

# Internationale agrarische grondprijzen

Juni 2014

Huib Silvis en Martien Voskuilen

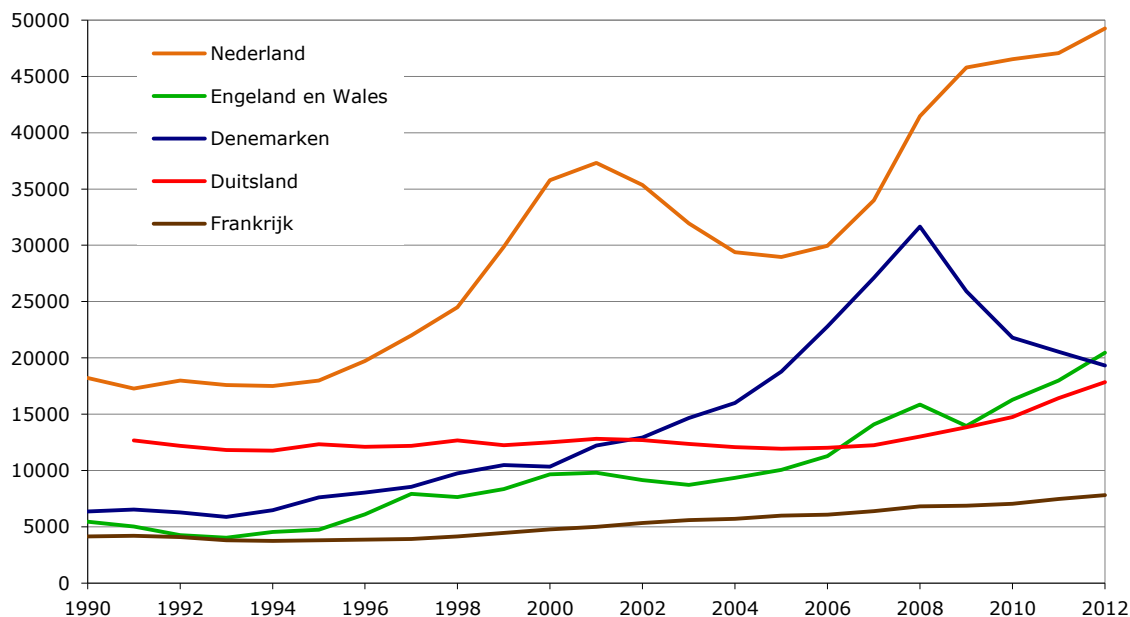


## Nederland spant de kroon, maar ook hoge prijzen in Duitse grensstreek

### Inleiding

In dit themabericht vergelijken we de agrarische grondprijs in Nederland met die in enkele omliggende landen: Duitsland, Denemarken, Engeland en Wales en Frankrijk (figuur 1). Van België zijn helaas geen recente gegevens beschikbaar. We kijken niet alleen naar het niveau en de ontwikkeling van de gemiddelde grondprijs, maar ook naar verschillen per regio, met name in de oostelijke grensstreek. Nederland spant de kroon, maar in delen van de Duitse grensstreek zijn de prijzen ook vrij hoog.

**Figuur 1** Prijs (euro/ha) landbouwgrond omliggende landen, 1990-2012



Bron: SAFER (2014). Les marchés fonciers agricoles en Europe en 2012.

