

DE GRONDMARKT IN SEGMENTEN

Jan Luijt en Martien Voskuilen

Kopers van 'groene' gronden

In de jaren 1998 tot en met 2000 is er elk jaar ongeveer 100.000 ha landbouw- en overige 'groene' gronden, zoals natuur- en bosterreinen, verhandeld (tabel 1). Van het totaal verhandelde areaal in die jaren is gemiddeld 68% ook weer verworven door het 'groene' koperssegment. Dat zijn vooral agrariërs, die 60% van het totaal verhandeld areaal kochten. Andere kopers in het groene segment zijn de Dienst Landelijk Gebied (3% van totaal) en kopers in de sector bosbouw en natuurbeheer (4%).

De bedrijven in het 'rode' segment, zoals bouwondernemingen, kochten gemiddeld per jaar 7% van het totaal verhandeld areaal. De bestemming (rood of groen) van de andere aangekochte grond is niet bekend. Het gaat om aankopen door de overheid (11%), projectontwikkelaars en beleggers in landelijk onroerend goed (4%) en personen met een vrij beroep evenals overige particuliere personen (10%).

Indien een inschatting wordt gemaakt op basis van het beroep van de koper zal er in 2000 ongeveer 19.000 ha verworven zijn voor rode bestemmingen, ofwel 16% van alle overgedragen hectares en 0,8% van het totaal landbouwareaal volgens de Bodemstatistiek van 1996.

Tabel 1 Verhandeld areaal (ha) en prijs per hectare (euro/ha) a) naar segment b)

Segment	1998		1999		2000	
	oppervl. (ha)	prijs (euro/ha)	oppervl. (ha)	prijs (euro/ha)	oppervl. (ha)	prijs (euro/ha)
Groen	67.200	26.800	65.000	33.200	82.100	38.800
Rood	7.400	44.200	8.400	65.200	5.600	110.200
Rood en/of groen:						
- projectontw. c)	2.700	64.100	2.400	105.900	7.400	114.500
- overheid	10.200	54.200	12.300	56.100	10.500	125.700
- onbekend d)	10.900	47.100	11.200	76.000	10.400	48.800
Alle	98.300	36.800	99.200	51.700	115.700	61.000

a) De grondprijs is gebaseerd op overdrachten van het volle eigendom van de grond aan derden (niet familie) zonder opstellen of productierechten; b) Segment is de bestemming waarvoor de grond hoogstwaarschijnlijk is aangekocht, en is gebaseerd op de indeling in bedrijfscategorieën zoals het CBS die hanteert (Standaard Bedrijfsindeling 1993, SBI '93); c) Projectontwikkeling en belegging in landelijk vastgoed. d) Onbekend gebleven bedrijven, vrije beroepen en overige particuliere personen.

Prijs van 'groene' gronden

Tussen 1998 en 2000 is de gemiddelde grondprijs van alle segmenten samen (de 'integrale grondprijs') gestegen van 36.800 tot 61.000 euro per hectare (tabel 8), een toename van bijna 66%. Vooral de landbouwgronden die met het oog op een stedelijke bestemming zijn aangekocht, stegen sterk in prijs. Werd er in 1998 ongeveer 44.000 euro per hectare neergelegd, in 2000 bedroeg dat gemiddeld ruim 110.000 euro per hectare, een stijging van 250%. Dat is aanzienlijk meer dan de prijsstijging van ruim 40% voor gronden in het groene segment, van 26.800 tot 38.800 euro per hectare. De prijs en de prijsontwikkeling van door de overheid (vooral gemeenten) en projectontwikkelaars aangekochte gronden blijkt min of meer vergelijkbaar met die van het rode grondmarktsegment.

