

Ruimtedruk Zuidelijke Randstad

Ir. P.J. Rijk (LEI)

Drs. J. Vreke (Alterra)



Mei 2000

Rapport 4.00.11

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:

- ☐ Bedrijfsontwikkeling en omgevingsfactoren
- ☐ Emissie- en milieuproblematiek
- ☐ Concurrentiepositie en de Nederlandse agribusiness; Industrie en handel
- ☒ Economie van het landelijk gebied
- ☐ Nationale en internationale beleidsvraagstukken
- ☐ Bedrijven-Informatienet; Statistische documentatie; Periodieke rapportages

Ruimtedruk Zuidelijke Randstad

Rijk, P.J. en J. Vreke

Den Haag, LEI, 2000

Rapport 4.00.11; ISBN 90-5242-582-5; Prijs f 35,20 (inclusief 6% BTW)

68 p., fig., tab.

Op verzoek van de directie Zuidwest van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft het LEI onderzoek uitgevoerd naar de ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad. Hierbij is zowel gekeken naar de huidige als naar de toekomstige ruimtedruk. Ook wordt inzicht gegeven in de diverse prijsvormings- en verwervingsprocessen van grond.

Om de regionale verschillen aan te geven zijn 9 landbouwgebieden in Zuid-Holland onderscheiden. Per gebied wordt inzicht gegeven in aantallen inwoners, bevolkingsdichtheid, type grondgebruik en m² groen per inwoner, grondprijzen, verhandelde arealen en type verwerfers. Ook is per gebied de oppervlakte en het type van toekomstige ruimtelijk plannen bepaald (wonen, werken, groen en infrastructuur).

Een beeld van de regionale grondspanning is verkregen door de gemiddelde toekomstige vraag (uit de ruimtelijke plannen) te confronteren met het gemiddelde jaarlijkse verwachte vrije grondaanbod. Oplossingsrichtingen worden aangereikt hoe omgegaan kan worden met de disharmonie tussen vraag en aanbod van grond.

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, 2000

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 gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.

Inhoud

	Blz.
Woord vooraf	7
Samenvattingen deel 1 en 2	9
 Deel 1 Huidige en toekomstige ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad	
1. Inleiding deel 1	15
2. Huidige ruimtedruk	18
2.1 Inleiding	18
2.2 Aantal inwoners, groei van de bevolking en bevolkingsdichtheid	18
2.3 Grondgebruik	21
2.4 Groen	22
3. Huidige grondprijzen	24
4. Huidige rechtsvorm van grondgebruik	28
5. Huidige grondmobiliteit	29
6. Plannen	31
7. Toekomstige grondmobiliteit	35
8. Confrontatie toekomstige grondmobiliteit en plannen	38
9. Slotbeschouwing deel 1	42

Deel 2 Prijsvormings- en verwervingsprocessen van grond

	Blz.
10. Inleiding deel 2	46
11. Motieven voor grondbezit	49
11.1 Inleiding	49
11.2 Opbrengst uit de inzet van grond in de productie	50
11.3 Opbrengst uit het uitvoeren van veranderingen	50
11.4 Opbrengst uit het eigendom van grond	51
11.5 Opbrengst uit speculatie	52
11.6 Samenvatting	52
12. De waarde van grond	54
12.1 Inleiding	54
12.2 De productiewaarde van grond	54
12.3 De eigendomswaarde van grond	56
12.4 De speculatiewaarde van grond	57
12.5 Samenvatting	58
13. De transactieprijs	59
13.1 Inleiding	59
13.2 De spanning op de grondmarkt	59
13.3 De kenmerken van het perceel	60
13.4 De kenmerken van de eigenaar	60
13.5 De kenmerken van potentiële kopers	60
13.6 Samenvatting	61
14. De grondmarkt in de verschillende ontwikkelingsstadia	62
14.1 Inleiding	62
14.2 Stationaire situatie	63
14.3 Autonome ontwikkeling	63
14.4 Planvorming	64
14.5 De planuitvoering	65
Literatuur	67

Woord vooraf

Naar aanleiding van de discussies over de nieuwe ruimtelijke claims in het kader van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21 ste eeuw (NBL21), het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Grondbeleid en de moeizame realisatie van de Strategische Groenprojecten (SGP's) bestaat bij de directie Zuidwest van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij behoefte aan inzicht in de ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad. Aan het LEI en Alterra is gevraagd om meer inzicht te geven in de huidige en toekomstige ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad en in de diverse prijsvormings- en verwervingsprocessen van grond. Dit rapport is hier het resultaat van.

Dit onderzoek is begeleid door een begeleidingscommissie. Deze bestond uit de volgende personen (allen van de directie Zuidwest van het Ministerie van LNV):

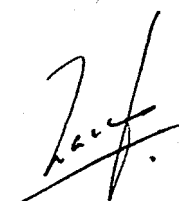
- Ing. J.C.J. de Boer;
- Drs. K. van Es;
- Drs. M.A. de Jonge.

Deel 1 van dit rapport gaat in op de huidige en toekomstige ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad en valt onder de verantwoordelijkheid van het LEI. Aan dit onderdeel werkten naast ir. P.J. Rijk (projectleider) mee drs. H. van der Beek, mw. drs. A. Mahieu, mw. E.A.J. Rodriguez-Zwambag en mw. C.M. de Zwijger-de Brabander.

In deel 2 wordt ingegaan op de mechanismen die gelden rondom de diverse prijsvormings- en verwervingsprocessen van grond. Dit deel valt onder de verantwoordelijkheid van Alterra en werd verzorgd door drs. J. Vreke.

Ik spreek de hoop uit dat dit onderzoek ertoe mag bijdragen dat er een beter inzicht ontstaat in de processen die zich afspelen op de grondmarkt en dat het daarmee een bijdrage leverent aan de beleidsontwikkeling ten aanzien van de grondverwerving in de Zuidelijke Randstad.

De directeur,



Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse

Samenvatting deel 1

Achtergrond en doel

Ondermeer ten behoeve van de voorbereiding van de vijfde nota Ruimtelijke Ordening en de realisatie van de huidige 'groen'-plannen is meer inzicht nodig in de huidige en toekomstige ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad. Op verzoek van de directie Zuidwest van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft het LEI in dit gebied een verkenning verricht naar de vraag en aanbod van grond, de grondprijzen, de aard van de plannen en de hieruit voortkomende grondspanning.

Aanpak

Om de regionale verschillen goed aan te geven zijn de diverse gegevens op landbouwgebiedsniveau verzameld. Er zijn negen landbouwgebieden onderscheiden in Zuid-Holland.

De huidige ruimtedruk is in kaart gebracht met behulp van een aantal drukindicatoren. Gekozen is voor aantallen inwoners, bevolkingsgroei, bevolkingsdichtheid, type grondgebruik en m² groen per inwoner (Bron: CBS-Statistieken). Ook wordt informatie gegeven over grondprijzen, verhandelde arealen en type verwervers (Bron: LEI-Grondmarktdatabank). Om de toekomstige ruimtedruk in kaart te brengen is per landbouwgebied de oppervlakte en het type van toekomstige ruimtelijke plannen bepaald. Als basis is hierbij de Zuidvleugelkaart schaal 1:100.000 gebruikt, die in opdracht van de gemeente Rotterdam is gemaakt. Voor regio's die niet op deze kaart stonden is gebruikgemaakt van de Nieuwe Kaart van Nederland.

Om inzicht te krijgen in het toekomstige aanbod van landbouwgrond dat vrij op de grondmarkt gaat komen, is onder meer gekeken naar het areaal grond dat in gebruik is bij landbouwbedrijven zonder opvolger (Bron: CBS-Landbouwtelling, LEI-bewerking). Vervolgens is de gemiddelde toekomstige vraag (uit de ruimtelijke plannen) geconfronteerd met het gemiddelde jaarlijkse vrije grondaanbod. Dit geeft een beeld van de regionale grondspanning in de diverse landbouwgebieden. Per regio is dit verder gekwantificeerd. In de slotbeschouwing zijn oplossingsrichtingen aangereikt hoe omgegaan kan worden met de disharmonie tussen vraag en aanbod van grond.

Drukindicatoren

De bevolkingsdichtheid in Zuid-Holland is gemiddeld ruim 2,5 keer die van Nederland als geheel. In Zuid-Holland wonen gemiddeld bijna 1.200 mensen per km². In de Rotterdamse en Haagse regio is de dichtheid het hoogst (boven de 2.000 mensen per km²). Ook in de andere regio's liggen de bevolkingsdichtheden ver boven het landelijk gemiddelde. Dit met uitzondering van Goeree Overflakkee.

Het percentage bebouwd gebied is in Zuid-Holland 22. Landelijk is dit 13%. Tussen de diverse landbouwgebieden zijn er grote verschillen. Het hoogst is dit in Rotterdam en omgeving (50%), het laagst in Goeree Overflakke (9%) en in Boskoop-Rijneveld (8%). Het aantal m² groen per inwoner is landelijk 3,5 keer zo hoog als in Zuid-Holland. Tussen de diverse regio's zijn grote verschillen. Relatief gunstig is het in de drie landbouwgebieden met veel duinen (Goeree, Voorne en Bollenstreek). In de andere landbouwgebieden is gemiddeld 6,5 keer minder groen per inwoner dan landelijk.

Grondprijzen en verwervers

De gemiddeld agrarische grondprijs in Zuid-Holland voor onverpacht los land (1998) ligt met f 86.000,- per hectare zo'n 40% boven het landelijk gemiddelde (62.000,-). De afgelopen twee jaren steeg deze prijs in Zuid-Holland gemiddeld met bijna 40%. Dit was meer dan de landelijke (30%). De grootste stijging vond plaats in het landbouwgebied 'Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen': een verdrievoudiging van de prijs. In de veenweidegebieden en in Goeree Overflakke was slechts sprake van een lichte stijging. Het verkochte areaal los land werd voor bijna twee derde door agrariërs gekocht. Dit was meer dan elders. Ook gemeenten en overige rechtspersonen (waaronder projectontwikkelaars) kopen meer landbouwgrond dan elders. Overige particulieren (niet-agrariërs) en BBL kochten minder losse grond aan dan elders. BBL verwerft overigens in Zuid-Holland wel bijna net zoveel grond als elders: BBL verwerft in Zuid-Holland meer gehele boerderijen.

De groep overige rechtspersonen (waaronder projectontwikkelaars) betalen in Zuid-Holland ongeveer 2,5 keer zoveel voor de grond als de gemiddelde prijs. Over het gehele land bekeken betaalt deze categorie verwervers ongeveer 1,5 keer de gemiddelde prijs. Soms wordt deze grond na aankoop nog tijdelijk ter beschikking gesteld aan de voormalige gebruiker. Dit blijkt ook uit het relatief hoge percentage overige exploitatievormen in de landbouwgebieden met de hoogste grondprijzen.

Grondmobiliteit

De gemiddelde grondmobiliteit lag in Zuid-Holland op een iets hoger niveau dan landelijk: gemiddeld is er in de periode 1996-1998 1,5% van de totale oppervlakte onverpachte landbouwgrond verkocht. Landelijk is dit iets minder (1,3%). Binnen Zuid-Holland waren er grote verschillen in mobiliteit. De percentages varieerden van 0,5 (Bollenstreek) tot 3,3% (Boskoop-Rijneveld). Voor de nabije toekomst wordt verwacht dat het grondaanbod in Zuid-Holland gemiddeld op hetzelfde niveau zal liggen als landelijk (1,4% per jaar). Per landbouwgebied lopen de verschillen uiteen van 1,2 à 1,3% (Westelijk Rijnland, Boskoop-Rijneveld, Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen) tot 1,7% (Rotterdam en omgeving, Bollenstreek).

Plannen

Voor een vijfde van Zuid-Holland geldt dat er ruimtelijke plannen aanwezig zijn, voor een totale oppervlakte van 27.500 ha. Deze zijn in diverse stadia van verwezenlijking. De verschillende claims kunnen worden ingedeeld naar wonen (27%), werken (23%), groen

(44%) en infrastructuur (6%). De onderscheiden claims werken in de diverse landbouwgebieden verschillend uit. In de buurt van de grote steden is de claim erg groot. Zo zal vrijwel alle landbouwgrond in Rotterdam en omgeving verdwijnen. Ook de claim in de landbouwgebieden Voorne Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht, Boskoop-Rijneveld en Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen is erg groot: voor een kwart van de grond is een plan aanwezig. Voor de net buiten de Randstad gelegen landbouwgebieden Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Goeree Overflakkee zijn er veel minder plannen: voor 3% van de grond is een plan.

Grondspanning

Over Zuid-Holland als geheel bekeken is de verwachte vraag naar grond door de ruimtelijke plannen ongeveer even groot als het toekomstige aanbod van landbouwgrond door stoppende bedrijven. Lokaal evenwel zijn er zeer grote verschillen in vraag en aanbod. Ook per landbouwgebied zijn er grote verschillen. Duidelijk veel meer vraag dan aanbod is er in de landbouwgebieden Rotterdam en omgeving, Voorne Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht, Boskoop-Rijneveld en Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen. Een lage gronddruk is er op Goeree Overflakkee en in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Tot slot

Het totale areaal ruimtelijke groenplannen (recreatie, natuur en bos) in Zuid-Holland bedraagt 12.000 ha. In potentie is er de komende jaren een 'vrij' grondaanbod van 25.000 ha (voor het merendeel afkomstig van stoppende bedrijven). In het recente verleden wist BBL ongeveer een vijfde van het vrije aanbod te verwerven. Als BBL dit ook in de nabije toekomst zou lukken (dus voor 5.000 ha) dan resteert er nog een gat van minimaal 7.000 ha. (Dit lukt overigens alleen maar binnen een 'ruime jas'-aankoopbeleid van BBL voor heel Zuid-Holland: dus ook aankopen buiten plangebieden). Binnen het huidige grondverwervingsinstrumentarium zullen dus veel van de ruimtelijke 'groen' plannen in de tijdsspanne tot 2011 niet gerealiseerd kunnen worden. Veel groenplannen hebben als realisatiedoel 2018. Als BBL in de jaren 2011 tot 2018 in dezelfde orde van grootte de arealen verwerft als in de periode tot 2011 en als er ongeveer evenveel aanbod van grond zal zijn als tot 2011 dan bedraagt het areaal groenplannen dat niet gerealiseerd is in 2018 ongeveer 4.500 ha. Oplossingsrichtingen om hier mee om te gaan zijn:

- een verdere spreiding van de uitvoering in de tijd;
- kleinere plannen maken;
- een ander instrumentarium ontwerpen rondom grondverwerving voor niet-agrarische doeleinden;
- in directe stedelijke omgeving overgaan tot onteigening voor 'groen';
- actievare rol BBL met bijbehorende middelen;
- andere fiscale behandeling van stakingswinst;
- stimulering multifunctioneel grondgebruik.

Samenvatting deel 2

Grond is een bijzonder kapitaalgoed dat niet kan worden bijgemaakt of verplaatst, dat bij adequaat beheer technisch noch economisch veroudert en waarvan de bestemming door de overheid is vastgelegd. Hierdoor is er voor grond geen vrije keuze van gebruik (bestemming) en zijn er afzonderlijke grondmarkten per bestemming ontstaan. De beschrijving van de grondmarkt door Alterra in dit tweede deel van het onderzoek is gericht op de markt voor landbouwgrond, omdat in Nederland, en zeker ook in de Zuidelijke Randstad, de plannen doorgaans leiden tot een afname van het areaal landbouw en het steeds moeilijker wordt de hiervoor vereiste grond te verwerven.

De waarde die de partijen op de grondmarkt (eigenaren en potentiële kopers) hechten aan grond kan variëren door verschillen in de motieven om grond in eigendom te houden of te verwerven, het (gewenste) gebruik van de grond en eventueel de verwachting over een wijziging in de bestemming van de grond.

De motieven om grond in eigendom te houden of te verwerven, zijn onderverdeeld in vier categorieën. De eerste categorie motieven is gericht op de inzet van grond in de productie van goederen (of diensten). De productie kan bedrijfsmatig zijn, zoals in de landbouw, gericht zijn op collectieve goederen, zoals bij natuur, of voor eigen gebruik zijn, zoals wonen of jagen op eigen terrein. Ook beleggen, waarbij grond wordt verpacht of verhuurd aan anderen die het inzetten in de productie, behoort tot deze categorie.

De tweede categorie bestaat uit motieven die op het uitvoeren van de verandering, zoals het bouwen van woningen en de aanleg van een natuurterrein, zijn gericht.

De motieven uit de derde categorie zijn gericht op immateriële opbrengsten die aan het eigendom van grond worden ontleend. Deze opbrengst is meestal additioneel aan die uit één van de voorgaande categorieën. De opbrengst komt voort uit zaken als status, de emotionele waarde die wordt ontleend aan het bezit van grond en de inzet daarvan in de productie (landgoed of landbouwbedrijf), voortzetting van een bedrijf ter voorkoming van werkloosheid van de eigen arbeid, de noodzaak van grond voor de continuïteit van het bedrijf of voor de uitvoering van plannen en aan het eigendom van grond ontleende rechten op grond waarvan de veranderingen worden beïnvloed.

De vierde categorie motieven betreft het speculeren op opbrengsten door verkoop of ruil van speciaal voor dit doel gekochte of in eigendom gehouden percelen.

Op grond van de motieven zijn voor grond drie waardebegrippen onderscheiden. Eén daarvan, de productiewaarde, is min of meer objectief te bepalen en voor alle (markt)partijen bij benadering gelijk. De productiewaarde beschrijft het aandeel van grond in de opbrengst van de productie. Ze wordt primair bepaald door de fysieke eigenschappen en de locatie van de grond.

De beide andere waardebegrippen, de eigendomswaarde en de speculatiewaarde, zijn subjectief en kunnen in omvang variëren over de marktpartijen. De eigendomswaarde geeft het belang weer dat aan het bezit van grond wordt gehecht. De omvang wordt bepaald door de productiewaarde en de immateriële opbrengst uit eigendom van grond. De speculatie-

waarde is de waarde die het perceel, naar de verwachting van de betreffende marktpartij, in de toekomst zal hebben. Ze is gelijk aan de productiewaarde bij de verwachte gewijzigde bestemming of na de verwachte opbrengsttoename bij ongewijzigde bestemming, of aan de eigendoms waarde waartegen het perceel volgens de verwachting kan worden geruild om vervolgens te worden ingezet in de productie dan wel te worden betrokken in een verandering.

De waarde die een marktpartij hecht aan een perceel, is voor een groot deel bepalend voor haar richtprijzen, te weten de biedprijs en de maximumprijs bij potentiële kopers en de vraagprijs en de minimumprijs bij de eigenaar. Andere factoren die de richtprijzen beïnvloeden zijn de kenmerken van het perceel, de specifieke situatie van de partijen en de spanning op de grondmarkt. De richtprijzen van de marktpartijen sturen de processen op de grondmarkt die uiteindelijk resulteren in de transactieprijs.

