

Prijzen van landbouwgrond in en om VINEX-locaties

Drs. J. Luijt
Ir. J. H. van Rijswijk
Drs. M. van Heusden

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM
Directoraat-Generaal voor de Volkshuisvesting

Januari 1999

Rapport 4.99.02

Landbouw-Economisch Instituut (LEI), Den Haag

Het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- Bedrijfsontwikkeling en omgevingsfactoren
- Emissie- en milieuproblematiek
- Concurrentiepositie en de Nederlandse agribusiness; Industrie en handel
- Economie van het landelijk gebied
- Nationale en internationale beleidsvraagstukken
- Bedrijven-Informatienet; Statistische documentatie; Periodieke rapportages

Prijzen van landbouwgrond in en om VINEX-locaties
Luijt, drs. J., ir. J. H. van Rijswijk en drs. M. van Heusden
Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), 1999
Rapport 4.99.02; ISBN 90-5242-477-2; Prijs f 22,- (inclusief 6% BTW)
40 p., fig., tab., bijl.

Studie in opdracht van het Directoraat-Generaal voor de VolksHuisvesting van het ministerie van Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

De studie laat zien dat er met behulp van gegevens van het Kadaster betrouwbare overzichten van prijzen van landbouwgrond in VINEX-gemeenten kunnen worden opgesteld. Zowel per BON-gebied (Besturen Op Niveau), zoals vastgesteld binnen de kaderwet Bestuur en Verandering als per cluster van overige Stadsgewesten, zoals aangeduid in de bijlage van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS).

De prijzen van landbouwgronden in VINEX-locaties en VINEX-gemeenten blijken tussen 1993 en 1997 met 60% te zijn gestegen tot gemiddeld 55 gulden per vierkante meter. In dezelfde periode stegen de prijzen van agrarisch bestemde gronden met 30% tot 5 gulden per vierkante meter.

Bestellingen:

Telefoon: 070-3308330

Telefax: 070-3615624

E-mail: publicatie@lei.dlo.nl

Informatie:

Telefoon: 070-3308330

Telefax: 070-3615624

E-mail: informatie@lei.dlo.nl

Vermenigvuldiging of overname van gegevens:

- toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
- niet toegestaan



Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing. De Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.

Inhoud

	Blz.
Woord vooraf	7
Samenvatting	9
1. Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Doelen	11
1.3 Leeswijzer	12
2. Bruikbaarheid van het kadasterbestand voor grondprijsanalyses	13
2.1 Transacties van landbouwgronden buiten VINEX-locaties	13
2.2 Transacties van landbouwgronden binnen VINEX-locaties	14
3. Analyse van de prijzen van landbouwgronden buiten en binnen VINEX-locaties	19
3.1 Transacties van landbouwgronden buiten VINEX-locaties	19
3.1.1 Ontwikkeling van de grondprijzen tussen 1970 en 1997	19
3.1.2 Regionale verschillen: provincies en landbouwgebieden	20
3.1.3 Ontwikkeling van de landbouwinkomens en de rente	21
3.1.4 Invloed van natuur- en woningbouwclaims op de prijzen van landbouwgronden buiten VINEX-locaties	22
3.2 Transacties van landbouwgronden binnen VINEX-locaties	25
3.2.1 Ontwikkeling van de grondprijzen tussen 1993 en 1997	25
3.2.2 Regionale verschillen: BON-gebieden en overige stadsgewesten	26
3.2.3 Invloed van landbouwsectoren op de prijzen van landbouwgronden binnen VINEX-locaties	29
4. Conclusies en aanbevelingen	31
4.1 Beschikbaarheid van betrouwbare grondprijsgegevens	31
4.2 Grondprijsoverzichten	32
Literatuur	33
Bijlagen	
1. Gemeenten in BON-gebieden en overige stadsgewesten	35
2. Ontwikkeling van de prijzen van verpacht en onverpacht los land in Nederland (x 1.000 gld./ha), exclusief VINEX-gemeenten	40

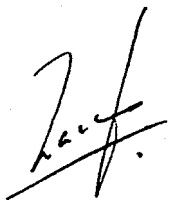
Woord vooraf

Op verzoek van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft het Landbouw-Economisch Instituut (LEI-DLO) een onderzoek uitgevoerd naar de grondprijsontwikkeling in VINEX-gebieden en de bruikbaarheid daarbij van informatie van het kadaster.

Het onderzoekverslag is samengesteld door drs. J. Luijt. Bewerkingen van het gegevensbestand met behulp van Geografische Informatie Systemen (GIS) zijn uitgevoerd door ir. J.H. van Rijswijk en Mw. drs. M. van Heusden.

Het onderzoek is vanuit VROM (DGVH) begeleid door J. Verpalen en vanuit de RPD door H. ten Hoeve.

De directeur,



Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse

Samenvatting

Aanleiding en doel

Regionale en landelijke dag- en weekbladen hebben de afgelopen jaren regelmatig bericht over de aankopen van landbouwgrond in (huidige) VINEX-locaties door projectontwikkelaars, beleggers, grondspeculanten enzovoort en de hoge prijzen die daarbij zouden zijn betaald. Voor het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer was dat aanleiding om het Landbouw-Economisch Instituut de 'hardheid' van die berichten te laten onderzoeken.

Het doel van het onderzoek is enerzijds om na te gaan in welke mate het Administratieve Kadastrale Registratie-systeem (AKR-systeem) van het Kadaster geschikt is voor het opstellen van betrouwbare overzichten van gemiddelde prijzen van landbouwgrond (inclusief spreiding) zowel binnen als buiten VINEX-locaties. Anderzijds heeft het onderzoek tot doel eerdergenoemde overzichten, na gebleken geschiktheid, daadwerkelijk op te stellen, te interpreteren en te publiceren. In het kader van de interpretatie van de overzichten wordt tevens nagegaan in hoeverre er sprake is van wederzijdse beïnvloeding van de prijzen van landbouwgronden buiten en binnen VINEX-locaties.

Bronnen

De Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij beheert, ter ondersteuning van haar aan- en verkopen van landbouwgronden voor de overheid (in het kader van de landinrichting, het natuurbeleid, enzovoort), een uitgebreid gegevensbestand waarin bijna alle transacties van landbouwgronden met een agrarische bestemming buiten VINEX-locaties in Nederland voorkomen. Basis daarvan is het Administratieve Kadastrale Registratie-systeem (AKR) van het Kadaster. Het DLG-bestand is reeds in het verleden voldoende representatief en betrouwbaar gebleken voor het opstellen van jaarlijkse prijsoverzichten van agrarisch bestemde gronden buiten VINEX-gemeenten. Dat wil evenwel niet zeggen dat er geen verbeteringen mogelijk zijn. Zo zou confrontatie van de gegevens van het AKR met de landbouwtelling een beter controleerbaar bestand van agrarische transacties van land- en tuinbouwgrond opleveren.

Voor wat betreft de informatie van prijzen van landbouwgronden binnen VINEX-locaties heeft dit onderzoek na veel moeite uiteindelijk geleid tot het vormen van een werkbestand waaruit betrouwbare prijsoverzichten konden worden samengesteld. Daartoe zijn de volgende activiteiten en selecties op het kadasterbestand (AKR) uitgevoerd:

- bepaling van de huidige VINEX-locaties (RPD-bestand in arc-info);
- selectie, door het Kadaster (voor elk van de 15 kadastrale kantoren), van alle mutaties in VINEX-gemeenten tussen 1993 en 1997;
- levering van 18.449 in deze periode 'gemuteerde' objecten (records) door het Kadaster;

- verwijderen van 9.647 objecten zonder koopsom (geen overdrachten);
- verwijderen van 4.342 objecten met ontbrekende x- en y-coördinaten;
- berekenen van de koopsom van objecten die tot een verzamelakte behoren en waarvan geen prijs per object bekend is;
- controleren van de resterende 8.628 objecten.

