



# Agrarische grondmarkt

**Kwartaal 4  
2015**

kwartaalbericht van LEI Wageningen UR en Kadaster

## Landelijk overzicht

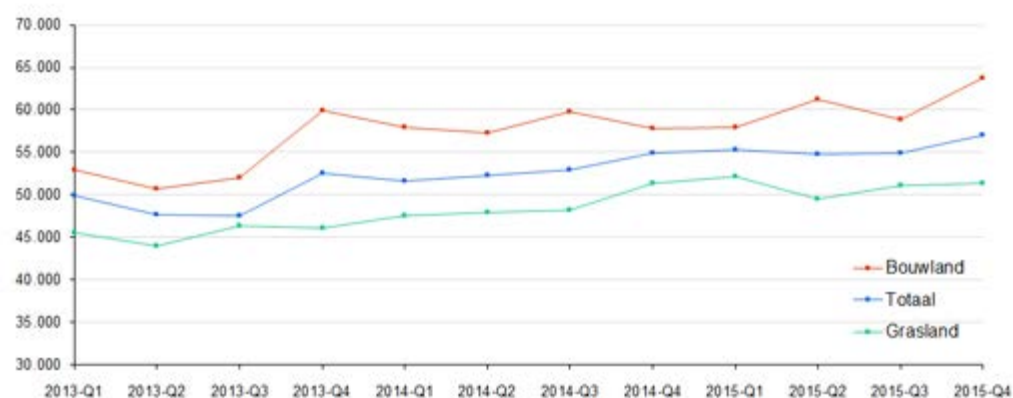
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 4e kwartaal van 2015 gestegen tot 57.000 euro per ha, na vier opeenvolgende kwartalen met een vrijwel gelijke prijs van circa 55.000 euro (figuur 1). Op jaarbasis is de grondprijs per ha toegenomen van 48.600 euro in 2012 tot 55.500 euro in 2015: een stijging van 14% in drie jaar tijd.

De hogere grondprijs in het 4e kwartaal van 2015 is te danken aan een flinke toename van de prijs van bouwland tot 63.700 euro per ha (figuur 1). Over heel 2015 komt de prijs van bouwland uit op gemiddeld 60.600 euro, 14% hoger dan in 2012. De prijs van grasland is met 51.300 euro per ha in het 4e kwartaal, vrijwel gelijk aan het voorgaande kwartaal. Tussen 2012 en 2015 is de prijs van grasland gestegen van 43.900 tot 50.900 euro per ha (per jaar), een plus van 16%.

### Figuur 1

Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- én maisland samen), 2013Q1-2015Q4 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/  
LEI Wageningen UR.



In het laatste kwartaal van 2015 is veel minder grond verhandeld dan in hetzelfde

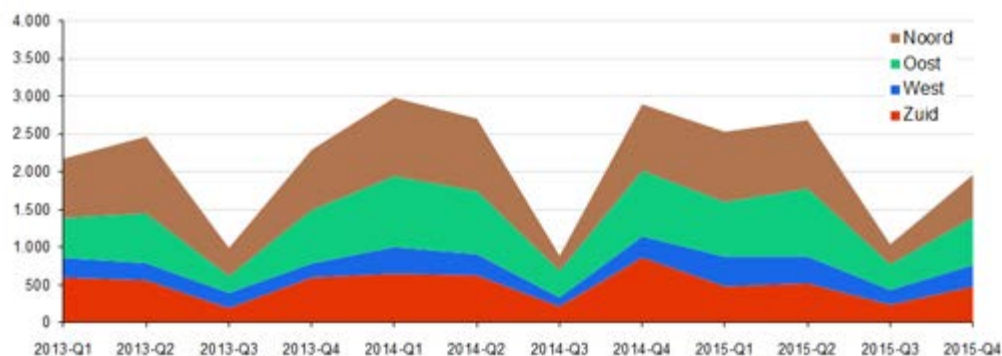
kwartaal in 2014, maar ook minder dan in het vierde kwartaal in 2012 en 2013 (figuur 2). Hiermee is een eind gekomen aan de toenemende mobiliteit in de periode 2012 tot halverwege 2015. Afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond (bouw-, mais- en grasland), is de mobiliteit afgenomen van 0,54% in 2014 tot 0,46% in 2015. De hiervoor genoemde mobiliteitscijfers hebben betrekking op de geselecteerde transacties voor de grondprijzberekening. In de praktijk verwisselt veel meer grond van eigenaar, bijvoorbeeld in het kader van bedrijfsopvolging of aankoop door beleggers, ontwikkelaars of overheden.

