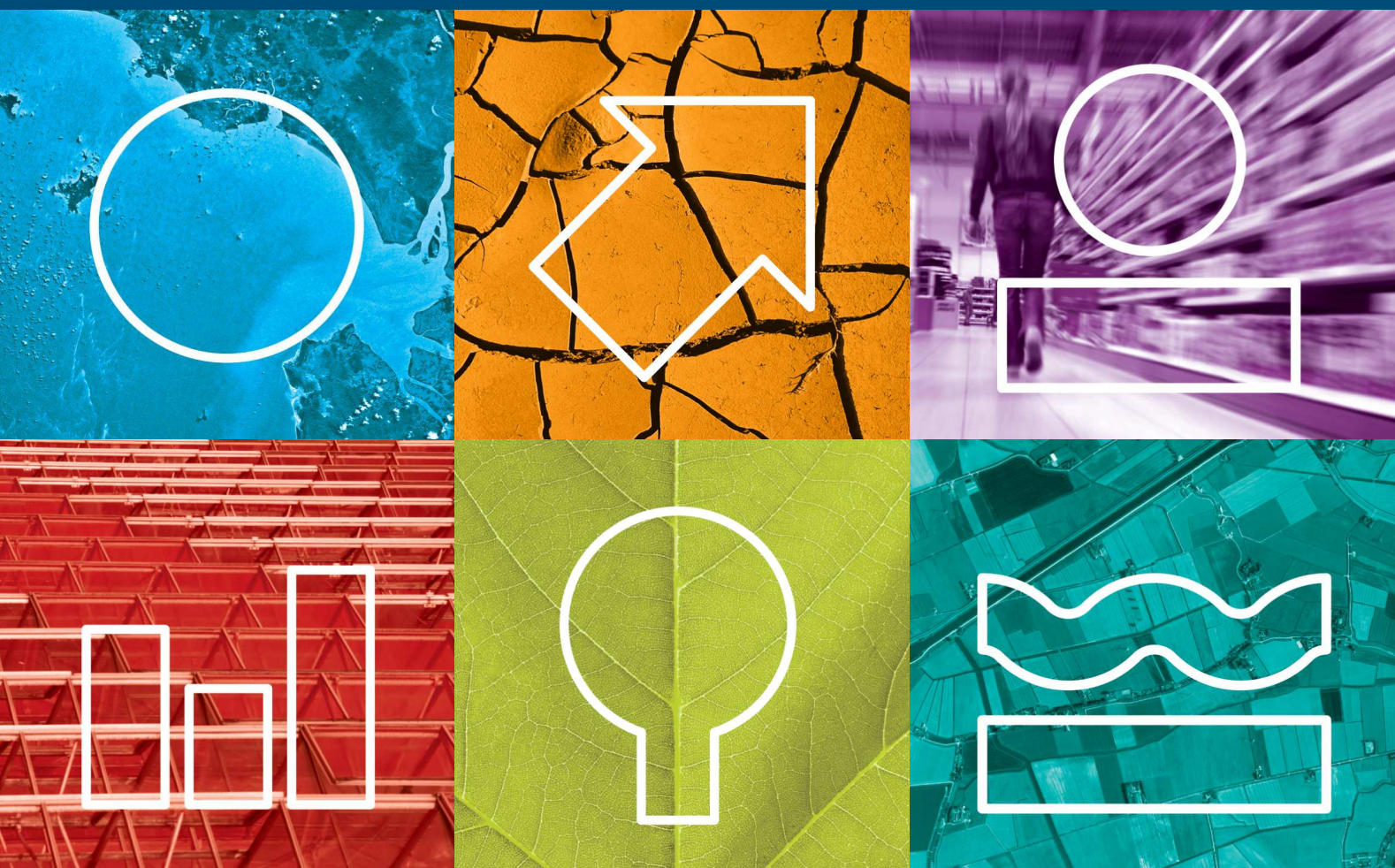


Langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs



LEI

WAGENINGEN UR

Langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs

Jan Luijt
Martien Voskuilen

Nota 09-014
Maart 2009
Projectnummer 21284
LEI Wageningen UR, Den Haag

Inhoud

	Woord vooraf	3
	Samenvatting	4
1	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding	6
	1.2 Onderzoeksvragen	6
	1.3 Leeswijzer	7
2	Nominale en reële ontwikkeling van de agrarische grondprijs	8
	2.1 Ontwikkeling van de agrarische grondprijs sinds 1872	8
3	Het cyclisch verloop van de agrarische grondprijs	12
	3.1 Prijsvorming voorraadgoederen	12
	3.2 Boom-bust cycles	12
	3.3 Verkopers- en kopersmarkt rond de eeuwwisseling	14
	3.4 Foutenherstelhypothese	15
4	Ontwikkelingen sinds de eeuwwisseling en vooruitblik	16
	4.1 Inleiding	16
	4.2 Factoren van invloed op de grondprijsontwikkeling sinds de eeuwwisseling	16
	4.3 Vooruitblik	18
	Literatuur	20
	Bijlagen	
	1 Cijferreeksen achter de grondprijsfiguren van hoofdstuk 2	21
	2 Effect EU-besluiten 2003 op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgronden	24

Woord vooraf

In opdracht van het ministerie van Financiën heeft het LEI op zeer korte termijn het in deze nota beschreven onderzoek uitgevoerd. Het betreft een onderzoek naar de ontwikkeling van de agrarische grondprijs op de zeer lange termijn: zowel in nominale als reële termen.

De opdracht is verleend door Koos van der Vaart van de Projectdirectie Vastgoed van genoemd ministerie. Aanspreekpunt voor de opdrachtgever was Hil Kuypers. Het project is uitgevoerd door Jan Luijt en Martien Voskuilen van het LEI.



Prof.dr.ir. R.B.M. Huirne
Algemeen Directeur LEI Wageningen UR

Samenvatting

De eerste min of meer officiële cijfers over de prijs van landbouwgronden dateren van 1872. Sinds die tijd blijkt de prijs gemiddeld met ruim 3% per jaar te zijn gestegen. Aangezien de inflatie in die periode gemiddeld 2% per jaar bedroeg (er waren ook jaren met deflatie), steeg de reële prijs van landbouwgronden de afgelopen 136 jaar met bijna 1% per jaar. Binnen die lange periode doen zich meerdere breuken voor. Zo waren de prijzen tussen 1940 en 1953 onderhevig aan een prijsstop (het prijsniveau van 1939 gold) en werd de prijs van 1953 tot en met 1962 beheerst via de Wet Vervreemding Landbouwgronden (WVL).

Voor het berekenen van een voor de toekomst enigszins relevante trendmatige ontwikkeling is het zinvol rekening te houden met de schaalvergroting in de landbouw die begin jaren vijftig dankzij de mechanisatie goed op gang kwam. Nu, in 2009, gaat dat nog onverminderd voort. Er is zelfs geen zicht op of er binnen afzienbare tijd een einde aan komt. Het grootste deel van de grondgebonden landbouwbedrijven heeft immers een te kleine omvang. De schaalvergroting domineert sinds het begin van de jaren vijftig de handel in landbouwgrond. Overdrachten van gehele bedrijven, wat voor die tijd veelvuldig voorkwam, werden sinds die tijd steeds schaarser. Er wordt sindsdien steeds meer en de laatste drie decennia voornamelijk los land verhandeld. De prijsvorming van landbouwgrond is daarmee vooral geënt op de meerwaarde van extra grond en niet op de gemiddelde opbrengstwaarde van grond voor een geheel landbouwbedrijf.

Tussen 1952 en 2008 stijgt de nominale prijs van onverpacht los (bouw)land jaarlijks gemiddeld met 6,8%. De gemiddelde jaarlijkse koopkrachtontwikkeling in deze periode van 56 jaar was -3,6%. Dat betekent dat de gemiddelde reële stijging van de agrarische grondprijs, in de periode waarin de schaalvergroting de grondprijsvorming domineert, ruim 3% per jaar bedraagt. De berekende jaarlijkse stijging van de agrarische grondprijs betreft landbouwgrond bij een blijvende landbouwbestemming.

Om de recente ontwikkelingen van de agrarische grondprijs goed te kunnen interpreteren dient er rekening gehouden te worden met de langetermijnontwikkelingen. Zo blijkt er na de afschaffing van de WVL per 1 januari 1963 tot tweemaal toe een enorme grondprijspiek (een zeepbel) te zijn geweest: eind jaren zeventig en rond de eeuwwisseling. Beide malen aangejaagd door een oplopende conjunctuur en een ruim monetair beleid van banken met als gevolg dat tot tweemaal toe niet alleen de prijs van landbouwgronden, maar de gehele onroerend-goedmarkt aantrok. Met een zeepbel wordt een door speculatie doorgeschoten onroerend goed of grondprijs (boom) bedoeld die na enige tijd gevolgd wordt door een daling, het onvermijdelijke uiteenspatten (bust). Een belangrijke voorspeller daarbij is de ontwikkeling van de grondmobiliteit, het areaal landbouwgrond dat jaarlijks wordt verhandeld. Zo halveerde zowel eind jaren zeventig als eind jaren negentig de grondmobiliteit in de aanloop naar de zeepbel. Het uiteenspatten van een zeepbel wordt in de literatuur verklaard door de overgang van een verkopers- naar een kopersmarkt.

Net als eind jaren zeventig stijgt de prijs van landbouwgrond in de tweede helft van de jaren negentig explosief vanwege eerdergenoemde redenen. Daaraan voorafgaand halveren ook nu weer de verkopen van landbouwgrond (verkopersmarkt). Rond de eeuwwisseling begint het aanbod weer wat toe te nemen omdat een aantal verkopers 'winst willen nemen'. Evenals de prijzen op de andere onroerendgoedmarkten kentert de prijsstijging van landbouwgrond. Kopers worden voorzichtig. Het grotere aanbod leidt, bij nog steeds veel te hoge prijzen, tot een dieptepunt in het aantal verkopen omdat kopers verwachten dat de grondprijs, net als in het begin van de jaren tachtig, onderuit zal gaan en dat gebeurt ook. Nu is er sprake van een kopersmarkt, de kopers wachten af en de grondmobiliteit daalt nog verder. De grondprijs gaat na 2001 dalen, mede gevoed door verwachtingen van kopers betreffende een fundamentele wijziging van het EU-beleid: de ontkoppeling van de productsteun en de introductie van bedrijfstoelagen. Er komt minder subsidie uit Brussel en die is ook nog eens minder aan grond gebonden.

Na de forse daling van de agrarische grondprijs tussen 2001 en 2004 gaat het aantal verkopen weer toenemen en gaat ook de prijs weer stijgen. Een stimulans daarbij is de in 2003 door de EU aangekondigde afschaffing van de melkquotering. Dit had een positief effect op de agrarische grondprijs en dat zal zich in de aanloop naar de daadwerkelijke afschaffing in 2014/15 ook weer manifesteren. Temeer daar het toekomstig wegvallen van de noodzaak om melkquotum aan te kopen melkveehouders meer financieringsruimte biedt om in

grond te investeren. Een tweede, wat latere, stimulans voor de prijsstijging na 2004 was de mondiaal stijgende vraag naar grondstoffen.

In 2007 blijkt de opgelopen grondmobiliteit weer het niveau van voor de boom-bust cycle van begin jaren negentig te hebben gehaald. Het eerste na-ijleffect van de grondprijspiek rond de eeuwwisseling lijkt zich in de afgelopen periode te hebben voltrokken: na de piek van 2001 een daling en vanaf 2005 weer een stijging. Dat zou volgens de cyclische beweging na verloop van tijd weer tot een (gedempte) daling moeten lijden (ook na de zeepbel van 1978/79 was er tot tweemaal toe een steeds gedemptere na-ijlbeweging zichtbaar).

