

Agrarische grondmarkt tweede kwartaal 2013

Augustus 2013

Huib Silvis en Martien Voskuilen

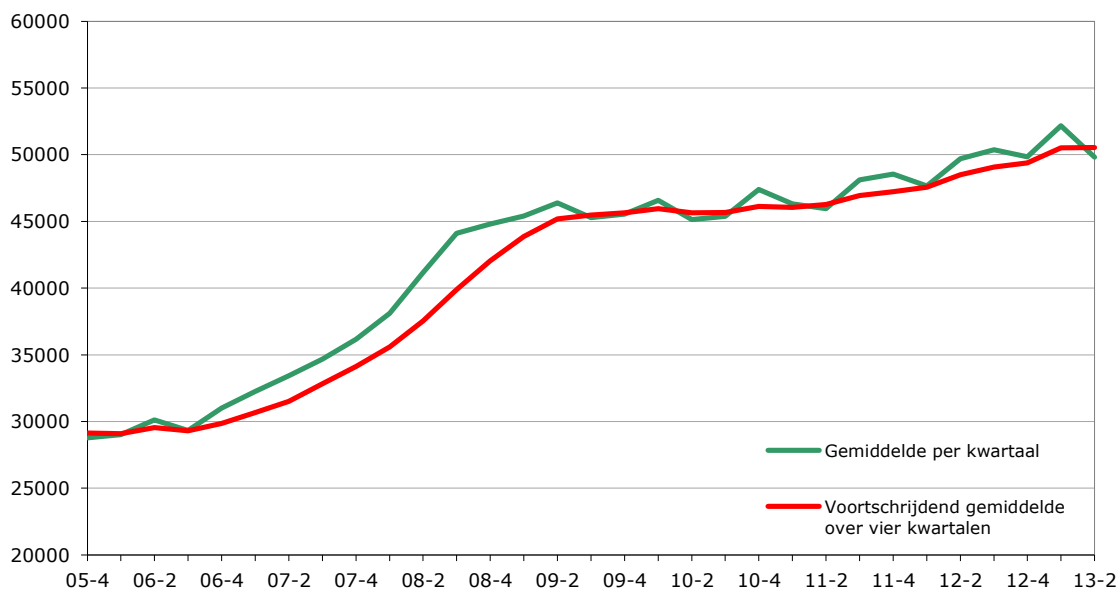


Landelijk overzicht

De agrarische grondprijs in Nederland kwam in het 2^e kwartaal van 2013 uit op 49.800 euro per hectare (figuur 1). Dat is lager dan in het 1^e kwartaal van dit jaar (52.200 euro per hectare), maar vergelijkbaar met het gemiddelde over heel 2012 (49.300 euro per hectare).

In de periode 2005-2012 is de agrarische grondprijs met circa 70% gestegen, van 29.000 tot 49.000 euro per hectare. De sterkste toename vond plaats in de jaren 2007-2008. Daarna is min of meer een stabilisatie gevolgd (figuur 1).

Figuur 1 Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in Nederland, 2005-2013 (2^e kwartaal)

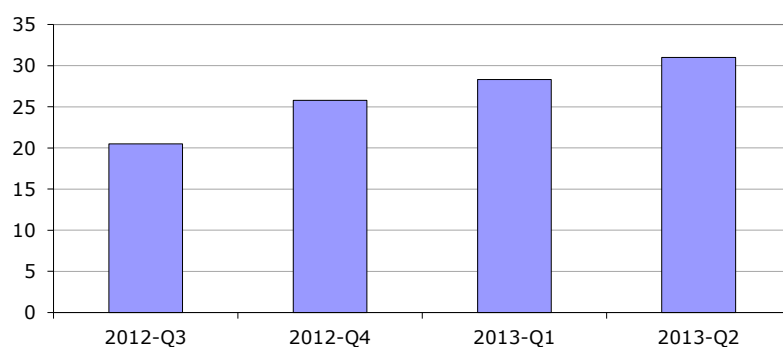


Bron: LEI-Informatienet.

