



# Agrariërs verwerven meeste landbouwgrond, maar hun aandeel daalt

Paul Peter Kuiper, Leo Prins, Jop Woltjer en Martien Voskuilen<sup>1</sup>

Landbouwgrond is een schaars goed, waarin slechts beperkt handel plaatsvindt. Het grootste deel van de mobiliteit – het verhandelde areaal landbouwgrond – komt voor rekening van agrarische ondernemers. Hun aandeel nam de afgelopen 10 jaar echter af, terwijl dat van beleggers, natuurorganisaties, overheden en andere investeerders juist toenam. Binnen overheden vond er bovendien een duidelijke verschuiving plaats: door de opheffing van de Dienst Landelijke Gebied (DLG) in 2015 hebben provincies een grotere rol in grondaankopen gekregen.

Nederland staat momenteel voor een reeks ingrijpende veranderingen die steeds meer van de schaarse grond in Nederland vragen. Van het streven naar voldoende betaalbare woningen en de overstap naar duurzame energieproductie tot de transitie naar kringlooplandbouw met behoud van een gezonde en diverse natuur. Met deze 'grote verbouwing van Nederland' in het achterhoofd is onderzocht welke partijen actief zijn op de agrarische grondmarkt. Voor zover mogelijk zijn partijen op basis van aankoopmotieven ingedeeld naar type koper of segment. Ontwikkelingen binnen en tussen deze segmenten worden in dit onderzoek op hoofdlijnen behandeld.

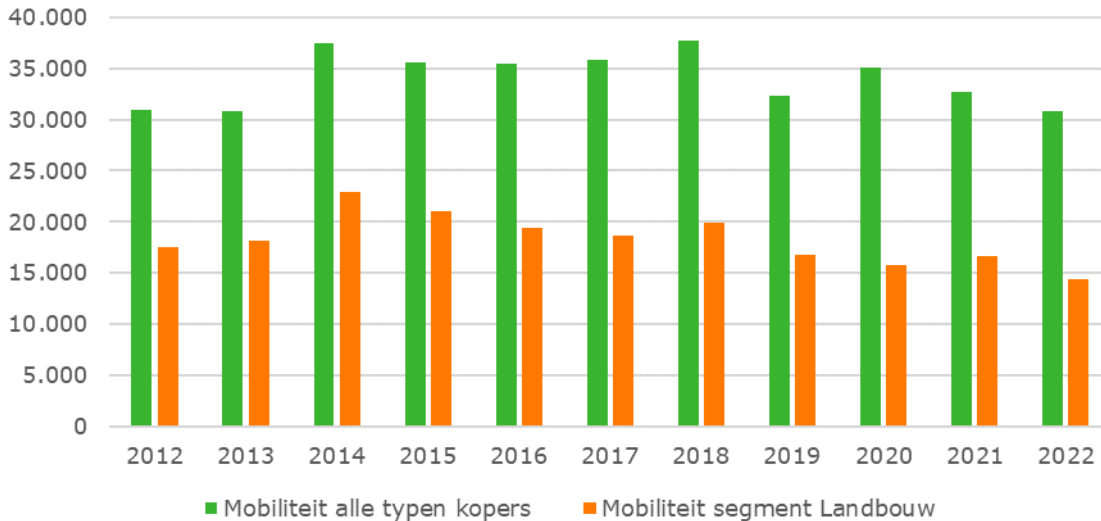
## Agrariërs kochten minder grond

In de periode 2012-2022 werd jaarlijks circa 30.000 tot 38.000 hectare landbouwgrond verhandeld (figuur 1 en bijlage 1). Gemiddeld kwam de mobiliteit in deze periode uit op 34.100 hectare per jaar, ofwel 1,9% van het totale areaal landbouwgrond (1,8 miljoen ha in 2022). De laatste jaren daalde de totale mobiliteit geleidelijk van 35.100 ha in 2020 (2,0% van het totale landbouwareaal) naar 30.800 ha in 2022 (1,7% van het totale landbouwareaal).