Van de resterende 8.628 transacties, het werkbestand voor de grondprijsanalyse, lagen er 2.003 binnen en 6.625 buiten de VINEX-locaties, maar binnen de VINEX-gemeenten. Deze aantallen transacties bleken voldoende om betrouwbare gemiddelde grondprijzen voor elk van de 7 BON-gebieden en elk van de 5 clusters van overige stadsgewesten te berekenen voor de periode 1993 tot en met 1997. Op jaarbasis is die uitsplitsing naar gebied evenwel nauwelijks mogelijk.

Grondprijzen buiten en binnen VINEX-locaties

Het gemiddelde huidige (1997) grondprijsniveau van agrarisch bestemde gronden ligt in Nederland net onder de 5 gulden per m². In VINEX-gemeenten en in VINEX-locaties gaat het om een gemiddelde prijs van 55 gulden per m². Agrarisch bestemde gronden buiten VINEX-gemeenten stegen tussen 1993 en 1997 met 30% in prijs en VINEX-bestemde gronden met 60%. Binnen VINEX-gemeenten is er sprake van VINEX-locaties en overige locaties. Opmerkelijk is dat de grondprijzen in de overige locaties ongeveer even hoog bleken als de grondprijzen in de VINEX-locaties. Dit duidt op meer bouwlocaties binnen VINEX-gemeenten dan voor de VINEX-locaties zijn geprogrammeerd.

De regionale verschillen in prijzen van landbouwgronden zijn aanzienlijk. Zowel buiten VINEX-gemeenten als daarbinnen. Agrarisch bestemde gronden buiten VINEX-gemeenten bleken 6 tot 7 gulden per m² op te brengen in Flevoland, Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant en 3 tot 3,5 gulden per m² in het Noorden. Prijzen van landbouwgronden binnen VINEX-gemeenten bleken 60 tot 80 gulden per m² in het Westen van het land en rond Nijmegen, 30 tot 50 gulden per m² in de rest van het land en wat lager, 15 gulden per m², in het Noorden.

De omvang van het beslag op landbouwgrond van de VINEX alsmede van de actualisatie daarvan, heeft, in combinatie met het hoge prijsniveau, een duidelijke invloed op het prijsniveau van agrarisch bestemde gronden in het landelijk gebied. Vooral in de nabijheid van de VINEX-gemeenten, maar ook nog enigszins in de voor landbouwbedrijven aantrekkelijke hervestigingsgebieden in het Noorden en Zuidwesten. Omgekeerd is er van veel minder invloed sprake. Dit heeft vooral te maken met het grote prijsverschil tussen landbouwgronden buiten en binnen VINEX-gemeenten. Alleen in het geval van de (glas)tuinbouw is er sprake van een duidelijke invloed op het prijsniveau van bouwgronden binnen VINEX-gemeenten.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Landelijke en regionale dag- en weekbladen hebben de afgelopen jaren regelmatig bericht over de verwerving van agrarische gronden in en rondom de huidige VINEX-locaties door onder meer projectontwikkelaars, bouwondernemingen, beleggers, gemeenten, enzovoort en de hoge grondprijzen die daarbij zouden zijn betaald. Dergelijke berichten waren voor het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aanleiding om het Landbouw-Economisch Instituut opdracht te verlenen na te gaan of eerdergenoemde berichten al dan niet zijn gebaseerd op uitzonderingen.

Om die vraag naar behoren te kunnen beantwoorden, dient het prijsniveau van landbouwgronden in VINEX-locaties en daarbuiten statistisch verantwoord te worden vastgesteld. Aansluitend kunnen de geregistreerde grondprijzen in VINEX-locaties dan worden vergeleken met de geregistreerde agrarische grondprijzen in de landbouwgebieden waar de VINEX-locaties deel van uitmaken. Om genoemd vergelijk zinvol te doen zijn, is het evenwel nodig zowel binnen als buiten VINEX-locaties onderscheid te maken tussen gebieden alsmede tussen de categorieën uit het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS): bollengrond, tuinbouwgrond, kassengebied, intensieve veehouderijgebied, bouwland en grasland.

Het onderzoek is een vervolg op eerdere soortgelijke studies van LEI-DLO in opdracht van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting van het ministerie van VROM.

1.2 Doelen

Het uiteindelijke doel van dit onderzoek is inzicht te verwerven in de gemiddelde prijsniveaus van landbouwgronden buiten en binnen VINEX-locaties, alsmede in de spreiding rondom die gemiddelde prijsniveaus: ontwikkeling in de tijd, verschillen tussen gebieden, enzovoort.

Daarnaast is het de bedoeling inzicht te verwerven in de verschillen tussen de prijzen van landbouwgronden binnen en buiten VINEX-locaties, teneinde na te gaan in hoeverre er van wederzijdse beïnvloeding sprake kan zijn.

Om beide doelen te kunnen bereiken is er betrouwbare informatie nodig over transacties van landbouwgronden buiten en binnen VINEX-locaties. Dergelijke transacties worden bijgehouden door het Kadaster.

Voor wat betreft de informatie over de grondmarkt buiten de VINEX-locaties beschikt de Dienst Landelijk Gebied van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (DLG) over waarnemingen van transacties van landbouwgronden met een agrarische bestemming. Deze transactiegegevens zijn door de DLG aangekocht van het Kadaster.

Betrouwbare directe informatie over de prijzen van landbouwgrond binnen VINEX-locaties is er niet. Het derde doel van dit onderzoek betreft dan ook het verwerven van inzicht in de bruikbaarheid van het kadasterbestand voor het opstellen van betrouwbare overzichten van prijzen van landbouwgrond in de diverse VINEX-locaties.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt aangegeven hoe de transacties van landbouwgronden buiten en binnen VINEX-locaties worden geïdentificeerd, verwerkt en beoordeeld op representativiteit en betrouwbaarheid.

In hoofdstuk 3 worden vervolgens overzichten gegeven van zowel de prijzen van land- en tuinbouwgronden buiten VINEX-locaties als van de prijzen van landbouwgronden binnen VINEX-locaties. Tevens wordt in dat hoofdstuk nagegaan of er sprake is van wederzijdse beïnvloeding.

In het laatste hoofdstuk worden allereerst conclusies getrokken ten aanzien van de hoogte en ontwikkeling van de prijzen van landbouwgronden buiten en binnen VINEX-locaties alsmede ten aanzien van de eventuele wederzijdse beïnvloeding. Tenslotte wordt de vraag beantwoord of het zinvol is om ook in de toekomst gebruik te maken van het DLG- respectievelijk het kadasterbestand ter verkrijging van informatie over de prijzen van landbouwgrond buiten respectievelijk binnen VINEX-locaties.

2. Bruikbaarheid van het kadasterbestand voor grondprijsanalyses

2.1 Transacties van landbouwgronden buiten VINEX-locaties

De DLG beheert, ter ondersteuning van haar aan- en verkopen van landbouwgronden voor de overheid, een uitgebreid gegevensbestand waarin een groot deel van alle transacties van landbouwgronden met een agrarische bestemming buiten VINEX-locaties in Nederland voorkomt.

Van het huidige opvraagprogramma van de DLG, INFOGROMA, vormt het Administratieve Kadastrale Registratie (AKR)-systeem de basis (kaart 2.1). Hieraan worden door de DLG aanvragen in het kader van de vrijstelling van overdrachtsbelasting toegevoegd.