Actuele situatie in de landbouw

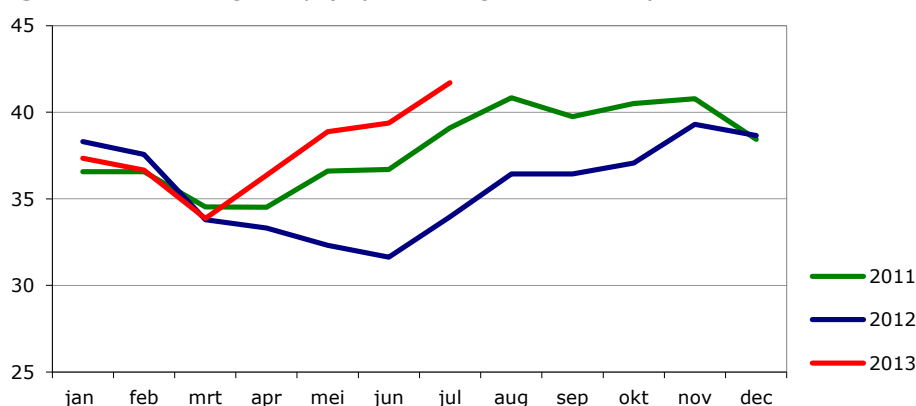
Volgens de agro-vertrouwensindex (www.leiagrovertrouwensindex.nl) is het vertrouwen van agrarische ondernemers in het tweede kwartaal van 2013 gemiddeld iets gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal. Bedrijven beoordeelden hun huidige situatie iets negatiever dan in het eerste kwartaal van 2013. Voor de periode over twee, drie jaar verbeterde de stemming licht. De verwachting voor de wat langere termijn (twee-drie jaar) is vooral in de akkerbouw gedaald. De discussie over de Europese landbouwhervorming (met minder bedrijfstoelage, meer regels voor vergroening) zal hierbij hebben meegespeeld. In de melkveehouderij verbeterde de stemming over de huidige situatie van het bedrijf en kijkt men tevreden terug op het afgelopen jaar. De stemming in de grondgebonden sectoren steekt overigens heel gunstig af tegen die in de intensieve veehouderij en glastuinbouw. Vooral de melkveehouders zijn positief gestemd (figuur 2).

Figuur 2 Stemningsindex melkveehouderij, 3^e kwartaal 2012 t/m 2^e kwartaal 2013



Hogere melkprijzen (figuur 3) en dalende krachtvoerkosten liggen hieraan ten grondslag (www.barometer-agrarische-sectoren.nl). Naar verwachting zal dit jaar gemiddeld eenzelfde inkomen worden behaald als in 2012. Door onzekerheden over de oogst- en prijsontwikkelingen is het inkomen van de akkerbouw moeilijker te voorspellen. Niettemin geven lagere oogstramingen vertrouwen dat deze zullen worden gecompenseerd door hogere prijzen. In het eerste kwartaal was de stemming in de akkerbouw waarschijnlijk negatief beïnvloed door het verdwijnen van fiscale voordelen bij brandstofgebruik (rode diesel).

Figuur 3 Ontwikkeling melkprijs (euro/100kg, exclusief btw), 2011-2013



Bron: LEI Prijs-Informatie-Desk.

Voor de langere termijn speelt het gemeenschappelijk landbouwbeleid een belangrijke rol. In juni 2013 heeft de EU een politiek akkoord bereikt over het beleid voor de periode 2014–2020. Duidelijk is dat het budget wordt verlaagd en anders over de lidstaten zal worden verdeeld. Momenteel zijn er grote verschillen tussen de toeslagen per hectare per lidstaat.

Nederland kent een gemiddelde toeslag van ongeveer 450 euro per hectare, terwijl sommige landen meer dan een factor vier lager zitten. Het besluit om deze verschillen de komende jaren te verminderen gaat ten koste van de toeslagen in Nederland. Voor de verdeling van de toeslagen binnen Nederland geldt dat per 2019 in principe een gelijke hectarebetaling (*flat rate*) moet zijn ingevoerd. Om aan de bezwaren hiertegen tegemoet te komen zijn er wel uitzonderingen mogelijk. Hierdoorheen speelt nog de introductie van de vergroeningspremie, die vanaf het eerste jaar van het nieuwe GLB wordt gebaseerd op 30% van het nationale budget voor directe betalingen, gelijkelijk verdeeld over alle hectares. Verder is binnen de directe betalingen een extra hectarebetaling voor jonge boeren voorzien. Dit gaat in Nederland naar schatting om maximaal 2.000 euro per bedrijf per jaar extra gedurende maximaal 5 jaar. Omdat de besluiten nog definitief moeten worden gemaakt en administratief verder moeten worden uitgewerkt, is er te weinig tijd om de invoering per 2014 in te laten gaan. Daarom is besloten dat het nieuwe GLB met betrekking tot de directe betalingen in 2015 zal beginnen.