De huidige recessie zou genoemde daling kunnen aanwakkeren. De conjunctuur daalt en de kredietverlening stagneert. Daardoor zal de vraag naar landbouwgronden vanwege bestemmingswijzigingen (bouwactiviteiten) tijdelijk teruglopen. Belangrijke tegenkrachten zijn evenwel het gegeven dat de landbouw- en voedingssector in vergelijking met andere sectoren van de economie minder problemen van de kredietcrisis ondervinden, de positieve invloed van de aangekondigde afschaffing van de melkquotering in 2014/15, de positieve invloed van de mogelijkheid dat in de nabije toekomst de derogatie (onthefing op de regel om maximaal 170 kg stikstof per ha te mogen uitstrooien) niet wordt verlengd en de grondstoffencrisis nog vers in het geheugen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ministerie van Financiën is van plan een strategienota op te stellen betreffende zijn toekomstig aan- en verkoopbeleid van agrarische gronden. Ten behoeve daarvan is er behoefte aan goed gedocumenteerde en betrouwbare informatie over de langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs. Voor een goed begrip van die cijfers wil men ook inzicht in het functioneren van de agrarische grondmarkt in de afgelopen decennia. Hoe werkt die markt? Wat is de invloed van de recente wijziging van het EU-landbouwbeleid? In welke mate beïnvloedt de verstedelijking de agrarische grondprijs? Ten slotte is men benieuwd naar de factoren die van invloed zullen zijn op de toekomstige ontwikkeling van de agrarische grondprijs op middellange termijn.

1.2 Onderzoeksvragen

Deel 1 - ontwikkelingen van de nominale en reële agrarische grondprijs op lange termijn.

- Hoe heeft de agrarische grondprijs in Nederland zich op lange termijn in zowel nominale als reële euro's ontwikkeld?
- Welke tijdreeks geeft die ontwikkeling het meest betrouwbaar weer en hoe is die opgebouwd?
- Welke deflator en welk basisjaar dient bij het indexeren gebruikt te worden?
- Hoe heeft de langetermijngrondprijsontwikkeling zich tot de langetermijnontwikkeling van de inflatie verhouden?
- Is het mogelijk een betrouwbare reeks van de ontwikkeling van de agrarische grondprijs in Flevoland op te stellen?

Deel 2a - factoren van invloed op de agrarische grondprijs sinds 1963.

- Hoe werkt de dynamiek van de agrarische grondmarkt (na de afschaffing van de Wet Vervreemding Landbouwgronden in 1963 was er tot tweemaal toe een doorgeschoten agrarische grondprijs vanwege speculatie onder invloed van verkopers- en kopersmarkten)?
- In hoeverre heeft de introductie van het verhandelbare toeslagrecht invloed gehad op de prijs van landbouwgronden?
- Wat is de invloed van de vrijwel gelijktijdige aankondiging van het op termijn (2014/15) afschaffen van de melkquotering?
- Wat is de invloed van de vele onzekerheden rondom de ont koppeling: wie is eigenaar van de toeslagrechten, de Health Check (modulatie, verdere ont koppeling, vermaatschappelijking)?

Deel 2b - factoren van invloed op de toekomstige agrarische grondprijs.

- Welke factoren zijn van belang voor de toekomstige ontwikkeling van de agrarische grondprijs op middellange termijn? In hoeverre is er een overlap met de factoren die hiervoor zijn beschreven? Ga specifiek in op:
 - de dynamiek van de grondmarkt;
 - de conjunctuur, onder meer als aanjager van de vraag naar landbouwgronden ten behoeve van de verstedelijking (niet-agrarische onroerendgoedmarkt) en als uitdrukking daarvan;
 - de kredietcrisis;
 - de beëindiging van de melkquotering;
 - de invloed van het per 1 januari 2006 ingevoerde systeem van gebruiksnormen en derogatie (een en ander om te voldoen aan de EU-Nitraatrichtlijn)

Deel 2 voorzover relevant voor de informatie verzameld in deel 1 en beschreven in relatie tot die informatie.

1.3 Leeswijzer

Deze nota van het LEI bestaat uit twee delen. Het eerste deel (hoofdstuk 2) beschrijft de ontwikkeling van de agrarische grondprijs tussen 1872 en 2008 in zowel nominale als reële euro's. Het tweede deel geeft achtergrondinformatie die nuttig kan zijn om de ontwikkeling sinds de afschaffing van de Wet Vervreemding Landbouwgronden (WVL) in 1963 te kunnen plaatsen. In dat kader wordt een beeld geschetst van de dynamiek van de agrarische grondmarkt in de afgelopen vier decennia (hoofdstuk 3). Ten slotte wordt ingegaan op de factoren die de ontwikkeling van de agrarische grondprijs sinds de eeuwwisseling beheersten evenals welke daarvan naar alle waarschijnlijkheid de toekomstige ontwikkeling op middellange termijn richting zullen geven (hoofdstuk 4).

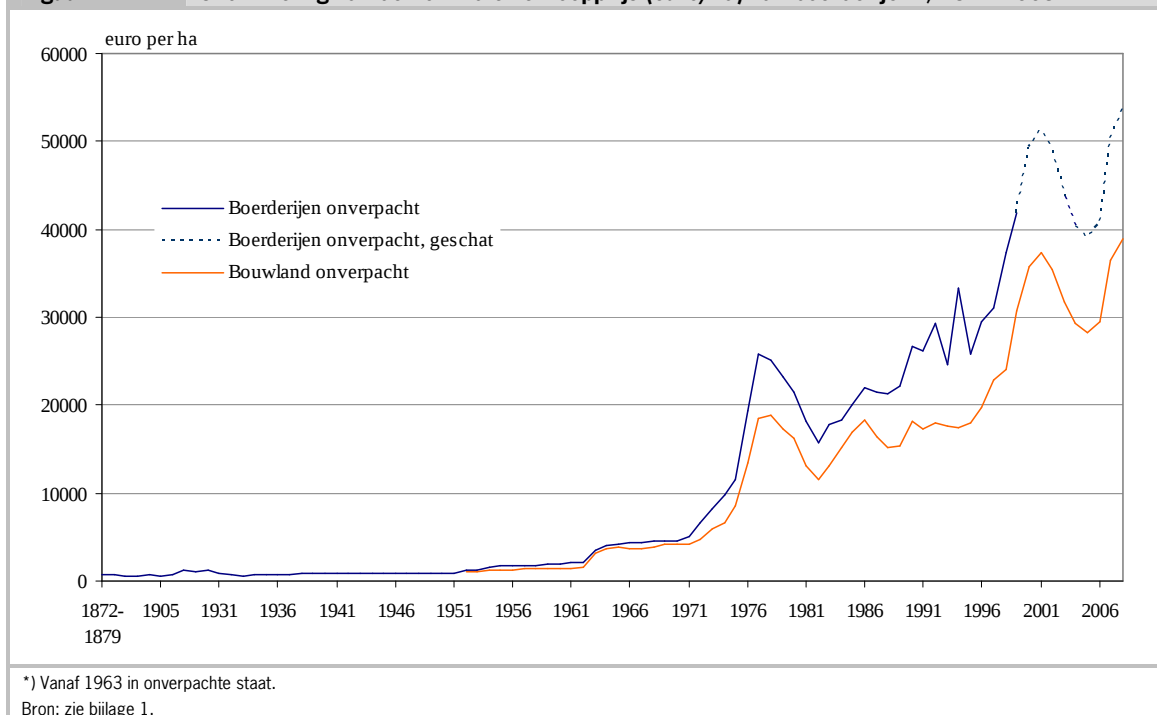
2 Nominale en reële ontwikkeling van de agrarische grondprijs

2.1 Ontwikkeling van de agrarische grondprijs sinds 1872

Cijfers en bronnen¹

Hoeve (1974) geeft een overzicht van de nominale en reële agrarische prijzen van boerderijen over de periode 1872-1972. Het betreft de prijzen van boerderijen omdat de handel in agrarisch onroerend goed voor 1950 (voor de periode waarin de schaalvergroting de ontwikkeling van de landbouw domineerde) voornamelijk bestond uit verkopen van gehele boerderijen. Daarna werd er naar verhouding steeds meer los bouwland en los grasland verhandeld. Tot 1999 zijn er gegevens bekend van de prijzen van verkochte boerderijen (in onverpachte staat). Om één reeks te krijgen is er in de figuren 2.1 en 2.2 een las gemaakt. De ontwikkeling van de prijzen van onverpachte boerderijen na 1999 is ontleend aan de ontwikkeling van de prijzen van onverpacht los bouwland na 1999.

Figuur 2.1 Ontwikkeling van de nominale verkoopprijs (euro/ha) van boerderijen*, 1872-2008



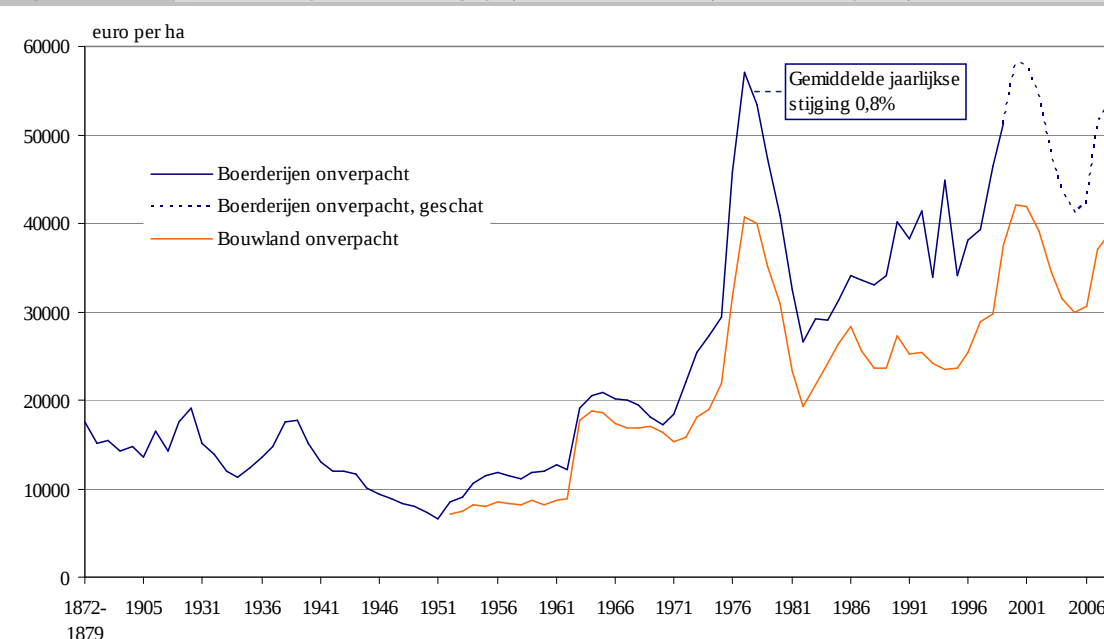
Van de periode voor 1872 zijn geen cijfers over prijzen van agrarisch onroerend goed bekend. Wel zijn er door het werk van de Commissie Lovink (Lovink, 1924) algemene gegevens beschikbaar gekomen. De gegevens van de Commissie-Lovink zijn verzameld uit archieven van over het gehele land verspreide administraties. Deze gegevens zijn voor geheel Nederland niet in absolute bedragen gegeven, maar als een lijn die het prijsverloop weergeeft van 1790-1924. Gedurende 1872 tot en met 1924 is er dus sprake van een overlap.

