

# Agrariërs op de grondmarkt

Augustus 2016

Huib Silvis en Martien Voskuilen



Het samenspel van vraag en aanbod van landbouwgrond – de agrarische grondmarkt – mondt uit in een bepaalde hoeveelheid verhandelde grond (mobiliteit) tegen een bepaalde prijs. Vraag en aanbod van landbouwgrond worden in hoofdzaak bepaald door de agrariërs die enerzijds grond nodig hebben voor schaalvergroting en anderzijds grond afstoten bij het verkleinen of beëindigen. In dit themabericht staan we stil bij de rol van de agrariërs op de grondmarkt. De akkerbouw- en melkveebedrijven hebben binnen de agrarische grondmarkt een aandeel van meer dan twee derde. Het aandeel van de melkveebedrijven nam rond het einde van de melkquotering toe, maar is in 2016 teruggevallen. Het aandeel van de akkerbouwbedrijven maakte een tegengestelde beweging. De bedrijven die grond hebben aangekocht zijn behoorlijk wat groter dan het gemiddelde van alle bedrijven. De gemiddelde grondprijs liep in 2016 uiteen van 54.700 euro per ha op de graasdierbedrijven tot 65.800 euro per ha op de tuinbouwbedrijven.

## Grondmobiliteit

In de periode 2012 tot en met de eerste helft van 2016 is in totaal bijna 150.000 ha landbouwgrond (met inbegrip van tuinbouwgronden) verhandeld op de vrije markt (in de Verantwoording is de omschrijving van deze agrarische grondmobiliteit opgenomen). Dat komt neer op een gemiddelde jaarlijkse handel van circa 27.000 ha landbouwgrond. Daarvan nemen agrariërs bijna 60% voor hun rekening. Het gaat hierbij om een indicatie van de omvang van dit grondmarktsegment, gebaseerd op een koppeling met de bedrijven die in de landbouwtekening voorkomen. Dat betekent dat de schatting de ondergrens aangeeft van het aandeel van de agrariërs.

## Aandeel agrarische sectoren

De bedrijven van de agrariërs kunnen worden ingedeeld naar de belangrijkste agrarische productierichtingen, zoals akkerbouw of melkveehouderij. In tabel 1 is voor een zestal typen bedrijven aangegeven welk aandeel ze hebben in het areaal landbouwgrond dat is aangekocht door de totale agrarische sector ('agrarisch grondmarktsegment').

**Tabel 1** Verdeling (%) verworven areaal landbouwgrond naar bedrijfstype, 2012-2016 <sup>a</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
Akkerbouw	25	24	20	18	24	22
Melkvee	46	44	50	50	44	47
Overig graasdier	7	8	10	9	8	9
Tuinbouw	7	9	7	9	10	8
Hokdier	8	7	7	7	9	8
Gemengd	7	7	6	6	5	6
Totaal	100	100	100	100	100	100

<sup>a</sup> Eerste helft 2016.

Bron: Kadaster/RVO/LEI Wageningen UR.

De akkerbouw- en melkveebedrijven hebben binnen het agrarische grondmarkt over de periode 2012-2016 (1<sup>e</sup> halfjaar) een aandeel van 69% (tabel 1). Het aandeel van de melkveebedrijven nam in 2014/2015 (richting einde van de melkquotering) toe, maar viel in 2016 terug. Het aandeel van de akkerbouwbedrijven maakte een tegengestelde beweging.

### Profiel agrarische bedrijven

In tabel 2 zijn enkele kenmerken opgenomen van de agrarische bedrijven die in de periode 2012-2016 (1<sup>e</sup> halfjaar) grond hebben aangekocht, en van alle agrarische bedrijven (op basis van het jaar 2014). Het is duidelijk dat de bedrijven die grond aan hebben gekocht behoorlijk wat groter zijn dan alle bedrijven. Dat geldt zowel voor de oppervlakte cultuurgrond die ze in gebruik hebben, als voor de economische omvang uitgedrukt in de Standaardverdiencapaciteit (svc, zie toelichting in de Verantwoording). Voor alle bedrijven is het verschil in oppervlakte een factor 2,7 en in omvang (svc) een factor 2. Per bedrijfstype lopen de verschillen wel uiteen. Qua standaardverdiencapaciteit is het verschil het kleinst in de melkveehouderij (1,3). Qua oppervlakte is het verschil het grootst bij de overige graasdierbedrijven (bijna 7).

