



Afstand tot Natura 2000-gebieden heeft weinig invloed op prijs landbouwgrond

Jop Woltjer, Martien Voskuilen, Paul Peter Kuiper en Leo Prins¹

In gebieden binnen een afstand van 2.500 meter van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden was de gemiddelde agrarische prijs van landbouwgrond in de afgelopen tien jaar 4 à 5% lager dan de grondprijs in het gebied daarbuiten. De prijs van landbouwgrond binnen de Natura-2000 gebieden was in deze periode bijna 30% lager. De verschillen in grondprijs worden niet of nauwelijks verklaard door grondsoort, grondgebruik, regio of grootte van de percelen. Binnen de Natura 2000-gebieden wordt naar verhouding veel minder grond verhandeld dan daarbuiten. Overigens ligt maar een beperkt deel (3%) van het totaal Nederlandse agrarische areaal binnen de Natura 2000-gebieden.

Deze beknopte verkenning van de agrarische grondmarkt - prijsvorming en mobiliteit van landbouwgrond - in en rond stikstofgevoelige Natura 2000 (N2000)-gebieden is uitgevoerd tegen de achtergrond van het NPLG.² Dat is onder meer gericht op het extensiveren van grondgebruik in delen van het land, zoals in de gebieden grenzend aan N2000-gebieden. Deze extensivering beperkt mogelijk het opbrengend vermogen van landbouwgrond, waarmee dit beleid een drukkende werking op de grondprijs kan hebben direct rondom N2000-gebieden. Het doel van deze verkenning is om vast te stellen of de prijzen in, rond en buiten N2000-gebieden nu al van elkaar verschillen.

¹ Dit bericht is verschenen als bijlage bij het kwartaalbericht agrarische grondmarkt 1e kwartaal 2023 van het Kadaster en Wageningen Economic Research. Jop Woltjer en Martien Voskuilen: Wageningen Economic Research; Paul Peter Kuiper en Leo Prins: Kadaster.

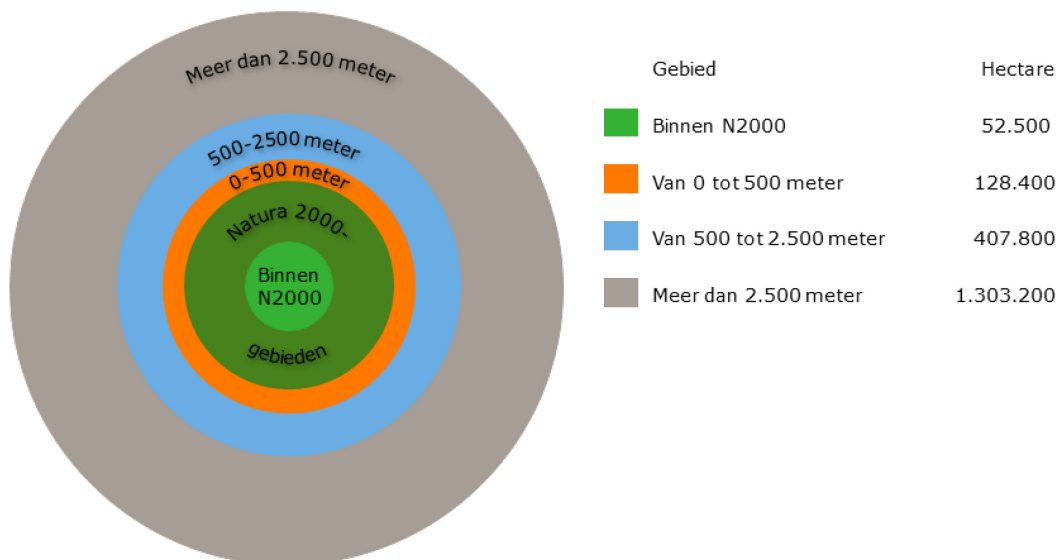
² Op het moment van schrijven is nog niet duidelijk welke maatregelen worden getroffen in overgangszones rondom N2000-gebieden. Ook is niet vastgesteld binnen welke afstand tot de N2000-gebieden deze maatregelen worden ingezet. Voor deze verkenning wordt gekeken naar gebieden binnen een straal van 500 meter en 2.500 meter van N2000-gebieden.