De vraag naar grond voor bestemmingen buiten de landbouw is de laatste jaren laag. Landbouwbedrijven hebben echter behoefte aan grond voor schaalvergroting. De agrarische grondprijs wordt mede bepaald door hun betaalcapaciteit, die afhangt van het verdiende inkomen en de ontwikkeling van de reële rente.

## Figuur 2

Grondmobiliteit (ha) onverpachte agrarische grond in Nederland, 2013Q1-2015Q4 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/LEI Wageningen UR.



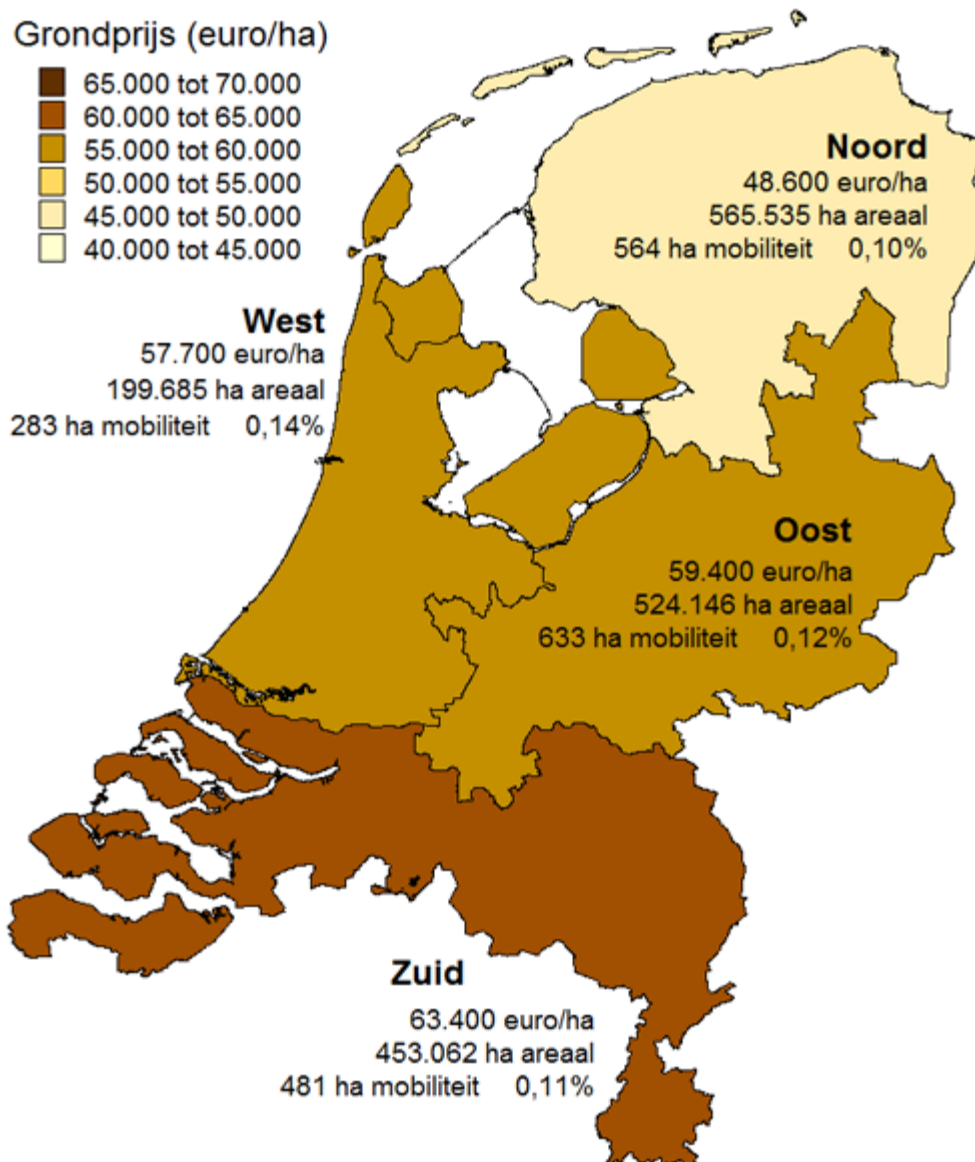
## Overzicht Landsdelen

Aan de hand van vier landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid in de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording). Landsdeel Zuid kent de hoogste grondprijzen (zie kaart 1 en figuur 3), vanaf 2012 gemiddeld zo'n 20% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is het laagst geprijsd, gemiddeld bijna een vijfde onder het landelijk niveau. Hieronder wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen in de landsdelen.