### Nederland: hoog prijsniveau

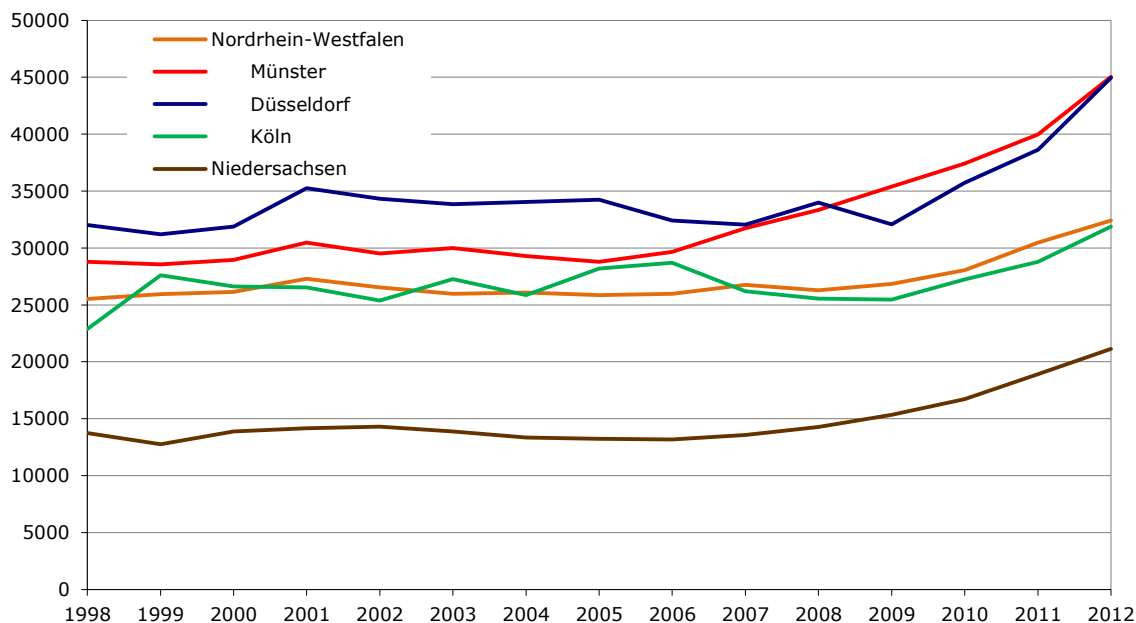
De agrarische grondprijs in Nederland en de andere landen wordt mede bepaald door gemeenschappelijke factoren: het agrarisch inkomen, inclusief directe betalingen van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB), de ontwikkeling van de reële rente, fiscale faciliteiten bij de overdracht van grond, en de vraag naar grond voor bestemmingen buiten de landbouw. Ook de schaalvergroting van de grondgebonden landbouw is een niet te onderschatten factor aan de vraagzijde. Eind jaren negentig kende Nederland een prijsexplosie van agrarische grond. Na 2001

daalde de grondprijs door minder vraag naar grond voor woningbouw en natuurontwikkeling (aankoopstop), en door magere bedrijfsresultaten en veeziekten in de landbouw. De prijsstijging na 2005 is vooral bepaald door de landbouwontwikkeling en de dalende rente.

### Duitsland: grote regionale verschillen

Net als in Nederland zijn er in de onderscheiden landen grote regionale prijsverschillen. In enkele gebieden van Nordrhein-Westfalen werden in 2012 gemiddelde prijzen tot 45.000 euro per hectare genoteerd (figuur 2), terwijl de prijs in de meeste deelstaten in de voormalige DDR niet boven de 10.000 euro per hectare uitkwam. In de regio's met de hoogste grondprijzen speelt de vraag naar grond voor bebouwing (woningen, bedrijven), verkeer en compensatiegrond (bijvoorbeeld voor natuur) een rol. Voorbeelden in de grensstreek zijn de *Regierungsbezirke* Münster (45.000 euro) en Düsseldorf (44.900 euro) van de deelstaat Nordrhein-Westfalen. Verder dragen de subsidies voor energiegewassen bij aan de vraag naar grond voor het telen van gewassen voor de biovergistingsinstallaties. In de grensstreek speelt als factor ook de vraag naar grond door Nederlandse veehouders. Ze willen grond pachten voor de teelt van maïs, omdat daarvoor minder ruimte is op het eigen bedrijf door de aanscherping van de derogatie-eisen (80% grasland).

**Figuur 2** Prijs (euro/ha) landbouwgrond Nordrhein-Westfalen en Niedersachsen <sup>a</sup>, 1998-2012



<sup>a</sup> Zie blz. 4 voor een toelichting op de Duitse regio's.

Bron: Statistisches Bundesamt.

### Denemarken: op- en neergang

In de genoemde landen is de agrarische grondprijs na de financieel-economische crisis in 2008 op peil gebleven, of nog verder gestegen (figuur 1). Denemarken is op dit punt een uitzondering. In de jaren voor 2008 steeg de prijs van grond er spectaculair naar een Nederlands niveau. Een belangrijke aanjager van de prijsstijging waren investeringen van boeren van buiten Denemarken. Voor hen was Deense landbouwgrond aantrekkelijk: de prijzen waren relatief laag en de regels voor bedrijfsovername waren gunstiger dan in eigen land. Maar het verhoogde prijsniveau hield geen stand toen de omstandigheden veranderden. Veel landbouwbedrijven met een lage solvabiliteit kwamen in geldnood en moesten grond aanbieden waarvoor geen kopers te vinden waren. In korte tijd halveerde de prijs. In 2012 was de grondprijs terug onder 20.000 euro per hectare, een niveau vergelijkbaar met dat in andere landen.