Om inzicht te krijgen in deze processen, is de methode van de afnemende abstractie gevolgd. Het uitgangspunt daarbij is een vereenvoudigde (abstracte) weergave van de werkelijkheid die is gebaseerd op veronderstellingen. Door steeds veronderstellingen los te laten, ontstaat een steeds concretere (minder abstracte) situatie, waarbij het effect van het loslaten van veronderstellingen op de transactieprijs voor landbouwgrond wordt geanalyseerd. De veronderstellingen betreffen de vraag naar grond, de productiviteit van grond, de mogelijkheid tot veranderingen in het gebruik en de bestemming van grond en de verwachtingen over veranderingen van bestemming.

De stationaire situatie is de evenwichtsituatie waarin de omvang van de bevolking en de productiviteit van grond constant zijn, de bestemming van grond niet verandert en het grondgebruik overeenkomt met de opgelegde bestemming. In deze situatie wijkt de transactieprijs niet significant af van de ruilwaarde en kunnen afwijkingen worden toegeschreven aan toevallige factoren.

In de autonome ontwikkeling neemt de vraag naar grond toe, onder invloed van ondermeer de toename in de omvang van de bevolking en de productiviteit van grond, maar veranderen de bestemming en het gebruik van grond niet. In deze situatie is de transactieprijs gedurende lange periodes hoger dan de productiewaarde doordat de spanning op de grondmarkt groot is. Periodes met hoge prijzen worden afgewisseld met periodes waarin de grondprijs gestaag toeneemt.

Bij de planvorming worden er door de overheid plannen gemaakt om het gebruik van grond in overeenstemming te brengen met de veranderingen in de omvang van de bevolking. In deze situatie veranderen de bestemming en het gebruik van grond niet, maar kunnen er wel verwachtingen zijn over veranderingen van bestemming. In deze situatie zal, zeker als de verwachte veranderingen ingrijpend zijn, de transactieprijs veel hoger zijn dan de productiewaarde.

Bij de planuitvoering worden bestemming en gebruik van grond in overeenstemming gebracht met de plannen, waarbij het gebruik tijdelijk kan afwijken van de opgelegde bestemming. Zolang er grond voor veranderingen wordt verworven, is er spanning op de grondmarkt en is de transactieprijs veel hoger dan de productiewaarde. Daarna ontstaat een situatie die vergelijkbaar is met de autonome ontwikkeling.

Deel 1

Huidige en toekomstige ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad

Ir. P.J. Rijk

1. Inleiding deel 1

Voor de voorbereiding van de vijfde *Nota Ruimtelijke Ordening en de Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21 ste eeuw* (NBL21) moeten vanuit verschillende departementen bouwstenen aangereikt worden. Vanuit het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij geldt dit met name voor de bouwstenen 'land- en tuinbouw', 'groen' (natuur, bos recreatie) en 'blauw' (water). Dit geldt zowel voor de kwalitatieve als kwantitatieve invulling hiervan. In dit kader is er onder meer het Interdepartementaal Beleidsonderzoek Grondbeleid. De directie Zuidwest van het Ministerie van LNV heeft aan Alterra en het LEI gevraagd om meer inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige ruimtedruk in de Zuidelijke Randstad en in de diverse prijsvormings- en verwervingsprocessen van grond.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn weergegeven in dit rapport. Het bestaat uit twee delen. Het eerste deel valt onder de verantwoording van het LEI. Het tweede deel onder verantwoording van Alterra geeft een algemeen inzicht in de diverse prijsvormings- en verwervingsprocessen en de verschillende waarden van grond.

In het eerste deel wordt vooral ingegaan op de specifieke situatie in de Zuidelijke Randstad.

Verkenningen en analyses geven inzicht in vraag en aanbod van grond en de daarbij behorende grondprijzen en tevens in de aard van de plannen: uitbreidingen van gemeenten wonen en bedrijventerreinen, 'groen', recreatie, infrastructuur, enzovoort.

Inzicht in de *huidige* ruimtedruk zal gegeven worden met behulp van de volgende onderzoekselementen:

- drukindicatoren: bevolkingsdichtheden, percentage groen (vergeleken met andere gebieden);
- grondprijzen: grondprijzen voor land- en tuinbouwgrond en grondprijzen voor niet-agrarische functies (ook vergelijkingen met andere gebieden);
- schatting van de huidige grondmobiliteit;
- wat zijn op dit moment de vastgestelde plannen?

Verder wordt in dit deel aandacht gegeven aan de aard van de diverse plannen en aan de verschillende vragers. Ook zal er ingegaan worden op de vraag in hoeverre de grond in de nabijheid van de steden in de Zuidelijke Randstad op een mogelijke andere wijze (rechtsvorm) geëxploiteerd wordt dan elders.

Inzicht in de *toekomstige* ruimtedruk zal gegeven worden met behulp van de volgende elementen:

- de vraag naar grond (welke plannen liggen er?);
- het aanbod van grond (onder andere grond van landbouwbedrijven zonder opvolger);
- de effecten van vraag en aanbod op de ruimtedruk. Hoe vindt het proces van grondverwerving, prijsvorming en uitgifte in ruimte en tijd plaats?

Confrontatie van vraag en aanbod van grond zal aangeven in hoeverre de niet-agrarische doelen en claims in de Zuidelijke Randstad al of niet op een minnelijke (vrijwillige) manier in de loop der tijd vervuld kunnen worden met het huidige grondverwervingsinstrumentarium.

Het onderzoeksgebied betreft de 'Zuidelijke Randstad'. De grens van dit gebied komt overeen met de Zuidvleugelkaart (schaal 1:100.000). Op deze kaart staan alle mogelijke plannen voor de eerst komende 10 à 15 jaren ingetekend. Deze kaart komt ongeveer overeen met de gehele provincie Zuid-Holland; dit met uitzondering van Goeree Overflakkee, de driehoek Gorinchem-Leerdam-Vianen en een klein deel van de Bollenstreek.

Voor de regio's die niet op de kaart staan is gebruikgemaakt van de Nieuwe Kaart van Nederland. Incidenteel is er gebruikgemaakt van actuelere gegevens (grootte Bentwoud en reservaat- en natuurontwikkeling in de Krimpenerwaard).

De onderscheiden deelgebieden in deze studie vallen samen met de volgende landbouwgebieden:

- Voorne-Putten en Hoekse Waard (inclusief Eiland van Dordrecht)
- Rotterdam en omstreken;
- Westelijk Rijnland;
- Boskoop en Rijnveld;
- Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland;
- Alblasserwaard-Vijfheerenlanden;
- Bollenstreek;
- Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen.

Op kaart 1.1 zijn de onderscheiden landbouwgebieden nader aangeduid. In deze studie wordt Zuid-Holland vergeleken met Nederland als geheel.

In de slotbeschouwing wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten die uit de confrontatie van vraag en aanbod van grond naar voren zijn gekomen. Tevens worden er aanzetten gegeven voor mogelijke oplossingsrichtingen rondom de regionale grondspanningen.

Kaart 1.1

Landbouwgebiedsindeling Zuid-Holland



2. Huidige ruimtedruk

2.1 Inleiding

Om de ruimtedruk te meten, kunnen we gebruikmaken van een aantal indicatoren. De bevolkingsdichtheid uitgedrukt in aantal inwoners per km² is zo'n indicator. Een andere indicator is het percentage bebouwd gebied, percentage groen of het percentage landbouw in een bepaalde regio. Voorts geeft het aantal m² groen per inwoner een beeld van de oppervlakte die min of meer vrij tot ieders beschikking staat.

2.2 Aantal inwoners, groei van de bevolking en bevolkingsdichtheid

Om de huidige ruimtedruk in de diverse regio's binnen Zuid-Holland in beeld te krijgen is in tabel 2.1 en op kaart 2.1 het gemiddelde aantal inwoners per km² en de ontwikkeling van de afgelopen jaren daarin aangegeven. Uit deze tabel komt naar voren dat de ruimtedruk in Zuid-Holland en de Zuidelijke Randstad vrij hoog is. De bevolkingsdichtheid is in Zuid-Holland gemiddeld 2,5 keer zo groot als het Nederlandse gemiddelde.

Tabel 2.1 *Aantal inwoners, groei van de bevolking en bevolkingsdichtheid per landbouwgebied in Zuid-Holland en Nederland.*

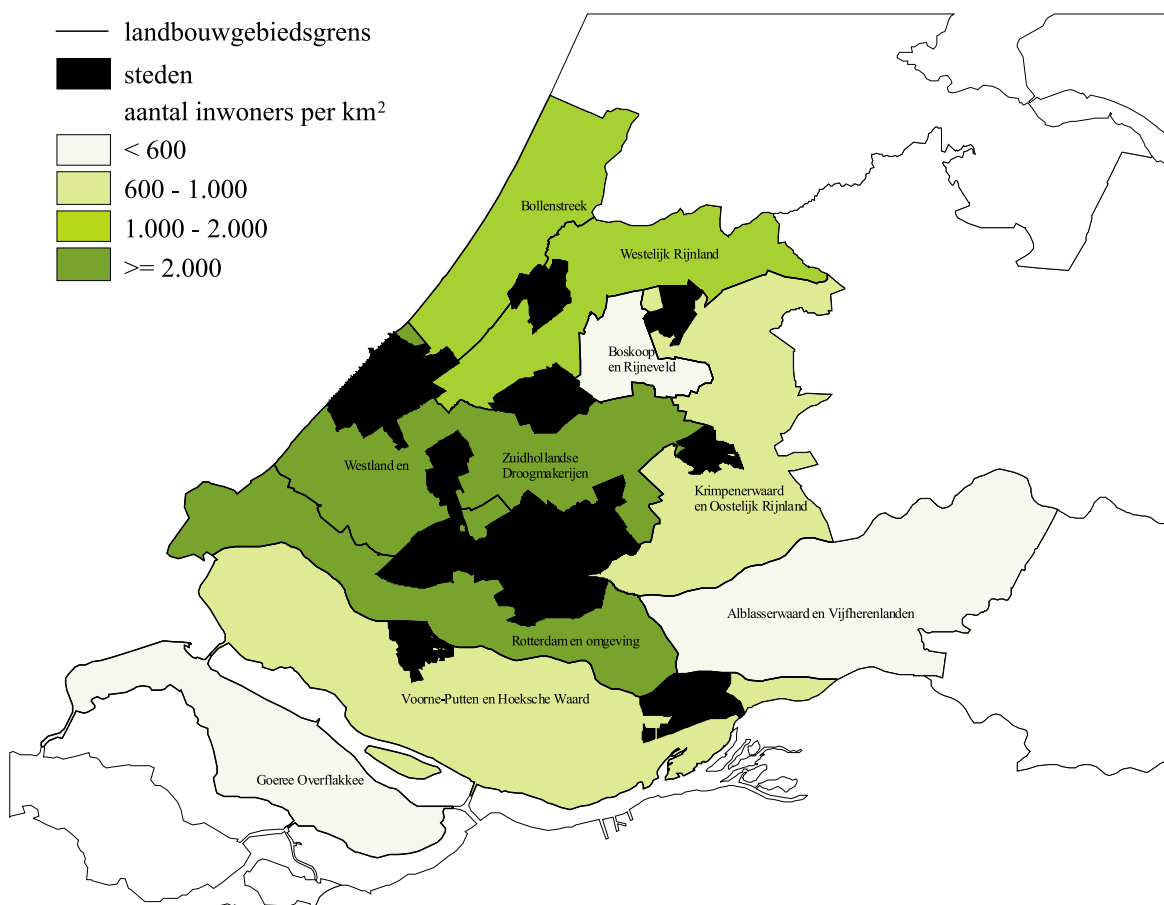
	Inwoners x 1.000 1-1-'98	Groei v.d. bevolking '88-'98 (%)	Bevolkingsdichtheid (inwoners/km ²) 1-1-'98
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	351	9	639
Rotterdam en omgeving	940	3	2.615
Westelijk Rijnland	401	9	1.500
Boskoop en Rijnveld	34	1	479
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	273	12	784
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	217	7	550
Bollenstreek	215	5	1.139
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	883	4	2.081
Goeree Overflakkee	46	7	173
Zuid-Holland	3.359	4,7	1.172
Nederland	15.654	6,4	462

Bron: CBS, de bevolking van de Nederlandse gemeenten per 1 januari 1988 en 1 januari 1998, bewerking LEI.

Het hoogst is deze in de regio Rotterdam en in het Westland en de Zuid-Hollandse Droogmakerijen (met onder meer Delft en Den Haag en omgeving). Ook de regio Westelijk Rijnland (met onder meer Leiden en Zoetermeer) en de Bollenstreek kennen een hoge bevolkingsdichtheid. De totale bevolkingsgroei in Zuid-Holland is de afgelopen tien jaar minder geweest dan het landelijke gemiddelde (4,7% in Zuid-Holland tegenover 6,4% landelijk).

Kaart 2.1

Bevolkingsdichtheid in Zuid-Holland



2.3 Grondgebruik

Een andere indicator om de leefbaarheid per regio te meten, zijn de diverse vormen van het grondgebruik. In tabel 2.2 zijn deze weergegeven. Uit deze tabel blijkt dat ook in Zuid-Holland de land- en tuinbouwsector de grootste grondgebruiker is: bijna twee derde wordt aangemerkt als agrarisch gebied. Het aandeel bebouwd in Zuid-Holland is bijna een kwart van het totale grondgebruik, wat het dubbele is van het landelijke beeld. Het percentage groen is in Zuid-Holland een derde lager dan elders. De hoogste bebouwingpercentages zijn te vinden in de regio Rotterdam (50%), Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen (27%), Westelijk Rijnland (24%) en de Bollenstreek (23%).

Het aandeel landbouwgrond verschilt sterk per regio. Zo is dit zeer laag in de regio Rotterdam en omgeving en in de Bollenstreek. In sommige regio's evenwel is de landbouw nadrukkelijk aanwezig en ligt het agrarisch grondgebruik boven het landelijk gemiddelde. Dit is het geval in Boskoop-Rijneveld, Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland en in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Op de Zuid-Hollandse eilanden komt het aandeel agrarische grondgebruik ongeveer overeen met het landelijke beeld.

Tabel 2.2 Percentages landbouw inclusief (glas)tuinbouw, bebouwing (inclusief verkeer), 'groen' (bos, recreatie, natuurlijke terreinen), en overige gronden exclusief grote wateren

	Landbouw- grond a)	Overig agrarisch gebied b)	Bebouwing	Groen	Overig	Totaal
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eil. v. Dordrecht	58	15	15	11	1	100
Rotterdam en omgeving	13	13	50	14	10	100
Westelijk Rijnland	54	12	24	7	3	100
Boskoop en Rijneveld	78	12	8	1	1	100
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	65	12	15	7	1	100
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	70	11	14	4	1	100
Bollenstreek	33	10	23	33	1	100
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	46	14	27	11	2	100
Goeree Overflakkee	59	13	9	18	1	100
Zuid-Holland	52	13	22	11	2	100
Nederland	58	12	13	16	1	100

a) Dit betreft de oppervlakte cultuurgrond gemeten maat (beteelbare oppervlakte) van alle geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven (3 nge of meer). Dit is inclusief. glastuinbouwgrond. De kadastrale bedrijfsoppervlakte van deze bedrijven is hoger: in Zuid-Holland +4% (Nederland +2%). De totale bedrijfsoppervlakte, inclusief erven en bedrijfsgebouwen is nog hoger: in Zuid-Holland +9% (Nederland +14%); b) Dit betreft grond van niet bij de Landbouwtelling geregistreerde grondgebruikers, wateren en bosstroken smaller dan 6 meter, alle niet-openbare verharde en onverharde wegen en verspreide bebouwingen met bijbehorende erven en tuinen.

Bron: CBS-Statistiek van het bodemgebruik 1993, bewerking LEI.

2.4 Groen

Een andere indicator voor de ruimtedruk is het aantal m² 'groen' (bos, recreatieterrein, natuurterrein) dat gemiddeld per inwoner in een bepaalde regio beschikbaar is. Op kaart 2.2 en in tabel 2.3 is dit nader weergegeven.

Tabel 2.3 Aantal m² 'groen' per inwoner naar groensoort per landbouwgebied

	Aantal m ² groen per inwoner			
	bos	recreatie	natuur	totaal
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	38	58	74	170
Rotterdam en omgeving	8	40	8	56
Westelijk Rijnland	6	41	2	49
Boskoop en Rijnveld	0	19	0	19
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	6	36	36	78
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	18	32	16	66
Bollenstreek	62	49	181	292
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	8	32	11	51
Goeree Overflakkee	40	128	903	1.071
Zuid-Holland (totaal)	15	40	41	96
Zuid-Holland (exclusief Goeree Overflakkee)	15	39	29	83
Nederland	199	52	90	341

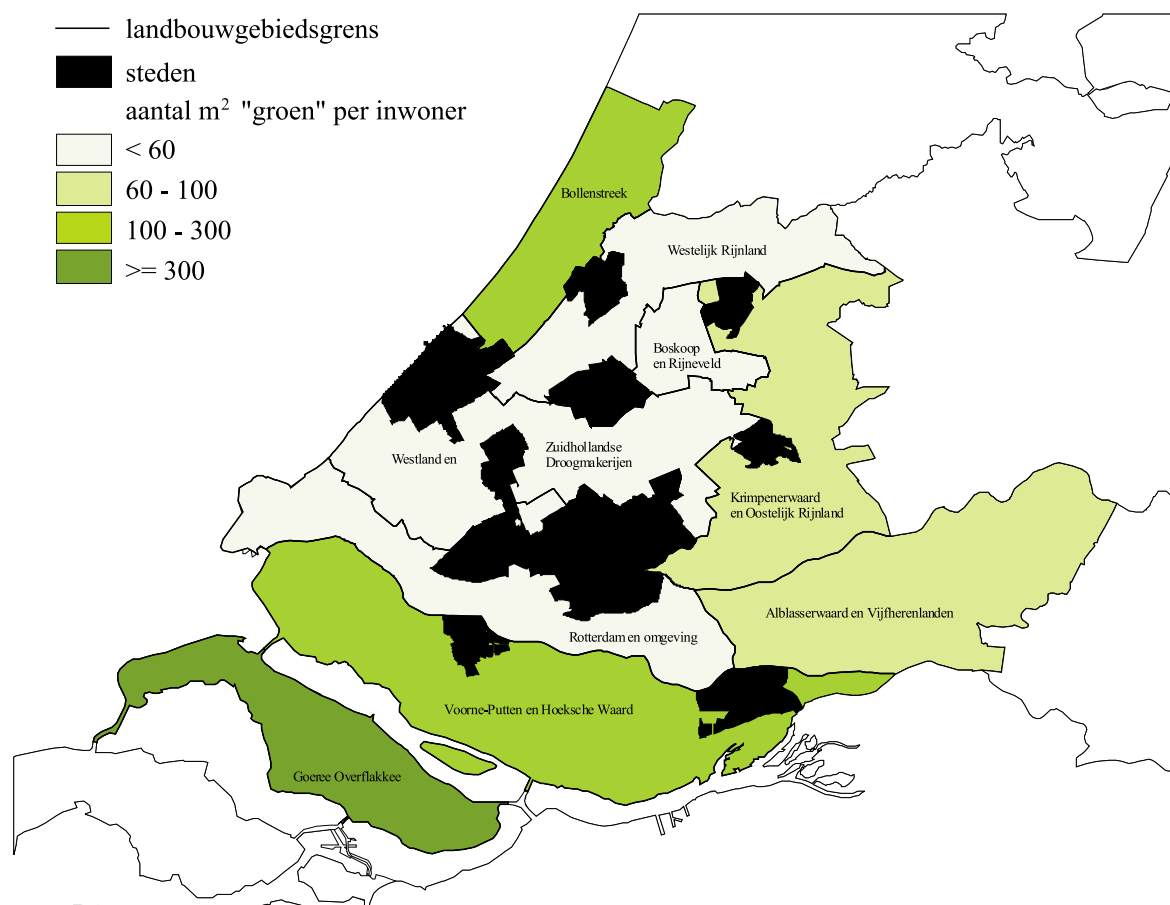
Uit deze tabel blijkt dat landelijk ruim vier keer zoveel 'groen' per inwoner aanwezig is als in het studiegebied (Zuid-Holland, exclusief Goeree Overflakkee). Dit betreft vooral het aantal m² bos en natuurterrein. Het aantal m² recreatieterrein is slechts iets minder dan het landelijke beeld.