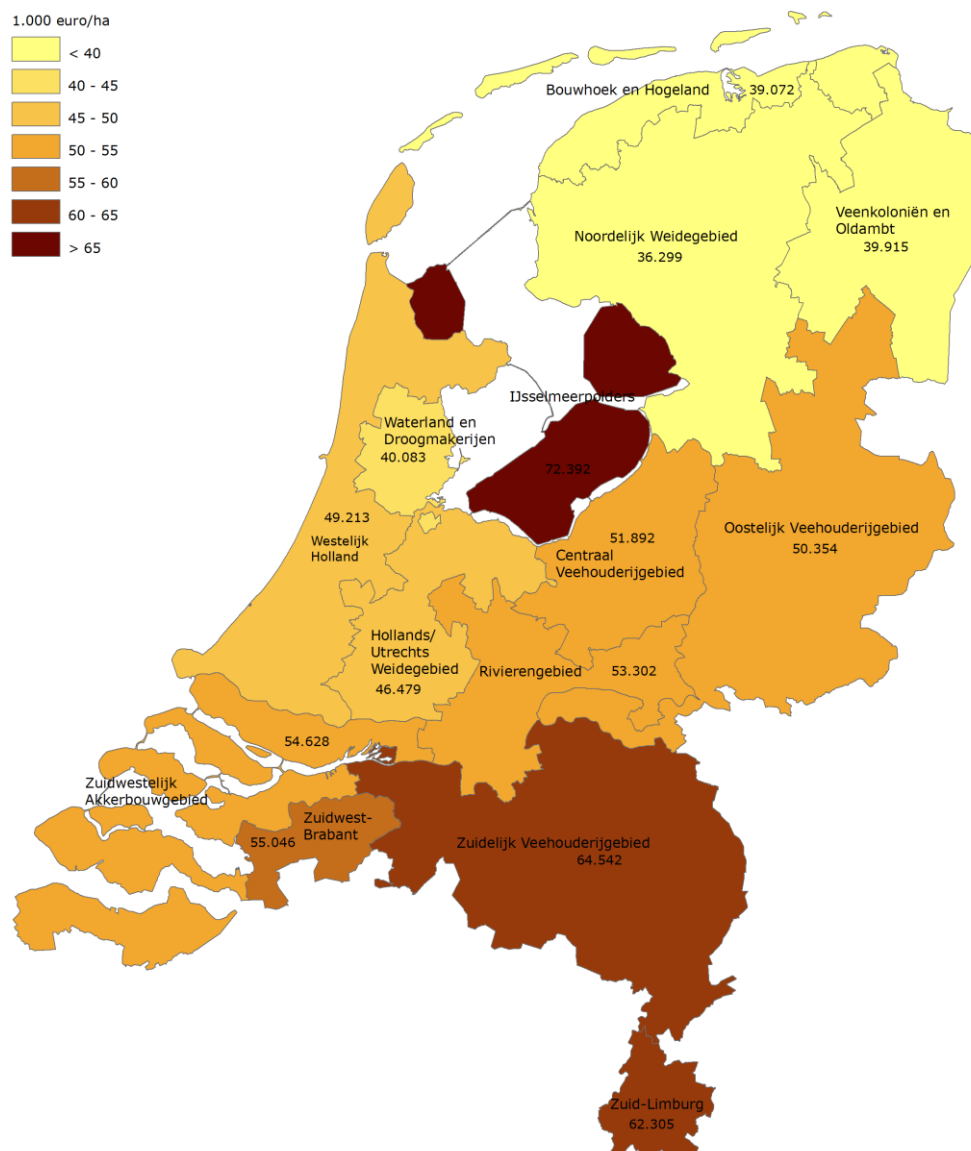
Regionaal overzicht

Noorden (kaart 1 en 2, figuur 4)

In het Noorden - Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt en Noordelijk Weidegebied - zijn de grondprijzen in het 2^e kwartaal van 2013 met enkele duizenden euro's gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal. De sterkste daling vond plaats in Bouwhoek en Hogeland, met een prijsdaling in de eerste helft van dit jaar van zo'n 10% in vergelijking met heel 2012. In beide andere gebieden ligt de gemiddelde grondprijs in de eerste helft van 2013 nog 3% hoger dan in 2012.