Een derde van agrarisch areaal ligt binnen 2.500 meter van Natura 2000-gebied

Voor de verkenning zijn vier gebieden onderscheiden (figuur 1). Bijlage 1 geeft een verder overzicht van de geselecteerde gebieden.

1. Gebied binnen stikstofgevoelige N2000-gebieden
2. Gebied binnen een afstand van 500 meter van stikstofgevoelige N2000-gebieden
3. Gebied op 500 tot 2.500 meter van stikstofgevoelige N2000-gebieden
4. Gebied op meer dan 2.500 meter van stikstofgevoelige N2000-gebieden

Deze vier gebieden beslaan respectievelijk 3%, 7%, 22% en 69% van het totaal agrarisch areaal in Nederland (AAN) van 1,89 mln. ha in 2022.



Figuur 1 Oppervlakte landbouwgrond¹ in en buiten stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, 2022

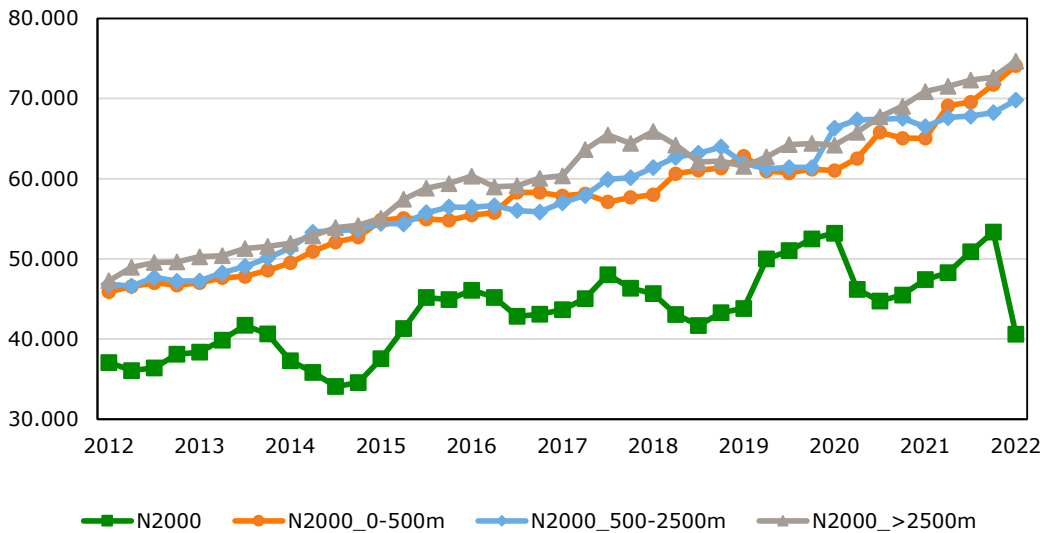
¹ Op basis van Agrarisch Areaal Nederland (AAN).

Bron: Nationaal georegister, bewerking Kadaster en Wageningen Economic Research.

Grondprijs

Grondprijs op korte afstand van N2000-gebieden iets lager dan referentieprijis

De gemiddelde agrarische grondprijs in het gebied binnen 500 meter van N2000-gebieden bedroeg over de afgelopen tien jaar (2012-2022) 57.400 euro per hectare. Dat is 5,1% onder de grondprijs van 60.300 euro per hectare in het gebied op meer dan 2.500 meter van de N2000-gebieden. Deze prijs wordt verder aangeduid als de referentieprijis (of vergelijkingsprijis). Op een paar kwartalen in 2017-2018 na (figuur 2), is het prijsverschil niet groter geweest dan 10%. De ontwikkeling van de grondprijs in het gebied binnen 500 meter is vergelijkbaar met die van de referentieprijis: tussen 2012 en 2022 is de gemiddelde grondprijs in beide gebieden met ongeveer 60% gestegen. Ook de spreiding rond de gemiddelde prijs is vrijwel identiek (zie bijlage 2 voor toelichting berekening grondprijs, en bijlage 3 voor spreiding grondprijzen).