Relatief gunstig is het op Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht, de Bollenstreek en op Goeree Overflakkee. Dit komt vooral door de duinen. Op Goeree Overflakkee spelen ook buitendijkse schorren en slikken een rol.

Relatief ongunstig is het aantal m² 'groen' in Boskoop-Rijneveld. Hierbij past evenwel de nuancering dat dit landbouwgebied het kleinste in oppervlakte is van alle onderzochte landbouwgebieden en dat de (niet meegerekende) Reeuwijkse Plassen nabij zijn. Ook is het deel landbouwgrond het hoogst (78%, tabel 2.2) en zijn er relatief veel mensen in de land- en tuinbouwsector werkzaam, zodat het geringe aantal m² groen als zodanig waarschijnlijk minder als bezwaarlijk gevoeld zal worden.

Kaart 2.2

Aantal m² groen per inwoner in Zuid-Holland



3. Huidige grondprijzen

In tabel 3.1 en op kaart 3.1 zijn de huidige grondprijzen en de grondprijzontwikkeling van de afgelopen jaren in de verschillende regio's in Zuid-Holland weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemiddelde grondprijs in Zuid-Holland met 38% is gestegen tot f 86.000,- per hectare in 1998. Regionaal zijn er forse prijsverschillen. De hoogste prijzen worden betaald in het Westland en de Zuid-Hollandse Droogmakerijen en in de omgeving van Rotterdam. Dit onder meer door uitstralingseffecten van stadsuitbreidingen. Maar ook in de intensieve opengrondstuinbouwgebieden zoals in de Bollenstreek en rond Boskoop (boomkwekerij) worden zeer hoge prijzen betaald tot even boven de f 100.000,- per hectare.

Tabel 3.1 Gemiddelde grondprijzontwikkeling en verhandelde arealen (los land) tussen 1996 en 1998 voor onverpacht los bouw-, gras- en tuinland per landbouwgebied

	Grondprijs (x 1.000 gld./ha)		Gemiddeld jaarlijks verhandeld areaal los land (ha) '96-'98
	1996	1998	
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	49	74	299
Rotterdam en omgeving	221	143	35
Westelijk Rijnland	57	82	45
Boskoop en Rijnveld	78	105	93
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	50	60	192
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	47	57	165
Bollenstreek	88	106	13
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	82	287	70
Goeree Overflakkee	39	49	91
Zuid-Holland	62	86	1.003
Nederland	47	61	16.877

Bron: Kadaster/DLG gegevens Grondmarktdatabank- LEI.

Opvallend in tabel 3.1 is de daling van de gemiddelde grondprijs tussen 1996 en 1998 in Rotterdam en omgeving. Opgemerkt dient evenwel te worden dat het gemiddelde verhandelde areaal in de Rotterdamse regio slechts van geringe omvang is en dat actuele toekomstige woningbouwplannen en infrastructurele werken op de achtergrond een sterke rol kunnen meespelen: hierdoor kunnen van jaar op jaar soms grote prijsverschillen optreden. De grootste stijging van de grondprijs vond plaats in het Westland en in de Zuid-Hollandse Droogmakerijen: een verdrievoudiging in twee jaar tijd. Glastuinbouwreconstructieactiviteiten en grote woningbouwplannen spelen hierbij een rol. Naast niet-

agrarische claims spelen hierbij ook de relatief gunstige bedrijfsresultaten van de glastuinbouw in 1997 en 1998 een rol: men zag het weer zitten om nieuwe kassen te gaan zetten en uit te gaan breiden. Op dit moment zijn de bedrijfsresultaten in de glastuinbouw weer een stuk minder. In tabel 3.2 is de verdeling van het verworven los land naar type verwerper weergegeven.

Tabel 3.2 Verdeling (%) van het verworven los land naar type verwerper in 1998 in Zuid-Holland en Nederland

Verwerper	Zuid-Holland	Nederland
Agrariërs	63	56
Overige particulieren a)	19	27
Bureau Beheer Landbouwgronden/DLG	1	6
Rijk	0	3
Provincie	0	0
Gemeenten	5	2
Publieke Lichamen	0	0
Banken/verzekeringen	0	0
Kerk	2	1
Part. Natuurbescherming	0	0
Overige rechtspersonen b)	10	5
Totaal	100 (=1.201 ha)	100 (=19.966 ha)

a) Dit zijn individuele personen, die geen agrariër zijn; b) Hieronder zitten onder meer projectontwikkelaars.
Bron: Kadaster/DLG gegevens Grondmarktdatabank-LEI.

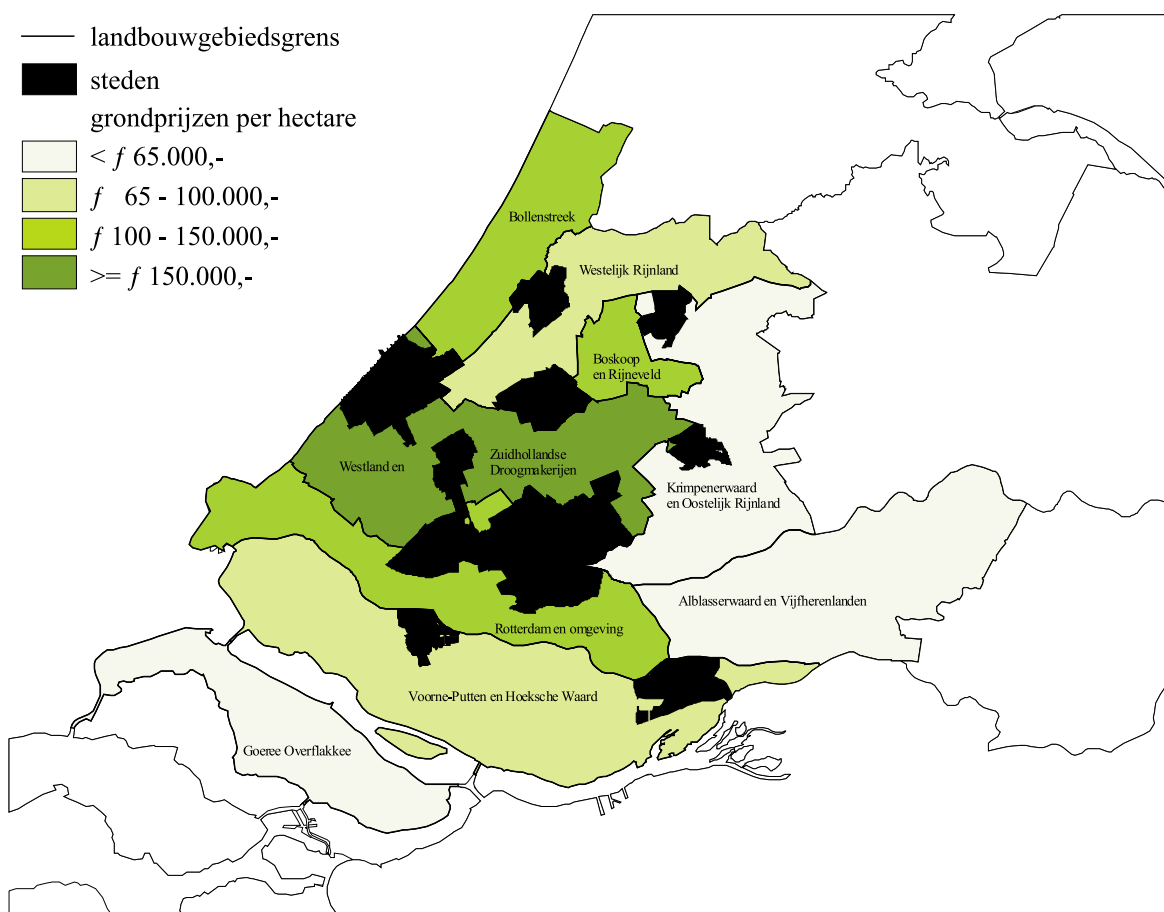
In 1998 werd bijna twee derde (63%) van het verkochte los bouw- gras of tuinland in Zuid-Holland gekocht door agrariërs. Ruim een derde (37%) werd gekocht door niet-agrariërs. Voor geheel Nederland geldt dat van alle vrij verkochte los land slechts iets meer dan de helft (56%) door agrariërs wordt verworven en bijna de helft (44%) door niet-agrariërs. In Zuid-Holland als geheel wisten agrariërs van het los verkochte land dus meer te verwerven dan landelijk. Dit is wellicht in tegenstelling tot de verwachting. De agrariërs in Zuid-Holland betalen gemiddeld slechts f 2.000,- minder dan de niet-agrariërs (f 85.000,- tegenover f 87.000,-).

Uit tabel 3.2 blijkt verder dat in Zuid-Holland het Bureau Beheer Landbouwgronden relatief weinig losse grond verwerft in vergelijking met het landelijke beeld. Gemeenten en de groep overige rechtspersonen (waaronder projectontwikkelaars) verwerven in Zuid-Holland duidelijk meer grond dan elders.

Naast losse grond verwerft het Bureau Beheer Landbouwgronden ook nog boerderijen en gronden met opstallen. Uit het jaarverslag van de Dienst landelijk Gebied over 1998 komt naar voren dat in Zuid-Holland in 1998 voor een totaal van 418 ha cultuurgrond verworven is. Dit betreft voornamelijk grond van aangekochte boerderijen. Omgerekend is dit 0,28% van alle cultuurgrond in Zuid-Holland.

Kaart 3.1

Gemiddelde grondprijzen voor onverpacht los land in 1998



Over het gehele land gerekend had BBL in 1998 bijna 6.200 ha cultuurgrond verworven. Dit is 0,32% van de totale oppervlakte landbouwgrond in ons land. Hieruit blijkt dus dat BBL als totaliteit gezien (losse grond samen met boerderijen en gronden met opstallen) in Zuid-Holland verhoudingsgewijs ongeveer evenveel grond weet te verwerven als elders. In Zuid-Holland verwierf BBL ruim twee derde van al haar grond binnen het kader van landinrichtingprojecten (landelijk geldt dit voor de helft van de door BBL verworven gronden). Interessant en illustratief rondom het gehele mechanisme rond de verwerving van gronden zijn de betaalde gemiddelde prijzen door de verschillende verwervers. In tabel 3.3 is dit nader weergegeven.

Tabel 3.3 Gemiddeld betaalde prijzen voor verworven onverpacht los land naar type verwerper in 1998 in Zuid-Holland en Nederland

Verwerper	Grondprijzen per ha (x 1.000 gld.)	
	Zuid-Holland	Nederland
Agrariërs	85	60
Overige particulieren	31	57
Bureau Beheer Landbouwgronden	a)	63
Rijk	a)	63
Provincie	a)	b)
Gemeenten	a)	60
Publieke Lichamen	a)	50
Banken/verzekeringen	a)	53
Kerk	a)	76
Part. Natuurbescherming	a)	c)
Overige rechtspersonen	202	90
Totaal	86	61

a) Te weinig individuele waarnemingen; als al deze typen verwervers bij elkaar genomen worden dan werd gemiddeld f 67.000,- per hectare betaald; b) Te weinig waarnemingen in 1998. Over 1996 t/m 1998 werd gemiddeld f 55.000,- per hectare betaald; c) Te weinig waarnemingen in 1998. Over 1996 t/m 1998 werd gemiddeld f 34.000,- per hectare betaald.

Bron: Kadaster/DLG gegevens Grondmarktdatabank-LEI.

Uit tabel 3.3 blijkt dat de grondprijzen in het studiegebied gemiddeld zo'n 40% hoger liggen dan elders in het land. Opvallend zijn de zeer hoge prijzen die door de groep overige rechtspersonen betaald worden. Hieronder zitten ook projectontwikkelaars en andere rechtspersonen die in afwachting van een toekomstig plan alvast gronden verwerven. Opvallend is voorts ook de relatief lage prijs die overige particulieren betalen (een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat in het kader van de bedrijfsopvolging door de relatief hoge grondprijzen in Zuid-Holland de broers/zussen van de opvolger ook gronden verwerven tegen een prijs die ongeveer overeen komt met die waarvoor de bedrijfsopvolger de grond verwerft; deze hypothese is in het kader van dit onderzoek niet verder onderzocht).

4. Huidige rechtsvorm van grondgebruik

De rechtsvorm van het grondgebruik in Zuid-Holland als totaliteit wijkt niet sterk af van het gemiddelde in Nederland. Er is in Zuid-Holland iets meer grond in eigendom en iets minder pacht. Overige exploitatievormen komen iets meer voor. Overige exploitatie betreft veelal tijdelijk gebruik voor een beperktere tijd en onder andere voorwaarden. Hieronder vallen bijvoorbeeld éénjarige teeltcontracten, maar ook grondgebruik op vroegere eigen grond die om niet nog gebruikt mag worden alvorens deze voor niet-agrarische doeleinden wordt aangewend. Door op deze wijze 73 maanden zijn grond te gebruiken, kan de landbouwer/tuinder de fiscale afrekening over de bedrijfsstakingswinst ontwijken. Per landbouwgebied in Zuid-Holland komen er evenwel nogal verschillen voor. In tabel 4.1 is de rechtsvorm van het grondgebruik per landbouwgebied in Zuid-Holland nader aangegeven.

Tabel 4.1 *Rechtsvorm van grondgebruik in de diverse landbouwgebieden in Zuid-Holland (in procenten)*

Landbouwgebied	Eigendom	Erfpacht	Pacht	Overige expl. vorm	Totaal
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	52	7	39	2,1	100
Rotterdam en omstreken	48	3	44	5,1	100
Westelijk Rijnland	72	4	22	2,1	100
Boskoop en Rijnveld	75	4	20	1,2	100
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	78	2	19	0,9	100
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	78	4	17	1,1	100
Bollenstreek	62	2	33	3,6	100
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	70	4	23	2,8	100
Goeree Overflakkee	60	8	32	0,5	100
Zuid-Holland	67	5	26	1,8	100
Nederland	65	5	28	1,5	100

Relatief veel grond in eigendom is er in de veen(polder)gebieden in Zuid-Holland. Op de Zuid-Hollandse eilanden en in de Bollenstreek komt relatief minder eigendomsgrond en meer pachtgrond voor. Overige exploitatievormen komen relatief meer voor in Rotterdam en omgeving, Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen en in de Bollenstreek. Het relatief hoge percentage 'overige exploitatie' in Rotterdam en omgeving en in het Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen duidt erop dat veel grond in gebruik is als tussengebruik in het proces naar niet-agrarisch grondgebruik. Veelal zal een projectontwikkelaar of een andere instantie (gemeente en dergelijke) de grond al hebben verworven. In de directe stadsranden zullen de percentages 'overige exploitatie' wellicht nog hoger zijn. In de Bollenstreek kunnen ook zuivere tuinbouwmotieven (tijdelijk bollenland huren) een rol spelen.

5. Huidige grondmobiliteit

In tabel 3.1 is reeds een indicatie gegeven van de verhandelde arealen los land in de verschillende landbouwgebieden in Zuid-Holland. Uit gegevens van de CBS-Statistiek overdrachten van landbouwgronden blijkt dat in Zuid-Holland in 1996 17% van de totale verhandelde onverpachte grond boerderijen betrof. In 1997 was dit aandeel opgelopen tot 37% en in 1998 tot 48%. Er zijn dus in toenemende mate in Zuid-Holland de afgelopen jaren gehele boerderijen verkocht. Gemiddeld maakte het deel boerderijverkoop in de totale grondverkoop over 1996 t/m 1998 eenderde deel uit.

Er zijn wat de boerderijverkoop betreft geen specifieke nadere gegevens per landbouwgebied in Zuid-Holland beschikbaar. Veronderstellend dat deze boerderijverkoop in alle landbouwgebieden in dezelfde mate deel uitmaken van de totale vrije grondverkoop, kan door optelling bij de in tabel 3.1 vermelde verhandelde oppervlakte los land een beeld gekregen worden van de totale oppervlakte verhandelde onverpachte grond in de diverse landbouwgebieden. In tabel 5.1 is dit weergegeven. Tevens is van deze gemiddelde jaarlijkse verkochte arealen weergegeven welk deel ze uitmaken van de totale oppervlakte eigendomsgrond in het betreffende landbouwgebied.

Tabel 5.1 Schatting van de gemiddelde jaarlijkse verkochte arealen onverpacht los land en boerderijen in de periode 1996-1998 per landbouwgebied (exclusief familietransacties)

Landbouwgebied	Gem. jaarlijks verkocht areaal (ha)	Jaarlijks verkocht areaal als % v.h. totale areaal in eigendom
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	453	2,7
Rotterdam en omstreken	53	2,4
Westelijk Rijnland	68	0,7
Boskoop en Rijnveld	140	3,3
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	291	1,7
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	250	1,2
Bollenstreek	20	0,5
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	106	0,8
Goeree Overflakkee	138	1,5
Zuid-Holland	1.519	1,5
Nederland	16.233	1,3

Uit tabel 5.1 blijkt dat de gemiddelde grondmobiliteit in Zuid-Holland op een iets hoger niveau ligt dan landelijk: gemiddeld is er in de periode 1996-1998 1,5% van de totale oppervlakte onverpachte landbouwgrond verkocht. Landelijk is dit iets minder (1,3%).

