

PRIJS VOOR LANDBOUWGROND OVER DE TOP

Jan Luijt

Tussen 1998 en 2001 zijn de gemiddelde prijzen die akkerbouwers en veehouders betaalden voor landbouwgrond gestegen van 24.000 tot 37.300 euro per hectare (+55%). De stijging van de grondprijs vond vooral in de eerste jaren plaats. In 2001 bleef die beperkt tot 4%. De eerste twee kwartalen van 2002 laten voor het eerst sinds jaren een daling zien van de betaalde grondprijs. In het eerste kwartaal zakte de gemiddelde grondprijs naar 36.000 euro om in het tweede kwartaal net onder de 35.000 euro uit te komen. De daling deed zich vooral voor in het noorden van het land en in sommige delen van West-Nederland. In Noord-Brabant was er nog weinig te merken van een dalende grondprijs.

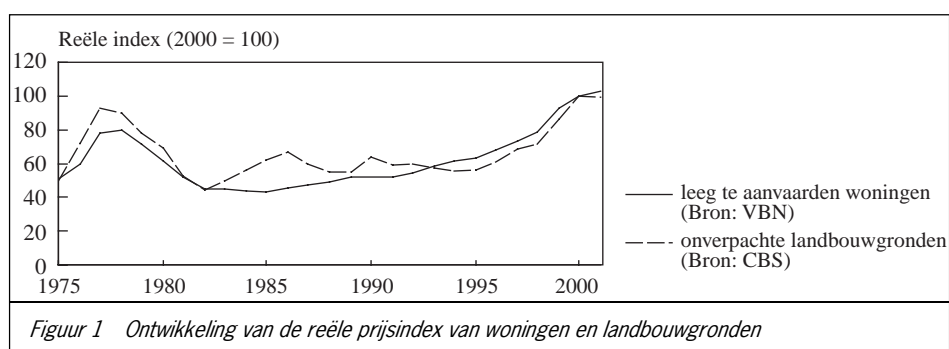
Groene bestemmingen

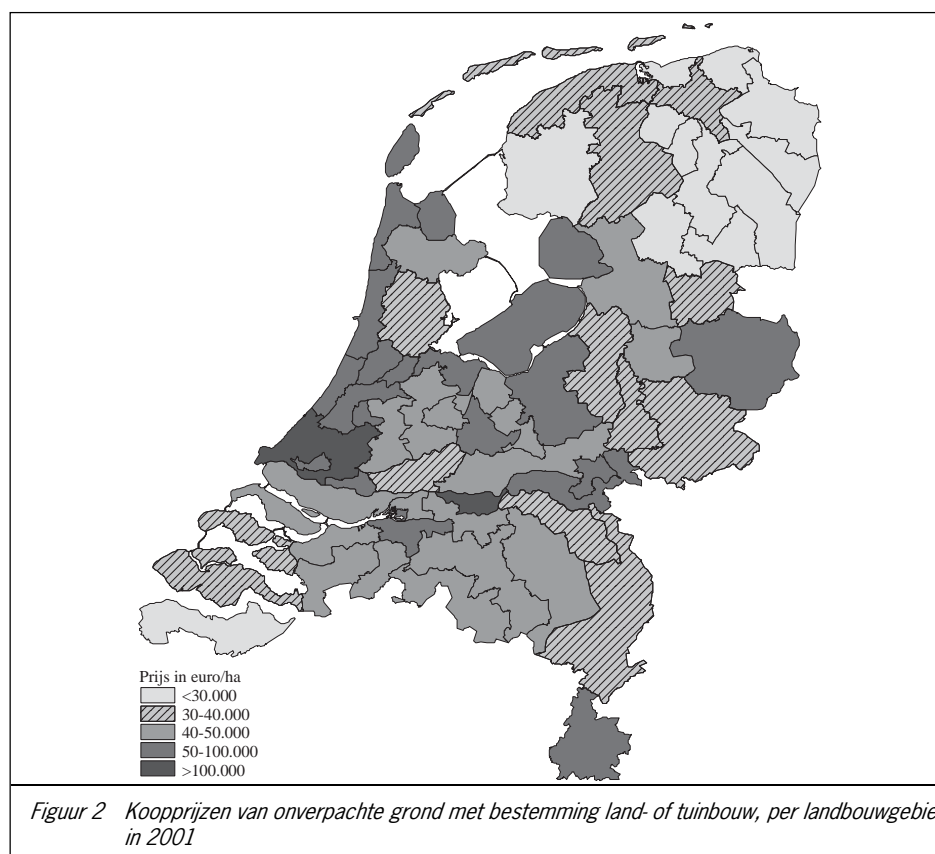
In het 'groene' grondmarktsegment is de land- en tuinbouw de belangrijkste koper. In 2000 verwierven agrariërs circa 70.000 ha en in 2001 54.000 ha. Een reden voor deze daling is onder meer het opschorten, in het voorjaar van 2000, van de grootschalige verkoop van domeingronden in Flevoland aan de zittende pachters en erfpachters. Tussen 1998 en 2001 zijn de gemiddelde prijzen die agrariërs betaalden voor land- en tuinbouwgrond gestegen van 27.000 tot bijna 42.000 euro per hectare, een toename van 55%. Deze stijging valt nauwelijks te verklaren uit de ontwikkeling van de bedrijfsresultaten in de land- en tuinbouw, maar wel uit de algemene economische groei in die jaren. Zo is het verloop van de prijs van landbouwgronden vrijwel gelijk aan dat van de prijs van woningen, die beschouwd kan worden als een indicator van het economisch tij (figuur 1).