Figuur 2 Gemiddelde agrarische grondprijs a) per kwartaal (euro per ha) naar gebied, 2012-2022

a) Voortschrijdend gemiddelde vier kwartalen; figuur start in vierde kwartaal 2012.

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Ook grondprijs op grotere afstand van N2000-gebieden onder de referentieprijs

De gemiddelde agrarische grondprijs in het gebied op een afstand van 500 tot 2.500 meter van de stikstofgevoelige N2000-gebieden is in de afgelopen tien jaar uitgekomen op 58.100 euro per hectare. Dat is 3,6% onder de referentieprijs (figuur 2). Tussen 2012 en 2022 is de grondprijs in het gebied op 500-2.500 meter afstand met ongeveer 50% toegenomen – een minder grote stijging dan in het gebied op 500 meter en in het referentiegebied. De lagere prijsstijging in het gebied op 500-2.500 meter is het gevolg van een afvlakking van de grondprijsontwikkeling in 2021 en 2022. De spreiding van de grondprijzen in dit gebied is over de hele periode vergelijkbaar met de andere gebieden buiten de Natura 2000-gebieden (zie bijlage 3).

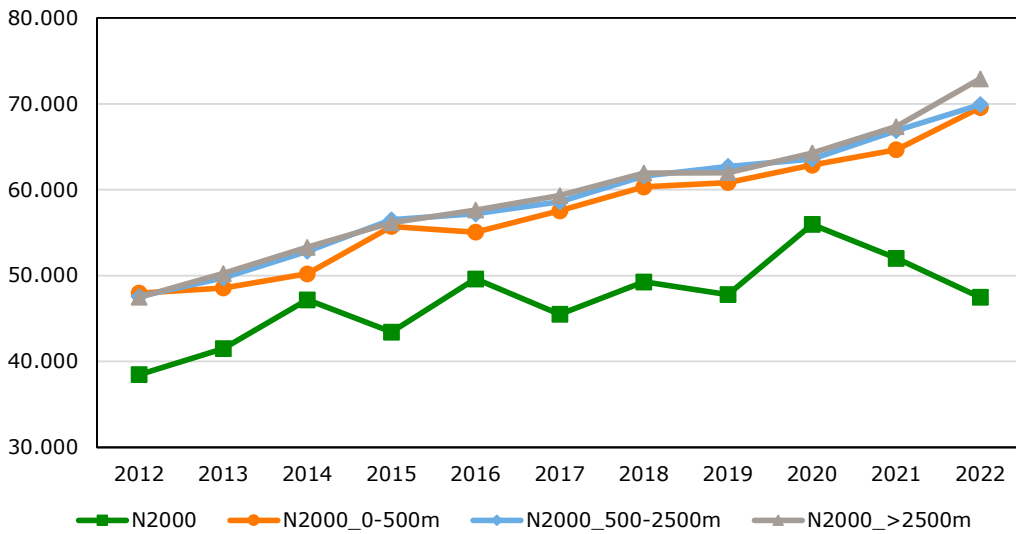
Aanzienlijk lagere grondprijs binnen Natura-2000 gebieden

De gemiddelde agrarische grondprijs binnen Natura 2000-gebieden lag in de afgelopen tien jaar op 43.400 euro per hectare, bijna 30% onder de referentieprijs (figuur 2). De fors lagere grondprijs is hoogstwaarschijnlijk het gevolg van de beperkingen aan het landbouwgebruik van de grond voor natuurdoelstellingen. De gemiddelde grondprijs in de N2000-gebieden schommelde in de afgelopen tien jaar behoorlijk (figuur 2), en ook de spreiding rond de gemiddelde grondprijs varieerde sterk (zie bijlage 3). Deze variatie is onder meer het gevolg van een zeer beperkt aantal transacties, wat weer samenhangt met de kleine omvang van het landbouwareaal binnen de N2000-gebieden: 52.500 ha, ofwel 3% van het totaal agrarisch areaal (figuur 1). Ook wordt er binnen de N2000-gebieden relatief minder grond verhandeld dan in de andere gebieden (zie hierna). Doordat maar weinig agrarische grond binnen N2000-gebieden wordt verhandeld, is de berekende gemiddelde grondprijs gevoelig voor heel lage of hoge transactiepreisen.