Wel zijn er grote verschillen tussen de diverse landbouwgebieden in Zuid-Holland. De hoogste grondmobiliteit vinden we in de landbouwgebieden Boskoop-Rijneveld, Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht en in de regio Rotterdam. Erg lage grondmobiliteiten treffen we aan in Westelijk Rijnland, de Bollenstreek en het landbouwgebied Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen (overigens is in de Bollenstreek en in het Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen en ook in Boskoop-Rijneveld de interne mobiliteit, dus inclusief familietransacties, relatief hoog).

6. Plannen

Op de Zuidvleugelkaart schaal 1:100.000, die in opdracht van de gemeente Rotterdam in 1996 gemaakt is, zijn alle ruimtelijke plannen voor de eerstkomende jaren, weergegeven. Deze kaart komt vrijwel overeen met het gehele studiegebied. De status van deze plannen varieert van 'zeker tot 2005' tot 'wat meer onzeker na 2005'. Grofweg kan verondersteld worden dat de termijn van verdere concretisering en uitvoeringen zich uitstrekt vanaf 1996 over een periode van ongeveer 15 jaar.

Op deze Zuidvleugelkaart staan 400 projecten vermeld. Van de projecten die in de toekomst een ruimteclaim veroorzaken in het landelijk gebied is vanaf deze kaart de oppervlakte bepaald. Vervolgens zijn deze projecten ingedeeld per functie en per landbouwgebied. Hierbij worden de volgende functies onderscheiden:

- *Wonen:*
woningbouwprojecten voor 2005 en na 2005, zoeklocaties/studiegebieden voor verstedelijking na 2005;
- *Werken:*
werkgebieden tot 2005 en na 2005, nieuwe tuinbouwlocaties, stortlocaties;
- *Groen:*
groenprojecten zeker en onzeker, reservaatgebieden, recreatieprojecten, strategische groenprojecten;
- *Infrastructuur:*
hogesnelheidslijn, nationale-, regionale en lokale wegen.

Met als uitgangspunt de Zuidvleugelkaart zijn de totale oppervlakten van de diverse plannen per functie en per landbouwgebied ingedeeld. Tabel 6.1 geeft het resultaat van deze oppervlaktebepalingen aan. Afwijkingen ten opzichte van weergegeven plannen op de Zuidvleugelkaart of van landbouwgebieden die buiten de Zuidvleugelkaart vallen zijn apart vermeld.

Ook de landbouwsector zelf heeft behoefte aan meer grond. Levensvatbare bedrijven zullen in de nabije toekomst meer grond nodig hebben: dit heeft enerzijds te maken met het mest- en mineralenbeleid (in de veehouderij is per dier meer grond nodig) als met afnemende marges per hectare: men heeft meer oppervlakte nodig om eenzelfde inkomen te behalen. Met deze ruimtelijke claims vanuit de sector zelf is in deze studie geen rekening gehouden. Wel rekening is gehouden met enkele nieuwe glastuinbouwlocaties, zoals die op de ARCAM-kaart vermeld staan.

Wat de groenprojecten betreft geldt voor de meeste projecten dat de periode tot de uiteindelijke realisering zich meestal uitstrekt tot 2018. Dus er is iets meer speling. In de slotbeschouwing wordt hier nog nader op ingegaan.

Tabel 6.1 Totale oppervlakte van de diverse plannen in Zuid-Holland

	Oppervlakte plannen (ha)				
	wonen	werken	groen	infrastructuur	totaal
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	1.327	2.215	4.433	105	8.080
Rotterdam en omstreken	1.363	1.090	1.943	118	4.514
Westelijk Rijnland	1.086	255	712	222	2.275
Boskoop en Rijnveld	0	368	1.000 a)	165	1.533
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	401	313	2.392 b)	270	3.376
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden c)	168	290	21	292	771
Bollenstreek d)	695	253	25	32	1.005
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	2.405	1.464	1.071	462	5.402
Goeree Overflakkee e)	111	13	386	0	510
Zuid-Holland	7.556	6.261	11.983	1.666	27.466

a) Voor het Bentwoud is 1.000 ha ingerekend i.p.v. het oorspronkelijke dubbele areaal, dat op de Zuidvleugelkaart staat aangegeven; b) Inclusief 1.579 ha reservaatgebied en 389 ha natuurontwikkelingsgebied in de Krimpenerwaard. Op de Zuidvleugelkaart waren deze arealen niet aangegeven; c) Voor Vijfheerenlanden zijn de berekende plannen afkomstig van de Nieuwe Kaart van Nederland (Vijfheerenlanden ligt niet op de Zuidvleugelkaart); d) Inclusief de plannen voor het noordelijk deel van de Bollenstreek; hiervoor is gebruikt gemaakt van de weergegeven plannen uit de ARCAM-kaart (vergelijkbare kaart voor de Noordvleugel van de Randstad); e) Voor Goeree Overflakkee is gebruikgemaakt van de Nieuwe Kaart van Nederland (Goeree Overflakkee ligt niet op de Zuidvleugelkaart).

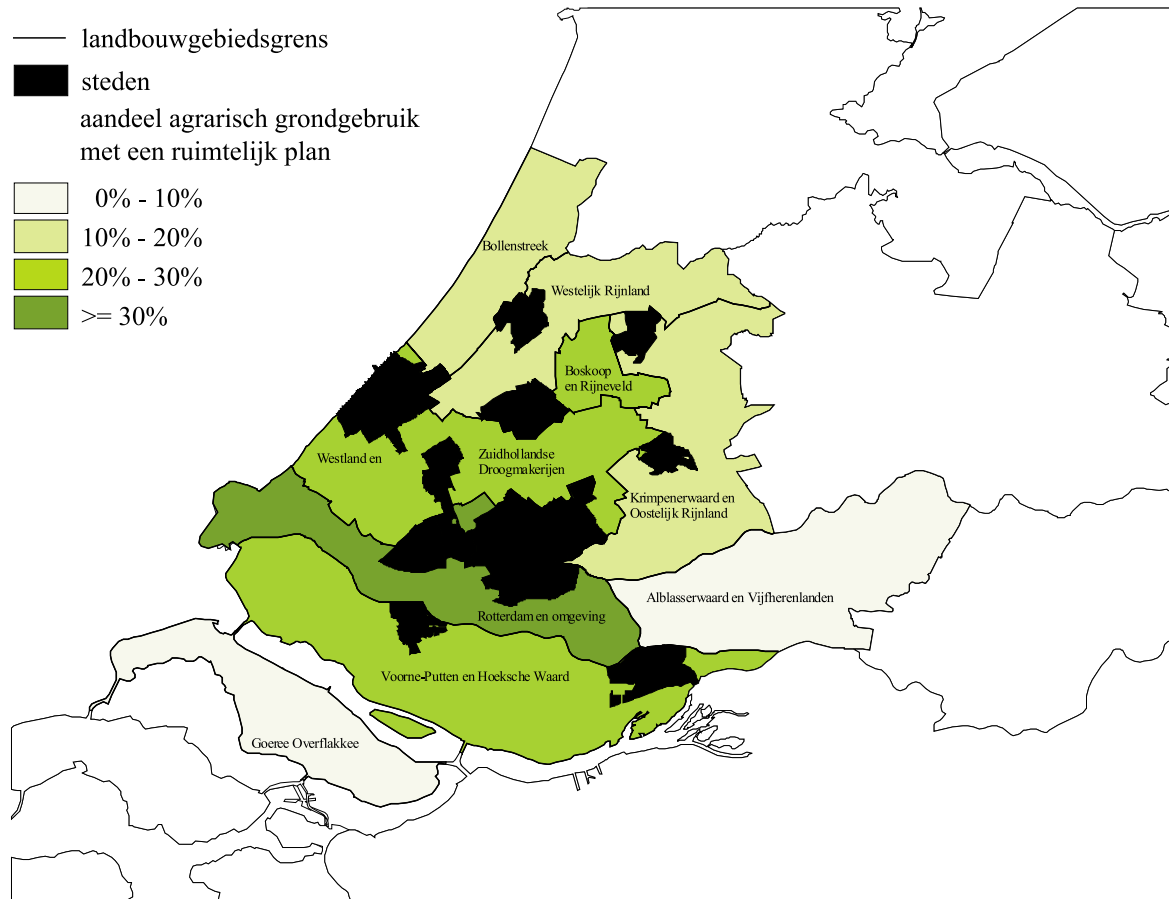
Het mag duidelijk zijn dat de in tabel 6.1 weergegeven oppervlakte van de diverse plannen een behoorlijke claim legt op het totale agrarische grondgebruik in de diverse gebieden.

Tabel 6.2 Totale huidige agrarische grondgebruik in 1998, de totale oppervlakte plannen en het aandeel dat de plannen innemen in de oppervlakte per landbouwgebied

Landbouwgebied	Opp. landbouw-gebieden (ha)	Opp. plannen (ha)	Opp. plannen in % van opp. landbouwgebied
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	32.058	8.080	25
Rotterdam en omstreken	4.586	4.514	98
Westelijk Rijnland	14.505	2.275	16
Boskoop en Rijnveld	5.615	1.533	27
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	22.449	3.376	15
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	27.467	771	3
Bollenstreek	6.204	1.005	16
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	19.904	5.402	27
Goeree Overflakkee	15.430	510	3
Zuid-Holland	148.216	27.466	19

Kaart 6.1

Het aandeel agrarisch grondgebruik met een ruimtelijk plan in Zuid-Holland



In tabel 6.2 en op kaart 6.1 is dit nader weergegeven. Voor bijna een vijfde van de grond in de Zuidelijk Randstad zijn plannen. De verschillende claims werken in de diverse landbouwgebieden verschillend uit. In de buurt van de grote steden is de claim erg groot. Zo zal vrijwel alle landbouwgrond in Rotterdam en omgeving verdwijnen. Ook de claim in de landbouwgebieden Voorne Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht, Boskoop-Rijneveld, Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen is erg groot: voor een kwart van de grond is een plan aanwezig. Voor de net buiten de Randstad gelegen landbouwgebieden Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Goeree Overflakke zijn er minder plannen: voor 3% van de grond is een plan.

Bij de interpretatie van tabel 6.2 dient wel bedacht te worden dat bij de oppervlakte van de diverse landbouwgebieden uitgegaan is van het door bedrijven opgegeven areaal cultuurgrond (beteelbare oppervlakte). Dit areaal zal ook bijna altijd in hetzelfde landbouwgebied liggen als daar waar de land- of tuinbouwer geregistreerd staat. Een uitzondering hierop vormt de Bollenstreek: sommige bollenbedrijven hebben ook elders grond in gebruik, waardoor misschien de opgegeven oppervlakte cultuurgrond behorende tot het landbouwgebied De Bollenstreek niet overeenkomt met de werkelijk in dit landbouwgebied gelegen grond.

7. Toekomstige grondmobiliteit

Er zijn een aantal factoren die de grondmobiliteit in een gebied bepalen. Het overgrote deel van het toekomstige grondaanbod zal uiteindelijk afkomstig zijn van bedrijven zonder opvolger. Bedrijfshoofden boven de 50 jaar zonder een opvolger zullen op termijn besluiten om hun grond te gaan verkopen. Het moment van stoppen is een individuele keuze van het betreffende bedrijfshoofd. Meestal gebeurt dit op een moment tussen hun 65- en 70ste jaar. Sommigen stoppen iets eerder (tuinders en melkveehouders: lichamelijk zwaarder werk) en sommigen later (akkerbouwers).

Naast grondaanbod van stoppende bedrijven zonder een opvolger komt er ook grond op de grondmarkt doordat mensen vertrekken naar elders (verhuizingen binnen het land of emigratie), bedrijfshoofden van beroep veranderen of bedrijven vroegtijdig moeten stoppen (faillissement of het overlijden van jonge bedrijfshoofden).

In de CBS-Landbouwtelling van 1996 is aan de bedrijfshoofden van 50 jaar en ouder gevraagd of ze een opvolger hebben. Van de bedrijfshoofden die deze vraag positief beantwoorden mag men veronderstellen dat deze doorgaans hun bedrijf zullen voortzetten en dat op termijn een opvolgende zoon/dochter het bedrijf zal voortzetten. Op de andere bedrijven mag men veronderstellen dat op termijn veel van de grond uiteindelijk op de grondmarkt zal komen. Weliswaar zullen er nog wel enkele opvolgers alsnog bijkomen, maar van de andere kant zullen er op bedrijven met een opvolger ook opvolgers alsnog het bedrijf niet overnemen.

Bij de berekening van de grondmobiliteit in de diverse landbouwgebieden wordt in deze studie ervan uitgegaan dat de grond van de bedrijven waarop dit moment geen opvolger is, op termijn op de grondmarkt zal komen. Bij deze aanname wordt verondersteld dat de mogelijk waarschijnlijke overschatting van dit feit (op bedrijven waar de opvolging nu nog onbekend is komt toch een opvolger) vereffend wordt doordat grond op de markt komt van bedrijven waar de opvolger alsnog het bedrijf niet overneemt en van andere stoppende bedrijven in het gebied.

In tabel 7.1 is eerst het opvolgingspercentage vermeld in de diverse landbouwgebieden. Ook is aangegeven hoeveel grond de bedrijven hebben zonder een bekende opvolger. Uit tabel 7.1 komt naar voren dat het opvolgingspercentage op de bedrijven in Zuid-Holland die groter dan 20 nge¹ zijn niet veel afwijkt van dat elders in het land: zowel in Nederland als in Zuid-Holland is op ruim de helft van de bedrijven groter dan 20 nge een opvolger aanwezig. In de verschillende landbouwgebieden loopt dit opvolgingspercentage uiteen van 34 tot 58%. Opvallend is dat dit opvolgingspercentage relatief laag is in Boskoop-Rijneveld (34%) en in de Bollenstreek (44%). Dit is opmerkelijk gezien de doorgaans relatief goede bedrijfsresultaten in de boomkwekerij (Boskoop en omgeving) en

¹ nge = Nederlandse Grootte-eenheid; dit is een maat om de economische productieomvang van een bedrijf uit te drukken. 1 nge komt ongeveer overeen met een bruto saldo van f 3.000,-. Bedrijven kleiner dan 20 nge zijn meestal nevenbedrijven.

de bollenteelt. Een rol zal waarschijnlijk hierbij spelen dat het in de intensieve tuinbouw vrij gebruikelijk is dat de bedrijfsopvolger zich al in een vroeg stadium los splitst van het ouderlijke bedrijf en tot zelfstandige stichting overgaat (dit kan al vaak op economische basis plaats vinden). In de andere sectoren vindt het opvolgingsproces veelal op een andere wijze plaats. Relatief hoog is het opvolgingspercentage in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Tabel 7.1 Opvolgingspercentages (op bedrijven 20 nge en meer) en grond van bedrijfshoofden ouder dan 50 jaar zonder bekende opvolger in de diverse landbouwgebieden in Zuid-Holland (alle bedrijven)

Landbouwgebied	Opvolgingspercentage a)	Ha bij bedrijfshoofden zonder bekende opvolger	
		50-60 jaar	60 jaar en ouder
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	50	3.769	3.468
Rotterdam en omstreken	53	507	707
Westelijk Rijnland	50	1.491	1.710
Boskoop en Rijnveld	34	839	333
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	52	3.034	2.420
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	58	3.283	3.183
Bollenstreek	44	945	614
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	52	2.048	1.914
Goeree Overflakkee	54	2.254	1.652
Zuid-Holland	51	18.171	16.001
Nederland	53	269.734	213.312

a) Percentage van de bedrijven met een bedrijfshoofd van 50 jaar en ouder, dat aangeeft dat er een opvolger van 16 jaar of ouder beschikbaar is.

Bij de berekening van de toekomstige grondbiliteit is uitgegaan van een periode van 15 jaar: dus van de periode van 1996 tot 2011. Verondersteld wordt verder dat alle grond van de bedrijfshoofden die in 1996 60 jaar en ouder waren en geen opvolger hebben of waarvan nog niet bekend was of er een opvolger komt in deze periode op de grondmarkt zal worden aangeboden. Voorts wordt verondersteld dat van de bedrijfshoofden die nu tussen de 50 en 60 jaar oud zijn zonder opvolger en waarvan de opvolging nog niet zeker is twee derde van de grond in deze periode op de grondmarkt zal worden aangeboden. In tabel 7.2 is een en ander nader weergegeven.

Gemiddeld zal het toekomstige grondaanbod in Zuid-Holland zich ongeveer op hetzelfde peil als het landelijk gemiddelde bevinden: per jaar circa 1,4%. Dit zal ongeveer overeenkomen met dat in het recente verleden (Zuid-Holland: 1,5% en landelijk 1,3%, zie tabel 4.1).

Naar verhouding zal het grondaanbod binnen Zuid-Holland het hoogst zijn in de regio Rotterdam en in de Bollenstreek. Hier gaat het evenwel maar om enige tientallen hectaren per jaar. In de overige landbouwgebieden zal het grondaanbod overal rond de 1,2 à 1,4% per jaar liggen.

Tabel 7.2 *Schatting van de toekomstige grondmobiliteit in de diverse landbouwgebieden in Zuid-Holland in de periode 1996-2011*

	Verwachte aanbod (ha)		Gem. jaarlijkse mobiliteit als % van totale areaal
	totaal	per jaar (gem.)	
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	5.993	400	1,4
Rotterdam en omstreken	1.047	70	1,7
Westelijk Rijnland	2.709	181	1,3
Boskoop en Rijnveld	895	60	1,3
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	4.453	297	1,4
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	5.383	359	1,4
Bollenstreek	1.247	83	1,7
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	3.286	219	1,2
Goeree Overflakkee	3.162	211	1,4
Zuid-Holland	28.176	1.880	1,4
Nederland	394.033	26.269	1,4

Bij alle hierboven weergegeven berekeningen dient opgemerkt te worden dat het belangrijkste uitgangspunt is geweest het opvolgingspercentage in de diverse landbouwgebieden. Volgens de CBS-Landbouwtelling van 1996. In de CBS-Landbouwtelling van 2000 zal opnieuw gevraagd worden naar de opvolging. Het is niet onmogelijk dat dit nieuwe opvolgingspercentage lager zal liggen dan in 1996. Dit vanwege de doorgaans ongunstiger bedrijfsresultaten op de land- en tuinbouwbedrijven in de afgelopen jaren. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat er op termijn toch meer grond op de markt kan komen dan in tabel 7.2 weergegeven is.