In de jaren 2012-2022 werd het grootste deel van het verhandeld areaal landbouwgrond gekocht door agrarische ondernemers (bijlage 2). Het aandeel van deze groep in de totale mobiliteit is in de afgelopen 4 jaar echter wel gedaald; van gemiddeld 59% in de jaren 2012-2015 tot 49% in de jaren 2019-2022. Ook in absolute termen is de daling vrij groot; van gemiddeld 19.900 ha per jaar

<sup>1</sup> Dit bericht is verschenen als bijlage bij het kwartaalbericht agrarische grondmarkt 2e kwartaal 2023 van het Kadaster en Wageningen Economic Research. Paul Peter Kuiper en Leo Prins: Kadaster; Jop Woltjer en Martien Voskuilen: Wageningen Economic Research.

in de periode 2012-2015 tot gemiddeld 15.900 ha in de periode 2019-2022. De achterliggende reden voor deze daling is in dit rapport niet onderzocht.



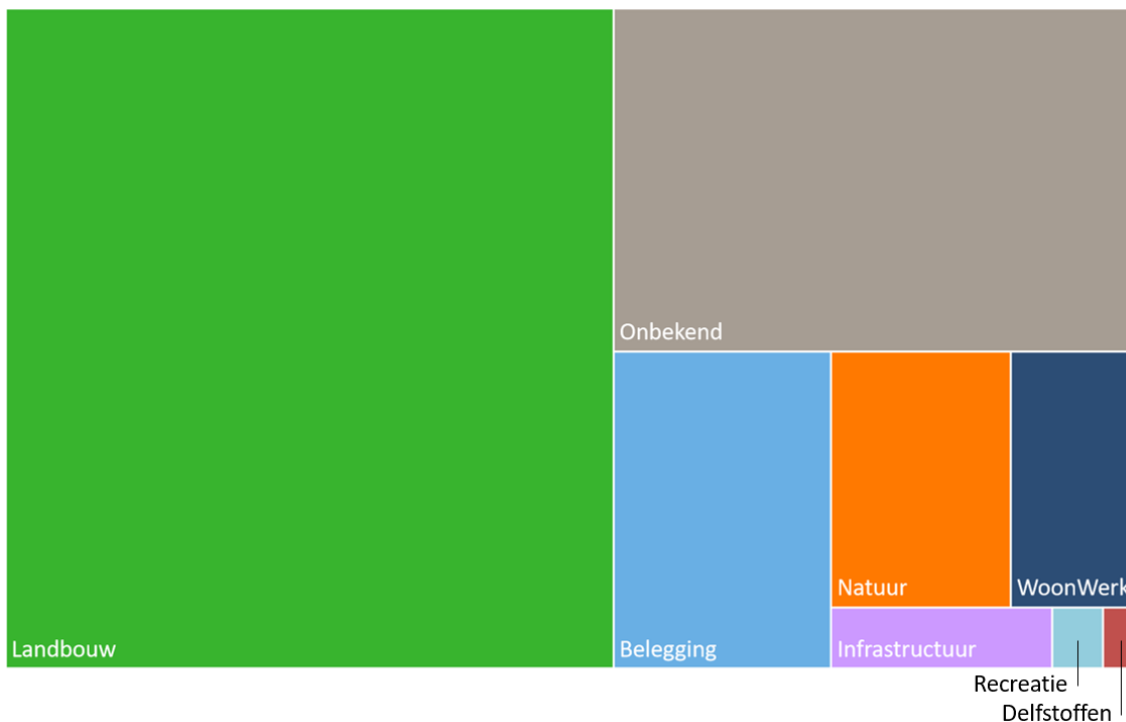
**Figuur 1** Totale mobiliteit landbouwgrond en mobiliteit segment Landbouw (ha), 2012-2022.  
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research  
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Het segment Landbouw omvat een groep van 30.400 agrarische kopers. Daarvan kochten er nog geen 100 meer dan 100 ha landbouwgrond (totaal 9.200 ha), 5.300 kochten tussen de 10 tot 100 ha (totaal 117.400 ha), 19.700 kochten tussen de 1 en de 10 ha (totaal 75.700 ha), en 5.300 agrarische kopers kochten minder dan 1 ha (totaal 3.200 ha).