## Kaart 1

Agrarische grondprijs (euro/ha) en mobiliteit (ha) per landsdeel vergeleken met het totale areaal gras-, bouw- en maisland, 4e kwartaal 2015

Bron: Kadaster/RVO/LEI Wageningen UR.



### Landsdeel Noord

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel Noord is in het 4e kwartaal van 2015 licht gestegen tot 48.600 euro per ha, en ligt daarmee weer op het niveau van het 1e kwartaal (kaart 1 en figuur 3). Over heel 2015 komt de prijs uit op 47.200 euro per ha, een toename van 20% ten opzichte van 2012. De grondprijs is in dit landsdeel het laagst: in het afgelopen kwartaal 15% onder het landelijk niveau en 23% onder dat van landsdeel Zuid.

De grondmobiliteit - de hoeveelheid landbouwgrond die wordt verhandeld - is in landsdeel Noord na een geleidelijke stijging tussen 2012 en 2014, in 2015 afgenomen. Op jaarbasis is tussen 2012 en 2014 circa 3.000 ha bouw-, maïs- en grasland verkocht; in 2015 was dat 2.700 ha. Zoals gezegd is dit het areaal dat verhandeld is in de voor de grondprijsberekening geselecteerde transacties. Het verhandeld areaal van 2.700 ha komt overeen met 0,5% van de totale oppervlakte landbouwgrond in dit landsdeel.

### Landsdeel Oost

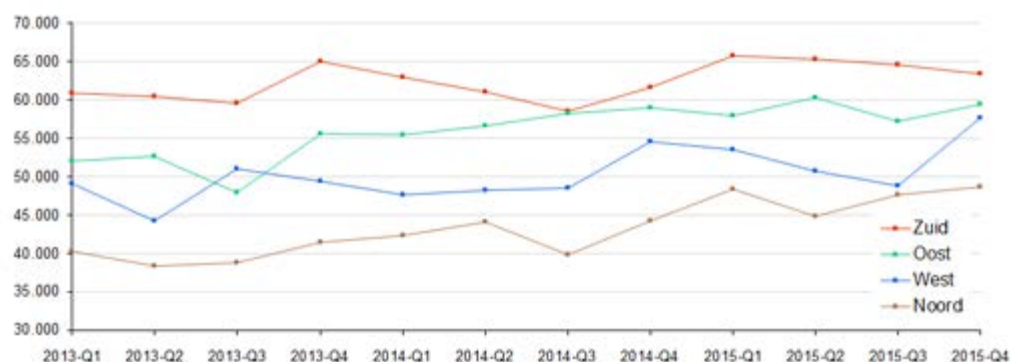
In landsdeel Oost is de gemiddelde agrarische grondprijs na een daling in het 3e kwartaal (-5%), in het afgelopen kwartaal weer omhooggegaan, met 4% tot 59.400 euro per ha (kaart 1 en figuur 3). Dat is een prijs die past in de bandbreedte van de afgelopen twee jaar: tussen de 55.000 à 60.000 euro per ha. Over heel 2015 bedraagt de gemiddelde prijs 59.000 euro, 10% hoger dan in 2012. In vergelijking met heel Nederland ligt de prijs in dit landsdeel in het 4e kwartaal van 2015 4% hoger.

In het afgelopen jaar is in landsdeel Oost 2.600 ha grond verhandeld (behorende bij de voor de grondprijsberekening geselecteerde transacties). Dat is ruim onder het niveau in 2014, maar wel flink meer dan in 2012 en 2013. Afgezet tegen de totale oppervlakte bouw-, maïs- en grasland, is vorig jaar 0,5% daarvan verhandeld, tegen 0,4% per jaar in 2012 en 2013 en 0,6% in 2014.

### Figuur 3

Prijs (euro/ha) onverpacht agrarische grond (gras-, bouw- en maïsland samen) naar landsdeel 2013Q1-2015Q4 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/LEI Wageningen UR.