De prijsgegevens van de periode 1872-1940 komen uit de 'Verslagen en Mededeelingen van de Directie van den Landbouw' (diverse jaargangen). De kooprijzen van landbouwgrond waren tussen 1940 en 1953 onderhevig aan een prijsstop. De officiële kooprijzen gedurende die gehele periode waren gelijk aan de koopprijs van

¹ Deze paragraaf is voor wat betreft de oudere jaren voor een belangrijk deel ontleend aan Hoeve (1974). Ir. H. Hoeve was ten tijde van het schrijven van het artikel werkzaam bij de Wetenschappelijke Afdeling van de voormalige Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders te Lelystad.

1939. Vanaf december 1953 tot 1 januari 1963 werden de grondprijzen beheerst door middel van de 'Wet Vreemding Landbouwgronden'. De gegevens vanaf 1952 tot en met 2001 vormen een redelijk consistente reeks, met dien verstande dat het na 1962 gaat om de prijs van *onverpachte* boerderijen (CBS, 1994). Daarvoor werd er geen onderscheid gemaakt in verpachte en onverpachte objecten. Na de eeuwwisseling, toen het CBS met de statistiek 'Overdrachten en verpachtingen van landbouwgronden', voorheen 'Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden' was gestopt, kwamen er alternatieve bronnen beschikbaar. De belangrijkste is de Grondprijsmonitor van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het ministerie van LNV. Daarin vindt men evenwel alleen prijsgegevens van landbouwgronden in onverpachte staat zonder opstallen. Daarnaast worden er de laatste jaren prijzen van agrarische grond gepubliceerd door het Kadaster, de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en het weekblad De Boerderij. Vooral omdat de Grondprijsmonitor weinig actueel is.

Figuur 2.2 Ontwikkeling van de reële prijs (in euro's van 2008) van boerderijen *), 1872-2008



*) Vanaf 1963 in onverpachte staat.
Bron prijs boerderijen: zie bijlage 1.
Bron koopkrachtindex: zie bijlage 1.

Ontwikkelingen

In het gouden tijdperk van de landbouw tussen 1850 en 1877 was de prijs van landbouwgronden hoog. Die periode werd tot ongeveer 1895 gevolgd door een sterke prijsdaling. Daarna eerst een langzaam herstel en vervolgens een snelle stijging tot aan de Eerste Wereldoorlog. Vanaf 1922 weer een daling tot en met de depressie eind jaren twintig. Na 1930 trad een herstel op dat in latere jaren versnelde onder invloed van de oorlogsdreiging. Na 1950 begint de conjunctuur op te leven (richting het huidige welvaartsniveau) en gaat de grondprijs gestaag omhoog. Eerst nog op een door de overheid gecontroleerde wijze met behulp van de Wet Vreemding Landbouwgronden (WVL). Later, per 1 januari 1963 was de WVL afgeschaft, steeds sneller met een ultieme versnelling in de 2e helft van de jaren zeventig, waaraan vanwege de conjuncturele neergang eind jaren zeventig, begin jaren tachtig, een einde kwam. Die 'boom-bust cycle' herhaalt zich nog een keer rond de eeuwwisseling.

Waardevast op zeer lange termijn

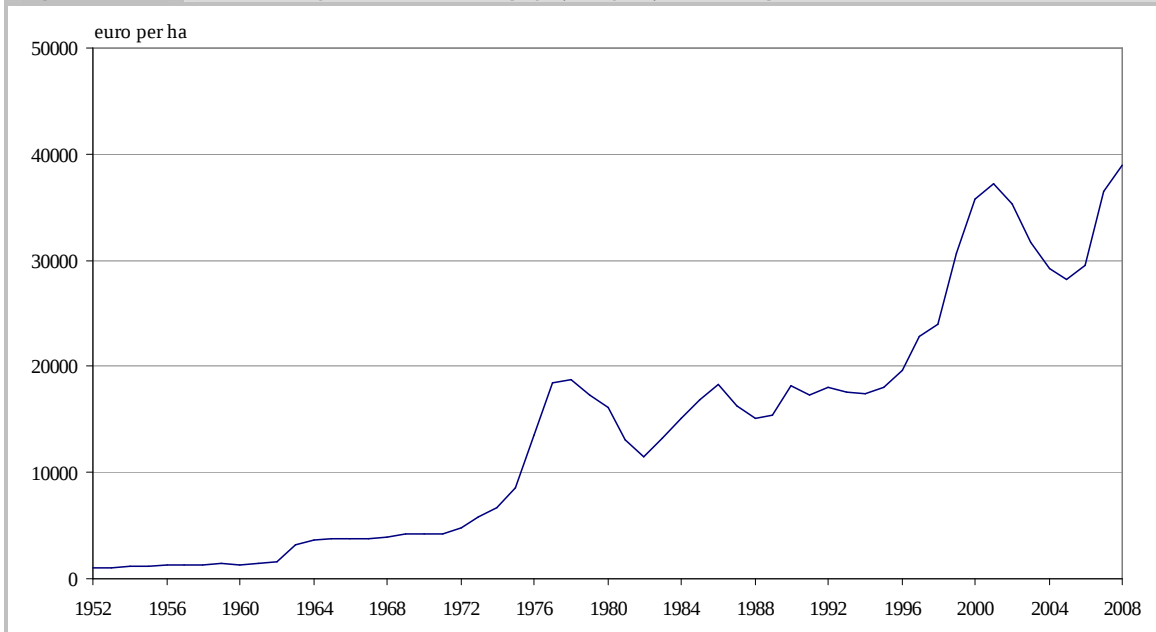
De gemiddelde jaarlijkse stijging van de nominale verkoopprijs van boerderijen in de periode 1872-2008, dus over 136 jaar, is 3,18%. De gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de koopkracht van de euro in de periode 1872-2008, door Hoeve (1974) voor oudere jaren berekend uit de indexcijfers voor het nationaal inkomen (netto, marktprijzen) en voor recentere jaren ook door het LEI (Land- en tuinbouwcijfers 2008: tabel 15-b) berekend uit CBS-

gegevens over de prijsindexcijfers van het nationaal inkomen (netto, marktprijzen), bedraagt - 2,33%. Dat betekent dat er een gemiddelde jaarlijkse stijging van de reële verkoopprijs van boerderijen in de periode 1872-2008 resulteert van 0,83%. Kortom, grofweg een nominale stijging van 3%, een inflatie van 2%, resulterend in een reële stijging van 1%. Landbouwgrond blijkt dus op zeer lange termijn waardevast ('a hedge against inflation').

Trendbreuk: langetermijntwikkeling sinds de schaalvergroting

Begin jaren vijftig komt de schaalvergroting in de landbouw goed op gang (mechanisatie). Nu, in 2009, gaat dat nog onverminderd voort. Er is zelfs geen zicht op of, en zo ja wanneer, er een einde aan komt. Het grootste deel van de grondgebonden landbouwbedrijven heeft immers een te kleine omvang. Die schaalvergroting domineert de handel in landbouwgrond.

Figuur 2.3 **Ontwikkeling van de nominale prijs (euro/ha) van onverpacht los bouwland, 1952-2008**

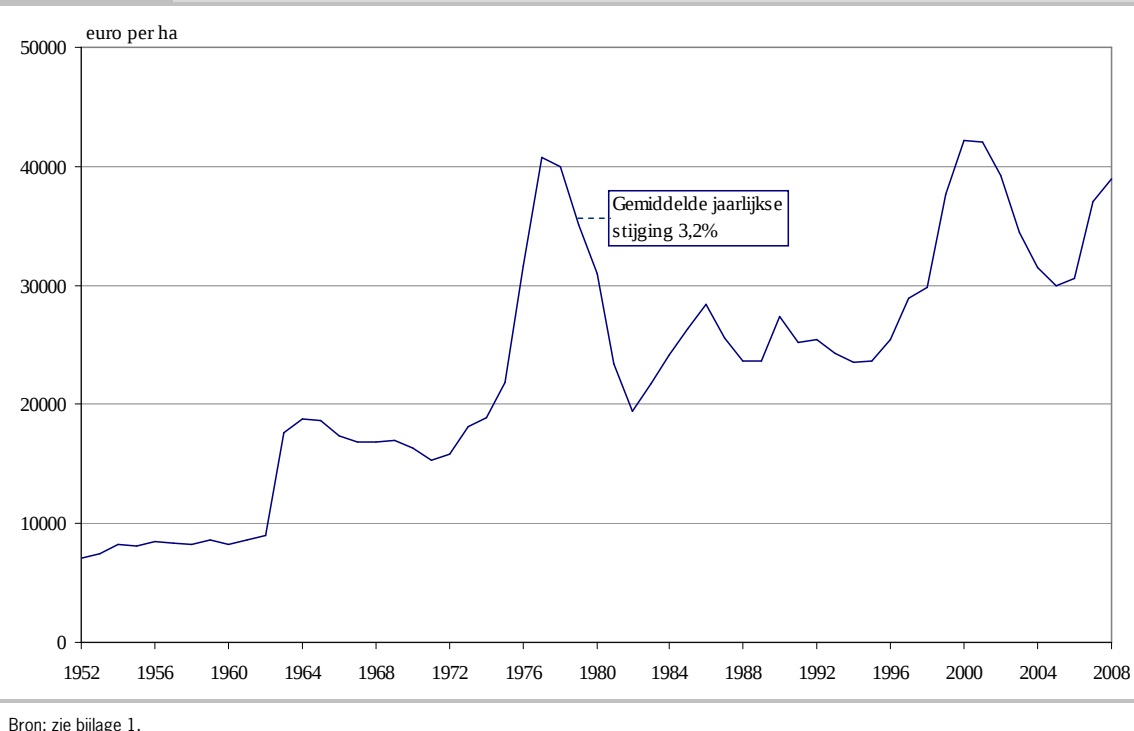


Bron: zie bijlage 1.

Overdrachten van gehele bedrijven zijn schaars. Er wordt voornamelijk los land verhandeld. De prijsvorming van landbouwgrond is daar evenzeer op geënt. Biedprijzen voor landbouwgrond worden, even afgezien van de invloed van de verstedelijking, voor een belangrijk deel bepaald door de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond. Dat wil zeggen door de meerwaarde van een extra hectare voor de agrariër die het bedrijfsareaal dient uit te breiden teneinde via schaalvergroting de kosten per eenheid te drukken. Voor die schaalvergrotingstijd, toen de handel in landbouwgrond voornamelijk bestond uit verkopen van gehele boerderijen, was de gemiddelde opbrengstwaarde van een hectare landbouwgrond bepalend voor de prijsvorming van landbouwgrond. De marginale netto-opbrengsten per hectare (opbrengsten - variabele kosten) zijn hoger dan de gemiddelde netto opbrengsten per hectare (opbrengsten - variabele kosten - vaste kosten, exclusief grond). De trendmatige ontwikkeling van de prijs van landbouwgronden valt dan ook in twee delen uiteen: voor en na het begin van de jaren vijftig. Het is dus zinnig om bijvoorbeeld 1952 als beginjaar te kiezen voor een berekening van de hedendaagse trendmatige ontwikkeling van de prijs van landbouwgronden.

Figuur 2.4

Ontwikkeling van de reële prijs (in euro's van 2008) van onverpacht los bouwland, 1952-2008



Meer dan waardevast sinds het begin van de jaren vijftig

Tussen 1952 en 2008 stijgt de nominale prijs van onverpacht los (bouw)land jaarlijks gemiddeld met 6,8% (figuur 2.3). De gemiddelde jaarlijkse koopkrachtontwikkeling in deze periode van 56 jaar was -3,6%. Dat betekent dat de gemiddelde reële stijging van de agrarische grondprijs, in de periode waarin de schaalvergroting een dominante rol speelt bij de grondprijsvorming, ruim 3% per jaar bedraagt (figuur 2.4).