Grondprijs nader beschouwd

De verschillen in agrarische grondprijzen tussen de onderscheiden gebieden kunnen, behalve door de ligging ten opzichte van N2000-gebieden, ook door andere factoren worden veroorzaakt. Om een aantal van die factoren uit te sluiten, is een regressiemodel ontwikkeld waarmee een gecorrigeerde grondprijs is geschat. In het model wordt de grondprijs uitgezet tegen de grondsoort, het grondgebruik (grasland, bouwland), de regio, de grootte van het perceel en het kwartaal waarin de transactie heeft plaatsgevonden. De gemiddelde agrarische grondprijzen (per jaar), in de

verschillende gebieden (figuur 3), zijn na uitsluiting van deze factoren niet wezenlijk anders dan zonder die uitsluiting (figuur 2).



Figuur 3 Grondprijs (euro per hectare) volgens gecompenseerd model naar gebied, 2012-2022
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

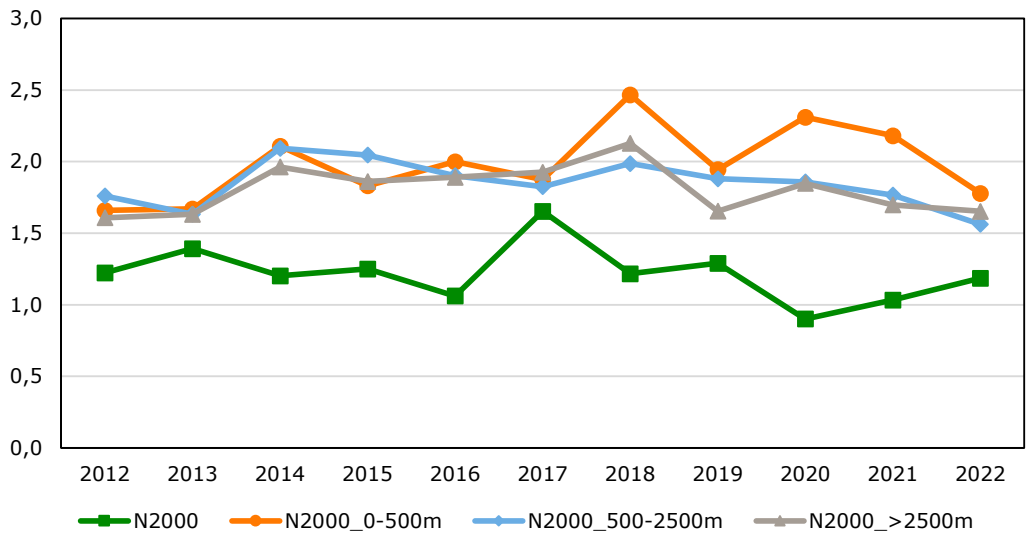
De gecorrigeerde agrarische grondprijs in het gebied binnen 500 meter van de N2000-gebieden is significant lager dan in het gebied op meer dan 2.500 meter afstand (referentiegebied), maar het verschil is beperkt (2.500 euro per hectare). De gecorrigeerde prijs van landbouwgrond in het gebied op 500 tot 2.500 meter van de N2000-gebieden is alleen in 2022 significant lager dan die in het vergelijkingsgebied.