---

## Engeland en Wales: tweedeling in de markt

Het Nederlandse prijsniveau ligt ver boven het gemiddelde van de omliggende landen. Maar in Engeland en Wales verdubbelde de prijs tussen 2005 en 2012, terwijl de stijging in Nederland in die periode beperkt bleef tot 70%. De prijsstijging voor landbouwgrond is aangedreven door de combinatie van een klein aanbod en een grote vraag, zowel voor landbouw als voor natuur. De gemiddelde prijs van de grond in Groot-Brittannië steeg in 2012 (6% in pond sterling, 14% in euro's) en kwam uit op 20.500 euro per hectare. De vraag komt vooral van boeren die willen uitbreiden. Volgens waarnemers is er sprake van een tweedeling van de markt. Aan de ene kant is er een tekort aan aanbod van grote percelen voor de schaalvergroting in de landbouw. Aan de andere kant is er een overaanbod van kleine percelen met bebouwing, waarvoor momenteel weinig kopers te vinden zijn in een matige stedelijke vastgoedmarkt. Dit resulteert in een groeiende kloof in de waarde van onroerend goed tussen de twee soorten gebieden.

## Frankrijk: beperkte prijsstijging

Ook in Frankrijk is de trend naar een hogere agrarische grondprijs zichtbaar. In 2012 was de stijging minder groot dan in voorgaande jaren. De prijs van landbouwgrond en grasland steeg in 2012 licht, met een grotere toename in de akkerbouw. In gebieden met gemengde landbouw en vee, stagneerde de markt met gemiddelde verkoopprijzen van respectievelijk 5.400 euro per hectare en 4.200 euro per hectare. In akkerbouwgebieden stegen de gemiddelde prijzen met ruim 3% tot 6.600 euro per hectare, mede dankzij de hoge graanprijzen. De stijging is relatief klein te noemen, omdat de algemene factoren positief waren: hogere landbouwopbrengsten en dalende rente. Daartegenover staan echter de verscherpte controle van bankleningen, onzekerheid over toekomstige opbrengsten en de bemoeilijkte markttoegang voor externe investeerders. De prijs van de pachtgrond steeg 2,5% tot een gemiddelde prijs van 4.100 per hectare. Kopers zijn boeren of investeerders die geïnteresseerd zijn in een rendement van ongeveer 3% per jaar. De economische crisis werkt vooral door bij woningen op het platteland en in recreatiegebieden, waar flinke prijsdalingen zijn opgetreden.

---

## Toelichting Duitse regio's

In figuur 2 staan de prijzen van twee Duitse deelstaten die grenzen aan Nederland: Nordrhein-Westfalen en Niedersachsen. Enkele deelstaten kennen een onderbestuurslaag, *Regierungsbezirk*. De deelstaat Nordrhein-Westfalen heeft vijf *Regierungsbezirke*, waarvan er drie grenzen aan Nederland, van noord naar zuid: Münster, Düsseldorf en Köln. Deze grenzen aan Twente, Achterhoek, Noord- en Zuid-Limburg. Niedersachsen kende vroeger ook *Regierungsbezirke* (vier), maar die zijn in 2005 opgeheven. Een van deze regio's is Weser-Ems dat grenst aan het noordoosten van ons land (Groningen, Drenthe en Overijssel). De grondprijs steeg in deze regio van 22.000 in 2010 tot 29.000 euro per ha in 2012 (in de hele deelstaat Niedersachsen steeg de prijs in deze periode van bijna 17.000 tot ruim 21.000 euro per ha).

## Bronnen

CBS, DLG en Kadaster.

Deutscher Bauernverband, 2013. Situationsbericht 2013/2014.

Farjon, Hans, Huib Silvis et al. (2013). *Prijs hoger dan de waarde van landbouwgrond* (www.pbl.nl).

Landesamt für Statistik Niedersachsen.

LEI Wageningen UR. Landbouw-Economisch Bericht, diverse jaren.

SAFER (2014). Les marchés fonciers agricoles en Europe en 2012.

Statistisches Bundesamt.

Verseput, Wim. *Nederland drijft Duitse pachtprizen op*. 16 april 2014 (www.boerderij.nl).

---

## 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