8. Confrontatie toekomstige grondmobiliteit en plannen

In tabel 6.1 is een overzicht gegeven van de totale oppervlakte van alle plannen voor ongeveer de eerstkomende 15 jaar. Deze oppervlakte gedeeld door 15 (periode 1996-2011) levert ongeveer de jaarlijkse grondclaim op. In tabel 7.2 is het te verwachten agrarisch grondaanbod in de diverse landbouwgebieden weergegeven. Confrontatie van deze twee gegevens levert een goede indicatie op voor de ruimtelijke grondspanningen. In tabel 8.1 is dit nader weergegeven. Apart in deze tabel is de grondclaim voor groenplannen weergegeven. Dit omdat de grond voor deze claim doorgaans op een minnelijke wijze verworven moet worden (in het recente verleden, in 1998, wist BBL in Zuid-Holland ongeveer een vijfde van de vrij te verkrijgen landbouwgrond te verwerven, landelijk wist DLG in 1998 ongeveer een kwart te verwerven).

Op kaart 8.1 en in tabel 8.1 is verder de grondspanning weergegeven door de gemiddelde totale vraag te delen door het gemiddelde totale aanbod. Opvallend is dat gerekend over geheel Zuid-Holland het gemiddelde jaarlijkse grondaanbod ongeveer hetzelfde is als de totale gemiddelde jaarlijkse vraag. Tussen de landbouwgebieden en zeer zeker nog sterker binnen de diverse landbouwgebieden zijn er grote verschillen in gronddruk.

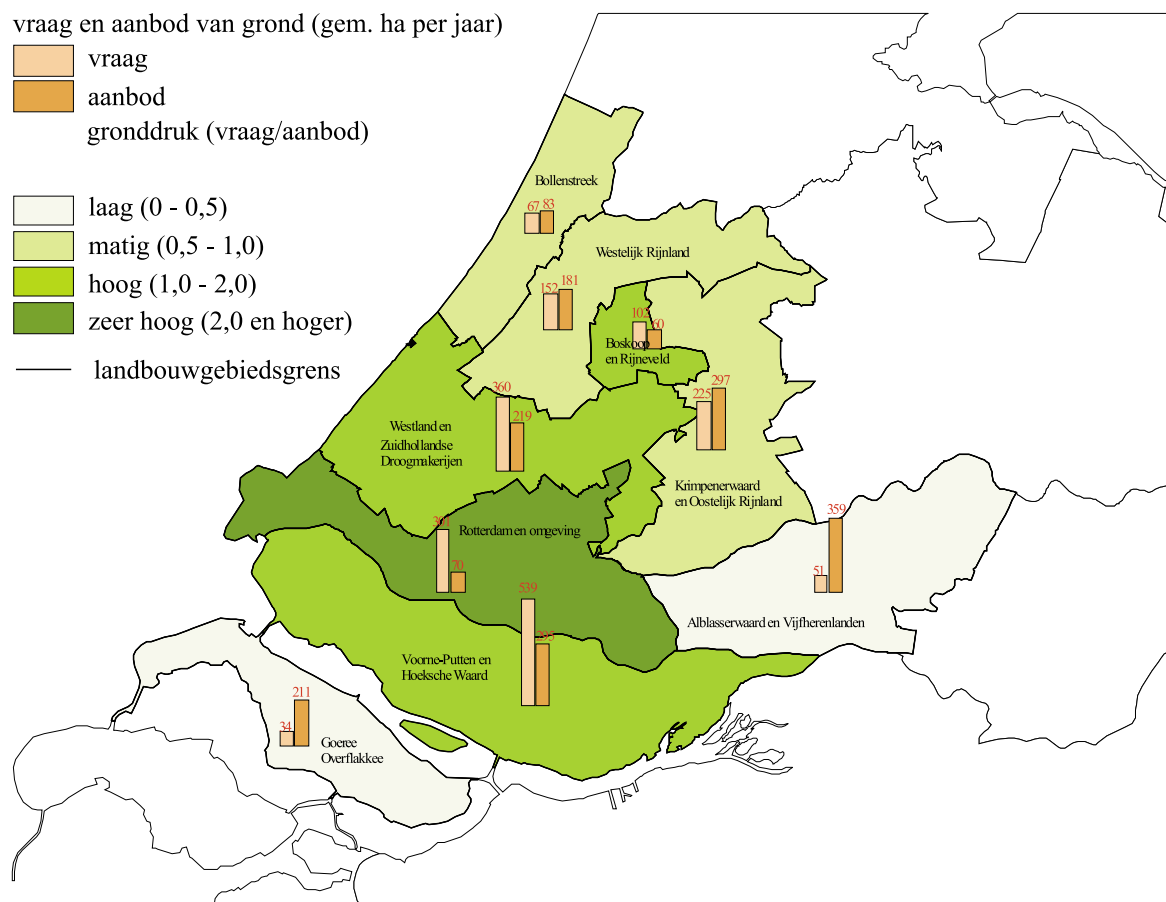
Als het grondaanbod in evenwicht is met de grondvraag wil dit zeker niet zeggen dat het geen moeite zal kosten om de grond te verkrijgen. Dit omdat het altijd om sterk lokale plannen gaat. Op die specifieke plek is er soms juist geen aanbod en veel vraag.

Ook moet bedacht worden dat het merendeel van de aangeboden agrarische grond ook in de nabije toekomst, net dat in het recente verleden, verworven zal worden door andere land- en tuinbouwers. In het recente verleden verwierven zij twee derde van de aangeboden grond. Doorgaande land- en tuinbouwers hebben deze grond veelal nodig om de continuïteit van hun bedrijf ook in de toekomst veilig te stellen: door hectares bij te kopen kan men profiteren van schaalvoordelen en veelal per hectare goedkoper produceren, wat voor het inkomen gunstig kan uitpakken. Daarnaast hebben doorgaande veehouderijbedrijven ten gevolge van de toegenomen milieueisen (Minas, fosfaatnormen, nitraat-richtlijn) meer grond nodig om aan deze eisen te voldoen.

De in tabel 8.1 weergegeven vraag en aanbod van grond geven evenwel een goede indicatie van de onderlinge verschillen in grondspanning tussen de landbouwgebieden in Zuid-Holland.

Kaart 8.1

Gronddruk (totale toekomstige vraag/totale toekomstige aanbod) in Zuid-Holland



Tabel 8.1 Confrontatie van de gemiddelde grondclaim en het te verwachten grondaanbod per landbouwgebied in Zuid-Holland over de periode 1996-2011

	Gem. jaarlijkse grondvraag (ha) totaal a)	groen	Gem. jaarlijkse grondaanbod (ha)	Gronddruk (tot. vraag/ aanbod)
Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht	539	295	400	1,3
Rotterdam en omstreken	301	130	70	4,3
Westelijk Rijnland	152	47	181	0,8
Boskoop en Rijnveld	102	67	60	1,7
Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	225	159	297	0,8
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	51	1	359	0,1
Bollenstreek	67	2	83	0,8
Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen	360	71	219	1,6
Goeree Overflakkee	34	26	211	0,2
Zuid-Holland	1.831	798	1.880	1,0

a) Exclusief de vraag vanuit de land- en tuinbouwsector.

Per landbouwgebied is het volgende op te merken:

- *Voorne-Putten, Hoekse Waard, Eiland van Dordrecht:*
in zijn totaliteit gezien is de grondvraag 30% hoger dan het aanbod, wat tot spanning leidt. Binnen het landbouwgebied zijn er lokaal veel grotere spanningen; dit vooral in de buurt van Dordrecht en in het noorden van de Hoekse Waard (Oud-Beijerland). De vraag naar 'groen' zal gemiddeld 295 ha per jaar bedragen. Het gemiddelde gewone aanbod landbouwgrond zal ongeveer 400 ha per jaar bedragen. Als we ervan uitgaan dat BBL evenals in het recente verleden ongeveer een vijfde van deze 400 ha weet te verwerven, dit is 80 ha, dan zal 215 ha per jaar op een andere manier verworven moeten worden of niet gerealiseerd kunnen worden.
- *Rotterdam en omgeving:*
de gronddruk is hier zeer groot: de vraag naar grond is hier ruim vier keer zo groot als het aanbod. Het vrije grondaanbod is slechts 70 ha per jaar. De jaarlijkse vraag naar groen is 130 ha, zodat ook hier alle 'groen' niet op een minnelijke wijze verworven kan worden.
- *Westelijk Rijnland:*
de komende jaren overtreft het grondaanbod gemiddeld de grondvraag. Lokaal en in de tijd zullen er wel knelpunten optreden. Dit geldt vooral in de buurt van Leiden.
- *Boskoop en Rijnveld:*
de vraag naar grond is bijna het dubbele van het aanbod. Dit komt vooral door de relatief grote vraag naar 'groen' (Bentwoud). Bij de veronderstelling dat BBL een vijfde van het vrijkomende grondaanbod van gemiddeld 60 ha per jaar zou kunnen verwerven, wat overeen komt met gemiddeld 12 ha per jaar, kan alle gevraagde 'groen' (67 ha per jaar) niet op een minnelijke wijze verworven worden.

- *Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland:*
de komende jaren overtreft gemiddeld het grondaanbod de grondvraag. Lokaal zullen er evenwel wel degelijk knelpunten optreden. Dit geldt vooral in de buurt van Gouda en in de Krimpenerwaard. In de Krimpenerwaard is de vraag naar 'groen' relatief groot. Gemiddeld zal het niet mogelijk zijn alle benodigde groen in het gehele landbouwgebied van 159 ha per jaar met dezelfde inspanning van BBL (een vijfde van het totale jaarlijkse aanbod van 297 ha: dat is 60 ha) op een minnelijke wijze te verwerven.
- *Alblasserwaard-Vijfheerenlanden:*
er zijn hier weinig problemen op de grondmarkt te verwachten. Het verwachte aanbod van grond is ongeveer tien keer de verwachte vraag.
- *Bollenstreek:*
de komende jaren overtreft het grondaanbod gemiddeld net de grondvraag. Dit neemt niet weg dat er lokaal en in de tijd wel grondspanningen kunnen optreden. Dit geldt vooral in de buurt van Leiden. Vanwege het feit dat ook mogelijk buiten de Bollenstreek bollengrond gehuurd wordt, hoeft de aangeboden grond niet altijd in de Bollenstreek zelf te liggen.
- *Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen:*
de grondspanning is vrij hoog: de vraag naar grond is ongeveer 60% groter dan het aanbod. Het deel van de plannen voor wonen, werken en infrastructuur is relatief hoog, zodat hier ook veel grond verkocht en verworven zal gaan worden voor deze functies. Dit heeft ook weer zijn uitstralingseffecten elders in het gebied. Het is de vraag of de vraag naar 'groen' van gemiddeld 71 ha op een minnelijke wijze verworven kan worden door BBL (een vijfde van het jaarlijkse grondaanbod van 219 ha, dat is 44 ha).
- *Goeree Overflakkee:*
er zijn weinig problemen op de grondmarkt te verwachten. Het verwachte grondaanbod is ongeveer vijf keer de vraag.

9. Slotbeschouwing deel 1

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er binnen de Zuidelijke Randstad, die globaal bijna de gehele provincie Zuid-Holland omvat, veel ontwikkelingen gaande zijn. Voor een vijfde van de provincie bestaan ruimtelijke plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen, groen (bos, recreatie en natuur) of infrastructuurprojecten. Nabij de grote steden is het percentage ruimtelijke plannen nog veel hoger.

Mede door de combinatie van deze grote hoeveelheid plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructurele werken en een relatief intensieve tuinbouw (bollen, boomkwekerij, glastuinbouw) is de gemiddelde prijs voor land- en tuinbouwgrond relatief hoog.

Vele land- en tuinbouwers die grond verkopen aan gemeenten, andere overheden of projectontwikkelaars, en die willen doorgaan, gaan weer op zoek naar vervangende grond of een vervangend bedrijf dat niet al te ver van hun oorspronkelijke bedrijf ligt. Om de grond snel te kunnen verwerven wordt door de verwervers veelal een hoge prijs per hectare betaald. Hierbij zit dan ook dikwijls een vergoeding voor verdere bedrijfsschade (gebouwen, machines, installaties) en toekomstige gederfde bedrijfsinkomens. Dit wordt dan betaald omdat bij een eventuele onteigening van het bedrijf dit ook betaald had moeten worden. Onteigening is evenwel een veel langduriger proces met veel onzekerheden voor beide partijen.

Mede om deze reden hebben nieuwe ruimtelijke plannen een groot uitwaaiend effect in de gehele regio: de gemiddeld regiogrondprijs stijgt mee. Bij veel grondonttrekkingen ten behoeve van niet-agrarische bestemmingen zijn er zelfs veel bovenregionale effecten. Zo wordt een flink deel van de grondprijsstijgingen in het noorden van het land en in Zeeland veroorzaakt door de komst van uitgekochte bedrijven van elders. Dit is onder meer een gevolg van het feit dat het fiscaal aantrekkelijk is om elders grond te kopen, een nieuw bedrijf te stichten of over te nemen. Anders moet er afgerekend worden met de fiscus (45% tarief). Dit afrekenen is te voorkomen door of nog 73 maanden de al verkochte grond te blijven gebruiken of door zich elders te vestigen.

Voor 'groene' plannen (bos, recreatie en natuur) geldt een geheel ander verwervings- en prijsmechanisme dan voor niet-groene plannen. Grond voor groene plannen dichtbij of binnen woningbouw- of bedrijventerreinen wordt incidenteel soms mede gefinancierd door een opslag op de bouwgrondprijs voor woningen of bedrijven. In de meeste gevallen dient de grond voor groenprojecten minnelijk verworven te worden. BBL (Bureau Beheer Landbouwgronden) is hiervoor actief op de grondmarkt. Soms wordt er door ruiling of door middel van landinrichtingsprojecten aan de nodige hectares gekomen. Bij dit grondverwervingsproces staat BBL in vrije concurrentie met anderen die grond willen verwerven. Dit zijn veelal land- en tuinbouwers die in de nabijheid van hun eigen bedrijf grond willen bijkopen (schaalvergroting van eigen bedrijf om de bedrijfscontinuïteit veilig te stellen). Ook van elders komende bedrijven concurreren mee. De afgelopen jaren bedroeg het jaarlijkse 'vrije' grondaanbod (dit is aanbod van grond buiten familietransacties die door iedereen

verworven kan worden) in Zuid-Holland gemiddeld 1,5% per jaar. BBL wist hiervan ongeveer een vijfde deel te verwerven. Land- en tuinbouwers wisten hiervan ongeveer twee derde te verwerven, andere gegadigden de rest.

Uitgaande van onder meer het opvolgingspercentage op de land- en tuinbouwbedrijven wordt voor de nabije toekomst ongeveer een even groot 'vrij' grondaanbod verwacht als in het recente verleden (gemiddeld 1,4% per jaar). Voor de komende 15 jaar bedraagt dit 'vrije' grondaanbod in Zuid-Holland 28.000 ha.

Uit deze studie blijkt dat het totale areaal ruimtelijke plannen in Zuid-Holland op dit moment 27.500 ha bedraagt. De tijdshorizon is ongeveer tot 2011. Hiervan is 15.500 ha bestemd voor woningbouw, bedrijventerreinen of infrastructuur. Deze oppervlakte komt overeen met ruim 10% van het totale areaal land- en tuinbouwgrond. Het areaal ruimtelijke groenplannen (recreatie, natuur en bos) bedraagt 12.000 ha (8% van het totale areaal land- en tuinbouwgrond). De oppervlakte voor deze laatste plannen zal voor het merendeel op een minnelijk wijze direct, door ruil of in het kader van landinrichtingsprojecten verworven moeten worden. Hierbij zal BBL als grootste aankoper/bemiddelaar optreden. BBL zal dit moeten doen in concurrentie met andere vragers, zoals van elders uitgekochte bedrijven en de doorgaande andere land- en tuinbouwbedrijven. Het totale areaal grond dat in potentie vrij te verwerven zal zijn bedraagt 28.000 ha. Hiervan zal evenwel ook ongeveer 10% verkocht worden voor woningbouw, bedrijventerreinen of infrastructuur. Als gevolg hiervan zal het 'vrije' grondaanbod teruglopen tot 25.000 ha. Ervan uitgaande dat BBL in de nabije toekomst, evenals in het recente verleden ongeveer een vijfde van de vrij te verwerven grond ook inderdaad weet te verwerven, zal BBL een 5.000 ha verwerven. De arealen ruimtelijke plannen voor recreatie, natuur en bos bedragen 12.000 ha. Er resteert dus een gat van minimaal 7.000 ha dat niet op een minnelijke wijze verworven kan worden. Met het huidige tempo van grond verwerven en het huidige instrumentarium zullen dus tot 2011 deze plannen niet verwezenlijkt kunnen worden. Hierbij past wel de nuancering dat veel 'groen'-plannen als realisatiedoel het jaar 2018 hebben. Als BBL in de jaren 2011 tot 2018 in dezelfde orde van grootte de arealen grond verwerft als hiervoor beschreven en als er ongeveer evenveel vrij aanbod van grond zal zijn dan bedraagt het areaal groenplannen dat niet gerealiseerd is in 2018 ongeveer 4.500 ha. Hierbij moet bedacht worden dat bovenstaande redenering geldt voor geheel Zuid-Holland. Lokaal zal de grondnood nog hoger zijn.

Hoe hier verder mee om te gaan? Hiervoor zijn een aantal oplossingsrichtingen denkbaar, namelijk:

- een verdere spreiding van de uitvoering van de plannen in de tijd;
- kleinere plannen;
- een ander instrumentarium ontwerpen rondom grondverwerving voor niet-agrarische doeleinden;
- waar nodig, bijvoorbeeld in een directe stedelijke omgeving, overgaan tot onteigening en/of veel hogere prijzen betalen dan nu het geval is;
- een actievere rol van BBL: aanpassing van de spelregels van BBL (met bijbehorende middelen): meer grond verwerven met hogere prijzen;
- een andere fiscale behandeling van stakingswinst. Dit zal vooral tot gevolg hebben dat de grondprijs elders kan zakken; men zal zich mogelijk minder snel elders vestigen;

- meer multifunctioneel grondgebruik stimuleren (de land- of tuinbouwer blijft eigenaar en/of mede gebruiker, maar ook niet-agrarisch grondgebruik vindt plaats op dezelfde grond. De land- of tuinbouwer ontvangt een vergoeding voor gedeelde inkomsten en/of voor het onderhoud.

Welke oplossingsrichting of combinatie van oplossingen men wenst te kiezen zal afhangen van de prioriteit en status van de plannen ten opzichte van andere plannen en maatschappelijke ontwikkelingen, de politieke wil, de beschikbare budgetten en het tijdsplan waarop men dit wil realiseren. Ook een rol speelt de toekomstige rentabiliteit en de ontwikkeling van de te behalen bedrijfsinkomens in de land- en tuinbouw: dit bepaalt het toekomstige opvolgingspercentage en daarmee op termijn het merendeel van het toekomstige grondaanbod.