Binnen deze groepen van landbouwgebieden kunnen de prijzen aanzienlijk uiteenlopen. In het Noordelijk Weidegebied varieert dat van 30.000 tot 40.000 euro per hectare, en in Bouwhoek en Hogeland van 40.000 tot 48.000 euro per hectare. In de Veenkoloniën en Oldambt blijven de verschillen beperkt (kaart 2). In verband met het aantal transacties zijn de prijzen voor de 66 landbouwgebieden in kaart 2 gebaseerd op een wat langere periode (gemiddelde van 12 kwartalen).

Kaart 1 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar 14 groepen landbouwgebieden, 2^e kwartaal 2013

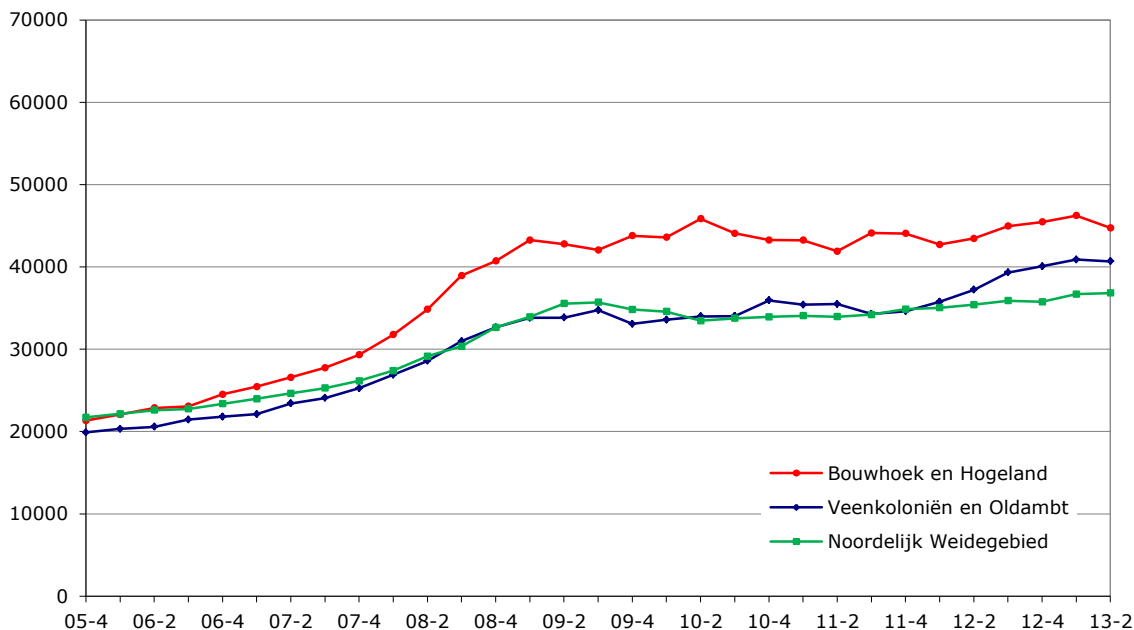


Bron: Kadaster, bewerking LEI.

Oosten (kaart 1 en 2, figuur 5)

In het Oosten daalden in het Centraal Veehouderijgebied en het Rivierengebied de agrarische grondprijzen in het 2^e kwartaal van 2013 sterk ten opzichte van het kwartaal daarvoor, terwijl in de IJsselmeerpolders en het Oostelijk Veehouderijgebied de prijzen nog licht stegen. In vergelijking met 2012 zijn de prijzen in de eerste helft van dit jaar in het Rivierengebied met circa 2% toegenomen; de andere drie groepen van landbouwgebieden noteerden stijgingen van 6 à 9%.