De berekende jaarlijkse stijging van de *agrarische* grondprijs betreft landbouwgrond bij een blijvende landbouwbestemming. Bij de registratie van agrarische grondtransacties wordt er geselecteerd op landbouwgrond die door boeren is aangekocht. Dat wil evenwel niet zeggen dat de verstedelijking geen invloed heeft op die agrarische grondprijs. Elke hectare landbouwgrond in Nederland loopt immers de kans om te zijner tijd een andere bestemming te krijgen (Polman et al., 1999). Zie ook de paragrafen 3.2 en 4.1. Die kans is groter nabij grote bevolkingscentra met als gevolg dat de agrarische grondprijs daar doorgaans hoger is (Cotteleer, et al., 2008).

Voor grote verpachters is de gemiddelde jaarlijkse waardeinstijging (in verpachte staat) bij een blijvende agrarische bestemming slechts een van de vele rendementsonderdelen¹ die het bezit van een omvangrijke portefeuille landbouwgronden met zich meebrengt. Luijt en Voskuilen (2008) schatten de omvang daarvan, dus exclusief de waardeinstijging in verpachte staat, op 7,25 tot 8,75% (van de waarde in verpachte staat) per jaar. Voor kleine verpachters geldt dit evenwel beslist niet.

¹ Pachtopbrengsten, waardeinstijging in geval van verkoop vanwege een bestemmingswijziging, waardeinstijging in geval van verkoop na beëindiging van de pacht, enz.

3 Het cyclisch verloop van de agrarische grondprijs

3.1 Prijsvorming voorraadgoederen

Het doorschieten van de prijs is een kenmerk van zogenoemde voorraadgoederen, goederen waarvan de voorraad eindig is of die zich niet of slechts op termijn kunnen aanpassen aan de vraag (prijs). Landbouwgronden, maar ook schilderijen van oude meesters of iconen, zijn zulke voorraadgoederen. Het areaal is eindig en daalt nog eens gestaag vanwege niet-agrarische claims ten behoeve van verstedelijking, natuurontwikkeling, waterberging, enz. Daardoor is een potentiële agrarische koper aangewezen op wat er van de voorraad op de markt wordt aangeboden (er komt immers niets bij) en wat niet wordt weggekaapt voor niet-agrarische bestemmingen. Daar komt nog bij dat vraag en aanbod niet onafhankelijk van elkaar tot stand komen. Een verbetering van de verdien capaciteit in de landbouw of een toename van de stedelijke druk doet niet alleen de maximale biedcapaciteit van kopers toenemen, maar verhoogt ook de minimale laatprijzen van verkopers. Wanneer aanbieders bij een verwachte stijging van de marktprijs (tegen lage kosten) kunnen afwachten spreekt men van een prijselastisch aanbod. Veel afbouwende boeren kunnen dat. Vandaar ook dat het aantal verkopen kan halveren bij de verwachting dat de prijs van landbouwgrond zal gaan stijgen. Het areaal dat dan nog wel wordt verkocht komt van aanbieders die niet op een hogere prijs kunnen of willen wachten. Bijvoorbeeld vanwege ziekte of overlijden van de grondeigenaar of vanwege beëindiging van de pacht wanneer een pachter zonder opvolger 65 jaar wordt, zoals dat tot september 2007 het geval was. Dat deel is prijsinelastisch.

3.2 Boom-bust cycles

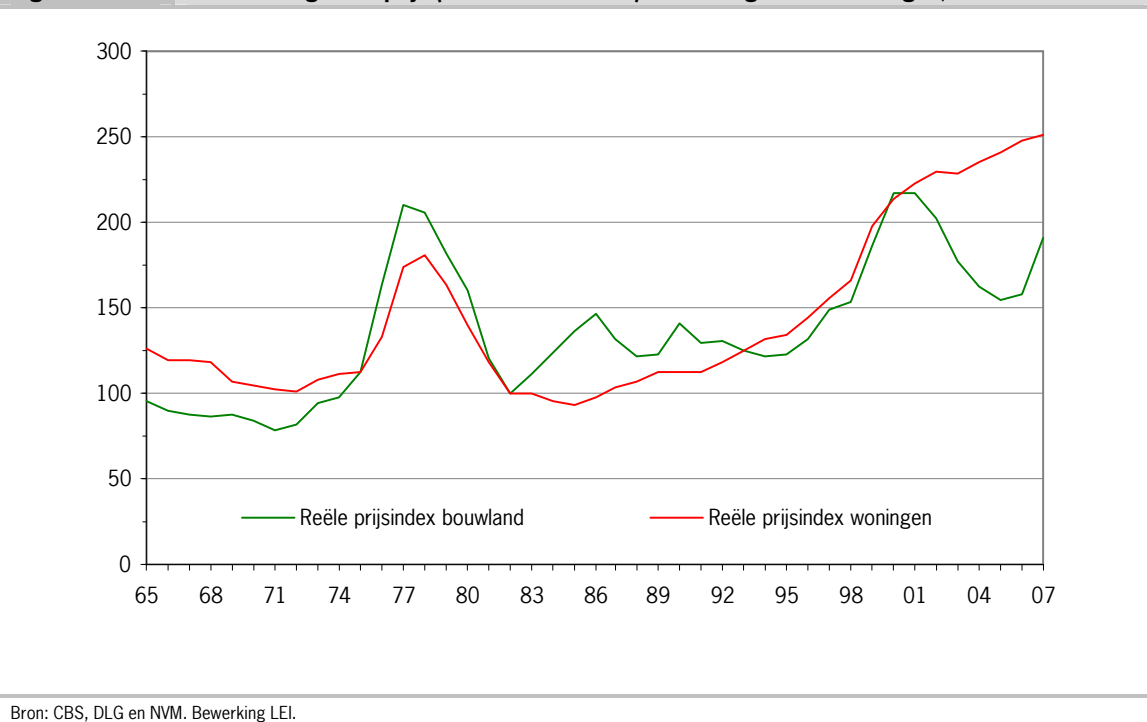
De agrarische grondprijs is gestegen van 29.000 euro per ha in 2006 tot 36.500 in 2007 en 39.000 in 2008. Aan het einde van 2008 lijkt aan deze stijging, evenals in het Verenigd Koninkrijk¹, een einde gekomen.

Om de actuele ontwikkeling van de grondprijs goed te kunnen interpreteren dient men de langetermijntwikkeling in ogenschouw te nemen. Er blijkt tot tweemaal toe een enorme grondprijspiek te zijn geweest: eind jaren zeventig en rond de eeuwwisseling. Beide malen aangejaagd door een oplopende conjunctuur en een ruim monetair beleid van banken met als gevolg dat tot tweemaal toe de gehele onroerendgoedmarkt aantrok (figuur 3.1). In de literatuur heeft men het in dit soort gevallen over een zeepbel. Daarmee wordt een door speculatie doorgeschoten onroerendgoed- of grondprijs (boom) bedoeld die na enige tijd gevolgd wordt door een daling, het onvermijdelijke uiteenspatten (bust). Een belangrijke voorspeller daarbij is de ontwikkeling van de grondbiliteit, het areaal landbouwgrond dat jaarlijks wordt verhandeld. Zo halveerde zowel eind jaren zeventig als eind jaren negentig (figuur 3.2) de grondbiliteit in de aanloop naar de zeepbel.

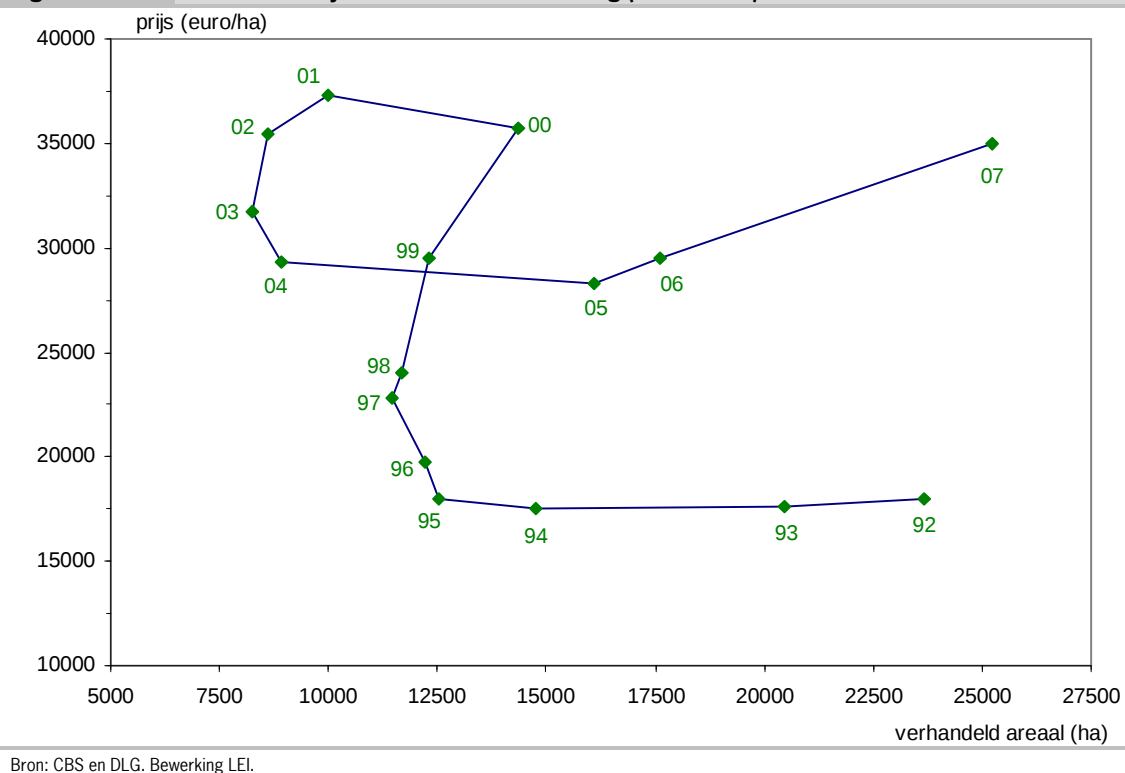
¹ Aan de sterke stijging van de prijzen van Britse boerengrond is een eind gekomen.