Deel 2

Prijsvorming en verwervingsprocessen van grond

Drs. J. Vreke

10. Inleiding deel 2

In een dichtbevolkt land als Nederland, waar iedere vierkante meter grond wordt gebruikt en de vraag naar ruimte voor tal van functies in de samenleving permanent toeneemt, is de prijsvorming van grond een gecompliceerd samenspel van factoren. Dit komt ondermeer doordat grond, door de plaatsgebondenheid en de daaraan verbonden eigenschappen, als geografische ligging, verschijningsvorm en gebruiksmogelijkheden, geen homogeen goed is. Dit niet-homogene goed is vernieuwbaar noch maakbaar en veroudert, bij adequaat beheer, technisch noch economisch.

De situatie ten aanzien van grond is bovendien bijzonder, omdat er geen vrije keuze van gebruik is. Dit komt doordat de overheid voorwaarden stelt aan het gebruik en beheer van grond, waardoor er aparte grondmarkten per bestemming zijn ontstaan, die min of meer onafhankelijk van elkaar functioneren. Door de afzonderlijke markten per bestemming, is de bestemming bepalend voor het prijsniveau (tabel 10.1) en gaat een verandering van bestemming gepaard met een verandering daarvan. Binnen een bestemming treden verschillen in waarde op onder invloed van ondermeer de fysische eigenschappen, de locatie en de activiteit waarvoor de grond wordt gebruikt.

Tabel 10.1 Gemiddelde prijs van grond per bestemming

Bestemming	Gemiddelde prijs in gld. per hectare
Landbouw (onverpachte grond)	55.000
Natuur	15.000
Bouwrijpe grond	500.000
Uitgifteprijs bouwkvavels	5.000.000

Bron: Bethe en Veeneklaas, 1999.

De bemoeienis van de overheid met grond komt voort uit de overheidstaken met betrekking tot infrastructuur, huisvesting en economische groei. In het begin van de jaren '80 is hier de, in de Grondwet vastgelegde, taak voor de zorg voor het behoud en de verbetering van het leefmilieu bijgekomen (Raad voor het Landelijk Gebied, 1999). Dit is een uitvloeisel van het toenemende besef dat in de moderne, dynamische samenleving de zorg voor publieke goederen als ruimte, natuur en milieu steeds belangrijker wordt. De overheid wijst aan grond een bestemming (en daarmee impliciet ook een waarde) toe, waarbij zij er naar streeft de maatschappelijke welvaart te optimaliseren. Zij houdt daarbij rekening met de onderlinge samenhang van factoren als milieu, biodiversiteit, werkgelegenheid, economische groei, ruimtelijke kwaliteit en veiligheid.

De waarde die de verschillende partijen op de grondmarkt (eigenaar en potentiële kopers) aan een perceel hechten, kan variëren door verschillen in hun motieven om het perceel in eigendom te houden of te verwerven, het gebruik dat zij van het perceel (willen) maken en eventueel hun verwachting over een wijziging in de bestemming van het perceel. In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de motieven om grond in eigendom te houden of te verwerven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de categorieën:

- het verwerven van opbrengst door de inzet van grond in de productie;
- het waardevast vastzetten van vermogen (beleggen);
- het verwerven van opbrengst door het uitvoeren van veranderingen;
- het ontlenen van immateriële opbrengsten aan het eigendom van grond';
- het genereren van winst uit speculatie.

Op grond van de categorieën motieven zijn voor de waarde van een perceel drie waardebegrippen onderscheiden: productiewaarde, eigendomswaarde en speculatiewaarde. Het eerste waardebegrip is min of meer objectief te bepalen en voor alle partijen bij benadering gelijk, de beide andere waardebegrippen zijn subjectief en hun omvang kan sterk variëren over de marktpartijen. In hoofdstuk 12 wordt ingegaan op de verschillende waardebegrippen.

De waarde die een marktpartij hecht aan een perceel, is voor een groot deel bepalend voor haar richtprijzen (biedprijs en maximumprijs respectievelijk vraagprijs en minimumprijs). Daarnaast zijn er andere factoren die de richtprijzen beïnvloeden, zoals de spanning op de grondmarkt. De richtprijzen van de marktpartijen sturen de processen op de grondmarkt, die uiteindelijk resulteren in de transactieprijs van een perceel. Dit is het onderwerp van hoofdstuk 13.

Om inzicht te krijgen in de processen die de transactieprijs van grond bepalen, is de methode van de afnemende abstractie gevolgd. Het uitgangspunt is een vereenvoudigde (abstracte) weergave van de werkelijkheid die is gebaseerd op veronderstellingen. Door stapsgewijs veronderstellingen los te laten, ontstaat een steeds concretere (minder abstracte) situatie, waarbij steeds het effect van het loslaten van veronderstellingen op de transactieprijs wordt geanalyseerd. De veronderstellingen betreffen de omvang van de bevolking, de productiviteit van grond, de mogelijkheid tot veranderingen in het gebruik en de bestemming van grond en de verwachtingen over veranderingen van bestemming. De verschillende situaties zijn:

- de stationaire situatie, dit is de evenwichtssituatie waarin de omvang van de bevolking en de productiviteit van grond constant zijn, de bestemming van grond niet verandert en het grondgebruik overeenkomt met de opgelegde bestemming;
- de autonome ontwikkeling, waarin de vraag naar grond toeneemt, onder invloed van ondermeer de toename van de bevolking en van de productiviteit van grond, maar de bestemming en het gebruik van grond niet veranderen;
- de planvorming, waarin de overheid plannen maakt om het gebruik van grond in overeenstemming te brengen met de veranderingen in de omvang van de bevolking en waarin de bestemming en het gebruik van grond niet veranderen, maar er wel verwachtingen over veranderingen van bestemming kunnen zijn;

- de planuitvoering waarin de plannen worden uitgevoerd, en waarin de bestemming en het gebruik van grond kunnen veranderen en het gebruik tijdelijk kan afwijken van de opgelegde bestemming.

In hoofdstuk 14 is voor iedere situatie aangegeven welke factoren de transactieprijzen bepalen en hoe deze zich verhouden tot de productiewaarde. Hierbij is het accent gelegd op de markt voor landbouwgrond, omdat in Nederland, en zeker in de Zuidelijke Randstad, een verandering van bestemming doorgaans een verandering vanuit de landbouw naar een andere bestemming is. Zo vereist de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur een verandering van landbouw naar natuur en is er bij Vinex-locaties sprake van een verandering van landbouw naar bewoning.

11. Motieven voor grondbezit

11.1 Inleiding

De prijs waarvoor de eigenaar een perceel wil verkopen of die een potentiële koper voor een perceel wil betalen, wordt bepaald door het gebruik van het perceel en de opbrengst die aan het eigendom van het perceel wordt ontleend. Daarnaast spelen de vigerende of verwachte bestemming en de kwaliteit (fysische eigenschappen en locatie) van het perceel een belangrijke rol.

Een landbouwer bijvoorbeeld, die een perceel kan kopen dat aan zijn bedrijf grenst en dat goed in zijn bedrijf is in te passen, zal voor dit perceel een hogere prijs willen betalen dan voor een gelijkwaardig perceel elders. Niet alleen zal hij een hogere prijs willen betalen, maar het te koop komen van het perceel kan ook het tijdstip van aankoop en de omvang van het aangekochte perceel bepalen. Een bekende uitspraak in dit verband is: 'buurmans grond is maar eens te koop'.

Een ander voorbeeld is een projectontwikkelaar die landbouwgrond kan kopen, om de verandering naar de nieuwe bestemming bewoning uit te voeren. Omdat de verwachte opbrengst hiervan hoger is dan die van de inzet van de grond in landbouw, zal hij bereid zijn meer voor de grond te betalen dan de prijs van landbouwgrond.

De voorbeelden illustreren het (mogelijke) effect van de motieven van de koper op de prijs van een perceel. Ook geven ze aan dat er verschillende mogelijkheden zijn om via de inzet van grond opbrengsten te verwerven. Dit correspondeert met twee van de onderscheiden categorieën motieven om grond in eigendom te houden of te verwerven (zie figuur 11.1), te weten:

- het verwerven van opbrengsten door de inzet van grond in de productie van goederen en/of diensten;
- het verwerven van opbrengsten door het uitvoeren van een verandering van bestemming van grond.

Bij beide categorieën is de omvang van de opbrengst, bij gegeven activiteit of verandering, objectief te bepalen en voor iedereen gelijk, zij het dat er variaties in de opbrengst kunnen optreden door schaalvoordelen, efficiencyverschillen en dergelijke.

Naast deze categorieën zijn er twee categorieën motieven onderscheiden waarbij de opbrengst subjectief is, te weten:

- het ontlenen van immateriële opbrengsten aan het eigendom, dit meestal in aanvulling op de opbrengst uit de inzet in de productie of de uitvoering van veranderingen;
- het speculeren op (verwachte) opbrengsten door verkoop of ruil van speciaal voor dit doel gekochte of in eigendom gehouden percelen, waarbij de opbrengst tijdens het eigendom van ondergeschikt belang is.

De verschillen in aan grond ontleende opbrengsten resulteren in verschillen in de waarde die aan een perceel wordt toegekend en zijn daarmee één van de oorzaken van de complexiteit van de processen op de grondmarkt. Om inzicht te krijgen in de invloed van de motieven op deze processen, zijn de motieven verder uitgewerkt.

11.2 Opbrengst uit de inzet van grond in de productie

Bij bezit van grond om opbrengsten te verwerven door de inzet daarvan in de productie van goederen en/of diensten, zijn drie productiesituaties onderscheiden.

De eerste situatie is de inzet van grond bij de bedrijfsmatige productie van goederen en diensten voor derden. De grond fungeert hierbij als drager van een door de eigenaar ge-exploiteerd bedrijf of (recreatie)terrein of wordt ingezet bij het voortbrengen van fysieke producten, zoals in de landbouw en bij productiebos, of commerciële diensten, zoals door natuurterreinen met entreeheffing en infrastructuur (spoor- en tolwegen).

De tweede situatie is het inzetten van grond bij de productie van collectieve diensten, zoals de (gratis) diensten door ondermeer natuurterreinen en infrastructuur, en de inzet bij de conservering van natuurgebieden en cultuurhistorische objecten. De eigenaar van grond is hier doorgaans de overheid of een vereniging, zoals Natuurmonumenten.

De derde situatie is de inzet van grond bij de productie van goederen en diensten voor eigen gebruik, zoals bij wonen op eigen grond, jagen op eigen grond, tuinieren en hobbyboeren. Naast het eigendom van grond om ze in te zetten in de productie, kan grond ook in eigendom worden gehouden als belegging. Hiervan is sprake als grond wordt gezien als een object dat op lange termijn waardevast is en dat gedurende het bezit inkomsten oplevert door het tegen betaling van pacht en/of huur in gebruik te geven aan anderen, die het inzetten in de productie. De beslissing over eigendom en verwerving is hierbij een lange termijn beslissing, terwijl de opbrengsten uit grond zijn gerelateerd aan de opbrengst uit de inzet in de productie.

11.3 Opbrengst uit het uitvoeren van veranderingen

Bij bezit van grond om opbrengst te verwerven door het uitvoeren of laten uitvoeren van een bestemmingsverandering op deze grond zijn twee situaties onderscheiden.

De eerste situatie betreft het genereren van inkomsten uit de uitvoering van een verandering naar een lucratievere bestemming, zoals woningbouw, waarbij het bezit van grond wordt gezien als een mogelijkheid om inkomsten te genereren.

De tweede situatie komt voort uit de verantwoordelijkheid van de overheid voor het uitvoeren van maatschappelijk wenselijke plannen, zoals de aanleg van infrastructuur en natuurterreinen, die onvoldoende inkomsten opleveren om kostendekkend te zijn. Als deze tekorten niet uit de algemene middelen kunnen worden gedekt, moet de overheid ook enkele (of alle) lucratieve veranderingen uitvoeren. De gegenereerde inkomsten dienen hier dus om de tekorten te dekken. Op dit punt wordt overigens aan regelgeving gewerkt, die er in moet resulteren dat alle participanten in een 'plan' meebetalen aan de 'onrendabele' veranderingen.

11.4 Opbrengst uit het eigendom van grond

Opbrengsten die aan het eigendom van grond worden ontleend zijn immaterieel en doorgaans additioneel ten opzichte van de opbrengst uit de productie. Van de immateriële opbrengsten is het ontlenen van status aan het eigendom van grond de meest voor de hand liggende.

Een ander motief is het ontlenen van een emotionele waarde aan het eigendom van grond en de inzet daarvan in de productie. In sommige gebieden blijft grond gedurende een lange periode in familiebezit en wordt er een emotionele waarde aan toegekend om dit zo te houden (Wolters, 1998). Vaak betreft dit landbouwbedrijven of landgoederen die gedurende generaties in het bezit van de familie zijn. Door de emotionele waarde worden de bedrijven zelfs voortgezet als het toegerekend ondernemersinkomen negatief is, wat inhoudt dat de vergoeding voor de inzet van eigen arbeid, grond en kapitaal lager is dan bij alternatieve aanwending.

Van het voortzetten van niet-rendabele bedrijven is ook sprake bij het ontlenen van arbeidszekerheid aan de inzet van grond in de productie. Dit motief doet zich voor als de inzet van grond in de productie is gekoppeld aan de inzet van eigen arbeid en kapitaal en deze koppeling een belangrijk argument is voor het voortzetten van de productie. De primaire reden daarvoor is dat de expertise en vaardigheden van de eigen arbeid zodanig specifiek zijn dat inzet elders niet of niet tegen een acceptabele beloning mogelijk is. Daarbij komt dat bij stoppen met de productie een deel van de kapitaalgoederen wordt vernietigd.

Een gelijksoortig motief is de noodzaak voor de continuïteit van het bedrijf. Dit doet zich voor bij bedrijven, zoals bouwbedrijven of projectontwikkelaars, waarvan de continuïteit in gevaar komt als er geen veranderingen kunnen worden uitgevoerd, en bij bedrijven, zoals landbouwbedrijven, waar de mogelijkheid tot een verantwoorde exploitatie toeneemt bij uitbreiding van het areaal. Een voorbeeld van dat laatste is de onlangs ingevoerde mineralenwetgeving.

Een vergelijkbaar motief is de noodzaak om veranderingen te realiseren. De overheid is verantwoordelijk voor de uitvoering van bestemmingsveranderingen en moet uit dien hoofde percelen waarop een verandering moet plaatsvinden in eigendom hebben of daarvoor een overeenkomst afsluiten met de eigenaar.

Een geheel ander soort motief is het ontlenen van rechten aan het eigendom van grond. In veel gevallen biedt het eigendom van grond de mogelijkheid om de inhoud van de plannen en het tempo van de uitvoering daarvan te beïnvloeden. Dit kan betrekking hebben op het via procedures vertragen van een ongewenst plan, maar ook op het versnellen van de uitvoering van een plan door het 'uitkopen van dwarsliggers'. Een voorbeeld van beïnvloeding is het 'Bulderbos', waar een groot aantal eigenaren ieder één boom (plus grond) bezitten om de vestiging van een nieuwe start- en landingsbaan voor Schiphol zo lang mogelijk tegen te houden ('Netelenbos roept alle bezitters Bulderbos op om boom af te staan', Volkskrant 14 december 1999). Ook kunnen aan het eigendom van grondrechten (zoals melkrechten en productierechten) of subsidies (zoals saneringssubsidies en inkomens toeslagen) zijn of worden verbonden, en kan grond als onderpand dienen.

11.5 Opbrengst uit speculatie

Bij bezit van grond om te speculeren is er sprake van korte termijn beslissingen. Het begrip speculatie is hier breed opgevat en omvat naast aan- en verkoop van percelen, ook ruil tegen percelen die beter passen in de (eigen) bedrijfsvoering of tegen percelen waar een verandering moet worden gerealiseerd. Omdat het aanbod van grond beperkt is, is het vaak eenvoudiger om specifieke percelen via ruil te verkrijgen dan via koop.

Bij speculatie berust het bezit van de grond op de verwachting om op korte termijn winst te kunnen maken bij verkoop of om door ruil in het bezit te komen van een gewenst perceel. De opbrengst gedurende het eigendom is doorgaans niet van belang, omdat grond meestal kort in bezit wordt gehouden of de verkoop een korte periode wordt uitgesteld. Er is onderscheid gemaakt tussen het speculeren op een waardestijging bij gelijkblijvende bestemming of bij verandering van bestemming, het speculeren op het uitvoeren van een verwachte verandering van bestemming, het kopen van percelen om deze te ruilen tegen percelen die beter passen in de eigen bedrijfsvoering of waar een, al dan niet rendabele, verandering moet worden gerealiseerd.

11.6 Samenvatting

De motieven om grond in eigendom te houden of te verwerven zijn onderverdeeld in vier categorieën (figuur 11.1).

	Motief
Opbrengst uit productie	bedrijfsmatige productie van goederen en diensten voor derden productie van collectieve diensten productie van goederen en diensten voor eigen gebruik beleggen
Opbrengst uitvoeren verandering	(zelf) uitvoeren verandering van bestemming
Opbrengst uit eigendom	ontlenen van status aan het eigendom emotionele waarde ontlenen van arbeidszekerheid aan het eigendom ontlenen rechten aan eigendom noodzaak voor de continuïteit bedrijf noodzaak uitvoering plan (overheid)
Opbrengst uit speculatie	winst waardestijging bij constante bestemming winst waardestijging bij bestemmingsverandering opbrengst uitvoering verwachte verandering van bestemming ruilobject bij ruil voor eigen gebruik in productie ruilobject bij ruil voor zelf uitvoeren verandering ruilobject voor overheid

Figuur 11.1 Overzicht van motieven om grond in bezit te hebben of te verwerven

De categorieën opbrengsten uit productie en uit uitvoeren van de verandering zijn gericht op het gebruik van de grond en daardoor gerelateerd aan de waarde van grond in het economisch verkeer. Hierbij kan in principe de opbrengst min of meer objectief worden vastgesteld.

De categorie opbrengst uit eigendom betreft immateriële opbrengsten die additioneel zijn aan de opbrengst uit de inzet in de productie of de uitvoering van veranderingen. De omvang van de opbrengst is subjectief en daardoor niet of moeilijk eenduidig vast te stellen.