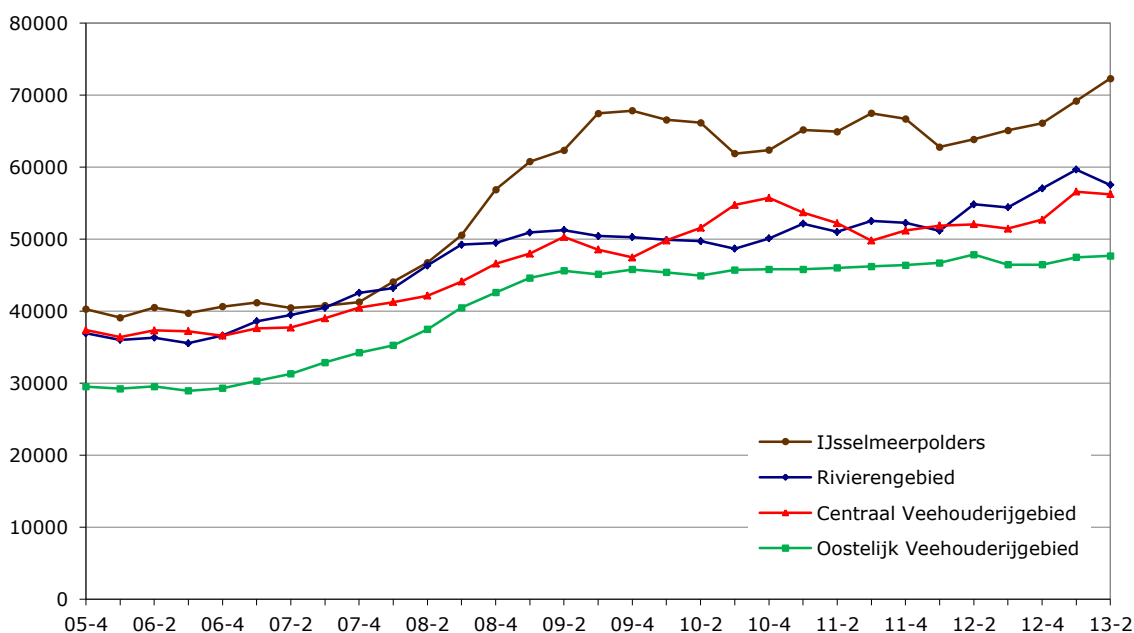
Figuur 4 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Noorden, 2005-2013 (2^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Figuur 5 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Oosten, 2005-2013 (2^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

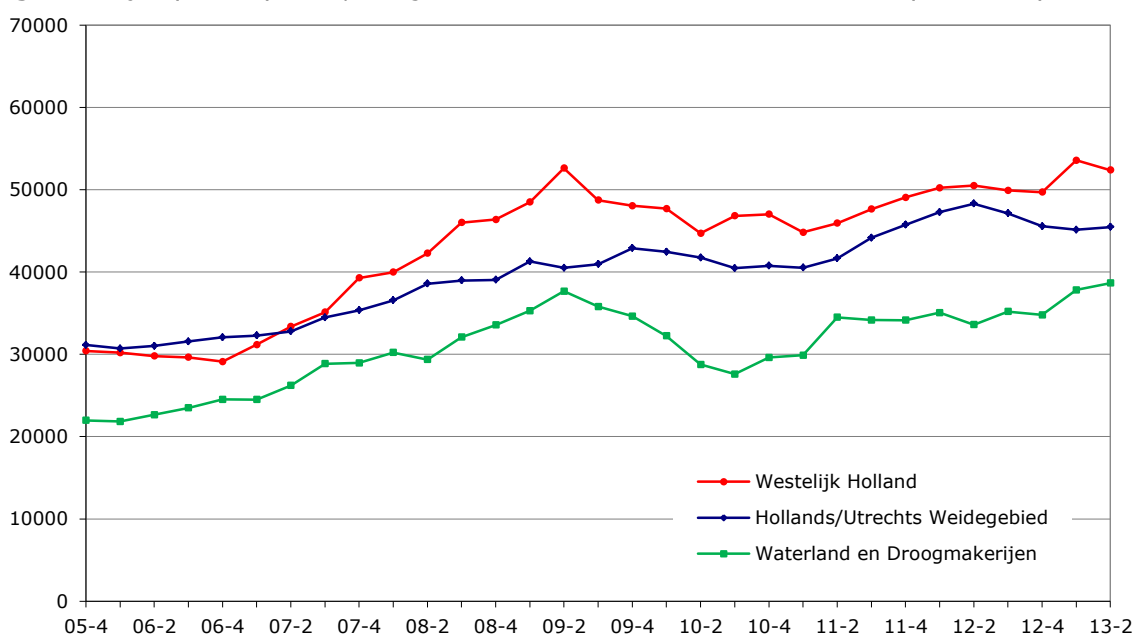
Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