Af en toe zijn hierop kleine uitzonderingen. Zo steeg de agrarische grondprijs tijdelijk wat extra ten gevolge van het in 1986 steeds duidelijker wordende mestbeleid. En verder bleef diezelfde agrarische grondprijs in 2001 wat achter bij de ontwikkeling van de prijzen van bestaande woningen die ook in 2001 nog met 8% in prijs toenamen. Daarbij speelt de MKZ-crisis een rol. In gebieden met een grote stedelijke druk, zoals in het westen en midden van het land, is de agrarische grondprijs het hoogst (figuur 2).

Voor zover grondprijverschillen tussen landbouwgebieden een landbouwkundige oorzaak hebben, kunnen die verschillen eenvoudig worden begrepen uit de intensiteit van het agrarisch grondgebruik. Een relatief hoge intensiteit van het grondgebruik, zoals bijvoorbeeld in de tuinbouwgebieden van West-Nederland, resulteert veelal in een relatief hoog opbrengstsaldo per hectare. Betreft het dus een bedrijf met een intensief grondgebruik, dan is de prijs die dat bedrijf maximaal voor een extra hectare landbouwgrond kan bieden, relatief hoog. En is de bedrijfsomvang aanzienlijk, dan is de kans groot dat het bedrijf die aankoop ook daadwerkelijk kan financieren. Het zijn dan ook vooral agrariërs met grote (intensieve) bedrijven die extra grond verwerven.

In de afgelopen paar jaar werd relatief veel grond verhandeld in de belangrijke akkerbouwgebieden, zoals het Noordelijk Zeekleigebied, het Noordelijk Zandgebied, de Veenkoloniën, de IJsselmeerpolders en het Zuidelijk Zeekleigebied. De achterblijvende bedrijfsuitkomsten in de akkerbouw van de laatste jaren zullen daar debet aan zijn.





Grondvererving voor natuur

Aankopen door de Dienst Landelijk Gebied van het Ministerie van LNV voor enerzijds de landinrichting en anderzijds natuur en landschap spelen zich ook af in het agrarisch segment van de grondmarkt, met als gevolg dat de betaalde grondprijzen op een vergelijkbaar niveau liggen (tabel 1). Het prijsniveau van de grondvererving van de DLG in 2001 ligt iets beneden het gemiddelde in het agrarisch segment in 2001, maar dat komt omdat ook duurdere tuinbouwgronden deel uitmaken van het gemiddelde van het agrarisch segment.

Tabel 1 Grondvererving door de DLG in 1999, 2000 en 2001 ten behoeve van natuur en landschap per categorie

Categorie	1999		2000		2001	
	ha	prijs/ha	ha	prijs/ha	ha	prijs/ha
Landinrichtingsprojecten	2.940	33.000	3.164	37.000	2.671	37.900
Natuur en landschap	3.117	24.700	3.957	30.900	4.046	36.500
w.v.:						
- reservaatvorming	1.459	24.100	1.820	29.800	1.372	35.800
- natuurontwikkeling	692	29.200	995	42.200	1.175	42.000
- natuurontw. in uiterwaarden	450	27.300	332	37.100	568	37.900
- natuurterreinen/landgoederen	314	12.500	545	8.800	569	24.700
- bos- en landschapselementen	202	26.800	265	34.000	362	39.100
Bufferzones	209	55.500	479	45.000	179	59.000

Bron: Jaarverslagen 2000 en 2001, Dienst Landelijk Gebied, 2001 en 2002.

Rode bestemmingen

Een deel van de 'groene grond' wordt opgekocht door 'rode ondernemingen', zoals gemeenten, projectontwikkelaars en bouwondernemingen. De door deze publieke en private ontwikkelaars betaalde gemiddelde grondprijs kwam in 2001 uit op 200.000 euro per hectare, bijna het zesvoudige van de agrarische grondprijs. Lang niet altijd is bij de aankoop al duidelijk of de grond ook daadwerkelijk een 'rode' bestemming (woningbouw, kantoorterreinen, bedrijventerreinen en infrastructuur) krijgt. Gezien de spreiding in de betaalde prijzen lijkt een aantal 'rode' kopers hooguit op een mogelijke andere bestemming van de landbouwgronden te anticiperen en is er in de meeste gevallen geen zekerheid. Zou die zekerheid er in alle gevallen wel zijn geweest dan was de gemiddelde 'rode' prijs waarschijnlijk nog wat hoger uitgevallen. In de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant werden in 2001 de hoogste betaalde rode prijzen geregistreerd.

Het prijsniveau van aankopen van landbouwgronden voor infrastructurele werken lag in 2001 rond de 100.000 euro per hectare. De meeste (en duurste) aankopen hadden plaats in Gelderland en Noord-Brabant.