Er zijn naast de hiervoor genoemde nog andere factoren die invloed kunnen hebben op de prijs van landbouwgrond. Zo werkt stedelijke uitbreiding grondspeculatie in de hand, wat de prijs van dichtbijgelegen landbouwgrond opdrijft. Ook marktverhoudingen, bijvoorbeeld een zeer scheve verhouding tussen het aantal kopers en verkopers van grond, kunnen een belangrijke rol spelen in de prijsvorming op de (lokale) grondmarkt. In deze beknopte verkenning zijn deze factoren vanwege de complexiteit niet meegenomen.

Grondmobiliteit

Lage grondmobiliteit binnen Natura 2000-gebieden

Binnen de Natura 2000-gebieden is in de afgelopen tien jaar naar verhouding veel minder grond verhandeld dan in de andere gebieden (figuur 4; bijlage 2). De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – kwam uit op gemiddeld 1,2% per jaar. In het gebied binnen 500 meter van de N2000-gebieden was dat 2,0% per jaar, en in de beide andere gebieden 1,8% per jaar. De lage grondmobiliteit in de N2000-gebieden kan te maken hebben met het eigendom van de landbouwgrond. Het is aannemelijk dat in dit gebied relatief meer grond in eigendom is van terreinbeherende organisaties die landbouwgrond verpachten. Deze grond zal niet snel op de markt komen. Verder is grond met beperkingen aan het landbouwkundig gebruik en in eigendom van agrariërs minder in trek.



Figuur 4 Grondmobiliteit (verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond in %) naar gebied, 2012-2022
 Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Ontwikkeling grondmobiliteit is vergelijkbaar in de verschillende gebieden

De ontwikkeling van de grondmobiliteit is tussen 2012 en 2022 in de gebieden op 500 meter en op 500 tot 2.500 meter van de N2000-gebieden vergelijkbaar met die in het referentiegebied (figuur 4). De laatste jaren is de mobiliteit in ieder van de vier gebieden gedaald. Dat lijkt erop te wijzen dat de groeiende onzekerheid rondom het toekomstige gebruik van landbouwgrond nabij N2000-gebieden niet de reden is voor een afname van de grondmobiliteit, maar dat het gaat om andere, meer algemene redenen.

Bijlage 1 Stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en overige gebieden

Stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden

Voor het onderzoek zijn alle Natura 2000-gebieden met een stikstofgevoelige habitat geselecteerd via het Nationaal Georegister.³ Het gaat hierbij om 122 stikstofgevoelige N2000-gebieden met een totale oppervlakte van 608.000 ha. Daarvan behoren er 117 tot de provinciale N2000-gebieden met een oppervlakte van 279.000 ha en 5 gebieden vallen onder de rijksoverheid met een oppervlakte van 329.000 ha.

Overige gebieden

Rond de geselecteerde N2000-gebieden zijn ruimtelijke zones gemaakt die als basis dienden voor de verschillende onderzoeksgebieden:

- gebied binnen de geselecteerde N2000-begrenzing
- gebied buiten de geselecteerde N2000-begrenzing, maar op een maximale afstand van 500 meter van de N2000-begrenzing
- gebied op minimaal 500 meter afstand en op maximaal 2.500 meter afstand van de N2000-begrenzing
- gebied dat op minimaal 2.500 meter afstand van de N2000-begrenzing ligt.

Berekening oppervlakte landbouwgrond in de gebieden

De oppervlakte landbouwgrond in de verschillende gebieden is bepaald met behulp van het Agrarisch Areaal Nederland (AAN), ofwel de referentielag landbouwpercelen. Dit is de geografische afbakening van landbouwgrond in Nederland. Deze bron is op 14 maart 2023 geraadpleegd via het Nationaal Georegister. Het peiljaar van de gebruikte AAN-gegevens is 2022.