In het Oosten zijn de verschillen in agrarische grondprijzen binnen de groepen van landbouwgebieden veel groter dan in het Noorden. Het grootste verschil is te vinden binnen het Oostelijk Veehouderijgebied: van 31.000 euro per hectare in het Zuidelijk Zandgebied in Drenthe tot 59.000 euro per hectare in Twente. In het Rivierengebied loopt de hectareprijs uiteen van 42.000 euro tot 69.000 euro in de Kromme Rijnstreek en Heuvelrug (kaart 2).

Westen (kaart 1 en 2, figuur 6)

De agrarische grondprijs in Westelijk Holland is in het 2^e kwartaal van 2013 - na de sterke toename in het 1^e kwartaal - weer vrij fors gedaald tot 49.000 euro per hectare, wat overeenkomt met de gemiddelde prijs in 2012. In Waterland en Droogmakerijen is de prijs in het 2^e kwartaal met 6% gedaald tot 40.000 euro per hectare en ligt daarmee nog aanzienlijk boven de prijs in 2012 (34.000 euro per hectare). In het Hollands/Utrechts Weidegebied is de grondprijs in het 2^e kwartaal van dit jaar iets gedaald (circa 3%) ten opzichte van het 1^e kwartaal. De grondprijs van 46.500 euro per hectare in het tweede kwartaal is gelijk aan die over heel 2012.

Figuur 6 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Westen, 2005-2013 (2^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

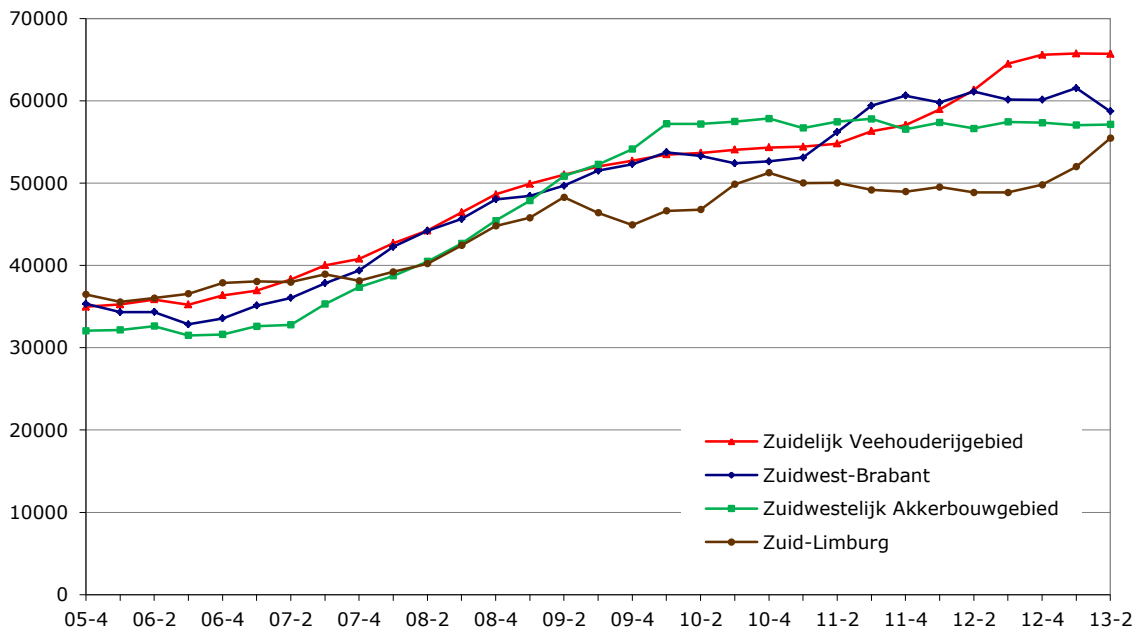
Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

De grootste verschillen in agrarische grondprijzen binnen groepen van landbouwgebieden komen voor in Westelijk Holland, van 37.000 euro per hectare in het noorden (Texel en Land van Zijpe) tot meer dan 80.000 euro in de zuidelijke delen van Westelijk Holland. In het Hollands/Utrechts Weidegebied loopt de prijs uiteen van 39.000 euro tot 49.000 euro per hectare (kaart 2).