Land- en tuinbouw grootste koper

In het groene grondmarktsegment is de land- en tuinbouw de belangrijkste koper. In 2000 verwierven de agrariërs circa 70.000 ha. Daarvan ging ruim de helft naar graasdierhouders (in hoofdzaak melkveehou-

ders), 29% naar akkerbouwers, 8% naar agrariërs met een gemengd bedrijf, 6% naar tuinbouwers en 3% naar agrariërs met een hokdierbedrijf. Er is in de periode 1998-2000 veel grond verhandeld in de belangrijke akkerbouwgebieden, zoals het Noordelijk Zeekleigebied, het Noordelijk Zandgebied, de Veenkoloniën, de IJsselmeerpolders en het Zuidelijk Zeekleigebied. Dat heeft enerzijds te maken met het onder druk staande rendement van de akkerbouwbedrijven en anderzijds met de hervestiging van melkveehouders die zijn uitgekocht voor rode of groene bestemmingen. Daarvoor zijn met name voormalige akkerbouwbedrijven geschikt, omdat ze doorgaans een groter bedrijfsareaal hebben dan melkveebedrijven. Overigens verwierpen de akkerbouwers, met 29% van het verhandeld areaal, meer dan op basis van hun aandeel in het grondgebruik (25%) en het minder goede rendement in de akkerbouw verwacht zou mogen worden. Een deel van de verklaring is de grootschalige verkoop van domeingronden in Flevoland aan de zittende (erf)pachters. Dat is tevens de reden van de hoge grondmobiliteit in de IJsselmeerpolders tussen 1998-2000. In het voorjaar van 2000 heeft Domeinen IJsselmeerpolders de verkopen opgeschort. Het zijn vooral agrariërs met grotere bedrijven die grond wisten te verwerven. Zo bleek het gemiddelde grondaankopende bedrijf de helft groter (gemeten in Nederlandse grootte-eenheden (nge)) dan het gemiddelde bedrijf. In 2000 waren alleen de allergrootste akkerbouwbedrijven (gemiddeld driemaal zo groot als het gemiddelde akkerbouwbedrijf) nog actief op de grondmarkt. Zij zijn blijkbaar door hun grotere financieringscapaciteit nog in staat op de grondmarkt te concurreren met de melkveebedrijven en andere land- en tuinbouwbedrijven.

Grondprijzen land- en tuinbouw

Tussen 1998 en 2000 stegen de gemiddelde prijzen die agrariërs betaalden voor landbouwgrond van 27.000 naar 38.700 euro per hectare, een toename van 43% (tabel 2). De akkerbouwers zijn zelfs 66% meer gaan betalen. Hierdoor is er in 2000 bijna geen verschil meer tussen de grondprijzen die graasdierbedrijven en akkerbouwbedrijven betaalden. De prijsstijging bij de opengrondstuinbouwbedrijven was weliswaar kleiner dan gemiddeld, maar door hen wordt nog wel gemiddeld de hoogste prijs betaald: ruim 80.000 euro per hectare.

Alhoewel door de hervestiging van uitgekochte bedrijven de regionale verschillen tussen grondprijzen zijn verminderd, blijven ze nog steeds groot. De snelle stijging van de grondprijs tussen 1998 en 2000 valt niet te verklaren uit de ontwikkeling van de bedrijfsresultaten of de vooruitzichten in de sector, maar wel uit de economische groei en de rentedaling in die jaren. Zo is het verloop van de gemiddelde grondprijs vrijwel gelijk aan dat van de gemiddelde woningprijs, die beschouwd kan worden als een indicator voor het economisch tij.

Tabel 2 Gemiddelde grondprijs (euro per hectare) a) per jaar, per bedrijfstype

Bedrijfstype	1998	1999	2000
Akkerbouwbedrijven	22.000	28.000	36.500
Opengrondstuinbouwbedrijven	59.800	64.000	80.600
Blijvende-teeltbedrijven	33.900	43.800	41.500
Graasdierbedrijven	25.000	29.900	36.800
Hokdierbedrijven	28.000	34.200	40.200
Gemengde bedrijven	27.300	32.200	35.800
Totaal	27.000	32.300	38.700

a) De grondprijs is gebaseerd op overdrachten van het volle eigendom van de grond aan derden (niet familie) zonder opstallen of productierechten.

Meer informatie:

Rapport 4.02.01 *De grondmarkt in segmenten, 1998-2000.*