In het derde kwartaal lagen de prijzen gemiddeld 1 procent lager dan een jaar geleden, blijkt uit het kwartaaloverzicht van grondmakelaar Knight Frank. Volgens Andrew Shirley van Knight Frank: 'Het optimisme onder de boeren is door de lagere graanprijzen, hogere kosten en slechte oogst duidelijk afgenomen. Daarnaast is de belangstelling van rijke mensen uit de staat drastisch verminderd door de kredietcrisis'. De woordvoerder van de makelaar voorspelt dat agrarische percelen de komende twaalf maanden 2 tot 5 procent goedkoper zullen worden. Bron: Agrarisch dagblad, 29 september 2008, auteur: Ruud Peijs

Figuur 3.1 **Ontwikkeling reële prijs (index: 1982 = 100) landbouwgrond en woningen, 1965-2007**



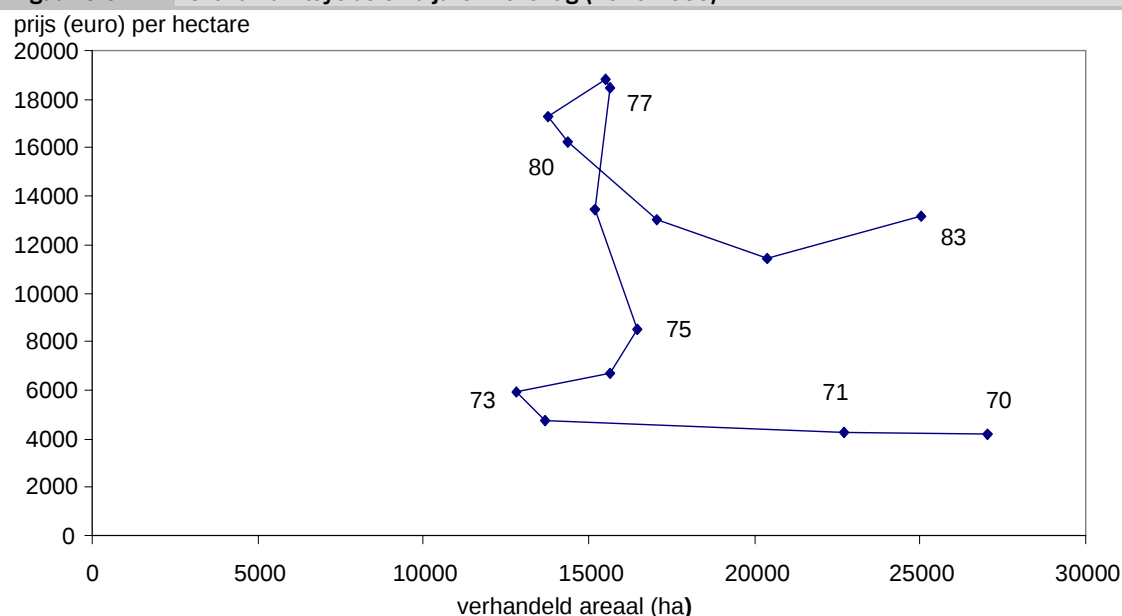
Figuur 3.2 **Grondmarkt cyclus rond de eeuwwisseling (1992-2007)**



3.3 Verkopers- en kopersmarkt rond de eeuwwisseling

In het midden van de jaren negentig daalt het aanbod van landbouwgrond omdat verkopers, gegeven ook de ontwikkeling op de andere onroerendgoedmarkten (figuur 3.1), een gunstige prijsontwikkeling van landbouwgrond verwachten. De prijzen van woningen stijgen vanwege de forse toename van het huishoudinkomen en dat is een gevolg van de opleving van de conjunctuur en de toenemende arbeidsparticipatie van de vrouw. Hogere onroerendgoedprijzen leiden tot een grotere vraag naar landbouwgrond voor woningen, kantoren, bedrijventerreinen, enz. De grondprijsimpuls spreidt zich over heel het land, omdat voor verstedelijking uitgekochte agrariërs fiscaal gedwongen worden om in het binnenland in landbouwgrond te herinvesteren. Net als eind jaren zeventig (figuur 3.3) stijgt de prijs van landbouwgrond in de tweede helft van de jaren negentig explosief (figuur 3.2). Daaraan voorafgaand halveren ook nu weer de verkopen van landbouwgrond (verkopersmarkt). Rond de eeuwwisseling begint het aanbod weer wat toe te nemen omdat een aantal verkopers 'winst willen nemen'. Evenals de prijzen op de andere onroerendgoedmarkten kentert de prijsstijging van landbouwgrond. Kopers worden voorzichtig. Het grotere aanbod leidt, bij nog steeds veel te hoge prijzen, tot een dieptepunt in het aantal verkopen omdat kopers verwachten dat de grondprijs, net als in het begin van de jaren tachtig, onderuit zal gaan en dat gebeurt ook. Nu is er sprake van een kopersmarkt, de kopers wachten af en de grondmobiliteit daalt nog verder. De grondprijs gaat na 2001 dalen, mede gevoed door verwachtingen van kopers betreffende de wijziging van het EU-beleid, de ontkoppeling (hoofdstuk 4). Er komt minder subsidie uit Brussel en die is ook nog eens minder aan grond gebonden.

Figuur 3.3 Grondmarktcyclus eind jaren zeventig (1970-1983)

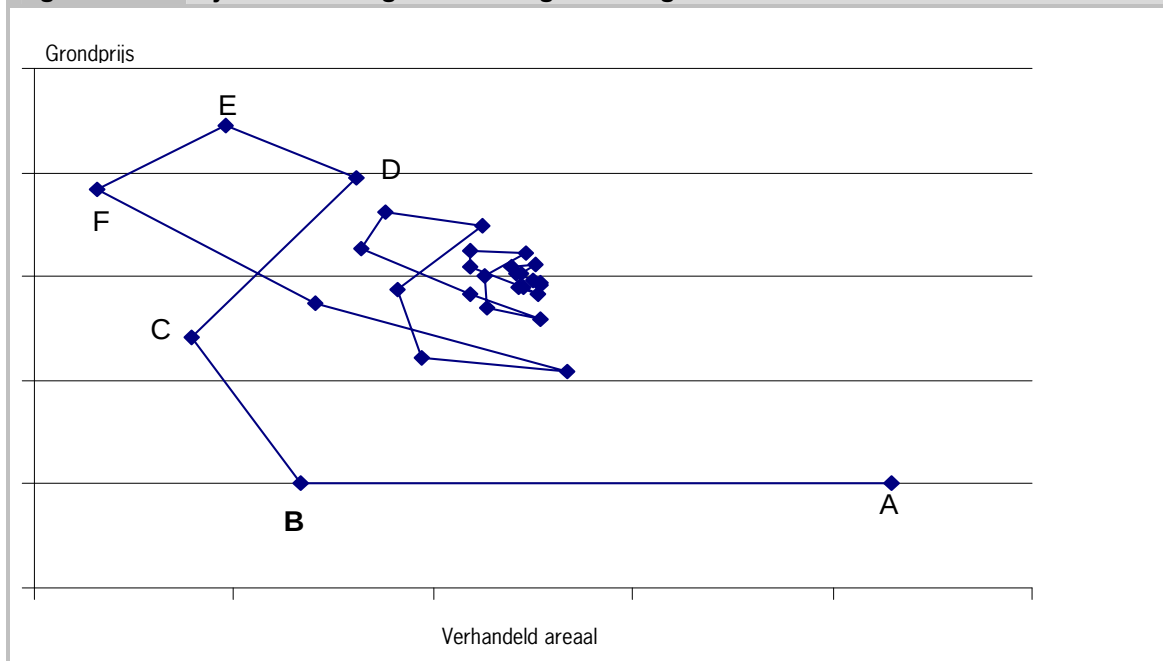


Na de forse daling van de agrarische grondprijs tussen 2001 en 2004 gaat het aantal verkopen weer toenemen en gaat ook de prijs, wat later extra aangewakkerd door de mondiaal stijgende vraag naar grondstoffen, weer stijgen. In 2007 blijkt de opgelopen grondmobiliteit weer het niveau van voor de boom-bust cycle, van 1992, te hebben gehaald. De grondprijsstijging in 2006 en 2007 ziet eruit als het eerste na-ijleffect van de grote prijsfluctuatie rond de eeuwwisseling, tijdelijk aangewakkerd door hoge landbouwmarktprijzen omdat die de verdien capaciteit van grond deden toenemen. De grondmobiliteit is in 2007 op het oorspronkelijke niveau. Conform de sinusbeweging in de ontwikkeling van de grondprijzen zal zich, mede onder invloed van de kredietcrisis, de recessie, waarschijnlijkheid een daling voordoen.

3.4 Foutenherstelhypothese

Villy Sogaard heeft in 1993 in de *European Review of Agricultural Economics* een artikel gepubliceerd waarin hij een model voor de Deense grondmarkt beschrijft dat veel lijkt op het later bekend geworden Error Correction Model (ECM). Uitgangspunt daarbij is dat de verwachting voor de grondprijs in het komende jaar wordt bepaald door enerzijds de mate waarin de huidige marktprijs van grond afwijkt van zijn evenwichtswaarde en anderzijds de gerealiseerde verandering van de marktprijs van grond in het afgelopen jaar. Dat laatste noemt men uitgaan van 'naïeve verwachtingen'. Het werkt zo: de evenwichtsprijs van grond stijgt om wat voor reden dan ook (conjunctuur, landbouwprijzen, enz.). De marktprijs komt daardoor onder de evenwichtsprijs te liggen. Voor het komende jaar verwachten betrokkenen, vanwege dat verschil, dat de marktprijs zal gaan stijgen. In het volgende jaar verwachten betrokkenen een nog grotere stijging van de marktprijs omdat enerzijds het evenwichtsniveau nog niet is bereikt en anderzijds men op basis van de stijging van de marktprijs in het afgelopen jaar een verdere stijging verwacht (naïeve verwachtingen). Dat gaat zo in steeds grotere stappen door totdat de marktprijs boven het evenwichtsniveau is uitgekomen, ofwel is doorgeschoten. Nu gaat het verschil met de evenwichtsprijs in negatieve richting werken, maar de stijging van het afgelopen jaar werkt nog in positieve zin door (doorschieten). Dit saldo leidt tot een afnemende stijging en uiteindelijk komt er een omslagpunt: het begin van een daling. Dan gaat de prijs met steeds grotere stappen naar beneden totdat er ook daar, na te zijn doorgeschoten, weer een omslagpunt komt. Dit geheel herhaalt zich nog enkele malen, waarbij de uitslag (amplitude) steeds minder wordt. Zo vormen de in figuur 3.4 afgebeelde, tegen de klok indraaiende en steeds kleiner wordende, cirkels.

Figuur 3.4 Dynamiek van de grondmarkt volgens het Sogaard-model



De figuur is ontstaan door toepassing van de door Sogaard (1993) geschatte modelcoëfficiënten. Ook in figuur 3.1 zijn de steeds kleiner wordende toppen (1986 en 1990) en dalen na 1979 evenals de aanloop naar de eerste (na-ijl)top na de eeuwwisseling in 2007/2008 goed waarneembaar.

Belangrijk is welk gewicht de beide factoren, die de verwachting van de grondprijs voor het volgende jaar bepalen, hebben. Weegt bijvoorbeeld de verandering van de marktprijs in het afgelopen jaar zwaar (relatief grote modelcoëfficiënt) ten opzichte van het gewicht van de herstelfactor, de mate waarin het verschil tussen de marktprijs en de evenwichtsprijs in een jaar wordt goedge maakt, dan heeft de marktprijs de neiging om sterk door te schieten. Zo vindt Burt (1986), die de grondprijsontwikkeling in Illinois bestudeerde, dat het verschil tussen de evenwichtsprijs en de marktprijs jaarlijks met 13% wordt goedge maakt, terwijl de verandering in het afgelopen jaar voor 75% doorwerkt.

4 Ontwikkelingen sinds de eeuwwisseling en vooruitblik

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaat het om de invloed die een aantal factoren op de ontwikkeling van de agrarische grondprijs na de eeuwwisseling hebben gehad. In het verlengde daarvan wordt aangegeven welke daarvan ook in de nabije toekomst een rol zullen spelen. De richting van die invloed (positief of negatief) wordt gemeten met behulp van de marginale opbrengstwaarde van landbouwgronden ofwel de schaduwprijs van landbouwgronden. Dat is de netto-opbrengst van één extra hectare landbouwgrond. In concreto wordt de verandering van de marginale opbrengstwaarde van landbouwgronden berekend als gevolg van de in 2003 genomen EU-besluiten en de derogatie met behulp van DRAM, het Dutch Regionalised Agricultural Model (bijlage 2).

Indien de ontwikkeling van de agrarische grondprijs alleen door veranderingen binnen de landbouw zou worden bepaald, er geen sprake zou zijn van speculatief gedrag (hoofdstuk 3) en er sprake is van volledige concurrentie om elke hectare (geen lokale markten: zie Cotteleer et al., 2008), zou men om de grondprijs te berekenen in theorie kunnen volstaan met het berekenen van de maximale biedprijs voor landbouwgrond. De maximale biedprijs van landbouwgrond is gelijk aan de contante waarde van alle toekomstige netto marginale landbouwopbrengsten. Een constante marginale netto-opbrengst van 1.000 euro per hectare leidt dan bij een discontovoet van 4% tot een maximale biedprijs voor landbouwgrond van $(1.000/0,04=)$ 25.000 euro per hectare. De grondprijs was in 2008 evenwel gemiddeld bijna 40.000 euro per hectare, wat wijst op een vrij lage discontovoet van rond de 2,5%. Dat het (directe) rendement van landbouwgrond vrij laag is, werd al lang geleden onderkend (Low, 1844).