**Tabel 2** Kenmerken van bedrijven met grondaankopen en alle bedrijven

	Bedrijven met grondaankopen <sup>a</sup>			Alle bedrijven, 2014		
	ha/bedrijf	svc/bedrijf	svc/ha	ha/bedrijf	svc/bedrijf	svc/ha
Akkerbouw	106	130.600	1.230	39	48.600	1.250
Melkvee	69	113.100	1.630	49	87.400	1.770
Ov graasdier	89	27.700	310	13	5.600	440
Tuinbouw	49	598.600	12.100	11	235.600	21.200
Hokdier	40	250.300	6.250	13	100.800	7.570
Gemengd	90	172.700	1.930	41	84.700	2.090
Totaal	75	164.600	2.200	28	82.900	2.950

<sup>a</sup> Gemiddelde 2012-2016 (1<sup>e</sup> halfjaar).

Bron: Kadaster/RVO/LEI Wageningen UR.

De grotere omvang van de bedrijven die grond hebben aangekocht, heeft vooral te maken met de concurrentiepositie. De grotere bedrijven behalen over het algemeen betere economische resultaten (zoals rentabiliteit en inkomen). De verdiencapaciteit (svc) per ha is ook een indicatie voor de concurrentiepositie, maar binnen de belangrijkste typen bedrijven op de grondmarkt is er geen verschil (akkerbouw) of juist een wat lagere intensiteit (melkvee, tabel 2).

### Grondprijs

De gemiddelde agrarische grondprijs (zie Verantwoording voor toelichting) is tussen 2012 en het eerste halfjaar van 2016 gestegen van 47.500 euro tot 57.300 euro per ha (tabel 3), een toename van 21%. De prijsstijging op de overige graasdier- en gemengde bedrijven ligt boven het gemiddelde en die op de hokdierbedrijven (intensieve veehouderijbedrijven) onder het gemiddelde.

**Tabel 3** Agrarische grondprijs naar bedrijfstype, 2012-2016 <sup>a</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016
Akkerbouw	51.400	53.000	56.800	61.200	61.800
Melkvee	45.300	46.700	50.500	53.700	54.700
Overig graasdier	41.800	45.800	46.000	49.800	54.700
Tuinbouw	55.600	54.400	57.600	58.800	65.800
Hokdier	51.100	53.600	55.500	57.900	55.800
Gemengd	45.800	54.100	53.000	56.600	63.400
Totaal	47.500	49.400	52.000	55.200	57.300

<sup>a</sup> Eerste helft 2016.

Bron: Kadaster/RVO/LEI Wageningen UR.

---

Tussen de bedrijfstypen liep de gemiddelde grondprijs in 2016 uiteen van 54.700 euro op de graasdierbedrijven (melkvee- en overige graasdierbedrijven) tot 65.800 euro per ha op de tuinbouwbedrijven (tabel 3). De verschillen in grondprijzen tussen de type bedrijven hangen voor een belangrijk deel samen met de economische omvang en intensiteit van het grondgebruik (tabel 2). Een grotere omvang en intensiteit betekenen over het algemeen ook de mogelijkheid een hogere prijs te bieden en te financieren. De akkerbouwbedrijven laten overigens een wat afwijkend beeld zien. Verhoudingsgewijs betalen ze een hoge grondprijs. De in vergelijking met de melkveehouderij vrij gunstige inkomensontwikkeling in de akkerbouw in de afgelopen jaren zal daaraan hebben bijgedragen.