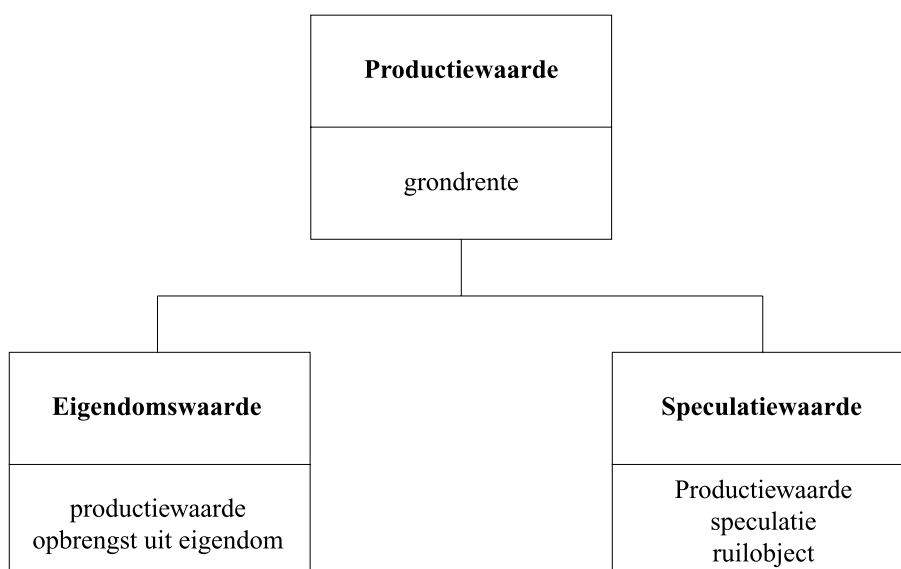
Bij speculatie wordt grond beschouwd als handelswaar en speelt het gebruik van de grond tijdens het eigendom doorgaans geen rol. Het bezit berust hier op verwachtingen en pas na verkoop blijkt of deze zijn uitgekomen.

Verschillen tussen marktpartijen in aan grond ontleende opbrengsten resulteren in verschillen in de waarde die door deze partijen aan een perceel wordt toegekend en zijn daardoor één van de oorzaken van de complexiteit van de processen op de grondmarkt.

12. De waarde van grond

12.1 Inleiding

Aan de waarde van grond kunnen verschillende betekenissen worden toegekend. Op basis van de onderscheiden categorieën motieven is onderscheid gemaakt tussen de productiewaarde, de eigendomswaarde en de speculatiewaarde (figuur 12.1). Het eerste waardebegrip is (min of meer) objectief te bepalen, omdat dit is gerelateerd aan het (bedrijfsmatige) gebruik van grond. De andere waardebegrippen zijn subjectief, de koppeling met het gebruik wordt gevormd door de productiewaarde, die als ondergrens voor beide waarden kan worden beschouwd.



Figuur 12.1 Relatie tussen de waardebegrippen van grond

12.2 De productiewaarde van grond

De productiewaarde van grond is gedefinieerd als de geldwaarde waarvoor grond van eigenaar kan verwisselen als de financiële opbrengst uit de productie of de uitvoering van veranderingen als enige motief aan de orde is. De financiële opbrengst is gebaseerd op het aandeel van de productiefactor grond in de productie respectievelijk de uitvoering van veranderingen. Bij de inzet van grond in de productie is de grondrente hiervoor jaarlijkse beloning. Het uitgangspunt bij de vaststelling (berekening) van de productiewaarde is dat een rationeel handelende eigenaar een vergoeding wil ontvangen die, qua orde van grootte,

overeenkomst met die bij een alternatieve aanwending van het in de grond geïnvesteerde vermogen.

Bij het uitvoeren van een verandering van bestemming kan de financiële opbrengst van de inzet van grond positief of negatief zijn. De opbrengst kan vaak objectief worden bepaald en is afhankelijk van de aard en omvang van de verandering. Bij woningbouw bijvoorbeeld is de financiële opbrengst (bij benadering) gelijk aan de ontvangsten uit de verkoop van de woningen verminderd met alle gemaakte kosten. Deze opbrengst is doorgaans positief. Bij andere veranderingen, zoals inrichting van een natuurterrein of aanleg van een weg, is de opbrengst meestal negatief.

Bij de inzet in de productie wordt de productiewaarde van een perceel primair bepaald door de fysische eigenschappen als grondsoort en hydrologische situatie. Zij bepalen welke activiteiten mogelijk zijn en wat hun fysieke opbrengstniveau is. Ook de vorm en oppervlakte van het perceel spelen hierbij een rol, evenals de locatie. De locatie kan zowel de fysieke als de financiële opbrengst beïnvloeden. Deze beïnvloeding kan direct zijn, zoals bij verspreiding van onkruid en wildschade, en indirect, bijvoorbeeld via regelgeving die stank aan banden legt. In beide gevallen is de locatie ten opzichte van relevante objecten bepalend voor de aard en omvang van de beïnvloeding. De invloed van de locatie op de financiële opbrengst vindt plaats op drie niveaus:

- op perceelsniveau, via de locatie ten opzichte van de rest van het bedrijf. De locatie bepaalt de mogelijkheid het perceel in te passen in de productie en de eventuele extra inspanning (transportkosten) bij bewerken, oogsten en dergelijke;
- op bedrijfsniveau via de bereikbaarheid van het bedrijf voor de aan- en afvoer van producten en productiemiddelen. De bereikbaarheid bepaalt de aan- en afvoerkosten naar het bedrijf, die vervolgens worden doorberekend;
- op gebiedsniveau via de (agrarische) infrastructuur in het gebied. De aan- of afwezigheid van specifieke voorzieningen beïnvloedt de rentabiliteit van specifieke teelten en daarmee de productiewaarde (opbrengst) van de grond. Dit is met name van belang bij het vergelijken van gebieden.

Het effect van fysische eigenschappen en locatie op de grondrente is al van oudsher bekend. Dit blijkt uit publicaties van de Engelse econoom David Ricardo (1772-1823) en de Duitse econoom Johann Heinrich von Thünen (1783-1850). Ricardo beschrijft in de wet van het afnemend rendement in de landbouw (Nentjes, 1971), de relatie tussen de vergoeding die een ondernemer betaalt aan de eigenaar van de grond (grondrente) en de vruchtbaarheid van de grond (fysische eigenschappen). Von Thünen legt voor een geïsoleerde stadstaat een relatie tussen de locatie en de intensiteit bij de productie van voedsel, waarbij verschillen in intensiteit voortkomen uit verschillen in transportkosten (locatie).

Bij verandering van activiteit of van bestemming verandert de financiële opbrengst van de inzet van het perceel. Bij de inzet in de landbouw is de, al dan niet toegerekende, financiële opbrengst, binnen zekere grenzen, objectief vast te stellen, waarbij variaties kunnen optreden door ondermeer de locatie en efficiency van de productie en door de activiteit op het perceel. Bij de productie van goederen en diensten waarvoor geen markt bestaat, zoals vaak bij natuur het geval is, is de financiële opbrengst niet altijd objectief te bepalen.

De berekening van de productiewaarde wordt alleen gebaseerd op de jaarlijks aan grond (toegerekende) financiële opbrengst uit de productie of uit het uitvoeren van veranderingen, omdat immateriële opbrengsten en opbrengsten uit speculatie geen rol spelen en er op grond niet hoeft te worden afgeschreven. Dit laatste komt doordat grond een bijzonder kapitaalgoed is dat bij adequaat beheer technisch noch economisch veroudert, waardoor de restwaarde gelijk is aan de productiewaarde. Technische veroudering houdt in dat een goed verslijt en daardoor niet of niet goed meer functioneert. Economische veroudering wil zeggen dat de doelmatigheid van het goed zoveel lager is dan bij gelijksoortige, nieuwe goederen dat de inzet economisch gezien niet meer is verantwoord. In beide gevallen wordt het goed uit productie genomen en de restwaarde geïncasseerd.

De jaarlijkse financiële opbrengst (verder aangeduid als grondrente) van in de productie of bij veranderingen ingezette grond moet minimaal gelijk zijn aan de vereiste vergoeding bij alternatieve aanwending van het in grond geïnvesteerde vermogen. Omgekeerd geldt, dat als de grondrente is gegeven, de daarmee corresponderende productiewaarde kan worden berekend als het quotiënt van de grondrente en het bij alternatieve aanwending vereiste rentepercentage vermenigvuldigd met honderd.

$$\text{productiewaarde} = 100 * \text{grondrente} / \text{rentepercentage}$$

Stel dat de grondrente gelijk is aan f 2.000,- en het vereiste (lange termijn) rentepercentage 4% per jaar, dan is de productiewaarde: $100 * f 2.000,- / 4 = f 50.000,-$.

De productiewaarde geeft een indicatie van de waarde van het betreffende perceel in het economisch verkeer. Een marktpartij die grond koopt om te verpachten of in te zetten in de productie zal, als hij rationeel handelt, een prijs betalen die maximaal gelijk is aan de productiewaarde. Als er daarnaast ook nog andere motieven aan de orde zijn, kan de transactieprijs hiervan afwijken.

12.3 De eigendomswaarde van grond

De eigendomswaarde van grond is gedefinieerd als het belang dat de eigenaar hecht aan het bezit van grond op basis van de productiewaarde en de immateriële opbrengsten die aan het eigendom worden ontleend. De basis voor de berekening van de eigendomswaarde is de productiewaarde plus de monetaire waarde van de immateriële opbrengst. Deze laatste is doorgaans onbekend, maar kan, om een indruk te krijgen van de orde van grootte van de eigendomswaarde, worden benaderd. De berekening is gelijk aan die bij de productiewaarde.

$$\begin{aligned} \text{eigendomswaarde} &= 100 * (\text{grondrente} + \text{opbrengst uit eigendom}) / \text{rentepercentage} \\ &= \text{productiewaarde} + 100 * \text{opbrengst uit eigendom} / \text{rentepercentage} \end{aligned}$$

Om het effect van de opbrengst uit eigendom te illustreren wordt deze voor een perceel met een productiewaarde van f 50.000,- en een vereist rentepercentage van 4% benaderd voor drie situaties met een extra opbrengst. In de eerste situatie is er een extra opbrengst uit status. Als na aankoop van het perceel de bedrijfsvoering rendabel is, bete-

kent dit dat het verschil tussen de gemiddelde en de marginale opbrengst per hectare kan worden gebruikt als een mogelijke benadering van de monetaire waarde van de opbrengst uit status. Als het verschil tussen de gemiddelde opbrengst en de marginale opbrengst op f 500,- per hectare wordt gesteld, dan geeft dit:

$$\text{eigendomswaarde} = f\ 50.000 + 100 * f\ 500 / 4 = f\ 67.500$$

In de tweede situatie is er sprake van het ontlenen van arbeidszekerheid. Als de eigenaar van een niet-rendabel bedrijf genoeg neemt met een vergoeding van 2% voor de inzet van grond in plaats van de 4% waarop de productiewaarde is gebaseerd, dan kan de extra opbrengst op f 1.000,- per hectare worden gesteld. Dit geeft:

$$\text{eigendomswaarde} = f\ 50.000 + 100 * f\ 1.000 / 4 = f\ 75.000$$

In de derde situatie is er sprake van aan het eigendom van grond ontleende rechten. Stel dat een groep mensen besluit om via het gezamenlijk eigendom van 1 ha grond een ongewenste verandering zo lang mogelijk tegen te houden. Daartoe kopen zij ieder een lap(je) grond van twee vierkante meter, ofwel er zijn 5.000 lapjes per hectare. Als daaraan per persoon voor f 20 bevrediging wordt ontleend, is de benaderde extra opbrengst uit eigendom ($5.000 * f\ 20$) = f 100.000 per hectare, en dus:

$$\text{eigendomswaarde} = f\ 50.000 + 100 * f\ 100.000 / 4 = f\ 2.550.000$$

Zelfs als de productiewaarde niet wordt meegeteld, omdat men in tegenstelling tot in beide andere situaties niet is geïnteresseerd in de opbrengst uit productie, resteert een gigantisch bedrag. Dit is niet het bedrag waarvoor het perceel wordt gekocht, maar het bedrag dat de gezamenlijke eigenaren minimaal zullen willen ontvangen bij verkoop. De voorbeelden geven aan dat de extra opbrengst een behoorlijke invloed kan hebben op de waarde die aan een perceel wordt gehecht en daarmee op de transactieprijs.

12.4 De speculatiewaarde van grond

De speculatiewaarde van grond is gedefinieerd als de waarde die het perceel naar de verwachting van de betreffende marktpartij (eigenaar of potentiële koper) in de nabije toekomst zal hebben. De verwachte waarde is:

- de productiewaarde bij de verwachte gewijzigde bestemming of na de verwachte opbrengst toename bij ongewijzigde bestemming;
- of de eigendomswaarde waartegen het perceel volgens verwachting kan worden geruild om vervolgens te worden ingezet in de productie of te worden betrokken in de uitvoering van een verandering.

Bij ruil wordt de eigendomswaarde van het via ruil te verkrijgen perceel gehanteerd, omdat er sprake kan zijn van de noodzaak om een (specifiek) perceel te kopen. De verwachte opbrengst uit speculatie is het verwachte verschil tussen de verwachte verkoopprijs en de aankoopprijs, dan wel het verwachte voordeel van ruil boven koop. Het verwachte

voordeel bestaat uit twee factoren. De eerste factor is het verschil tussen de prijs die voor het uiteindelijk verworven perceel betaald had moeten worden en de aankoopprijs van het geruilde perceel. De tweede factor is immaterieel en betreft het verwachte voordeel van ruilen boven kopen, inclusief de grotere kans bij ruilen om het gewenste perceel te verwerven.

12.5 Samenvatting

De waardebegrippen zijn onderling gerelateerd, de fysische eigenschappen, locatie en bestemming van een perceel bepalen de productiewaarde. Deze vormt bij de vigerende of de verwachte bestemming de logische ondergrens voor de eigendoms- en de speculatiewaarde. Immers als de extra opbrengst negatief is, leidt verkoop tegen de productiewaarde voor de eigenaar tot een meer bevredigende situatie.

13. De transactieprijs

13.1 Inleiding

Omdat in Nederland de bestemming van grond vast ligt, is er sprake van afzonderlijke grondmarkten (prijsvorming) per bestemming die min of meer onafhankelijk van elkaar functioneren. De grondmarkt is de imaginaire plaats waar de vraag naar en het aanbod van grond samenkomen. Op de markt kan de vraag naar een perceel worden samengevat door de richtprijzen van de potentiële kopers en het aanbod door de richtprijzen van de eigenaar. De richtprijzen van een potentiële koper zijn de biedprijs en de maximumprijs, dit is de prijs die hij maximaal wil betalen. De richtprijzen van de eigenaar zijn de vraagprijs en de minimumprijs, ofwel de prijs die hij minimaal wil ontvangen.

Een transactie komt tot stand door onderhandelen totdat de eigenaar van het perceel en één van de potentiële kopers het eens zijn over de prijs, de zogenaamde transactieprijs. Tijdens de onderhandelingen proberen beide partijen zo dicht mogelijk bij hun biedprijs respectievelijk vraagprijs uit te komen en hun minimum- respectievelijk maximumprijs niet te overschrijden. Omdat de partijen de richtprijzen van andere partijen niet kennen of vaak zelfs niet op de hoogte zijn van alle andere partijen, vinden de onderhandelingen vaak plaats tussen toevallig bijeengekomen partijen. De handigheid van de partijen en hun informatie en verwachtingen over de richtprijzen van andere partijen, bepalen uiteindelijk de hoogte van de transactieprijs.

De richtprijzen van de actoren worden beïnvloed door de spanning op de grondmarkt, de kenmerken van het perceel en hun specifieke situatie. Zij kunnen op ieder moment, zelfs tijdens de onderhandelingen, worden bijgesteld.

13.2 De spanning op de grondmarkt

Op de grondmarkt spelen de economische wetmatigheden de gebruikelijke rol. Dit betekent dat de spanning op de markt, dit is de verhouding tussen vraag en aanbod, de hoogte van de prijs stuurt. Als de vraag groter is dan het aanbod zal de prijs stijgen, als het aanbod groter is zal de prijs dalen. Als er sprake is van een stabiele markt, is de prijs van een perceel gelijk aan de productiewaarde.

Het optreden op de grondmarkt van (potentiële) kopers met een biedprijs die significant hoger is dan de productiewaarde, kan de transactieprijs aanzienlijk opvoeren. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij Vinex-locaties, waar soms voor landbouwgrond een prijs wordt betaald die tot tien keer hoger is dan elders in Nederland (Luijt, 1999). Ook in het Noorden zijn soms potentiële kopers actief die meer bieden dan de lokale referentieprijzen. Vaak zijn dit agrariërs die elders zijn uitgekocht en daardoor een hoge prijs voor de grond kunnen betalen. Dit soort bedrijfsverplaatsingen kan leiden tot verandering van de agrarische activiteit in het ontvangende gebied.

13.3 De kenmerken van het perceel

De kenmerken van een perceel zijn de fysische eigenschappen, de locatie, de vigerende bestemming, de vastgestelde of verwachte verandering van bestemming en eventueel de vastgestelde of verwachte inhoud van de bestemmingsverandering van het perceel zelf en van percelen in de omgeving. De kenmerken zijn samengevat in de productiewaarde van het perceel bij de huidige en bij de (verwachte) toekomstige bestemming.

Bij de bepaling van de productiewaarde kunnen de marktpartijen verschillen in de activiteit waarin zij het perceel willen inzetten, de mogelijkheid om het perceel in te passen in het eigen bedrijf en de verwachting ten aanzien van de toekomstige bestemming en de inhoud van de veranderingen.

13.4 De kenmerken van de eigenaar

De kenmerken van de eigenaar ten aanzien van een perceel zijn de productiewaarde van het perceel en zijn verwachting daarover voor de toekomst, zijn motieven om het perceel in eigendom te houden, zijn specifieke situatie en zijn kennis van de grondmarkt.

De productiewaarde en de motieven om het perceel in eigendom te houden, zijn samengevat in de eigendomswaarde en de speculatiewaarde. Als de eigenaar bijvoorbeeld weet of verwacht dat het perceel moet worden verworven voor uitvoering van een project en hij hierop wil inspelen, zal hij deze verwachting verwerken in de speculatiewaarde. Bij het vaststellen van zijn richtprijzen gaat hij uit van de productiewaarde voor de minimumprijs en van het maximum van eigendomswaarde en speculatiewaarde voor de vraagprijs.

De specifieke situatie van de eigenaar geeft aan of hij al dan niet snel moet verkopen, bijvoorbeeld omdat hij geld nodig heeft of omdat hij niet in staat is het bedrijf voort te zetten. De specifieke situatie kan resulteren in een bijstelling van de richtprijzen.

De informatie die eigenaar heeft over de spanning op de grondmarkt en het inzicht dat hij heeft in de potentiële kopers en hun richtprijzen, kunnen leiden tot bijstelling van zijn richtprijzen. Dit kan er ook toe leiden dat wordt besloten van de verkoop af te zien.

13.5 De kenmerken van potentiële kopers

De kenmerken van een potentiële koper ten aanzien van een perceel zijn de productiewaarde van het perceel en zijn verwachting daarover voor de toekomst, zijn motieven om het perceel te verwerven, zijn specifieke situatie en zijn kennis van de grondmarkt.