4.2 Factoren van invloed op de grondprijsontwikkeling sinds de eeuwwisseling

EU-besluiten 2003: ontkoppeling

Met de invoering van de toeslagrechten in 2003 heeft een ontkoppeling plaatsgevonden tussen de productie en het ontvangen van premies. De landbouwer hoeft niet langer de gewassen te telen, dieren te houden of melk te produceren, wat in het verleden recht gaf op premies, om toeslagrechten uitbetaald te krijgen. Tot 2012 zijn er nog wel enkele van ontkoppeling uitgezonderde producten. Daarna zal, en dat bevestigen de besluiten van de 'Health Check' van november 2008, alles zijn ontkoppeld. Wel moet het bedrijf om de bedrijfstoelage te ontvangen tegemoet komen aan eisen rondom onder andere milieu en dierenwelzijn om aanspraak te kunnen blijven maken op uitbetaling van toeslagrechten.

De omslag in het GLB van prijsgaranties naar ontkoppelde toeslagen verhoogt per saldo niet het inkomen van landbouwbedrijven. De hoogte van de premies is destijds zodanig vastgesteld dat deze slechts een gedeeltelijke compensatie boden voor de daling van de garantieprijzen. In de regel is steeds - bij graan, rundvlees, melk en suiker - een (nominale) compensatie van ruim 60% ingesteld en bovendien wordt de compensatie niet verhoogd vanwege inflatie.

De toeslagen maken evenwel een fors deel uit van het inkomen (Berkhout en van Bruchem, 2008: 180) en zijn, na aftrek van de privé-uitgaven en belastingen, sterk bepalend zijn voor de investeringsruimte van de bedrijven. De zekerheid op (middel)lange termijn omtrent (de hoogte van) de toeslagen als 'onderpand' voor de investeringen is echter vrij wankel. Getuige ook de lage prijs die boeren willen betalen voor aankoop van toeslagrechten.¹ Bovendien is, door de omslag van het GLB in samenhang met de liberalisering van het landbouwbeleid door afspraken in WTO verband, de stabiliteit in de agrarische markten veel geringer geworden. Prijzen ondergaan veel sterkere schommelingen dan ten tijde van de gekoppelde productsteun, de jaren met een strakker prijsgarantiebeleid waaronder interventieaankopen en dergelijke om de marktprijs te ondersteunen.

¹ Het recht op toeslagrechten is onder voorwaarden verhandelbaar en daardoor is er een marktprijs ontstaan. Die was in 2008 evenwel slechts 2 tot 3 maal de jaarlijkse uitbetaling van het recht. De korte terugverdientijd houdt in dat er relatief weinig animo en/of vertrouwen is onder agrariërs om hierin te investeren.

Kortom, de voor agrariërs onzekere toeslagrechten alsmede de toegenomen onzekerheid over opbrengstprijzen bij stijgende kosten moet haast wel leiden tot een meer terughoudende opstelling van kredietverleners.

Gemiddeld in Nederland daalt door de ontkoppeling de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond met ruim 20%, dat is 140 euro per hectare. Het betreft het gewogen gemiddelde van een daling van de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond voor akkerbouwgewassen met ruim 55% en een daling voor ruwvoedergewassen met 7%. Dat betekent evenwel niet dat de agrarische grondprijs ook met 20% daalt. Er is immers geen 1 op 1 relatie tussen de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond en de marktprijs van landbouwgronden, aangezien ook niet-agrarische invloeden (conjunctuur, verstedelijking, enz.) invloed uitoefenen op de marktprijs van landbouwgronden. Polman et al., (1999) hebben de relatie tussen de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond en de marktprijs van landbouwgrond econometrisch afgeleid. Zij vinden dat gemiddeld in Nederland de betaalde grondprijs voor ongeveer de helft wordt verklaard door de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond. Dit kan regionaal variëren vanwege de per regio verschillende vraag naar landbouwgrond voor natuur, woningbouw en tuinbouw.

EU-besluiten 2003: aankondiging afschaffing melkquota in 2014/15

De EU-beslissingen in 2003 houden voor de zuivel ook in dat de quotering in 2014/15 afloopt. Echter, pas nadat het zuivelbeleid, mede op basis van uitspraken van de toenmalige Minister van LNV, Veerman, en een studie van het LEI uit 2005, breder in discussie kwam daalden de melkquotumprijzen tot minder dan de helft van de prijzen op het topniveau van circa 50 eurocent per kg melk. Door de stijging van de melkprijzen in 2007 en begin 2008 herstelde de quotumprijs zich daarna tot 25 eurocent. Terwijl de aankoopprijs van melkquotum daalde bleef de leaseprijs wel op ongeveer het 'oude' hoge peil. Dat hangt samen met de terugverdientijd. De terugverdientijd van een leasecontract (bijvoorbeeld een jaar) wordt altijd gerealiseerd, terwijl de terugverdientijd van een nu aan te kopen melkquotum, vanwege de aangekondigde beperking van de looptijd (tot 2014/15), is afgenomen. Het dalen van de melkquotumprijs biedt melkveehouders met groeiambities meer ruimte om te investeren in de aankoop van grond.

De marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond neemt sterk toe vanwege de afschaffing van de melkquotering; namelijk van gemiddeld ongeveer 700 tot 1.000 euro per ha (bijlage 2). Door de productievergroting wordt er meer grond voor de melkveehouderij gebruikt, waardoor minder renderende gewassen of dieren het veld moeten ruimen. Daardoor stijgt de marginale opbrengstwaarde van grond. Ook per saldo (ontkoppeling en afschaffing melkquotum) is er sprake van een stijging.

Grondstoffenschaarste rond 2006 en 2007

Het fenomeen van wereldwijd oplopende prijzen van graan en dergelijke heeft zich vooral in 2006, 2007 en begin 2008 gemanifesteerd. Voor een deel werd het veroorzaakt door de afbouw van voorraden in de voorgaande jaren, voor een deel door tegenvallende oogsten, voor een deel door de extra vraag naar granen en dergelijke door de inkomensstijgingen in China en tenslotte nog voor een deel door de vraag naar agrarische producten voor energiedoeleinden (biobrandstoffen e.a.) vanwege de hoge olieprijs. Sinds de zomer van 2008 zijn de prijzen van graan en dergelijke dalende. Binnen de EU zijn de actuele prijzen omstreeks 130 euro per ton voor tarwe niet zo veel meer hoger dan voor 2006 (omstreeks 100 euro per ton), nadat in 2007/08 nog een top van ruim 200 euro per ton werd bereikt. De vergroting van het aanbod van granen in 2008 (in de EU is het graanaanbod bijna 20% hoger) is een gevolg van vooral het gunstige weer en daarnaast van het vervallen van de braaklegregeling.

Op de zuivelmarkten was de opleving van de prijzen korter van duur dan voor de granen en dergelijke. Hierin speelt het krappe aanbod door de productiebeperking van de EU (melkquota) een rol naast een krappere aanbod uit Oceanië en een groei van de vraag uit onder meer China. Ook voor melk en zuivel lijken de prijzen weer naar de 'oude' lagere niveaus terug te keren, onder meer door de quotumverruiming door de EU (+2,5% in 2008) en een herstel van het aanbod in andere werelddelen. Voor de komende jaren is in de EU, zolang de quotering nog bestaat, een verdere quotumuitbreiding voorzien; met welk percentage is nog onderwerp van discussie tussen de EU Landbouwministers en de EC.

Aangenomen mag worden dat de inkomensstijging in 2007 (en de eerste helft van 2008) melkveehouders tijdelijk heeft aangezet tot investeringen, waarbij de aankoop van grond er een is. Hetzelfde geldt voor akker-

bouwers, die onder meer door hogere graanprijzen in 2006 en 2007, hogere inkomens behaalden dan in de voorgaande jaren.

Theorie en praktijk

De daling van de marktprijs van landbouwgrond tussen 2001 en 2004 blijkt forser dan wat men op basis van de daling van de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond vanwege de ont koppeling had mogen verwachten. Daarbij komt nog dat de in diezelfde periode aangekondigde afschaffing van de melkquotering een tegengestelde (positieve) invloed op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond heeft, zij het dat die in 2003 aangekondigde afschaffing pas rond 2015 in zou gaan en vooralsnog met onzekerheden is omgeven. Die forse daling van de marktprijs van landbouwgrond tussen 2001 en 2004 lijkt dan ook in de eerste plaats het gevolg van de correctie op het doorschieten van de grondprijs in 2000/2001 (uiteenspatten zeepbel). In de tweede plaats is die correctie aangewakkerd door het dalen van de evenwichtsprijs van landbouwgrond vanwege de ont koppeling. In de derde plaats was er in diezelfde periode een tijdelijke stop van de aankopen van landbouwgrond ter realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur tijdens het eerste kabinet Balkenende waardoor er 20-30% van de vraag naar landbouwgronden weg viel. Dat betekent een kopersstaking. Dat doet de grondprijs dalen. Tenslotte heeft de malaise in de landbouw door opeenvolgende dierepidemieën in genoemde periode het vertrouwen van de sector doen afnemen.

Ook de financierbaarheid van grondaankopen is van belang voor de prijsvorming. Eerder is al aangegeven dat de aanloop naar de twee grote grondprijspieken in de afgelopen 40 jaar gepaard ging met een oplopende conjunctuur en een ruim monetair beleid van banken. De voor agrariërs onzekere toeslagrechten evenals de toenomen onzekerheid over opbrengstprijzen bij stijgende kosten moet haast wel leiden tot een meer terughoudende opstelling van kredietverleners.

4.3 Vooruitblik

Conjunctuur: kredietcrisis

De landbouw- en voedingssector heeft in vergelijking met andere sectoren van de economie minder problemen als gevolg van de kredietcrisis. Globaal geldt namelijk dat de omvang van de productie en afzet op peil blijft, maar wel staan door een gedaalde export naar bepaalde landen de prijzen meer onder druk dan in 'normale' economische omstandigheden het geval zou zijn. Hierbij speelt het kenmerk van de markten van agrarische producten een rol: al bij een geringe daling van de vraag (of afzet) dalen de prijzen sterk, en andersom kan ook gelden een sterke prijsstijging bij een geringe toename van de vraag.

De melk- en zuivelsector heeft hiervan momenteel duidelijk last; de prijzen op de zuivelmarkt zijn sterk gedaald en de melk(voorschoth)prijs is inmiddels circa 10 euro per 100 kg lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Om verdere prijsdaling tegen te gaan heeft de EU weer regelingen voor interventie en exportrestitutie ingesteld. Verwacht moet worden dat de lage melkprijs in 2009 een forse daling van het inkomen tot gevolg heeft, na overigens twee redelijk goede jaren (2007 en 2008). Voor de akkerbouw geeft het lopende afzetseizoen een gemengd beeld (graanprijzen iets hersteld, prijzen van aardappelen en uien blijven relatief laag). Het voor 2008 in december jl. door het LEI geraamde, vrij lage inkomen behoeft op grond hiervan (nog) geen bijstelling. In al deze landbouwsectoren geldt overigens dat de productie naar verwachting op peil blijft in 2009. Door de EU-besluiten kan de melkproductie in 2009 nog toenemen. Tegenover tegenvallende ontwikkelingen wat betreft de prijzen van producten en export, heeft de agrosector in 2009 dalende kosten van energie en brandstoffen, veevoeders, kunstmest en (container)transport.