Uit het AKR-systeem maakt het Kadaster een voorselectie, waarbij onder meer transacties van minder dan een kwart hectare worden verwijderd. Vervolgens schrapt de DLG transacties die belast zijn met uitzonderlijke rechten (uitgezonderd productierechten) en transacties die onderdeel uitmaken van verzamelaktes (aktes waarin meerdere objecten worden overgedragen). Vervolgens beoordelen regio-medewerkers alle transacties die door de geautomatiseerde voorselectie zijn gekomen op plausibiliteit en bruikbaarheid, waarna men koper en verkoper naar beroepsgroep indeelt. Tenslotte worden transacties met een sterk afwijkende (agrarische) grondprijs uit het bestand verwijderd. Het gaat daarbij zowel om transacties met een extreem hoge als om transacties met een extreem lage grondprijs. Transacties met een extreem hoge grondprijs worden buiten beschouwing gelaten omdat deze een misleidend beeld van de agrarische grondwaarde zouden geven. Transacties met een zeer lage grondprijs worden bijvoorbeeld buiten beschouwing gelaten wanneer een familierelatie (vader-zoon) wordt vermoed. De bruikbaar geachte transacties worden vervolgens geaccepteerd. Dat wil zeggen dat die transacties deel gaan uitmaken van de DLG-databank 'INFOGROMA'. Voor die transactiegegevens betaalt de DLG het Kadaster.

Er is sprake van een steekproef met een grote dichtheid, die representatief te achten is voor de gemiddeld prijs per hectare van landbouwgrond met een agrarische bestemming buiten VINEX-locaties. Omdat niet precies bekend is hoeveel van het totaal aantal transacties niet zijn opgenomen in INFOGROMA, kan er geen uitspraak worden gedaan over de totale verhandelde oppervlakte (de grondmobiliteit) in de diverse landbouwgebieden.

In INFOGROMA zijn een groot aantal gegevens opgenomen. Behalve de prijs per hectare en de verhandelde oppervlakte per transactie is nog een aantal relevante gegevens vastgelegd. Het gaat om de locatie van de transactie, de grondsoort, wie de koper en wie de verkoper is. En verder:

- de datum waarop de transactie plaatsvond;
- de oppervlakte van de transactie;
- de totale prijs die per transactie is betaald;
- de categorie waartoe de koper behoort:
 - rechtspersonen niet agrarisch (onder andere banken, verzekeringsmaatschappijen, bouwbedrijven);

- gemeenten;
- agrariërs;
- rijksoverheid, DLG;
- overige publieke lichamen (provincies, kerkelijke instellingen, organisaties voor natuurbescherming, enzovoort) en natuurlijke personen met een niet-agrarisch beroep;
- de categorie waartoe verkoper behoort:
 - (zelfde indeling);
- het grondgebruik:
 - grasland;
 - akkerland;
 - tuinland (tuinland, boomgaard, bollenland, glastuinbouw, fruitteelt, aspergeteelt);
 - overig (natuurterrein, bos/houtwal, water, erf, riet, uiterwaarden, populierenbos, woningen, recreatie, overigen);
- de kadastrale gemeente.

LEI-DLO heeft onder meer ten behoeve van dit onderzoek van de DLG de beschikking gekregen over een bestand met gegevens van transacties van landbouwgrond buiten VINEX-locaties over de periode 1993-1997. In totaal gaat het daarbij om enkele duizenden tot tienduizenden transacties per jaar.

2.2 Transacties van landbouwgronden binnen VINEX-locaties

Het onderzoek naar de bruikbaarheid van transacties van landbouwgrond in VINEX-locaties is als volgt uitgevoerd.

Allereerst is de geografische aanduiding van de huidige VINEX-contouren (RPD-bestand aangeleverd in Arc/Info) gebruiksklaar gemaakt voor het Kadaster. De VINEX-contouren zijn samengesteld uit geografische polygoon. Per polygoon zijn aan het Kadaster de x,y coördinaten aangeleverd, formaat NEN 1878. Aan de hand van deze contouren is bepaald in welke kadastrale gemeenten en secties zich (delen van) een of meer VINEX-locaties bevinden. De gevonden kadastrale gemeenten en secties zijn vervolgens gebruikt als selectiecriteria voor 'massale output'.

Voor de selectie van transacties zijn twee extra criteria opgenomen. In de eerste plaats worden alleen transacties geselecteerd waarbij land- en tuinbouwgronden zijn overgedragen. In de tweede plaats moet de transactie vallen binnen de tijdsperiode van 1 januari 1993 tot en met 31 december 1997.

Per geselecteerde transactie zijn 20 gegevens geleverd door KaData. Figuur 2.1 geeft daarvan een korte beschrijving. Uiteindelijk zijn er op deze wijze 18.449 tussen 1993 en 1997 'gemuteerde' objecten (records) geleverd. Hiervan liggen 3.282 objecten in een VINEX-locatie. De overige ruim 15.000 objecten liggen in de gemeenten waar de VINEX-locaties deel van uitmaken. Vervolgens is het bestand met daarin 18.449 'gemuteerde' objecten geanalyseerd.

Transactie kenmerk	Aanduiding waarmee de transactie uniek wordt geïdentificeerd
Kadaster	Kadastrale regio waar de transactie heeft plaatsgehad
Datum	De datum waarop de transactie heeft plaatsgevonden
Akte	
Mutatiesoort	
Kadastrale gemeente	Aanduiding waarmee de kadastrale gemeente uniek wordt geïdentificeerd
Sectie	Aanduiding van het deel van een kadastrale gemeente, waarbinnen het betreffende kadastraal object is gelegen
Perceelnummer	Identificeert het gehele perceel of het complex binnen de sectie van de kadastrale gemeente
Object index	Aanduiding binnen de kadastrale aanduiding van het kadastraal object die aangeeft welk soort kadastraal object het betreft
Index volgnummer	Aanduiding binnen de kadastrale aanduiding van het kadastraal object die aangeeft of het perceel een deelperceel is of niet
Burgerlijke gemeente nummer	Aanduiding waarmee de burgerlijke gemeente uniek wordt geïdentificeerd. Het nummer is afkomstig van het CBS
X- en Y-coördinaat	Afstand van het kadastraal object in x/y richting tot het nul punt van het rijkdriehoekstelsel in meters
Grootte	Oppervlakte van het kadastrale perceel in m ²
Adres	Ligging van het kadastrale object.
Koopsom	Het bedrag waarvoor de eigendom, de erfpacht of het recht van opstal van het kadastraal object is verkregen.
Indicatie meer onroerend goed	Indicatie dat het object samen met andere kadastrale objecten in een acte onder een koopsom is verkregen
Gebouwcode	
Cultuursomschrijving	Een niet geformaliseerde omschrijving van de soort cultuur van een kadastraal object
Ongebouwde code	
Erfdienstbaarheid gevestigd	
Belemmeringscode	Beperking van de beschikkingsbevoegdheid

Figuur 2.1 Kenmerken van door Kadata geleverde transacties van landbouwgrond in VINEX-gemeenten

Uit de analyse bleek dat van 9.647 van de 18.449 objecten de koopsom nul was. Uit navraag bleek dat er nogal wat aktes van ontbinding van rechtspersonen en dergelijke in zaten, waar geen koopsom bij van pas komt. Vandaar dat op de volgende 4 mutatiecodes is geselecteerd, teneinde de beschikking te krijgen over werkelijke transacties van landbouwgronden:

- 1 akte van koop en verkoop;
- 21 akte van publieke verkoop (provisioneel);
- 22 akte van publieke verkoop op vrijwillige basis (definitief);
- 23 akte van publieke verkoop op grond van art. 1223 B.W. (definitief).

Verder bleken in een aantal gevallen (4.342 objecten) de x- en y-coördinaten te ontbreken. Het perceel was dan opgedeeld, terwijl het Kadaster de nieuwe percelen nog niet had gemeten. Dit wordt door het Kadaster met de code D of G (geheel perceel) aangegeven.