Zuiden (kaart 1 en 2, figuur 7)

De agrarische grondprijzen in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied en Zuidwest-Brabant zijn in het 2^e kwartaal van 2013 gedaald tot 55.000 euro per hectare, bijna 10% lager dan in het 1^e kwartaal. De grondprijs in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied komt in het 2^e kwartaal van dit jaar in de buurt van 2011 en 2012 (gemiddeld 56.500 euro per hectare). In het Zuidelijk Veehouderijgebied steeg de hectareprijs in het 2^e kwartaal met 3% tot 64.500 euro, en is daarmee gelijk aan de prijs van 2012. In Zuid-Limburg is de prijs in de eerste helft van dit jaar fors gestegen: van gemiddeld 50.000 euro in 2012 tot 60.000 euro per hectare.

Figuur 7 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Zuiden, 2005-2013 (2^e kwartaal)

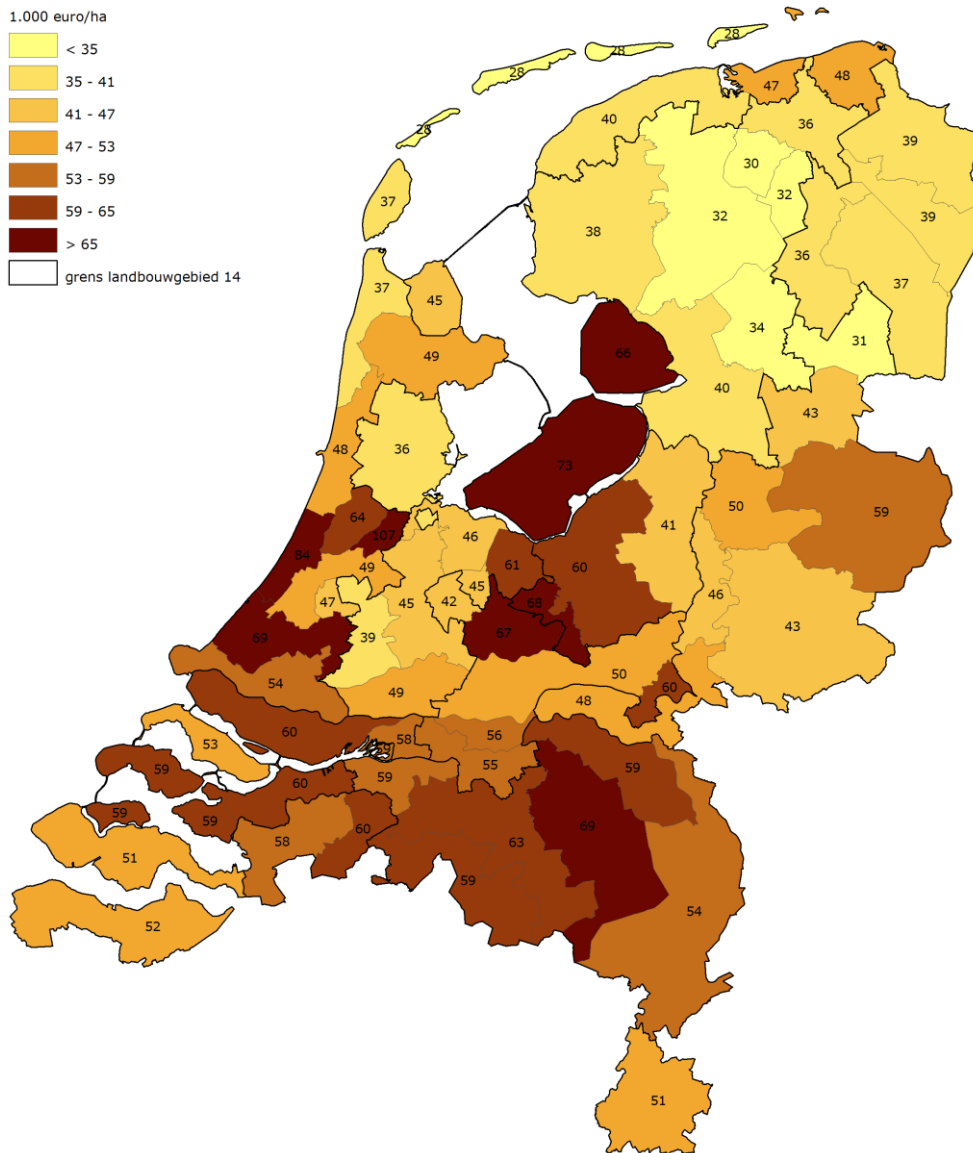


^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

In het Zuiden zijn de verschillen in agrarische grondprijzen binnen de groepen van landbouwgebieden minder groot dan in het Oosten en Westen. In het Zuidelijk Veehouderijgebied lopen de prijzen uiteen van 54.000 tot 69.000 euro per hectare, en in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied van 51.000 tot 60.000 euro per hectare (kaart 2).

Kaart 2 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar landbouwgebied ^a



^a Gemiddelde 12 kwartalen: 3^e kwartaal 2010 t/m 2^e kwartaal 2013.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Regulier verpachte gronden

De zittende pachters kochten in de afgelopen vier kwartalen voor gemiddeld bijna 33.000 euro per hectare de door hen regulier gepachte grond aan (tabel 1). Dat is 65% van de prijs van onverpachte grond, die in deze periode uitkwam op 50.500 euro per hectare. De gemiddelde prijs van regulier verpachte grond in het 2^e kwartaal van 2013 bedroeg ongeveer 34.900 euro per hectare (6% hoger dan het gemiddelde over de laatste vier kwartalen). Prijsverschillen doen zich voor vanwege verschillen tussen gebieden en vanwege de resterende looptijd van reguliere pachtovereenkomsten.

Tabel 1 Prijs (euro/ha) onverpachte en regulier verpachte grond, gemiddelde laatste vier kwartalen ^a