---

## Verantwoording

### Wijzigingen

De database waarop de kwartaalberichten (en dit themabericht) zijn gebaseerd, is verder ontwikkeld. Daarnaast is de definitie van de grondmobiliteit verruimd. Tot nu toe werd de mobiliteit gebaseerd op de geselecteerde transacties voor de berekening van de agrarische grondprijs. De wijzigingen zijn met terugwerkende kracht doorgevoerd voor de 'oude' kwartalen. De veranderingen hebben overigens weinig invloed op de hoogte van de grondprijs, maar wel op de mobiliteit door de verruiming van de definitie.

### Agrarische grondprijs

De agrarische grondprijs is de prijs van vrij beschikbare landbouwgrond gekocht door agrariërs. Aan de basis van de berekening van de grondprijs staan de transacties in het eigendomsregister van het Kadaster, aangevuld met informatie over de agrarische sector. Voor het bepalen van de agrarische grondprijs zijn de verhandelde percelen op de volgende kenmerken geselecteerd:

- koper heeft een landbouwbedrijf;
- grasland, bouwland, snijmaïs;
- soort overdracht is koop-verkoop;
- 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.

### Agrarische grondmobiliteit

De agrarische grondmobiliteit – het verhandelde areaal landbouwgrond – geeft aan hoeveel agrarische grond is verhandeld op de vrije markt. Aan de basis van de berekening van de grondmobiliteit staan de transacties in het eigendomsregister van het Kadaster, aangevuld met informatie over de agrarische sector. Voor het bepalen van de agrarische grondmobiliteit zijn de verhandelde percelen op de volgende kenmerken geselecteerd:

- grasland, bouwland, snijmaïs, bollenland, boomkwekerij, fruitteelt en overig tuinland;
- soort overdracht is koop-verkoop;
- zakelijk recht is volle eigendom;
- geen familierelatie;
- oppervlak perceel groter dan 0,25 ha;
- de koopsom is groter dan 1 euro.

### Standaardverdien capaciteit (svc) – een nieuwe maat voor de economische omvang

Om de verschillende soorten agrarische bedrijven te kunnen vergelijken, kon tot 2010 de Nederlandse grootte-eenheid (nge) worden gebruikt. In 2010 is deze maat voor de economische omvang - saldo van opbrengsten en specifieke kosten van agrarische activiteiten - vervangen door de Standaardopbrengst (SO). Het nadeel van de SO is dat het een maatstaf is voor de omzet, maar geen inzicht geeft in de beloning die resteert voor de agrarische activiteiten. Die beloning kan sterk verschillen tussen de sectoren: een akkerbouwer houdt bijvoorbeeld veel meer over van 100 euro opbrengsten dan een varkenshouder. Die akkerbouwer kan met een opbrengst van 300.000 euro een inkomen halen waar een varkenshouder meer dan een miljoen euro aan opbrengsten voor nodig heeft. Daarom is naast de SO een nieuw Nederlands kengetal ontwikkeld voor de toegevoegde waarde. De Standaardverdien capaciteit (svc) van een bedrijf geeft de vergoeding van arbeid en

---

kapitaal weer op basis van standaarden, ongeacht wie arbeid of kapitaal levert. Een bedrijf met een svc van minder dan 25.000 euro wordt aangemerkt als een zeer klein bedrijf. Een dergelijke omvang vergt een normatieve arbeidsbehoefte van minder dan 0,75 aje (arbeidsjaareenheid), tenzij de arbeid duidelijk minder efficiënt of tegen een lagere vergoeding dan gemiddeld wordt ingezet. Voor de zeer grote bedrijven (meer dan 250.000 euro svc) geldt dat ze werkgelegenheid kunnen bieden aan meer dan 5 aje tegen een gemiddelde vergoeding.

---

#### Contact

LEI Wageningen UR  
Postbus 29703  
2502 LS Den Haag  
[www.wageningenUR.nl/lei](http://www.wageningenUR.nl/lei)

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

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