### Landsdeel West

Na enkele kwartalen met een prijsdaling is in landsdeel West de gemiddelde agrarische grondprijs in het 4e kwartaal van 2015 fors gestegen, tot 57.700 euro per ha (kaart 1 en figuur 3). Over heel 2015 komt de gemiddelde prijs uit op 53.000 euro per ha, 17% hoger dan in 2012. De prijs in het 4e kwartaal van 2015 is praktisch gelijk aan de gemiddelde landelijke grondprijs; vanaf 2012 tot nu bleef de prijs in dit landsdeel gemiddeld 5% onder het landelijk niveau.

In 2015 is in landsdeel West ruim 1.200 ha landbouwgrond verhandeld, tegen ruim 1.000 ha in 2014 en gemiddeld 850 ha per jaar in 2012 en 2013. De relatieve grondmobiliteit - de verhouding tussen verhandelde landbouwgrond en totaal areaal landbouwgrond - steeg van 0,4% per jaar in 2012 en 2013 tot 0,5% in 2014 en 0,6% in het afgelopen jaar.

### Landsdeel Zuid

In landsdeel Zuid is de gemiddelde agrarische grondprijs in de afgelopen drie kwartalen heel licht gedaald tot 63.400 euro per ha, 3,5% onder de prijs in het 1e kwartaal van 2015 (kaart 1 en figuur 3). Over heel 2015 bedraagt de grondprijs 64.800 euro per ha, 10% hoger dan in 2012. De grondprijs ligt in dit landsdeel boven die in de andere delen van het land. In het afgelopen kwartaal is het prijsverschil met landsdeel Oost 7%, met West 10% en Noord 30%.

De grondmobiliteit is in landsdeel Zuid na een stijging in de periode 2012 tot en met

2014, in 2015 teruggevallen naar het niveau van 2012, ruim 1.700 ha landbouwgrond. Dat komt overeen met 0,4% van het totaal landbouwareaal in dit landsdeel. In 2014 is 2.400 ha grond verhandeld, ofwel 0,5% van het areaal landbouwgrond.

## Verantwoording

De basis voor dit kwartaalbericht zijn de transacties in het eigendomsregister van het Kadaster, aangevuld met informatie over de agrarische sector. Uitgangspunt voor de analyse vormen de transacties waarbij de kopers volgens de Landbouwtelling een landbouwbedrijf exploiteren. Voorts is geselecteerd op:

- ? gras-, bouwland en of maisland;
- ? zakelijk recht is volle eigendom;
- ? geen opstallen;
- ? geen reguliere pachtovereenkomst of erfpacht;
- ? geen familierelatie;
- ? oppervlak perceel groter dan 0,25 ha;
- ? de koopsom is groter dan 1 euro.

Verhandelde percelen met extreem hoge en lage prijzen zijn volgens een statistische methodiek uitgesloten. De berekende grondprijzen zijn gebaseerd op bovenstaande selecties. De totaal verhandelde grond binnen deze selecties is gebruikt voor de mobiliteitscijfers.

De vier landsdelen in kaart 1 en figuur 3 zijn opgebouwd uit de veertien groepen van landbouwgebieden:

- ? Landsdeel Noord: Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt en Noordelijk Weidegebied;
- ? Landsdeel Oost: Oostelijk Veehouderijgebied, Centraal Veehouderijgebied, IJsselmeerpolders en Rivierengebied;
- ? Landsdeel West: Westelijk Holland, Waterland en Droogmakerijen, Hollands/Utrechts Weidegebied;
- ? Landsdeel Zuid: Zuidwestelijk Akkerbouwgebied, Zuidwest-Brabant, Zuidelijk Veehouderijgebied en Zuid-Limburg.

## Contact

LEI Wageningen UR  
Persvoorlichting  
Yvonne Fernhout  
T (070) 3358338  
E [yvonne.fernhout@wur.nl](mailto:yvonne.fernhout@wur.nl)  
[www.wageningenur.nl/lei](http://www.wageningenur.nl/lei)

Kadaster  
Woordvoerders  
Nienke Stavast en Jolanda Bouwens  
T (088) 183 32 94  
E [communicatie@kadaster.nl](mailto:communicatie@kadaster.nl)  
[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)



Wilt u geen informatie meer ontvangen van het Kadaster? Klik dan [hier](#) om u af te melden.