In deze periode van financiële onzekerheden en sterk gedaalde aandelenkoersen kan het investeren in landbouwgrond voor beleggers een relatief aantrekkelijke optie zijn. Landbouwgrond is immers op lange termijn meer dan waardevast gebleken (hoofdstuk 2).

Einde melkquotering in 2014/15

De aankondiging dat de melkquotering in 2015 wordt afgeschaft had een positief effect op de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond (bijlage 2) en daarmee ook op de marktprijs daarvan. Dat zal in de aanloop

naar de daadwerkelijke afschaffing niet anders zijn. Tevens biedt het te zijner tijd wegvallen van de noodzaak om melkquotum aan te kopen melkveehouders meer financieringsruimte om in grond te investeren.

Niet verlengen derogatie

Het vanwege de Europese Nitraatrichtlijn per 1 januari 2006 ingevoerde stelsel van gebruiksnormen en de derogatie (uitzondering of ontheffing op de regel van 170 kg N per ha) maakt het aantrekkelijker om meer grond in gebruik te hebben (eigendom of pacht). Ook al omdat de afzetkosten voor dierlijke mest sinds 2006 hoger zijn dan voorheen.

Bij geen voortzetting van de derogatie van de Nitraatrichtlijn in de melkveehouderij stijgt de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond van bijna 700 naar ongeveer 850 euro per ha (bijlage 2). Die is overigens sterk afhankelijk van de kosten van de mestafzet in het buitenland. Door het niet verlengen van de derogatie neemt de vraag naar grond voor mestafzet in het binnenland toe en dat beïnvloedt de marktprijs van landbouwgrond in Nederland in positieve zin.

Na-ijleffect grondprijspiek rond de eeuwwisseling

Het eerste na-ijleffect van de grondprijspiek rond de eeuwwisseling lijkt zich in de afgelopen periode te hebben voltrokken. Na de piek van 2001 een daling, vanaf 2005 weer een stijging en dat zou volgens de cyclische beweging na 2008 weer tot een daling moeten lijden. Gezien evenwel de positieve invloed van de daadwerkelijke afschaffing van de melkquotering in 2014/15, de mogelijkheid dat de derogatie niet wordt verlengd en de grondstoffencrisis nog vers in het geheugen zou het wel eens een gedempte daling kunnen worden.

Literatuur

- Berkhout, P. en C. van Bruchem (red.) (2008). *Landbouw-Economisch Bericht 2008*. Rapport 2008-029, LEI, Den Haag.
- Bont, C.J.A.M. de, Helming, J.E.M. en J. Luijt (2009). Grondprijzen en toeslagen. LEI-rapport 2009-026, LEI, Den Haag.
- Burt, O. (1986). *Econometric Modeling of the Capitalization Formula for Farmland Prices*. American Journal of Agricultural Economics, 68(February 1986): 10-26.
- CBS (1994). *Vijfennegentig jaren statistiek in tijdreeksen 1899-1994*. CBS, Voorburg/Heerlen.
- Cotteleer, Geerte, Gardebroek, Cornelis and Jan Luijt (2008). *Market Power in a GIS-Based Hedonic Price model of Local Farmland Markets*. Land Economics, Vol. 84, no. 4, November 2008.
- Hoeve, H. (1974). *Hoe waardevast is agrarisch onroerend goed?* Landbouwkundig tijdschrift/pt, 86-12, december 1974.
- LEI/CBS (2008). *Land- en tuinbouwcijfers 2008*. LEI-rapport 2008-048, LEI, Den Haag: tabel 15-b.
- Lovink (1924). *Verslag der Commissie (-Lovink) tot het instellen van een hernieuwd onderzoek naar de baten, welke van de afsluiting en droogmaking der Zuiderzee mogen worden verwacht*. Landsdrukkerij, 's-Gravenhage.
- Low, D. (1844). *Landed Property and the Economy of Estates*. London.
- Luijt, J. (2007). *Strategisch gedrag grondeigenaren, van belang voor de realisatie van natuurdoelen*. Wageningen, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, WOt-rapport 38.
- Luijt, J. en M.J. Voskuilen (2008). *Het rendement van reguliere pachtgrond*. De Landeigenaar, 54^e jaargang, nummer 3, juni 2008.
- Peijs, Ruud (2008). *Aan de sterke stijging van de prijzen van Britse boerengrond is een eind gekomen*. Agrarisch Dagblad, 29 september 2008.
- Polman, N., Luijt, J., Mulder, M. en G. Thijssen (1999). *'Going concern'-waarde en marktprijs van landbouwbedrijven. Berekening en analyse van het verschil*. Rapport 6.99.02, LEI, Den Haag.
- Silvis, H. J. en C.J.A.M. de Bont (red.) (2005). *Perspectieven voor de agrarische sector in Nederland; Achtergrondrapport bij 'Kiezen voor landbouw'*. Rapport PR.05.05, LEI, Den Haag.
- Sogaard, Villy (1993). *The land market cycle*. European Review of Agricultural Economics, Vol. 20, nr. 1, 1993.

Bijlage 1

Cijferreeksen achter de grondprijfiguren van hoofdstuk 2

Figuur B1.1		Nominale en reële prijs (euro/ha) onverpachte a) boerderijen en onverpacht a) los bouwland, 1872-2008			
Jaar	Boerderijen		Bouwland		Koopkracht-index 2008=100
	nominaal	reëel	nominaal	reëel	
1872-1879	761	17534			2305.5
1880-1884	632	15070			2385.8
1885-1893	600	15426			2569.5
1894-1899	552	14190			2569.5
1900-1904	617	14723			2385.8
1905	571	13619			2385.8
1912	744	16586			2228.8
1919	1149	14199			1236.3
1924-1929	1133	17598			1553.7
1930	1145	19135			1670.7
1931	862	15145			1757.5
1932	748	13901			1857.8
1933	608	11947			1964.8
1934	613	11381			1857.8
1935	633	12429			1964.8
1936	687	13490			1964.8
1937	752	14773			1964.8
1938	897	17626			1964.8
1939	903	17742			1964.8
1940	903	15087			1670.7
1941	903	13126			1453.6
1942	903	12069			1336.5
1943	903	12069			1336.5
1944	903	11617			1286.4
1945	903	10048			1112.7
1946	903	9445			1045.9
1947	903	8871			982.3
1948	903	8358			925.6
1949	903	7935			878.8
1950	903	7362			815.3
1951	903	6548			725.1
1952	1171	8489	976	7074	725.1
1953	1239	8982	1021	7403	725.1
1954	1538	10691	1175	8168	695.0
1955	1684	11476	1180	8042	681.7
1956	1779	11889	1266	8461	668.3
1957	1811	11434	1330	8397	631.5
1958	1806	11165	1325	8191	618.2
1959	1906	11782	1393	8612	618.2
1960	2001	11970	1379	8251	598.2
1961	2165	12656	1479	8650	584.7
1962	2146	12193	1575	8945	568.1
1963	3499	19173	3222	17656	548.0
1964	3980	20476	3653	18795	514.5

a) Vanaf 1963 in onverpachte staat.
Bron prijs boerderijen: Hoeve (1974), CBS, diverse jaren; DLG.
Bron prijs bouwland: CBS, diverse jaren; DLG, diverse jaren en NVM (jaar 2008).
Bron koopkrachtindex: Hoeve (1974), Land- en tuinbouwcijfers 2008, tabel 15-b.

Figuur B1.2 Nominale en reële prijs (euro/ha) onverpachte a) boerderijen en onverpacht a) los bouwland, 1872-2008 (vervolg)					
	Boerderijen b)		Bouwland		
Jaar	nominaal	reëel	nominaal	reëel	Koopkrachtindex 2008=100
1965	4252	20884	3785	18588	491.2
1966	4361	20257	3730	17327	464.5
1967	4438	20018	3744	16886	451.1
1968	4470	19418	3866	16796	434.4
1969	4456	18018	4197	16973	404.4
1970	4461	17289	4197	16269	387.6
1971	5137	18467	4238	15237	359.5
1972	6625	22139	4724	15786	334.2
1973	8200	25335	5881	18171	309.0
1974	9697	27339	6707	18908	281.9
1975	11462	29367	8522	21833	256.2
1976	19431	45706	13455	31648	235.2
1977	25820	57056	18446	40762	221.0
1978	25126	53367	18809	39951	212.4
1979	23156	47229	17235	35151	204.0
1980	21373	40913	16200	31011	191.4
1981	18106	32462	13023	23350	179.3
1982	15701	26596	11435	19371	169.4
1983	17743	29212	13160	21667	164.6
1984	18242	29096	15111	24102	159.5
1985	20102	31347	16926	26394	155.9
1986	21918	34149	18242	28422	155.8
1987	21373	33526	16336	25625	156.9
1988	21237	33088	15156	23614	155.8
1989	22144	34122	15383	23704	154.1
1990	26728	40197	18197	27367	150.4
1991	26183	38204	17244	25160	145.9
1992	29223	41329	17970	25414	141.4
1993	24550	33877	17561	24234	138.0
1994	33353	44793	17471	23463	134.3
1995	25820	34063	17970	23707	131.9
1996	29496	38134	19694	25462	129.3
1997	31084	39368	22825	28908	126.6
1998	37346	46362	24005	29800	124.1
1999	41793	51277	30676	37636	122.7
2000	49283	58126	35713	42120	117.9
2001	51412	57924	37255	41974	112.7
2002	48814	54030	35372	39152	110.7
2003	43741	47492	31697	34415	108.6
2004	40372	43461	29255	31494	107.7
2005	38988	41303	28252	29930	105.9
a) Vanaf 1963 in onverpachte staat. Bron prijs boerderijen: Hoeve (1974), CBS, diverse jaren; DLG. Bron prijs bouwland: CBS, diverse jaren; DLG, diverse jaren en NVM (jaar 2008). Bron koopkrachtindex: Hoeve (1974), Land- en tuinbouwcijfers 2008, tabel 15-b.					

Figuur B1.2 **Nominale en reële prijs (euro/ha) onverpachte a) boerderijen en onverpacht a) los bouwland, 1872-2008 (vervolg)**

Jaar	Boerderijen b)		Bouwland		Koopkrachtindex 2008=100
	nominaal	reëel	nominaal	reëel	
2006	40641	42196	29450	30577	103.8
2007	50285	51148	36439	37063	101.7
2008	53729	53729	38934	38934	100.0

a) Vanaf 1963 in onverpachte staat.

Bron prijs boerderijen: Hove (1974), CBS, diverse jaren; DLG.

Bron prijs bouwland: CBS, diverse jaren; DLG, diverse jaren en NVM (jaar 2008).

Bron koopkrachtindex: Hove (1974), Land- en tuinbouwcijfers 2008, tabel 15-b.

Bijlage 2

Effect EU-besluiten 2003 op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgronden¹

Inleiding

Deze bijlage gaat over het effect van de ont koppeling op de marginale opbrengstwaarde (schaduwprijs) van landbouwgrond. Vanzelfsprekend ten opzichte van de referentiesituatie, de situatie waarin er van ont koppeling geen sprake is. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van het Dutch Regionalised Agricultural Model (DRAM). Met behulp van DRAM wordt nagegaan hoe de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond zich ontwikkelt met en zonder gekoppelde directe betalingen. Tevens wordt met DRAM berekend in hoeverre de afschaffing van het melkquotum en de afschaffing van de derogatie invloed uitoefenen op de door de ont koppeling gewijzigde schaduwprijs van grond.