Kaart 2.1 Kadastrale regio's

Tenslotte komen in het bestand zeer veel aktes voor met meerdere objecten (elk object is een record). In vele gevallen krijgen dan alle objecten dezelfde totale koopsom, zijnde de som van alle tot de akte behorende objecten. Dit bleek ook al uit het rapport van het RIGO (Leidelmeijer e.a. 1996). Wanneer er dus meerdere objecten in 1 akte worden overgedragen is er wel of niet een koopsom per object. In het laatste en meest voorkomende geval is dan door het Kadaster aan alle, dan wel aan enige, objecten de totaalprijs toegevoegd, vergezeld van een code die aangeeft dat de betreffende informatie onbetrouwbaar is. Elke keer dat een totaalprijs meerdere malen voorkwam is die totaalprijs door ons gedeeld door de gesommeerde oppervlakte van alle objecten die tot een akte behoren.

Van de 8.628 objecten met een koopsom groter dan nul en voldoende informatie over de x- en y-coördinaten bleken er 2.003 binnen en 6.625 buiten een VINEX-locatie te liggen. Buiten een VINEX-locatie betekent hier: elders in de VINEX-gemeenten.

Het agrarisch grondgebruik is zoveel mogelijk in de hieronder vermelde BLS-categorieën ingedeeld:

- bollengrond: bloembollen;
- tuinbouwgrond: opengrondsgroenten, fruitteelt (boomgaarden), boomteelt, enzovoort;
- kassengebied: glastuinbouw;
- intensieve veehouderij: niet-grondgebonden landbouw en champignons;
- bouwland;
- grasland.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn 7 BON-gebieden en daarnaast 5 clusters van overige stadsgewesten onderscheiden (zie kaart 2.2 alsmede bijlage 1). Tenslotte is het gebied van gemeenten met een of meer (delen van) VINEX-locaties opgedeeld in VINEX-locaties en overige locaties binnen de gemeenten.

Kaart 2.2 BON-gebieden en clusters van overige stadsgewesten

3. Analyse van de prijzen van landbouw-gronden buiten en binnen VINEX-locaties

3.1 Transacties van landbouwgronden buiten VINEX-locaties

De belangrijkste factoren die de hoogte van de agrarische grondprijs (prijs van landbouwgrond met een agrarische bestemming) in een gebied bepalen, zijn het (gezins)inkomen per hectare in de diverse agrarische sectoren en de rente (paragraaf 3.1.3) alsmede de omvang en 'vorm' van de niet-agrarische vraag naar landbouwgrond (paragraaf 3.1.4). Hieromtrent hebben betrokkenen op de grondmarkt allerlei verwachtingen en dat uit zich in diverse bied- en laatprijzen, die uiteindelijk resulteren in transactiepreizen (marktprijzen) van agrarisch bestemde grond.

3.1.1 Ontwikkeling van de grondprijzen tussen 1970 en 1997

De agrarische grondprijs is vanaf 1995 weer gestegen, nadat er in de eerste helft van de jaren negentig nauwelijks sprake was van enige ontwikkeling (figuur 3.1).

Figuur 3.1 Ontwikkeling van de nominale en reële gemiddelde prijs van onverpacht los land in de periode 1970 tot en met 1997, exclusief VINEX-gemeenten

Bron: Landbouw-Economisch Bericht 1998.

De stijging van de afgelopen jaren dient in verband gebracht te worden met enerzijds de goede inkomensontwikkelingen in een aantal landbouwsectoren, een laag blijvende rente en een niet aflatende vraag naar landbouwgrond vanwege de realisatie van de EHS, Strategische GroenProjecten (SGP's) en de VINEX. Daarnaast is er in de afgelopen jaren ook meer duidelijkheid gekomen omtrent het doorgaan van een aantal grote infrastructurele werken. Ook daarvoor is voornamelijk landbouwgrond nodig.

3.1.2 Regionale verschillen: provincies en landbouwgebieden

Landbouwgrond wordt in Nederland zowel aangekocht door agrariërs als door niet-agrariërs. Door agrariërs om het bestaande bedrijfsareaal uit te breiden, om elders het bedrijf voort te zetten (hervestiging) of om een nieuw bedrijf te stichten.

Tabel 3.1a Gemiddelde prijzen en verhandeld areaal van onverpacht los bouw- en grasland per provincie in de periode 1995-1997, exclusief VINEX-gemeenten

Provincie	Verhandeld areaal (hectare)			Prijs per hectare (x 1.000 gld.)		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997
1 Groningen	1.811	2.275	1.266	28,2	28,7	34,5
2 Friesland	2.180	2.131	2.652	36,0	35,5	46,5
3 Drenthe	2.108	2.782	2.644	28,0	26,0	30,7
4 Overijssel	1.649	1.824	1.845	52,9	49,4	52,1
5 Flevoland	185	292	174	61,1	55,3	68,4
6 Gelderland	1.062	2.174	2.112	49,3	50,0	57,5
7 Utrecht	572	668	477	66,1	68,5	65,7
8 Noord-Holland	1.190	1.067	915	51,1	56,7	47,4
9 Zuid-Holland	1.078	1.187	822	48,7	56,9	61,0
10 Zeeland	1.695	1.503	1.448	35,4	46,7	59,6
11 Noord-Brabant	2.354	3.443	2.552	56,8	61,3	77,2
12 Limburg	891	1.269	1.170	44,8	53,0	53,9
Nederland	16.774	20.615	18.078	43,2	46,1	52,5

Bron: DLG (LEI-bewerking).

Door niet-agrariërs, als de DLG, gemeenten, projectontwikkelaars, enzovoort om een bestemmingsverandering van landbouwgrond te realiseren.

Het marktaandeel van de agrarische areaaluitbreiders is verreweg het grootst. Een agrarische ondernemer overweegt een dergelijke areaaluitbreiding op het moment dat er in zijn directe omgeving een perceel wordt aangeboden. Hij kan nu eenmaal niet op een willekeurig tijdstip een perceel landbouwgrond naast zijn eigen huiskavel bestellen. De onverplaatsbaarheid van landbouwgrond is er de oorzaak van dat het bedrijfsareaal van het land- en tuinbouwbedrijf bijna nooit op korte termijn uitgebreid kan worden.

Deze eigenschap maakt landbouwgrond een immobiel of 'vast' productiemiddel. En dat leidt ertoe dat de winstgevendheid van de sector in de waarde van de grond tot uitdrukking komt. De agrarische grondprijs fungeert daarmee als een soort aandelenkoers van de NV-landbouw. Bij ruimtelijk gescheiden landbouwsectoren als de teelt van fabrieksaardappelen in de Veenkoloniën of de boomteelt rond Boskoop horen dan ook verschillende grondprijzen. Het feit dat in het verleden slechts een beperkt deel van de agrarische ondernemers, bij een krappe plaatselijke grondmarkt, geneigd was om de onderneming in een andere gebied voort te zetten, is er de voornaamste reden van dat aanzienlijke grondprijverschillen tussen gebieden bleven bestaan (zie de tabellen 3.1a en 3.1b).