³ Nationaal Georegister geraadpleegd op 14 maart 2023

Bijlage 2 Grondprijs en grondmobiliteit

Agrarische Grondmarkt Informatiesysteem - AGRIS

De gegevens over de grondmarkt zijn afkomstig van het Agrarische Grondmarkt Informatiesysteem (AGRIS). Dit systeem is opgebouwd uit de kadastrale transacties aangevuld met administratieve en geografische gegevens uit verschillende bronnen, zoals de Landbouwtelling, de Basisregistratie gewaspercelen (BRP-gewaspercelen), de topografische kaart (TOP10NL) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In AGRIS zijn alle grondtransacties in het landelijk gebied opgenomen.

Grondprijs

De agrarische grondprijs is de prijs van vrij beschikbare landbouwgrond gekocht door agrariërs. Voor het bepalen van de agrarische grondprijs zijn de verhandelde percelen op de volgende kenmerken geselecteerd:

- koper heeft een landbouwbedrijf
- grasland, bouwland, snijmais
- 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.

Uitsluiten extreme waarnemingen

Bij de berekening van de gemiddelde agrarische grondprijs worden transacties met extreem lage en hoge prijzen uitgesloten. Deze aftopping gebeurde tot 2022 maandelijks op landelijk niveau. Dit leidde soms tot onder- en overschatting van de gemiddelde prijs op regionaal niveau. Daarom is overgestapt op aftopping op provinciaal niveau, ingaande het eerste kwartaal van 2022, en met terugwerkende kracht doorgevoerd vanaf 2012().⁴

Voortschrijdende gemiddelde grondprijs

De gemiddelde agrarische grondprijs per kwartaal in figuur 2 en in de figuren in bijlage 3 is het voortschrijdend gemiddelde van de agrarische grondprijs over vier kwartalen. De figuren starten daarom in het vierde kwartaal van 2012. Door in de figuren met voortschrijdende gemiddelden te werken, worden de trends beter zichtbaar.

Grondmobiliteit

De agrarische grondmobiliteit – het verhandelde areaal landbouwgrond – geeft aan hoeveel agrarische grond is verhandeld op de vrije markt. Voor een vergelijking van de mobiliteit tussen gebieden wordt gewerkt met de relatieve grondmobiliteit: de verhandelde oppervlakte in een gebied afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond in dat gebied.

Voor het bepalen van de agrarische grondmobiliteit zijn de verhandelde percelen op de volgende kenmerken geselecteerd:

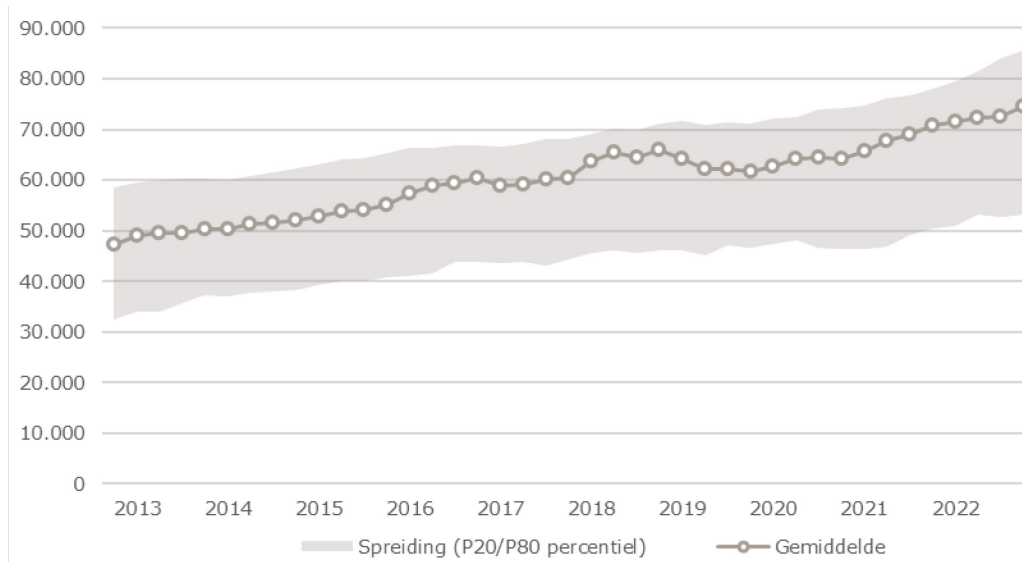
- grasland, bouwland, snijmais, bollenland, boomkwekerij, fruitteelt en overig tuinland
- soort overdracht is koop-verkoop
- zakelijk recht is volle eigendom
- geen familierelatie
- oppervlak perceel groter dan 0,25 ha
- de koopsom is groter dan 1 euro.