Nieuwe spelregels

De Fishler Reform van 2003 van het Europese Gemeenschappelijk Landbouwbeleid betrof een herziening van het systeem van directe betalingen gekoppeld aan de productie naar ont koppelde bedrijfstoelagen. De bedrijfstoelagen worden uitgekeerd aan de hand van het aantal toeslagrechten per bedrijf en de waarde per toeslagrecht. Toeslagrechten zijn verleend aan bedrijven met granen, oliehoudende gewassen, zetmeelaardappelen, suikerbieten, braak, melkproductie, rundvleesproductie, schapen en kalfsvleesproductie. Het aantal toeslagrechten per bedrijf wordt bepaald aan de hand van het aantal hectares 'toeslaggerechtigde' gewassen in een basisperiode. Dat zijn in principe alle akkerbouw- en ruwvoedergewassen, inclusief fabrieksaardappelen, suikerbieten en grasland, waarvoor men in het verleden een gekoppelde directe betaling ontving.

Het aantal normale toeslagrechten verschilt per bedrijf, aangezien het aantal toeslagrechten is gebaseerd op het areaal marktordeninggewassen in een basisperiode: bedrijven met veel marktordeninggewassen (graan, oliezaden, suikerbieten, fabrieksaardappelen) in het bouwplan in de basisperiode hebben meer toeslagrechten dan bedrijven met weinig marktordeninggewassen in het bouwplan in dezelfde basisperiode. De gemiddelde waarde van een toeslagrecht kan tussen de bedrijven sterk verschillen.

Toeslagrechten zijn gekoppeld aan een bedrijf en kunnen onafhankelijk van het bouwplan worden verzilverd. Dit is een belangrijk verschil met het vroegere systeem van directe betalingen, die alleen verkregen konden worden als een bepaald product (melk, rundvlees, kalfsvlees) daadwerkelijk werd voortgebracht. De regels aangaande de berekening, uitbetaling en handel in toeslagrechten zijn vermeld in de 'Brochure bedrijfstoelage 2008' van de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV. De belangrijkste zijn dat:

- toeslagrechten (braak, gewone en met speciale voorwaarden) met en zonder grond kunnen worden verkocht, terwijl verhuur altijd met grond plaats dient te vinden;
- zowel de koper als de verkoper landbouwer dienen te zijn;
- de verkoper bij verkoop zonder grond aan de 80% regeling (80% van de initieel verkregen rechten dienen door de verkoper te zijn benut) moet voldoen;
- de koper van kale toeslagrechten (zonder grond) voldoende grond in gebruik dient te hebben, dat wil zeggen evenveel als de oppervlakte waar de toeslagrechten oorspronkelijk op hebben gerust.

Berekening schaduwprijs van landbouwgrond met DRAM: een voorbeeld

De schaduwprijs van grond op de regionale grondbalans voor akkerbouwgewassen geeft aan wat het saldo is van de minst renderende akkerbouwactiviteit. De schaduwprijs van grond op de regionale grondbalans voor ruwvoedergewassen geeft aan wat het saldo is van de minst renderende ruwvoeder activiteit. Een voorbeeld (tabel B2.1) moge een en ander verduidelijken. De schaduwprijs van landbouwgrond is gelijk aan het saldo van de marginale activiteit. In de referentie is dat het 2e gewas met een waarde van 550 euro per ha. Het verschil tussen het saldo van gewas 1 in de referentie (800 euro per ha) en in het scenario met volledige ont koppeling

¹ Deze bijlage is grotendeels ontleend aan het onderzoek "Grondprijzen en toeslagen" dat het LEI in de 2^e helft van 2008 voor het ministerie van LNV heeft uitgevoerd.

(400 euro per ha) is gelijk aan de gekoppelde betaling. In het scenario met volledige ontkoppeling komt die te vervallen en het saldo van gewas 1 daalt daardoor tot 400 euro per hectare. Gewas 2 kent geen gekoppelde betaling in de referentie. In het scenario met volledige ontkoppeling is het saldo van gewas 2 daarom gelijk aan het saldo van de referentie. De schaduwprijs van landbouwgrond daalt hierdoor van 550 euro per ha (gewas 2 in de referentie) naar 400 euro per ha (gewas 1 bij volledige ontkoppeling).

Tabel B2.1 Voorbeeldberekening (euro/ha)		
Landbouwactiviteit	Referentie	Volledige ontkoppeling
Gewas 1	800	400
Gewas 2	550	550
Schaduwprijs landbouwgrond	550	400
Bron: Bont, Helming en Luijt (2009).		

Effect ontkoppeling op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond

Tabel B2.2 laat zien dat volledige ontkoppeling tot een sterke daling van de schaduw prijzen van landbouwgrond voor akkerbouwgewassen en ruwvoergewassen leidt. Gemiddeld in Nederland daalt de maximale opbrengstwaarde (schaduwprijs) van landbouwgrond met 21%, dat is circa 140 euro per hectare (tabel B2.2). Het betreft het gewogen gemiddelde van een daling van de schaduwprijs van landbouwgrond voor akkerbouwgewassen met 56% en een daling van de schaduwprijs van landbouwgrond voor ruwvoergewassen met 7%. De gemiddelde schaduwprijs van grond gebruikt voor akkerbouwgewassen daalt relatief het sterkst. Dat komt omdat door de ontkoppeling de premie op de minst renderende gewassen (granen en oliehoudende zaden) met 400 euro per ha daalt.

Tabel B2.2 Effect ontkoppeling op (marginale) opbrengstwaarde landbouwgrond		
	Gekoppelde bedragen (euro/ha) (referentie)	Volledige ontkoppeling (in % van de referentie: 688 euro/ha)
Akkerbouw	612	44
Ruwvoer	723	93
Nederland	688	79
Bron: Bont, Helming en Luijt (2009).		

De schaduwprijs van grond gebruikt voor ruwvoergewassen daalt gemiddeld slechts met 7%. De schaduwprijs van grond voor ruwvoergewassen wordt bepaald door gebruik te maken van verschillende typen melkkoeien. De gekoppelde directe betaling van het type melkkoe met het laagste saldo per hectare in de referentie is relatief laag. Andere typen melkkoeien gaan relatief harder achteruit bij volledige ontkoppeling. Deze typen hebben echter een hoger saldo per hectare in de referentie. Het gevolg is dat het laagste saldo per hectare per type melkkoe in de referentie, relatief dicht bij het laagste saldo per hectare per type melkkoe ligt in het scenario met volledige ontkoppeling.

Effect inclusief afschaffing melkquotering

Tegelijk met de beleidsverandering van gekoppelde naar ontkoppelde betalingen, werd aangekondigd dat de melkquotering in 2015 zal worden afgeschaft, althans voor zover een meerderheid van de EU-landen te zijner tijd niet tegen afschaffing stemt. Het effect hiervan op de ontwikkeling van de grondprijs is in de vorige paragraaf niet meegenomen. Daar is steeds verondersteld dat de zeer waarschijnlijke afschaffing van de melkquotering en de aanscherping van het mestbeleid geen invloed hebben op de effecten van ontkoppeling op de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond. In deze paragraaf wordt nagegaan wat het effect is van de ontkoppeling op de opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de voorgenomen afschaffing van de melkquotering. Daarbij wordt uitgegaan van een daling van de melkprijs met 13%. Na afschaffing van de melkquotering en de daling van de melkprijs met 13% neemt de totale melkproductie in Nederland toe.

Gegeven bovenstaande veronderstellingen laat tabel B2.3 zien wat het effect is van ontkoppeling van directe betalingen op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief afschaffing van de melkquotering.

Nu stijgt de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond eerst met +48% vanwege de afschaffing van de melkquotering en daalt vervolgens met -20% tot +28% vanwege de ont koppeling. Door de productievergroting die met de afschaffing van de melkquotering gepaard zal gaan wordt er meer grond voor de melkveehouderij gebruikt, waardoor minder renderende gewassen of dieren het veld moeten ruimen. Daardoor stijgt de marginale opbrengstwaarde van grond. Het effect van de ont koppeling op de schaduwprijs van landbouwgrond wordt erdoor meer dan gecompenseerd. In absolute euro's is er per saldo sprake van een stijging: van 688 tot 883 euro per ha.

Tabel B2.3 Effect ont koppeling op (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de voorgenomen afschaffing van het melkquotum (referentie = 100)		
	Euro per ha	In % van de referentie
Gekoppelde betaling en handhaving melkquotering (referentie)	688	100
Gekoppelde betaling en afschaffing melkquotering	1.016	148
Volledige ont koppeling en handhaving melkquotering	544	79
Volledige ont koppeling en afschaffing melkquotering	883	128
Bron: Bont, Helming en Luijt (2009).		

Effect inclusief afschaffing derogatie

Zoals gezegd is ook het mestbeleid belangrijk voor de prijs van landbouwgrond. De belangrijkste vraag is of de derogatie verlengd wordt na 2009. Bij geen voortzetting van de derogatie van de Nitraatrichtlijn in de melkveehouderij stijgt de gemiddelde schaduwprijs van landbouwgrond: van 688 euro naar 849 euro per ha (tabel B2.4). De reden is uiteraard de toegenomen vraag naar grond voor mestafzet in het binnenland. De gemiddelde schaduwprijs van landbouwgrond in het scenario zonder derogatie is sterk afhankelijk van de kosten van de mestafzet in het buitenland. Deze kosten zijn gelijk verondersteld aan 20 euro per m³ voor rundveemest, 17,50 euro per m³ voor varkensmest en 15 euro per m³ voor vaste pluimveemest. Als experiment is ook doorgerekend met hoeveel de schaduwprijs van landbouwgrond toeneemt wanneer de afzetkosten van mest twee keer zo hoog zouden zijn. In dat geval ligt de schaduwprijs niet 20% boven de schaduwprijs van landbouwgrond in de referentie, maar 70 tot 80%.

Tabel B2.4 laat zien dat het effect van de ont koppeling op de gemiddelde schaduwprijs van landbouwgrond in het geval van het niet voortzetten van de derogatie leidt tot een stijging van 5% in plaats van een daling van -21% (tabel B2.2). Zonder ont koppeling zou het niet verlengen van de derogatie tot een stijging van 23% leiden (tabel B2.4).

Tabel B2.4 Effect ont koppeling op (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de afschaffing van de derogatie (referentie = 100)		
	Euro per ha	In % van de referentie
Gekoppelde betaling en voortzetting derogatie (referentie)	688	100
Gekoppelde betaling en afschaffing derogatie	849	123
Volledige ont koppeling en afschaffing derogatie	719	105
Bron: Bont, Helming en Luijt (2009).		

Effect inclusief afschaffing melkquotering en afschaffing derogatie

Zowel de afschaffing van het melkquotum als van de derogatie hebben een positief effect op de schaduwprijs van grond, terwijl de ont koppeling daarop een negatief effect heeft. Per saldo gaat het om een positief effect van 41% (967 ten opzichte van 688 euro per ha; zie tabel B2.5).

Tabel B2.5 Effect ont koppeling op (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de afschaffing van zowel de melkquotering als de derogatie (referentie = 100)		
	Euro per ha	In % van de referentie
Gekoppelde betaling, handhaving melkquotering en voortzetting derogatie (referentie)	688	100
Gekoppelde betaling, afschaffing melkquotering en afschaffing derogatie	1.096	159
Volledige ont koppeling, afschaffing melkquotering en afschaffing derogatie	967	141
Bron: Bont, Helming en Luijt (2009).		

Het LEI ontwikkelt voor overheden en bedrijfsleven economische kennis op het gebied van voedsel, landbouw en groene ruimte. Met onafhankelijk onderzoek biedt het zijn afnemers houvast voor maatschappelijk en strategisch verantwoorde beleidskeuzes.

Het LEI is een onderdeel van Wageningen Universiteit en Researchcentrum. Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen de Social Sciences Group.

Meer informatie: www.lei.wur.nl