	Regulier verpacht	Onverpacht	Verpacht/ onverpacht in %
Bouwhoek en Hogeland	34.770	44.727	78
Veenkoloniën en Oldambt	29.695	40.672	73
Noordelijk Weidegebied	25.420	36.821	69
Oostelijk Veehouderijgebied	38.109	47.669	80
Centraal Veehouderijgebied ^b	31.998	56.217	57
IJsselmeerpolders	-	72.268	-
Westelijk Holland	24.000	52.368	46
Waterland en Droogmakerijen	-	38.658	-
Hollands/Utrechts Weidegebied ^b	30.292	45.453	67
Rivierengebied ^b	51.366	57.514	89
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	39.210	57.117	69
Zuidwest-Brabant ^b	43.151	58.715	73
Zuidelijk Veehouderijgebied	37.901	65.688	58
Zuid-Limburg	32.500	55.447	59
Nederland	32.912	50.546	65

^a Gemiddelde 3^e kwartaal 2012 t/m 2^e kwartaal 2013. ^b Minder dan vijf waarnemingen.

Bron: Kadaster, bewerking LEI.

Verantwoording methode

Onverpachte gronden

Aan de basis van elk kwartaalbericht liggen alle mutaties in het landelijk gebied in het eigendomsregister van het Kadaster. Daaruit zijn ten behoeve van de kwartaalberichten alle transacties geselecteerd van kopers die in 2012 volgens de Landbouwtelling een landbouwbedrijf exploiteerden, exclusief tuinders. Voorts is geselecteerd op:

- gras- of bouwland;
- zakelijk recht is volle eigendom;
- geen opstallen;
- geen reguliere pachtovereenkomst;
- geen familierelatie;
- oppervlak perceel groter dan 0,5 ha;
- prijs/ha tussen 1.000 en 500.000 euro/ha.

Regulier verpachte gronden

De selectiecriteria van overdrachten van regulier verpachte gronden zijn gelijk aan die van onverpachte grond, vanzelfsprekend met uitzondering van het criterium 'geen reguliere pachtovereenkomst'. Voor de selectie van overdrachten van regulier gepachte percelen aan de zittende pachter is voorts geëist dat de in de Landbouwtelling geregistreerde koper dezelfde persoon is als de reguliere pachter. Informatie over percelen waarop een reguliere pachtovereenkomst rust is ontleend aan de 'Basisregistratie Percelen (BRP)'.

Contact

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

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

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