Tabel 3.1b Gemiddelde prijzen en verhandeld areaal van onverpacht los bouw- en grasland per groep van landbouwgebieden, 1995-1997, exclusief VINEX-gemeenten

Groep van landbouwgebieden	Verhandeld areaal (hectare)			Prijs per hectare (x 1.000 gld.)		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997
1 Bouwhoek en Hogeland	766	598	572	31,7	36,0	38,1
2 Veenkoloniën en Oldambt	2.467	3.408	2.433	26,2	26,1	29,7
3 Noordelijk weidegebied	3.319	3.693	3.898	36,8	34,5	44,1
4 Oostelijk veehouderijgebied	1.866	2.414	2.427	53,0	50,2	52,7
5 Centraal veehouderijgebied	408	593	469	55,3	48,6	51,3
6 IJsselmeerpolders	245	293	304	57,2	55,9	60,2
7 Westelijk Holland	1.042	1.052	581	60,4	70,4	67,5
8 Waterland en Droogmakerijen	271	247	252	33,1	43,7	38,0
9 Hollands/Utrechts weidegebied	848	863	753	53,2	53,4	56,7
10 Rivierengebied	343	937	1.113	53,6	62,1	75,0
11 Zuidwestelijk akkerbouwgebied	2.232	2.336	1.964	36,7	45,5	56,7
12 Zuidwest Brabant	376	414	228	50,5	53,5	59,1
13 Zuidelijk veehouderijgebied	2.395	3.449	2.816	55,1	60,4	70,2
14 Zuid-Limburg	195	319	267	51,8	65,7	60,2

Bron: DLG (bewerking LEI-DLO).

3.1.3 Ontwikkeling van de landbouwincomens en de rente

Voor de ontwikkeling van de grondprijs is de inkomensontwikkeling in de melkveehouderij, met 2/3 van de 2 miljoen hectare land- en tuinbouwgrond verreweg de grootste grondgebruiker, het belangrijkste. Die inkomensontwikkeling in de melkveehouderij is de laatste jaren evenwel weinig spectaculair geweest (tabel 3.2).

Aan de inkomensontwikkeling in de melkveehouderij kan de grondprijstijging van de afgelopen 2 tot 3 jaar in ieder geval niet worden toegeschreven. De eerste stijging van de grondprijs in 1995 kan daarentegen wel zijn geïnitieerd door de uitzonderlijk hoge inkomens in de akkerbouw in 1994/95 en wat minder in 1995/96.

Tabel 3.2 *Het gezinsinkomen per bedrijf in de landbouw 94/95-97/98*

Bedrijfstype	Gezinsinkomen uit bedrijf (x 1.000 gld.)			
	1994/95	1995/96	1996/97	1997/98
Melkvee	58,4	47,0	35,0	57,0
Varkens en leghennen	27,3	61,9	132,0	109,0
Akkerbouw	105,4	69,5	42,0	52,0
Glastuinbouw	77,4	63,9	91,9	114,0

Bron: PR3-97, LEI-DLO, Den Haag.

Daarnaast is het inkomen in de intensieve veehouderij na 1994/95 uit een diep dal geklommen. En in 1996/97 en 1997/98 werden zelfs forse uitschieters naar boven gerealiseerd. In de meeste intensieve veehouderijgebieden op de zandgronden wordt de milieuwetgeving als knellend ervaren. Dit stimuleert de neiging tot het verplaatsen van het bedrijf naar gebieden zonder een mestoverschot. Dankzij de goede inkomens in 1996 en 1997 is verplaatsing voor een aantal intensieve veehouderijbedrijven financieel niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk geworden. Tenslotte zijn de inkomens in de (glas)tuinbouw (in het Westen) de afgelopen 2 jaar weer goed geweest. Ook deze ontwikkelingen zullen de in 1995 ingezette grondprijsstijging ongetwijfeld hebben bevorderd.

De bijna uitzonderlijk lage rente is de afgelopen jaren nogal structureel van aard gebleken. Dit heeft ongetwijfeld een positieve invloed op de investeringen in de landbouw gehad. Ook de vraag naar grond zal om die reden groot zijn geweest en dat heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de hoogte van de grondprijzen.

3.1.4 Invloed van natuur- en woningbouwclaims op de prijzen van landbouwgronden buiten VINEX-locaties

Tenslotte laat zich de laatste jaren ook de invloed van allerlei niet aflatende niet-agrarische claims op landbouwgrond meer en meer voelen. Onder andere doordat het de betrokken land- en tuinbouwers steeds duidelijker wordt dat het niet alleen om plannen gaat, maar dat die plannen in de huidige hoogconjunctuur ook werkelijkheid worden. Vooral de plannen waarbij grote bedragen per hectare landbouwgrond worden betaald (VINEX, grote infrastructuurle werken, enzovoort) kunnen, ook bij land- en tuinbouwers die er niet direct mee te maken hebben, hooggespannen verwachtingen wekken.

Natuurclaims: Ecologische HoofdStructuur (EHS)

De Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij is de grootste verwerver van agrarische gronden ten behoeve van vooral de landbouw (landinrichting) en de natuur (realisatie van EHS en Strategische GroenProjecten). Naast de DLG zijn evenwel ook de ministeries van VROM en Verkeer en Waterstaat, Natuurmonumenten, gemeenten, projectontwikkelaars, enzovoort actief op de agrarische

grondmarkt. Meestal met het doel landbouwgrond een andere bestemming te geven. Vanwege de aanzienlijke omvang van al die niet-agrarische claims op landbouwgrond tezamen is de agrarische grondprijs substantieel hoger. Immers, ondernemers in de land- en tuinbouw, die het areaal vanwege schaalvergroten innovaties uit wensen te breiden, kunnen de gewenste uitbreiding vanwege het beslag op het grondaanbod door de eerdergenoemde grondkopers in mindere mate realiseren. Alleen de landbouwers met de hoogste biedprijzen per hectare slagen daarin nog, met het gevolg dat er een hogere gemiddelde agrarische grondprijs in de aankoopgebieden tot stand komt. En vervolgens wordt dat grondaanbod ook nog eens krappier omdat door de DLG of anderen uitgekochte agrarische bedrijven zich gaan hervestigen. Resultaat is dus een hogere gemiddelde grondprijs. Vooral in de aankoopgebieden, maar tevens in de gebieden waar uitgekochte land- en tuinbouwers zich kunnen hervestigen. Voor wat betreft het laatste is de fiscale wetgeving een duidelijke stimulant. Door de opbrengst van de verkoop van de landbouwgronden in de vervangingsreserve onder te brengen en daarmee elders opnieuw landbouwgronden aan te kopen, kan men afdracht van de stakingswinst in het kader van de inkomstenbelasting (tegen het bijzondere tarief van 45%) voorkomen.

Woningbouwclaims: VINEX

Het maakt, qua hoogte van het uitkoopbedrag, nogal wat uit of een land- of tuinbouwer ten behoeve van de natuur of ten behoeve van andere niet-agrarische claims wordt uitgekocht. Doorgaans wordt de aankoopprijs vastgesteld met het oog op de toekomstige opbrengstwaarde in de nieuwe bestemming. Is dat woningbouw in het kader van bijvoorbeeld de VINEX, dan bepaalt de waarde van grond als woningbouwlocatie de prijs. Veelal een veelvoud van de landbouwwaarde (tabel 3.3). Land- en tuinbouwers die substantieel meer dan de land- of tuinbouwwaarde voor hun bedrijfsareaal betaald krijgen (met name in geval van de VINEX) dienen over die meerwaarde evenwel inkomstenbelasting (IB) te betalen. De 73 maanden termijn biedt echter een ontsnappingsmogelijkheid. Indien de koper (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar) aangeeft dat de gronden minimaal 73 maanden de oude bestemming (gras-, bouw- of tuinland) houden, is de meerwaarde vanwege de bestemmingswijziging voor de verkoper niet langer belast voor de IB. Hierdoor is de zich hervestigende land- of tuinbouwer een enorm sterke concurrent op zowel de plaatselijke agrarische grondmarkt (bijvoorbeeld wanneer de agrarische ondernemer gedeeltelijk is uitgekocht) als op de grondmarkt in andere (hervestigings)gebieden. Dit is het belangrijkste effect van VINEX-aankopen (in combinatie met de 73-maanden termijn) op de agrarische grondprijs. Voorbeelden van landbouwgebieden waarin de VINEX de agrarische grondprijs in opwaartse richting beïnvloedt, zijn het Centraal tuinbouwgebied in Utrecht en Rotterdam en omstreken (zie tabel 3.6 en kaart 3.1, waarin de contouren van de VINEX-locaties zijn afgedrukt tegen de achtergrond van de agrarische grondprijzen van 66 landbouwgebieden).