⁴ <https://edepot.wur.nl/572202>

Bijlage 3 Gemiddelde en spreiding grondprijs naar gebied

De grondprijzen die in individuele overdrachten zijn gerealiseerd variëren aanzienlijk. In de onderstaande figuren is deze spreiding weergegeven ten opzichte van de gemiddelde prijs. Het gekleurde gebied geeft de afstand aan tussen de onderste 20% en bovenste 20% van de prijstransacties, respectievelijk percentiel 20 (P20) en percentiel 80 (P80).

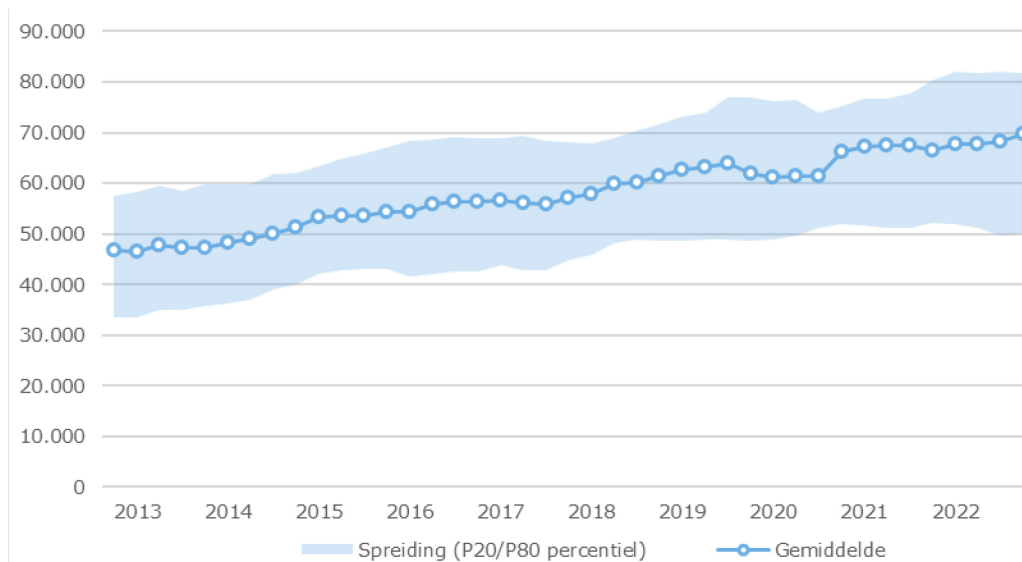
Gebied op meer dan 2.500 meter van stikstofgevoelige N2000-gebieden



Figuur B3.1 Agrarische grondprijs⁵ per kwartaal (euro per ha), 2012-2022

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Gebied op 500 tot 2.500 meter van stikstofgevoelige N2000-gebieden