## Aandeel beleggers op agrarische grondmarkt 9%

Ongeveer een kwart van de landbouwgrond die in de periode 2012 t/m april 2023 werd verhandeld is gekocht door beleggers, natuurorganisaties, overheden en andere investeerders (figuur 2). Binnen deze groep is "Belegging" het grootste segment met 9% van het totaal. Deze groep is divers van aard en doelstelling. Aankopen in dit segment dienen als investering, waarbij de uiteindelijke doelen variëren van het mogelijk maken van liefdadigheid en het realiseren van ideële overtuigingen (transitie van landbouw, verduurzaming, etc.) tot het creëren van een financieel rendement, of een combinatie van deze zaken. In de meeste van deze situaties blijft de grond duurzaam in agrarische gebruik. Voornaamste kopers in dit segment zijn partijen als a.s.r. en Fagoed, maar ook de burgercoöperatie Land van Ons, bouw- en ontwikkelbedrijven en liefdadigheidsorganisaties behoren tot dit segment. Afhankelijk van het bedrijfsmodel houden deze organisaties de verkregen grond langer of korter in bezit. Bij een langdurig eigendom behoudt de grond meestal haar agrarische functie, en wordt deze verpacht of zelf geëxploiteerd. In een klein deel van dit segment kan een transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw plaatsvinden.

Volgens de toegepaste methodiek kunnen de kopers van ongeveer een kwart van alle verhandelde landbouwgrond niet aan een specifiek segment worden toegewezen (zie bijlage 2). Van de door hen verhandelde oppervlakte is 81% door particuliere kopers gekocht. Gedurende de periode 2012-april 2023 betrof het 45.600 particuliere kopers. Het overgrote deel daarvan kocht minder dan 10 hectare grond. De resterende 19% van het segment 'Onbekend' bestaat uit diverse soorten rechtspersonen.



**Figuur 2** Aandeel van marktsegmenten naar verworven landbouwgrond, 2012 t/m april 2023.

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

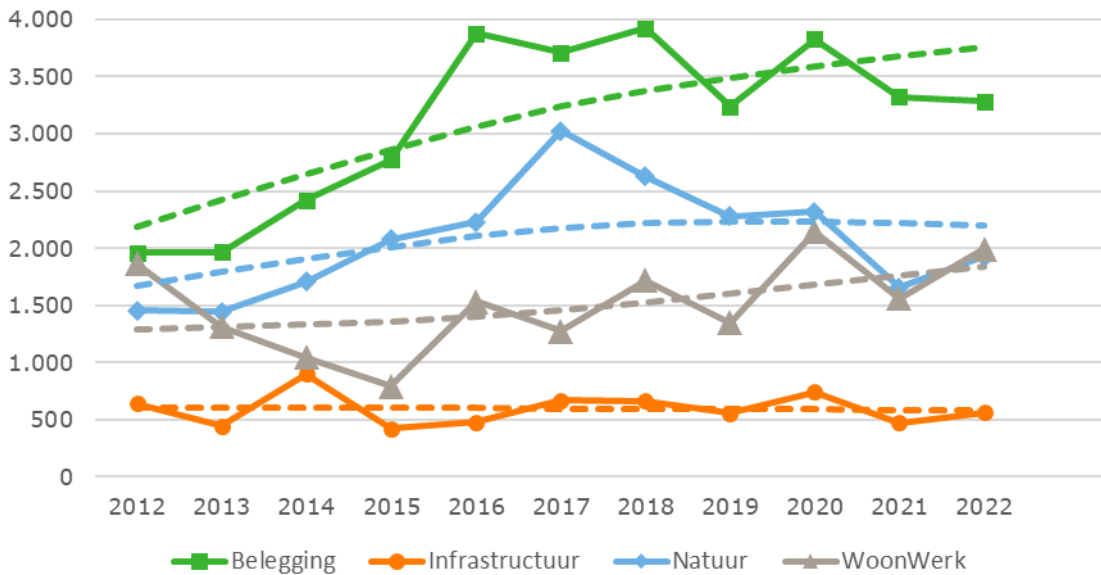
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

## Toename grondmobiliteit segmenten Belegging, Natuur en WoonWerk

Tussen 2012 en 2022 is het aandeel van het landbouwsegment in de mobiliteit van landbouwgrond fors gedaald (figuur 1), terwijl het aandeel van drie andere segmenten is gegroeid (figuur 3).