Daarnaast is er natuurlijk ook nog het uitstralingseffect (planologische schaduwwerking). Zo wekt de discussie rondom het thema 'rood betaalt voor groen' allerlei verwachtingen bij met name grondeigenaren van toekomstige natuurgronden. Die discussie wekt namelijk de verwachting dat als 'groen' bestemde gronden op termijn een soort gemiddelde 'rood/groen' prijs kunnen opbrengen. De 'groen' bestemde gronden worden dan

Kaart 3.1 VINEX-locaties en prijzen van agrarisch bestemde land- en tuinbouwgronden in 66 landbouwgebieden in 1997

Tabel 3.3 Prijzen van grasland in VINEX-locaties (in gld./m²)

Gebieden		Gemeente	Particulier	Ontwikkelaar	'Speculant'	Overig	Totaal
BON a)	ha	1.843	1.317	1.807	304	650	5.912
	prijs	27	36	27	40	17	28
SGW b)	ha	922	639	543	75	50	2.229
	prijs	25	26	43	45	22	30
TOT.	ha	2.765	1.955	2.350	379	691	8.141
	prijs	26	32	31	41	18	29

a) BON-gebieden (Besturen Op Niveau) zijn vastgesteld binnen de kaderwet Bestuur en Verandering;
 b) SGW (StadsGeWest). Overige stadsgewesten zijn aangeduid in de bijlage van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS).

Bron: Kolpron Consultants, december 1997.

vastgehouden totdat een en ander duidelijker wordt. In het kader van een onderzoek ter bepaling van de waarde van landbouwbedrijven (Luijt, e.a., 1999) is door LEI-DLO in samenwerking met de Landbouwuniversiteit nagegaan in hoeverre de prijs van landbouwgronden wordt bepaald door het opbrengend vermogen in de landbouw alsmede door de voor de toekomst verwachte gebruiksmogelijkheden buiten de landbouw. De resultaten van dat onderzoek laten zien dat voor de toekomst verwachte niet-agrarische claims op landbouwgrond een substantiële invloed hebben gehad op de in het verleden door agrariërs betaalde prijzen voor landbouwgronden.

3.2 Transacties van landbouwgrond binnen VINEX-locaties

3.2.1 Ontwikkeling van de grondprijzen tussen 1993 en 1997

Tabel 3.4 laat zien dat de verschillen in prijsniveau tussen agrarisch bestemde landbouwgronden buiten VINEX-gemeenten en landbouwgronden binnen VINEX-gemeenten enorm zijn. Het gaat ruwweg om een factor 10. Tevens laat de tabel zien dat beide prijzen in de afgelopen 5 jaar zijn toegenomen. Landbouwgrond buiten VINEX-gemeenten steeg van gemiddeld 38.000 gulden per hectare in 1993 tot gemiddeld 48.000 gulden per hectare in 1997. Landbouwgronden binnen VINEX-gemeenten stegen in diezelfde periode van 344.000 gulden tot 556.000 gulden per hectare. Binnen VINEX-gemeenten was de procentuele prijsstijging over deze periode twee maal zo groot als buiten VINEX-gemeenten: ruim 60% ten opzichte van 30%.

Van alle 8.628 overdrachten van agrarische objecten in VINEX-gemeenten in de periode 1993-1997 ligt 23% (2.003 overdrachten) in de VINEX-locaties (tabel 3.5). Dit is zeker niet vreemd aangezien vaak maar een beperkt deel van het gemeentelijk grondgebied als VINEX-locatie is aangemerkt. Het percentage van 23% duidt er dan ook op dat de mobiliteit in VINEX-locaties wat groter is dan daarbuiten. Voorts laat tabel 3.5 zien dat de mobiliteit in VINEX-gemeenten in de loop van de tijd enigszins toeneemt, zowel binnen als buiten VINEX-locaties.

Tabel 3.4 *Ontwikkeling van de prijzen van landbouwgrond (in gld./ha) buiten en binnen VINEX-gemeenten in de periode 1993 tot 1997*

Jaar	Buiten VINEX-gemeenten		Binnen VINEX-gemeenten	
	gld./ha		transacties	gld./ha
1993	37.900		1.531	344.000
1994	37.700		1.251	382.000
1995	39.900		1.643	455.000
1996	44.100		2.232	550.000
1997	48.100		1.971	556.000

Bron: dit onderzoek.

De prijs per hectare van land- en tuinbouwgronden in VINEX-gemeenten stijgt in de loop van de tijd. Van gemiddeld ongeveer 35 gulden per m² in 1993 tot ruim 55 gulden per m² in 1997. De stijging trad zowel binnen als buiten de VINEX-locaties op. Opmerkelijk is overigens dat de prijsniveaus binnen en buiten de VINEX-locaties slechts beperkte verschillen laten zien. Kennelijk is er buiten de specifieke VINEX-locaties ook sprake van andere bouwlocaties binnen VINEX-gemeenten.

Tabel 3.5 *Ontwikkeling van de prijzen van landbouwgronden (in gld./ha) binnen VINEX-gemeenten, onderverdeeld in VINEX- en overige locaties, 93-97*

Jaar	Binnen VINEX-gemeenten		Binnen VINEX-locaties		Binnen overige locaties	
	transacties	gld./ha	transacties	gld./ha	transacties	gld./ha
1993	1.531	344.342	288	254.375	1.243	365.187
1994	1.251	381.921	252	396.239	999	378.309
1995	1.643	455.400	377	461.670	1.266	453.533
1996	2.232	550.249	593	443.626	1.639	588.825
1997	1.971	555.620	493	663.775	1.478	519.544

Bron: dit onderzoek.

3.2.2 Regionale verschillen: BON-gebieden en overige stadsgewesten

Tabel 3.6 geeft een overzicht van de prijzen van agrarisch bestemde gronden in de directe omgeving van de BON-gebieden en de overige stadsgewesten (bijlage 1) alsmede van de prijzen van landbouwgronden binnen de VINEX-gemeenten.

Tabel 3.6 Prijzen van landbouwgrond in VINEX-gemeenten vergeleken met de gemiddelde prijzen in de landbouwgebieden waar deze gemeenten deel van uitmaken, per BON-gebied en clusters van overige stadsgewesten (1993-1997)

Gebieden	Binnen VINEX-gemeenten	In landbouwgebied waartoe VINEX-gemeente behoort
	gld./ha 1993/97	gld./ha 1993/97
BON-gebieden:		
ROA	837.381	72.834
Haaglanden	635.114	63.859
SRR	328.071	158.320
BRU	416.203	86.873
KAN	684.188	54.194
SRE	463.632	72.155
Twente	489.061	60.263
Overige stadsgewesten:		
Midden	399.896	43.297
Midd/Zuid	496.481	64.721
Noord	148.937	28.942
West	462.934	52.377
Zuid	469.520	53.533

Bron: dit onderzoek.

Uit tabel 3.6 blijkt opnieuw het enorme verschil tussen de prijzen van landbouwgronden buiten en binnen VINEX-gemeenten. Verder zijn de prijzen van agrarisch bestemde gronden in de omgeving van de BON-gebieden en overige stadsgewesten relatief hoog, althans voor agrarisch bestemde gronden. In de landbouwgebieden waartoe de BON-gebieden en overige stadsgewesten behoren laat zich de invloed van de toekomstige bouwlocaties dan ook duidelijk voelen (kaart 3.2).