De productiewaarde en de motieven om het perceel te verwerven zijn samengevat in de eigendomswaarde en de speculatiewaarde. Bij het vaststellen van de richtprijzen gaat hij uit van de productiewaarde voor de biedprijs en van het maximum van eigendomswaarde en speculatiewaarde voor de maximumprijs. Daarbij zal hij ook rekening houden met de transactiekosten, zoals overdrachtsbelasting, en de financieringskosten. Als er bij het bepalen van de maximumprijs sprake is van speculatie, zal hij rekening houden met de waarschijnlijkheid van de verwachte opbrengst en met het deel daarvan dat hij zelf wil incasseren. De maximumprijs zal dus lager zijn dan de speculatiewaarde, waarbij de mate

van onzekerheid mede bepalend is voor het verschil daartussen (risicopremie). De specifieke situatie van de koper geeft bijvoorbeeld aan of hij het verschil tussen de transactieprijs en de productiewaarde via de exploitatie moet terugverdienen. Agrariërs die elders zijn uitgekocht hebben daarbij vaak een toeslag gekregen om dit verschil te compenseren en kunnen daardoor hun richtprijzen naar boven bijstellen. Ook is hier aan de orde of de aankoop plaats heeft met eigen of met vreemd vermogen. Bij vreemd vermogen zal de marktrente vaak een grotere rol spelen bij de bepaling van de maximumprijs dan bij eigen vermogen.

De informatie die een potentiële koper heeft over de spanning op de grondmarkt en zijn inzicht in de andere potentiële kopers en hun richtprijzen, kunnen leiden tot bijstelling van zijn richtprijzen of zelfs tot het afzien van de koop, als hij verwacht een te hoge prijs te moeten betalen.

13.6 Samenvatting

De transactieprijs komt tot stand na onderhandelingen tussen de aanbieder en één of meer potentiële kopers, waarbij alle partijen zich laten leiden door hun richtprijzen en proberen zo dicht mogelijk bij hun minimum- respectievelijk maximumprijs te komen. De richtprijzen van de marktpartijen zijn gebaseerd op hun specifieke kenmerken en op de informatie die zij hebben over het perceel en over de spanning en de andere partijen op de grondmarkt.

14. De grondmarkt in de verschillende ontwikkelingsstadia

14.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de prijsvorming op de grondmarkt, is begonnen met de analyse van de grondmarkt in een evenwichtssituatie. De evenwichtssituatie is gebaseerd op een aantal veronderstellingen, die stapsgewijs worden losgelaten. Hierdoor wordt steeds een concretere situatie verkregen. De analyse van de verschillen tussen deze situaties geeft inzicht in de processen op de grondmarkt. Om de analyse zo eenvoudig mogelijk te houden, is verondersteld dat de prijzen van goederen en diensten alleen onder invloed van processen op de grondmarkt kunnen veranderen. De gegenereerde situaties zijn:

- de stationaire situatie, dit is de evenwichtssituatie waarin de omvang van de bevolking en de productiviteit van grond constant zijn, de bestemming van grond niet kan en mag veranderen en het grondgebruik in overeenstemming is met de opgelegde bestemming;
- de autonome ontwikkeling, dit is de situatie waarin de vraag naar grond toeneemt, terwijl de bestemming en het gebruik van grond niet veranderen. De toename van de vraag naar grond wordt ondermeer veroorzaakt door een toename van de bevolking en van de grondproductiviteit. De eerst genoemde factor leidt tot een toename van de behoefte aan grond voor ondermeer wonen, recreatie (natuur), bedrijvigheid en infrastructuur. Door het gelijkblijvend areaal per bestemming stijgt de prijs van grond bij alle deze bestemmingen. De tweede factor geeft voor de landbouw een verandering in de opbrengst per hectare en daarmee in de optimale aard en omvang van de bedrijven, zodat ook hier een spanning optreedt op de grondmarkt;
- de planvorming is de situatie waarin de overheid plannen maakt om het gebruik van grond in overeenstemming te brengen met de veranderde maatschappelijke behoeften, maar er geen grond van gebruik of bestemming verandert. Het verschil met de autonome ontwikkeling is dat verwachtingen ontstaan over toekomstige veranderingen van bestemming. De spanning op de grondmarkt neemt hierdoor toe, met name bij landbouw waar een afname van het areaal wordt verwacht;
- de planuitvoering is de situatie waarin de gemaakte plannen worden uitgevoerd. Hier wordt de bestemming van grond in overeenstemming gebracht met het geplande gebruik en kan het grondgebruik, zij het slechts tijdelijk, afwijken van de vigerende bestemming.

De markt voor landbouwgrond wordt voor iedere situatie afzonderlijk beschreven. De invloed van de specifieke situatie van de eigenaar respectievelijk de potentiële koper op de richtprijzen is in alle situaties gelijk (verondersteld). Voor de eigenaar is dit beperkt tot de eventuele noodzaak het perceel snel te verkopen, bij potentiële kopers kan er sprake zijn van hoge biedprijzen, bijvoorbeeld bij elders uitgekochte agrariërs met een goed gevulde beurs. Bij zowel eigenaars als kopers geldt dat dit slechts in incidentele gevallen zal gebeu-

ren en dat de daardoor veroorzaakte verstoring van de grondmarkt relatief gering van omvang is.

14.2 Stationaire situatie

Hier zijn het aantal inwoners, de grondproductiviteit en het gebruik en de bestemming van grond constant (in de tijd). Het grondgebruik is in overeenstemming met de bestemming en de grondmarkt is in evenwicht, zij het dat ze tijdelijk verstoord kan zijn.

De *relevante motieven* voor het in eigendom houden of verwerven van grond zijn het verkrijgen van opbrengst uit de inzet in de productie en het ontfemen van opbrengst aan het eigendom op grond van status, emotionele waarde of arbeidszekerheid. De overige motieven zijn niet aan de orde, omdat er geen veranderingen van bestemming of verwachtingen daarover zijn.

De *productiewaarde* is constant omdat de productiviteit van grond constant is en er geen sprake is van een, voor de continuïteit van het landbouwbedrijf vereiste, structurele toe- of afname van de bedrijfsomvang.

De *eigendoms waarde* wordt bepaald door de productiewaarde en de opbrengst uit eigendom. Voor een koper die status ontfemt aan een aangekocht perceel, geeft het verschil tussen de aankoop prijs en de gemiddelde opbrengst per hectare een indruk van de omvang van deze extra opbrengst. Voor de beide andere motieven geldt dat een niet-rendabel bedrijf alleen als tijdelijke overbrugging kan worden voortgezet, omdat het geen evenwichtssituatie is.

De *speculatiewaarde* is gelijk aan de productiewaarde.

Op de *grondmarkt* is evenwicht. Eventuele verstoringen op de markt, bijvoorbeeld door elders uitgekochte agrariërs, kunnen een tijdelijke afwijking in de transactieprijzen veroorzaken. Omdat zo'n storing incidenteel en relatief gering van omvang is en de bedrijfsvoering op de 'nieuwe' bedrijven op de (constante) productiewaarde van grond is gebaseerd, wordt het oude prijsniveau hersteld. Dit kan echter incidenteel aanleiding geven tot bijstelling van de richtprijzen.

De *transactieprij*s schommelt rond de productiewaarde omdat er geen structurele factoren zijn die de richtprijzen verhogen of verlagen. Beleggers kunnen hiermee goed uit de voeten, omdat de op de productiewaarde gebaseerde pacht een voldoende vergoeding is voor het geïnvesteerde vermogen.

Conclusie: in de stationaire situatie wijkt de transactieprij niet significant af van de productiewaarde en zijn eventuele afwijkingen toe te schrijven aan toevallige factoren.

14.3 Autonome ontwikkeling

Het verschil met de stationaire situatie is de toename van de vraag naar grond als gevolg van ondermeer een verandering in de omvang van de bevolking en de productiviteit van grond. De veronderstellingen over de bestemming en het gebruik van grond zijn gelijk aan die in de stationaire situatie.

De *relevante motieven* voor het in eigendom houden of verwerven van grond zijn het verkrijgen van opbrengst uit de inzet in de productie, speculatie op een waardestijging bij ongewijzigde bestemming en het aan het eigendom ontleen van opbrengst uit status, emotionele waarde, arbeidszekerheid en de noodzaak voor de continuïteit van het bedrijf.

De *productiewaarde* neemt toe, omdat de toename in de grondproductiviteit in de landbouw leidt tot een gestage (in de tijd) toename van de opbrengst per hectare en tot een daling van de prijs van de voortgebrachte producten. Een consequentie daarvan is dat voor een rendabele bedrijfsvoering, schaalvergroting (toename areaal) of intensivering van de productie (toename arbeid per hectare) een vereiste is. Door de toename van de productiewaarde stijgen de richtprijzen van de actoren.

De *eigendoms waarde* verandert ten opzichte van de stationaire situatie vooral door de toename van het aantal niet-rendabele bedrijven (motieven: emotionele waarde, arbeidszekerheid en noodzaak voor continuïteit bedrijf). Dit wordt veroorzaakt als gevolg van de vereiste aanpassing van de bedrijfsvoering en/of de omvang van het bedrijf. Voor de betreffende actoren geef dit een toename van de richtprijzen.

De *speculatiewaarde* wordt bepaald door de productiewaarde en de verwachte toename van de prijs, bij gelijke bestemming. Voor de betreffende actoren zal de toename van de richtprijzen kleiner zijn dan de verwachte prijsstijging gedurende de periode dat het perceel (langer) in eigendom wordt gehouden.

De *grondmarkt* verschilt van die in de stationaire situatie door de extra vraag vanuit bedrijven die naar schaalvergroting streven. Hier staat onvoldoende aanbod tegenover, omdat bedrijven die intensiveren meestal geen grond afstoten, niet-rendabele bedrijven toch (tijdelijk) worden voortgezet en verplaatsing van het bedrijf naar elders om diverse redenen (zoals emotionele waarde) geen alternatief is. Dit leidt tot een spanning op de grondmarkt die resulteert in een verhoging van de richtprijzen van de actoren.

De *transactieprijs* stijgt door de verhoging van de richtprijzen. Omdat dit niet alleen voortkomt uit de toename van de productiewaarde, kan de transactieprijs gedurende een lange periode boven de productiewaarde liggen. De overige tijd, als er 'voldoende' niet-rendabele bedrijven geheel of gedeeltelijk worden beëindigd, is er evenwicht. In zo'n periode kan een toename van de grondproductiviteit een nieuwe verstoring veroorzaken. De toename van de transactieprijs is geen probleem voor beleggers als ze op termijn wordt gecompenseerd door een stijging van de productiewaarde. In periodes met een relatief hoge transactieprijs is aankoop als belegging niet interessant.

Conclusie: bij de autonome ontwikkeling is de transactieprijs gedurende langere periodes hoger dan de productiewaarde vanwege de overspannen situatie op de grondmarkt. Deze periodes worden afgewisseld door periodes waarin de grondprijs gestaag toeneemt.

14.4 Planvorming

Het verschil met de autonome ontwikkeling is dat de overheid plannen ontwikkelt om het gebruik van grond in overeenstemming te brengen met de veranderingen in de behoefte van de bevolking, waardoor er verwachtingen ontstaan over veranderingen in de bestemming van grond. Er verandert geen grond van bestemming en het gebruik is in overeenstemming met de bestemming.

De *relevante motieven* voor het in eigendom houden of verwerven van grond zijn alle motieven met uitzondering van het uitvoeren van een verandering van bestemming.

De *productiewaarde* van een perceel kan door verwachte veranderingen verschillen van die in de autonome ontwikkeling. Bij een verwachte bestemmingsverandering kan de productiewaarde gelijk worden gesteld aan die bij de verwachte (nieuwe) bestemming. Bij een verwachte verandering in de omgeving van het perceel, is het verwachte effect daarvan op de opbrengst bepalend voor de verandering in de productiewaarde. Zo heeft de verwachte aanleg van natuur een negatief effect vanwege de mogelijke verspreiding van onkruid. De opbrengst van het uitvoeren van een verwachte verandering in de bestemming is afhankelijk van de inhoud van de plannen. De actoren kunnen de productiewaarde corrigeren op grond van hun oordeel over de inhoud van de veranderingen.

De *eigendoms waarde* neemt toe omdat bij sommige eigenaren de dreiging te moeten verdwijnen en daarmee de extra opbrengst op basis van met name de emotionele waarde toeneemt. Ook kunnen er actoren op de markt komen die door het kopen van, vaak kleine, percelen proberen de plannen te beïnvloeden. Voor deze actoren kan de extra opbrengst fors hoger zijn dan gemiddeld. Vergeleken met de autonome ontwikkeling worden de richtprijzen door alle actoren in opwaartse richting bijgesteld. Het verschil met de productiewaarde is groter dan in de autonome ontwikkeling.

De *speculatiewaarde* neemt naar verwachting sterk toe omdat een (vaak groot) deel van de verwachte bestemmingsveranderingen betrekking heeft op een verandering naar de bestemmingbewoning, die een veel hogere productiewaarde heeft als landbouw. De spanning op de grondmarkt neemt toe doordat er ook wordt aangekocht om later te kunnen ruilen en omdat door de verwachte afname van het landbouwareaal, grond schaarser en dus duurder wordt.

De *grondmarkt* is overspannen en de prijsvorming wordt vooral door verwachtingen gestuurd. Zeker als er sprake is van ingrijpende veranderingen naar 'duurdere' bestemmingen, zoals bewoning, en deze een relatief groot deel van het landbouwareaal betreffen, is de invloed van de verwachtingen groot.

De *transactieprijs* is, door de spanning op de grondmarkt hoger dan de productiewaarde. Als het verschil tussen de transactieprijs en de productiewaarde groot wordt, kunnen 'normale' transacties tussen landbouwbedrijven in de knel komen. Voor beleggers is dit een slechte periode om te kopen.

Conclusie: in de planvormingfase zal, zeker als de verwachte veranderingen ingrijpend zijn, de transactieprijs van landbouwgrond veel hoger zijn de productiewaarde.

14.5 De planuitvoering

De laatste fase is de planuitvoering, waar de gemaakte plannen worden gerealiseerd. Hier is bekend welke percelen van bestemming veranderen en wat de veranderingen zijn. Alle bij de plannen betrokken percelen die nog niet in handen zijn van de overheid, of andere planuitvoerders, moeten worden gekocht. In het uiterste geval kan de overheid daarbij overgaan tot onteigening. Het grondgebruik kan tijdelijk afwijken van de vigerende bestemming.

De *relevante motieven* voor het in eigendom houden of verwerven van grond zijn alle motieven, zij het dat de aan veranderingen gerelateerde motieven steeds minder relevant worden en na verloop van tijd zelfs verdwijnen.

De *productiewaarde* verandert met de bestemming, bijstelling op basis van verwachtingen is niet nodig en de opbrengst van het uitvoeren van een verandering kan worden berekend.

De *eigendoms waarde* is vergelijkbaar met die bij de planvorming, zij het dat het effect van aan veranderingen gerelateerde motieven (ontlenen van rechten, noodzaak uitvoeren verandering, noodzaak uitvoering plan) afneemt met de mate waarin de plannen zijn gerealiseerd.

De *speculatiewaarde* zal lager zijn omdat speculeren op verandering van bestemming niet meer aan de orde is. Een belangrijke factor bij de bepaling van de speculatiewaarde is het in eigendom houden van grond die voor de uitvoering van de plannen moet worden aangekocht, in de hoop dat de prijs daarvan nog verder stijgt. Voor deze percelen is de speculatiewaarde vergelijkbaar met de planvormings situatie, in die zin dat de eigenaar een compensatie kan claimen voor de kosten van verplaatsing van zijn activiteiten (inclusief een hogere grondprijs elders). De verwerving eventueel ook via ruil al dan niet met bijbetaling of extra hectares worden gerealiseerd. Als alle voor het plan vereiste gronden zijn aangekocht, is de situatie vergelijkbaar met de autonome ontwikkeling.

De *grondmarkt* is overzichtelijk doordat er zekerheid is over de veranderingen. Toch kan de markt, zeker als er voor realisering van de plannen nog gronden moeten worden verworven, zeer gespannen zijn. De afname van het areaal landbouw zorgt met name in het begin voor een extra spanning op de grondmarkt. Zolang er spanning is, zullen de actoren de richtprijzen verhogen (of hoog houden) en is de relatie tussen de productiewaarde en de transactieprijs verdwenen. Als de bestemmingsveranderingen zijn gerealiseerd, of de daarvoor vereiste gronden zijn verworven, ontstaat er een situatie die vergelijkbaar is met de autonome ontwikkeling.

De *transactieprijs* is zolang alle voor de veranderingen vereiste gronden nog niet zijn verworven min of meer onafhankelijk van de productiewaarde, daarna ontstaat een met de autonome ontwikkeling vergelijkbare situatie.

Conclusie: In eerste instantie is de druk op de grondmarkt groot, omdat de veranderingen moeten worden gerealiseerd, en is de transactieprijs veel hoger dan de productiewaarde. Als de invloed van de veranderingen is uitgewerkt, ontstaat een met de autonome ontwikkeling vergelijkbare situatie.

Literatuur

Bethe, F.H. en F.R. Veeneklaas, *De grondmarkt en het Ministerie van Landbouw, Natuur-beheer en Visserij*. Discussiestuk. SC-DLO, 1999.

CBS, *CBS-Statistiek van het bodemgebruik*. Voorburg, 1993.

CBS, *CBS-Landbouwtellingen, 1994 t/m 1998*. Voorburg.

CBS, *CBS-Statistiek voor pacht- en koopprijzen*. Voorburg.

CBS, *Statistiek 'de bevolking van de Nederlandse Gemeenten per 1-1-'88 en 1-1-'98'*. Voorburg, 1998.

Dienst Landelijk Gebied, *Jaarverslag 1998*. Utrecht, 1998.

Dienst Landelijk Gebied/Landinrichtingscommissie Krimpenerwaard, *Ontwerpplan Herin-richting Krimpenerwaard*. 1998

Gemeente Rotterdam, *Zuidvleugelkaart*. Rotterdam, 1996.

LEI, *Kadaster/DLG gegevens Grondmarktdatabank*. LEI.

Luijt, J., J.H. van Rijswijk en M. van Heusden, *Prijzen van landbouwgrond in en om VINEX-locaties*. LEI, Den Haag, 1999.

Provincie Zuid-Holland, *Streekplan Zuid-Holland Oost*, 1995.

Provincie Zuid-Holland, *Streekplan Rijnmond*.

Provincie Zuid-Holland, *Streekplan Zuid-Holland West*, 1993.

Provincie Zuid-Holland, *Herziening Streekplan Zuid-Holland Zuid*, 1998.

Raad voor het Landelijk Gebied, *Grondbeleid voor groene functies*, 1999.

Stichting Architectuur Centrum Amsterdam, *Arcamkaart*, 1996.

Stichting Nieuwe Kaart van Nederland, *Nieuwe kaart van Nederland*, 1997.

Wolters, E.M., *Geen grond voor verkoop Afstudeerscriptie cultuurtechniek*. Landbouwniversiteit Wageningen, 1998.