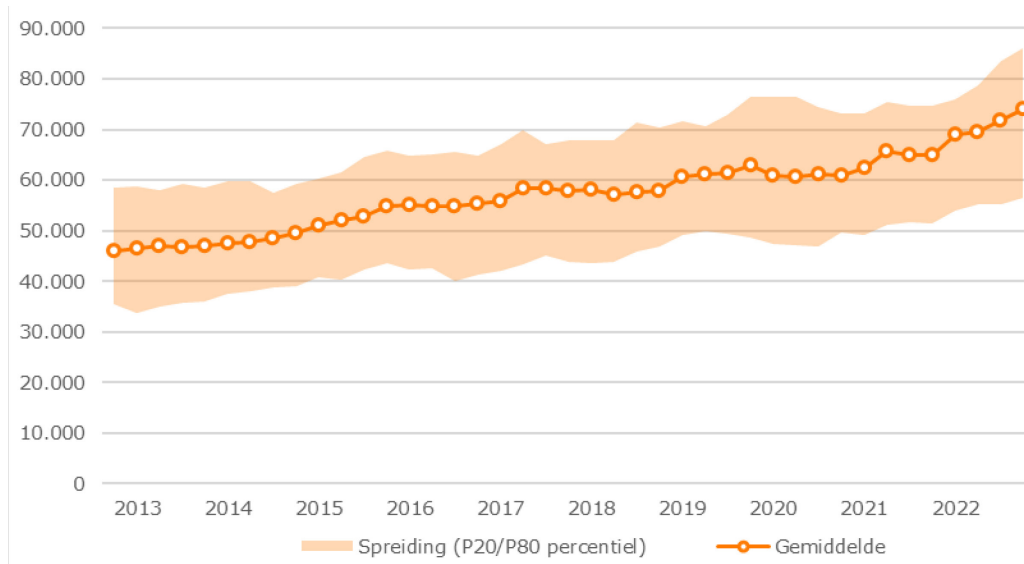


Figuur B3.2 Agrarische grondprijs² per kwartaal (euro per ha), 2012-2022

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

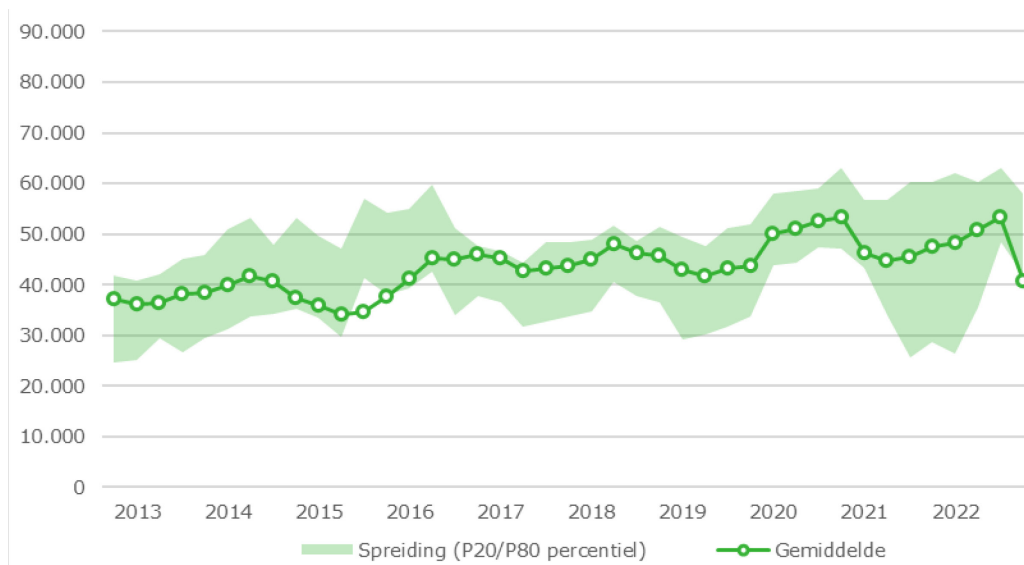
⁵ Gemiddelde en spreiding agrarische grondprijs¹ (euro per ha) per kwartaal als voortschrijdend gemiddelde vier kwartalen; figuur start in vierde kwartaal 2012.

Gebied binnen een afstand van 500 meter van stikstofgevoelige N2000-gebieden



Figuur B3.3 Agrarische grondprijs² per kwartaal (euro per ha), 2012-2022
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Gebied binnen stikstofgevoelige N2000-gebieden



Figuur B3.4 Agrarische grondprijs² per kwartaal (euro per ha), 2012-2022
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Meer informatie

Dr. P.J. Woltjer, senior onderzoeker
T +31 (0)70 3358 155
E jop.woltjer@wur.nl
www.wur.nl/economic-research

2023-066