Gemiddeld zijn de prijzen per hectare per object in de tot de BON-gebieden behorende gemeenten hoger dan in de gemeenten die de overige stadsgewesten (in tabel 3.7 samengevoegd tot 5 clusters) vormen. De BON-gebieden met de hoogste prijzen per hectare vinden we in de VINEX-gemeenten rondom Amsterdam (ROA), Nijmegen (KAN) en Den Haag (Haaglanden). Rond Amsterdam betaalde men gemiddeld iets meer dan 80 gulden per m², rond Nijmegen bijna 70 gulden per m² en in de omgeving van Den Haag iets meer dan 60 gulden per m². In het Westen bevinden zich onder meer de grootste concentraties dure landbouwgronden, te weten: glastuinbouwbedrijven en bloembollenbedrijven.

Voor het totaal van BON-gebieden en stadsgewesten geldt dat de prijs van landbouwgronden binnen VINEX-locaties over het algemeen op een vergelijkbaar niveau ligt als buiten deze locaties. Dit kan alleen worden veroorzaakt door de aanwezigheid van nog andere bouwprogramma's buiten de specifieke VINEX-locaties.

Kaart 3.2 Prijzen van agrarisch bestemde gronden in de omgeving van BON-gebieden en clusters van overige stadsgewesten in 1997

Tabel 3.7 Prijzen van landbouwgronden binnen en buiten VINEX-locaties per BON-gebied en clusters van overige stadsgewesten (1993-1997)

Gebied	Totaal VINEX-gemeenten		Binnen VINEX-locaties		Buiten VINEX-locaties	
	transacties	gld./ha	transacties	gld./ha	transacties	gld./ha
BON-gebieden:						
ROA	303	837.381	37	500.772	266	884.203
Haaglanden	191	635.114	180	630.796	11	705.779
SRR	558	328.071	80	311.604	478	330.827
BRU	247	416.203	132	526.564	115	289.528
KAN	181	684.188	60	773.214	121	640.043
SRE	206	463.632	58	548.104	148	430.528
Twente	473	489.061	113	541.285	360	472.669
Overige stadsgewesten:						
Ov. Midden	516	399.896	299	458.905	217	318.589
Ov. Midd/Zuid	519	496.481	159	476.823	360	505.162
Ov. Noord	423	148.937	100	103.065	323	163.138
Ov. West	151	462.934	56	415.544	95	490.870
Ov. Zuid	723	469.520	211	386.879	512	503.578

Bron: dit onderzoek.

3.2.3 Invloed van landbouwsectoren op de prijzen van landbouwgronden binnen VINEX-locaties

Uit tabel 3.8 blijkt zeer duidelijk dat de agrarische aanwending van invloed is op de prijzen van bouwpercelen in en om VINEX-locaties. Vanzelfsprekend is de prijs per m² voor het meest intensieve agrarisch grondgebruik, te weten: tuinbouw onder glas, het hoogst: gemiddeld ruim 60 gulden per m². Tuinbouwbedrijven (glastuinbouw en bloembollenbedrijven) komen vooral in het Westen voor. De laagste prijs per m² doen bos-

Tabel 3.8 Gemiddelde prijzen van agrarisch vastgoed in VINEX-gemeenten, onderverdeeld naar VINEX-locaties en overige locaties in de periode 1993-1997 naar voormalig agrarische grondgebruik

Voormalig agrarisch grondgebruik	Binnen VINEX-gemeenten		Binnen VINEX-locaties		Binnen overige locaties	
	transacties	gld./ha	transacties	gld./ha	transacties	gld./ha
Grasland	2.791	345.898	716	376.454	2.075	335.355
Bouwland	1.715	343.268	523	334.977	1.192	346.906
Tuinland	90	624.143	21	502.265	69	684.714
Boerderijen	176	815.658	71	486.413	105	1.038.291
Bos	55	226.687	6	93.610	49	242.983

Bron: dit onderzoek.

gronden: ruim 20 gulden per m². Mogelijk dat die gronden niet bebouwd worden (in de Boswet wordt immers de herplantplicht geregeld), maar als stedelijk groen worden bestemd. Gras- en bouwland kennen ongeveer dezelfde prijs: bijna 35 gulden per m². Boerderijen en andere bedrijfsgebouwen tenslotte doen vanzelfsprekend de hoogste prijs per m² omdat een deel van deze objecten al bebouwd is.

De relatieve prijsverschillen tussen de agrarische grondgebruikscategorieën met een VINEX-bestemming zijn vergelijkbaar met de prijsverschillen van agrarische gronden die de agrarische bestemming behouden (zie par. 3.1.2).

4. Conclusies en aanbevelingen

Het (uiteindelijke) doel van dit onderzoek is inzicht te bieden in het prijsniveau van landbouwgrond binnen en buiten VINEX-locaties, inclusief de mate waarin er sprake is van wederzijdse beïnvloeding. Daartoe is evenwel betrouwbare informatie nodig over transacties van landbouwgrond binnen en buiten VINEX-locaties. Het eerste doel is dan ook na te gaan in hoeverre representatieve en betrouwbare overzichten van prijzen van overdrachten van landbouwgronden met behulp van gegevens van het Kadaster kunnen worden opgesteld.

4.1 Beschikbaarheid van betrouwbare grondprijgegevens

Voor wat betreft de informatie over transacties van gronden met een agrarische bestemming buiten VINEX-locaties, bleek de Dienst Landelijk Gebied van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (DLG) over een voldoende aantal waarnemingen te beschikken. De DLG heeft uit het oorspronkelijke bestand van het Kadaster zo goed mogelijk de betrouwbare 'agrarische' transacties geselecteerd, met behulp waarvan representatieve en betrouwbare prijsoverzichten kunnen worden samengesteld.

Betrouwbare informatie over transacties van agrarische gronden binnen VINEX-gemeenten dan wel binnen VINEX-locaties bleek niet zonder meer voorradig. Het bleek ook niet eenvoudig om die informatie boven water te krijgen. Zo was het allereerst nodig om achter de contouren van de VINEX-locaties te komen. Vervolgens heeft het Kadaster alle mutaties in haar eigendomsbestand in de gemeenten met een of meer VINEX-locaties geïdentificeerd. De VINEX-locaties volgen immers lang niet altijd de gemeentegrenzen. Slechts voor een deel betroffen die mutaties daadwerkelijke transacties van landbouwgrond. Daarnaast bleek een flink aantal objecten ten gevolge van het opdelen van percelen geen x,y coördinaat te bezitten en was het om die reden niet na te gaan of ze in een VINEX-locaties lagen of niet. En vervolgens was van eveneens een flink aantal objecten de prijs onbekend omdat die verborgen bleek te zitten in de totaalprijs van verzamelaktes. Met behulp van 1 akte worden nogal eens meerdere objecten tegelijk getransporteerd.

De volledige en betrouwbaar geachte transacties zijn tenslotte in dit onderzoek uit het bestand gefilterd. Het betrof ongeveer 8.600 transacties in VINEX-gemeenten in een periode van 5 jaar (1993-1997). Daarvan bleken er ongeveer 2.000 binnen en 6.600 buiten de VINEX-contouren (maar binnen de VINEX-gemeenten) te liggen. Dit bleken voldoende waarnemingen om representatieve en betrouwbare grondprijsoverzichten van onder meer de afzonderlijke BON-gebieden alsmede van de 5 clusters van overige stadsgewesten op te stellen.