Zo is de gemiddelde aangekochte oppervlakte in het segment 'Belegging' met ongeveer 1.500 ha per jaar gegroeid. De segmenten 'Natuur' en 'WoonWerk' laten beiden een trendgroei van ongeveer 500 ha per jaar zien.<sup>2</sup> Het aandeel van deze segmenten in het totaal van de grondaankopen blijft echter beperkt; 'Belegging' groeide van ruim 6% in de jaren 2012-2014 naar ruim 10% in de jaren 2020-2022, 'Natuur' groeide in die periode van een kleine 5% naar 6% en 'WoonWerk' van ruim 4% naar 6%.

<sup>2</sup> Het segment "WoonWerk" laat een sterke daling zien in de jaren 2012-2015. Daarna nam het gemiddelde aangekochte oppervlakte toe van 800 ha in 2015 naar 2.000 ha in 2022.



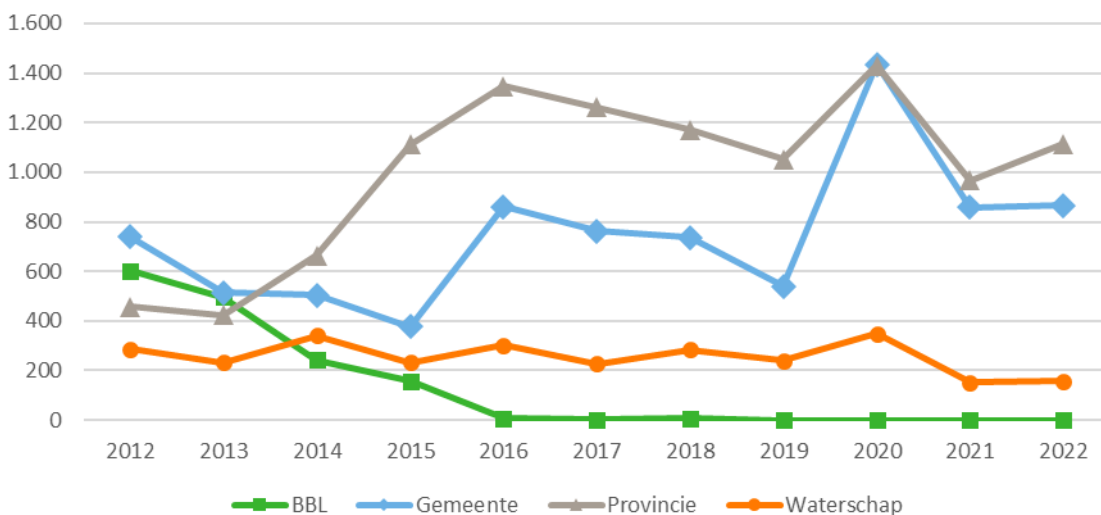
**Figuur 3** Mobiliteit landbouwgrond segmenten Belegging, Infrastructuur, Natuur en WoonWerk (ha), 2012-2022<sup>3</sup>

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 3](#)

## Verschuiving in rol overheden

De rol van provincies is met de opheffing van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in 2015 aanzienlijk veranderd. Dit is duidelijk terug te zien in de groei in aankopen van landbouwgrond door de provincies, die toenam van gemiddeld ongeveer 500 ha per jaar in de periode 2012-2014 tot gemiddeld bijna 1.200 ha gedurende de jaren 2015-2022. Met de opheffing van de DLG is de activiteit van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) in deze periode afgebouwd naar 0 ha. De verwervingsactiviteit door de gezamenlijke provincies lag in de periode medio-2022 tot medio-2023 wel hoger dan de 2 voorgaande jaren, vergelijkbaar met de piek in 2020.<sup>4</sup> Verwervingen via kavelruilprocessen zijn in deze cijfers niet meegenomen.



