

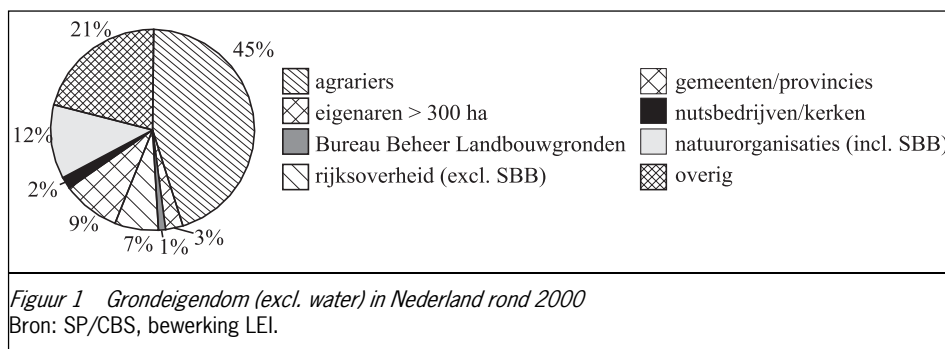
GRONDMOBILITEIT EN GRONDPRIJS

Martien Voskuilen en Jan Luijt

Ruimtegebruik en grondbezit

Nederland bestaat uit 3,4 miljoen ha land en 0,8 miljoen ha water. Verreweg het grootste deel van het land (69%) is in agrarisch gebruik. Verder is 16% in 'groen' (bos, natuur en recreatie) en 15% in 'rood' (woon- en werkgebied, infrastructuur en overige gronden) gebruik. Voor recreatie en natuur is voor de komende 30 jaar een extra behoefte becijferd van bijna een half miljoen ha, ongeveer evenveel als het huidige ruimtebeslag van deze functies. Afhankelijk van de groei van de economie en de bevolking zou verder zo'n 100 tot 200.000 ha extra nodig zijn voor woonruimte, bedrijven en infrastructuur. Deze behoefte aan ruimte (lees: landbouwgrond) voor niet-landbouw functies is zowel op lange als korte termijn geconcentreerd in het westen van het land.

Het is allerm minst zeker dat bovengenoemde claims gerealiseerd zullen worden. Het overgrote deel van de agrarische ruimte is eigendom van boeren en tuinders (figuur 1) en voor hen gelden uiteenlopende overwegingen om grond niet snel te vervreemden. Zo is er voor wat betreft de landbouwfunctie behoefte aan ruimte voor extensivering in de melkveehouderij en voor uitbreiding van de tuinbouw.



Grondprijzen gestegen

Tussen 1998 en 2000 werd jaarlijks ruim 100.000 ha landbouwgrond en andere 'groene' grond verhandeld, grotendeels bij bedrijfsoverdrachten. Een kleiner deel komt beschikbaar voor andere doeleinden. De oppervlakte die voor rode en groene functies wordt aangekocht is op het totaal verhandeld areaal weliswaar beperkt, maar heeft wel voor een belangrijk deel bijgedragen aan de forse prijsstijging van landbouwgrond in de afgelopen jaren. De prijsstijging verloopt deels via uitgekochte agrariërs die zich elders hervestigen. Vooral de akkerbouwgebieden in het noorden en zuidwesten zijn daarbij in trek.

De gemiddelde prijs die voor landbouwgrond is betaald, lag in de eerste drie kwartalen van 2000 op 77.000 gulden per hectare. Dat is 11.000 gulden meer dan in 1999. In Flevoland, Gelderland, Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant werd regelmatig meer dan 100.000 gulden per hectare betaald. Groningen en Drenthe blijven de goedkoopste provincies, hoewel de prijzen ook daar naar 60.000 gulden per hectare zijn gestegen.

Oorzaken prijsstijging

De sterke prijsstijging kan moeilijk in verband worden gebracht met de resultaten in de landbouw. De prijs van landbouwgrond is theoretisch gelijk aan de contante waarde van alle in de toekomst verwachte grondopbrengsten. Die grondopbrengsten zijn bij een zeker blijvende landbouwbestemming gelijk aan wat er in de grondgebonden landbouw mee kan worden verdiend (inclusief de opbrengst uit de opname van een gelimiteerde hoeveelheid organische mest). Maar die zekerheid is er in Nederland niet, en grondeigenaren maken daarom kans op een bestemmingswijziging van de grond. Die kans op een bestemmingswijziging verschilt

van plaats tot plaats. De veronderstelde kans vermenigvuldigd met de bestemmingswijzigingswinst (of het verlies) bij een andere bestemming leidt tot regionaal verschillende optiewaarden van landbouwgrond. De marktprijs van een willekeurig perceel is daardoor opgebouwd uit enerzijds de in de toekomst verwachte opbrengsten in de landbouw en uit anderzijds de gemiddelde opbrengst in een andere bestemming gerelateerd aan de geschatte kans daarop. Beide componenten verschillen per gebied. Zo zijn de landbouwopbrengsten in Flevoland aanzienlijk hoger dan in de Veenkoloniën en is de optiewaarde in het West-Nederland in het algemeen duidelijk hoger dan in Noord-Nederland.

Meer informatie:

PR 1-2001 *Landbouw-Economisch Bericht 2001*