Voor wat betreft de informatie van transacties van landbouwgronden buiten VINEX-gemeenten blijft de DLG ook in de toekomst de aangewezen bron. Daarnaast kan de gewenste informatie van transacties van landbouwgronden in VINEX-gemeenten en VINEX-

locaties de komende jaren aanmerkelijk sneller door het Kadaster worden verwerkt, aangezien het Kadaster nu over middelen beschikt om de gewenste transacties te selecteren. Tenslotte kunnen de te maken kosten beperkt blijven aangezien nu vrij gedetailleerd kan worden aangegeven wat er gewenst is.

4.2 Grondprijsoverzichten

De gemiddelde prijzen van agrarisch bestemde gronden en gronden waarop een VINEX-bestemming rust zijn, in nominale guldens gemeten, tussen 1993 en 1997 gestegen. Agrarisch bestemde gronden met 30% en VINEX-bestemde gronden met 60%. Het huidige (1997) grondprijsniveau van agrarisch bestemde gronden ligt gemiddeld net onder de 5 gulden per m². In VINEX-gemeenten en in VINEX-locaties gaat het gemiddeld om het elfvoudige: 55 gulden per m².

Binnen VINEX-gemeenten zijn landbouwgronden opgedeeld naar VINEX-locaties en overige locaties. Opmerkelijk is dat het prijsniveau van de overige locaties binnen de VINEX-gemeenten van een vergelijkbare hoogte is als het prijsniveau van de VINEX-locaties. Dit duidt op meer voorgenomen (woning)bouwprogramma's binnen VINEX-gemeenten dan in alleen de VINEX-locaties.

De regionale verschillen in prijzen van landbouwgronden zijn aanzienlijk. Zowel buiten VINEX-gemeenten als daarbinnen. Agrarisch bestemde gronden buiten VINEX-gemeenten zijn relatief hoog in de provincies Flevoland, Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant (6 tot 7 gulden per m²), en relatief laag in Groningen en Drenthe (3 tot 3,5 gulden per m²). Prijzen van landbouwgronden binnen VINEX-gemeenten zijn relatief hoog in de BON-gebieden in het Westen (rond Den Haag en Amsterdam) en rond Nijmegen, wat lager in de rest van het land met als uitschieter naar beneden de overige stadsgewesten in het Noorden.

De omvang van het beslag op landbouwgrond van de VINEX alsmede de actualisatie daarvan, heeft, in combinatie met het hoge prijsniveau ervan, een duidelijke invloed op het prijsniveau van agrarisch bestemde gronden in het landelijk gebied. Vooral in de nabijheid van de VINEX-gemeenten, maar ook nog enigszins in de voor landbouwbedrijven aantrekkelijke hervestigingsgebieden.

Omgekeerd is er van veel minder invloed sprake. Dit heeft vooral te maken met het grote prijsverschil tussen landbouwgronden buiten en binnen VINEX-gemeenten. Alleen in het geval van glastuinbouw- en bloembollenpercelen is er sprake van een duidelijke invloed op het prijsniveau binnen VINEX-gemeenten, getuige onder meer de hoge prijzen van landbouwgronden binnen VINEX-gemeenten in het Westen.

Literatuur

Bont, C.J.A.M. de (red.), *'Actuele ontwikkeling van bedrijfsresultaten en inkomens in 1997'*, LEI-DLO, Den Haag, Periodieke Rapportage 3-97, 1997.

Kolpron Consultants, *'Grondbezit & grondverwerving VINEX-uitleglocaties'*, Kolpron Consultants, Hoofdweg 330, 3067 GK Rotterdam, 1997.

Leidelmeijer, K., W. Herdes, en N. Nelis, *'Analyse Proefbestand Kadaster'*, RIGO Research en Advies B.V., De Ruyterkade 139, 1011 AC Amsterdam, 1996.

Luijt, J. (red.), *'Regionale grondbalansen tot 2015. Een verkenning van de agrarische grondmarkt op basis van drie langetermijnsenario's van het CPB'*, LEI-DLO, Den Haag, Onderzoekverslag 157, 1997.

Luijt, J. (red.), *'Ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt(en) in relatie tot de verwerving van reservaaits- en natuurontwikkelingsgronden'*, In: *'Achtergronden van de Natuurbalans 1998'*, Hinssen, P.J.W. (red.), IBN-rapport 370, ISSN 0928-6888 1998, Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek, Wageningen, 1998.

Luijt J., M. Mulder, N. Polman en G.J. Thijssen, *'Waarde en prijs van landbouwbedrijven'*, Concept onderzoekverslag, LEI-DLO, Den Haag, 1998.

Silvis, H.J. en C. van Bruchem, (red.), *'Landbouw Economisch Bericht 1998'*, Periodieke Rapportage 1-98, LEI-DLO, Den Haag, 1998.

Wolters, E.M., *'Geen grond voor verkoop'*, Afstudeerscriptie cultuurtechniek, Vakgroep Ruimtelijke Planvorming, Landbouwniversiteit Wageningen, (1998).

Bijlage 1

Gemeenten in BON-gebieden en overige stadsgewesten

ROA	Amsterdam Almere Haarlemmermeer Zaanstad Purmerend
Haaglanden	Leidschendam Den Haag Rijswijk Pijnacker Nootdorp Zoetermeer
SRR	Rotterdam Berkel-Rodenrijs Zevenhuizen Barendrecht
BRU	Utrecht Houten
KAN	Nijmegen Arnhem Elst
SRE	Eindhoven Helmond Best
Twente	Enschede Hengelo Almelo
Overig noord	Groningen Leeuwarden Emmen

Overig midden	Zwolle Apeldoorn Amersfoort Huizen
Overig west	Heerhugowaard Beverwijk Voorhout
Overig midden zuid	H.I. Ambacht Dordecht Breda Tilburg Den Bosch
Overig zuid	Venlo Sittard Heerlen Maastricht

Bron: Kolpron Consultants.

Kaart B1.1 VINEX-locaties in het westen van Nederland

Kaart B1.2 VINEX-locaties in het midden van Nederland

Kaart B1.3 VINEX-locaties in het zuiden van Nederland

Bijlage 2

Tabel B2.1 *Ontwikkeling van de prijzen van verpacht en onverpacht los land in Nederland (x 1.000 gld./ha), exclusief VINEX-gemeenten*

Jaar	Prijs verpachte grond	Prijs onverpachte grond	Koopkracht index a) (1990=100)	Reële prijs onverpachte grond
70/71	6,8	7,9	251,65	19,9
71/72	6,9	8,6	232,8	20,0
72/73	7,7	9,9	214,15	21,2
73/74	9,3	12,7	193,45	24,6
74/75	10,3	14,8	174,2	25,8
75/76	12,6	18,5	159,4	29,5
76/77	19,4	30,0	147,8	44,3
77/78	25,5	40,6	139,4	56,6
78/79	26,7	41,1	132,45	55,7
79/80	24,0	39,7	125,05	49,6
1980	22,9	36,4	121,0	44,0
80/81	21,1	32,4	117,85	38,2
1981	19,6	28,5	114,7	32,7
1982	17,7	25,9	109,7	28,4
1983	19,9	29,9	107,3	32,1
1984	20,0	32,5	105,3	34,2
1985	18,8	34,6	103,8	35,9
1986	21,0	37,5	104,4	39,2
1987	20,5	35,0	103,8	36,3
1988	18,8	31,7	103,3	32,7
1989	18,8	33,7	102,0	34,4
1990	19,4	39,1	100,0	39,1
1991	19,7	37,1	97,1	36,0
1992	20,6	38,6	94,3	36,4
1993	20,7	37,9	92,5	35,1
1994	20,2	37,7	90,4	34,1
1995	20,7	39,9	89,0	35,5
1996	22,4	44,1	87,9	38,8
1997	23,0	48,1	86,0	41,4

a) Koopkracht van de gulden, indexcijfers 1990=100 (tabel 15-b Land- en tuinbouwcijfers 1998).

Bron: CBS, Den Haag.