**Figuur 4** Verwerving landbouwgrond door gemeenten, provincies, waterschappen en BBL (ha), 2012-2022 Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

<sup>3</sup> De stippellijn geeft de trendontwikkeling van de grondmobiliteit weer en is gebaseerd op een Hodrick-Prescott filter.

<sup>4</sup> De cijfers voor 2023 zijn niet in figuur 4 weergegeven.

---

## Bijlage 1 Methodiek mobiliteitsberekening

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 de Basisregistratie 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, snijmais, bollenland, boomkwekerij, fruitteelt en overig tuinland
- soort overdracht is koop-verkoop en openbare veiling
- zakelijk recht is volle eigendom
- geen familierelatie tussen kopers en verkopers
- perceeloppervlakte groter dan 0,25 hectare
- koopsom groter dan € 1,-

Via deze selectie worden de overdrachten van agrarische grond die via de vrije markt hebben plaatsgevonden, geselecteerd. Grondoverdrachten die via kavelruil tot stand komen, zijn om technische redenen in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

Om de verhandelde oppervlakte niet te overschatten is in het geval van de overdracht van onverdeelde aandelen van het eigendomsrecht een correctie toegepast op de perceeloppervlakte. Deze correctie houdt in dat het overgedragen oppervlakte naar rato van het onverdeelde aandeel wordt meegerekend in de mobiliteitsberekening.

---

## Bijlage 2 Segmentering van de kopers

Op de grondmarkt zijn veel kopers actief. Ieder van deze kopers heeft zijn eigen motieven om grond te kopen. Voor dit onderzoek zijn de kopers voor zover mogelijk ingedeeld in verschillende segmenten. Dit is via 3 elkaar aanvullende methoden gedaan:

1. Gegevenskoppeling: Kadastrale registratie is gekoppeld aan landbouwgegevens om te beoordelen welke kopers als landbouwbedrijf te typeren zijn.
2. Trefwoord-analyse: Kopers zijn op basis van trefwoorden in de kopersnamen aan segmenten toegedeeld.
3. Handmatige toedeling van 100 grootste verwervers aan segmenten.

De combinatie van deze 3 methoden leidt tot een indicatie van het aankoopmotief van de kopers van landbouwgrond. Hierbij zijn de volgende segmenten samengesteld:

- Landbouw: zie methode 1, aangevuld met rechtspersonen met bijvoorbeeld 'landbouw' en 'vee' in hun naam.
- Belegging: bedrijven (rechtsvorm BV, NV) met bijvoorbeeld 'holding', 'fund' en 'vastgoed' in hun naam. aangevuld met alle rechtspersonen die in de kadastrale registratie als 'kerkelijke organisatie' of 'buitenlandse rechthebbende' te boek staan.
- Natuur: hiertoe behoren de grote terreinbeheerders Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de 12 provinciale landschappen, alle provincies en rechtspersonen met bijvoorbeeld 'landgoed', 'landschap' of 'natuur' in hun naam.
- WoonWerk: alle gemeenten zijn aan dit segment toegedeeld, net als bedrijven (rechtsvorm BV, NV) met bijvoorbeeld 'ontwikkeling', 'project', 'bouw' in hun naam.
- Infrastructuur: diverse (semi) overheden, waaronder Rijkswaterstaat, waterschappen en Prorail, net als bedrijven met bijvoorbeeld 'zonnepark', 'solar', 'energie' in hun naam. Ook drinkwaterbedrijven, (lucht)havens en energiebedrijven behoren tot deze categorie.
- Recreatie: koper is een vereniging (uitgezonderd Natuurmonumenten en It Fryske Gea), of rechtspersonen met bijvoorbeeld 'paard', 'golf' en 'recreatie' in hun naam.
- Delfstoffen: bedrijven (rechtsvorm BV, NV) met bijvoorbeeld 'zand' en 'grind' in hun naam.
- Onbekend: via de drie gebruikte methoden is geen indicatie gevonden van een mogelijk aankoopmotief.

---

### Meer informatie

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

Juli 2023