

Agrarische grondmarkt vierde kwartaal 2012

Februari 2013

Jan Luijt en Martien Voskuilen



Landelijk

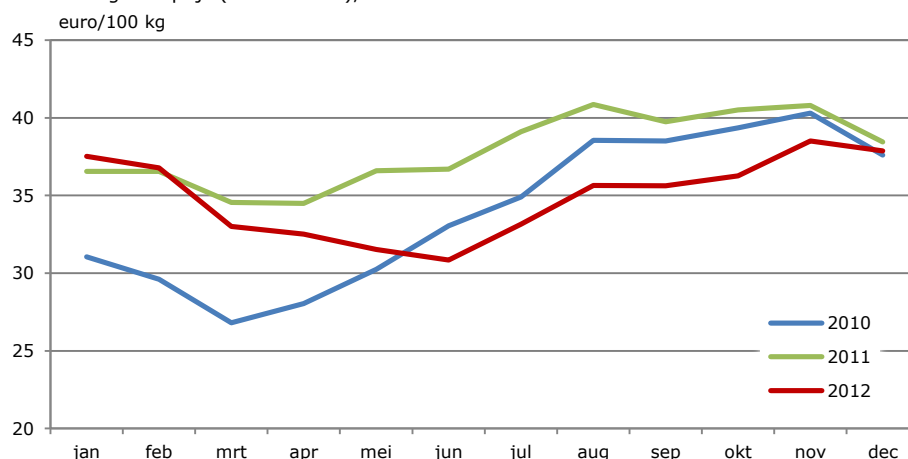
Na een forse stijging handhaaft de agrarische grondprijs zich sinds 2009 op een hoog niveau. Er is de laatste paar jaar zelfs een verdere stijging: van 46.000 euro/ha in 2009, naar 47.500 in 2010 en 2011, en 50.000 euro/ha in 2012. In het vierde kwartaal van 2012 is een prijs van 51.000 euro/ha gemeten. De grondmobiliteit is in de afgelopen jaren iets toegenomen.

Recente ontwikkelingen in de grondgebonden landbouw (zie kader) geven geen aanleiding voor een grondprijzdaling. De akkerbouw heeft een erg goed jaar achter de rug en in de melkveehouderij zorgt de afbraak van de melkquotumprijs voor meer ruimte om in grond te investeren.

Actuele situatie melkveehouderij en akkerbouw

De melkprijs in 2012 was ongeveer 7% lager dan in 2011 (figuur). De oorzaak van deze prijsdaling ligt in de grotere melkaanvoer in het begin van het jaar in de EU-27. Er kwam een kentering door de droogte in zowel de EU als de VS in combinatie met nog hogere voerprijzen. Per bedrijf werd in 2012 door schaalvergroting 2,6% meer melk geproduceerd dan in 2011. Dit was inclusief de verruiming van het quotum met 1% op 1 april 2012. Per saldo daalden de melkopbrengsten per bedrijf met 12.000 euro. De omzet en aanwas nam toe. Dit resulteerde in een afname van de totale opbrengsten per bedrijf met 9.000 euro tot circa 339.000 euro.

Ontwikkeling melkprijs (inclusief btw), 2010-2012



Bron: LEI Prijs-Informatie-Desk.

Na het rampjaar 2011 - dit geldt niet voor producenten van zetmeelaardappelen - rendeerden in 2012 alle belangrijke akkerbouwteelten erg goed hetgeen resulteerde in relatief hoge inkomens.

Het areaal wintertarwe is in 2012 sterk uitgebreid en de productie per hectare (9,4 ton) bleek 9% hoger dan het jaar ervoor. Hierdoor steeg de productie in Nederland met ongeveer 30%. Omdat in onder meer Rusland en de VS de productie tegenviel vanwege droogte had de tarweprijs niet te lijden van het grotere Nederlandse aanbod; integendeel, er werden recordprijzen geregistreerd.

Ook de prijs van de consumptieaardappelen was in 2012 vrij hoog, bij een binnenlandse productie die ruim 10% lager lag dan vorig jaar. Ook de productie van pootaardappelen was lager dan in 2011. Verwacht wordt dat de prijzen daardoor beter zijn en de opbrengst per hectare iets boven het niveau van 2011 uitkomt. Producenten van zetmeelaardappelen hadden in 2012 evenals in 2011 een goed jaar. De productie per hectare van zetmeelaardappelen was, evenals het zetmeelgehalte, hoger dan vorig jaar. De verwachting is dat AVEBE over 2012 weer een hoge markttoeslag uitkeert.

De suikerproductie per hectare was in 2012 een van de hoogste van de afgelopen jaren. Er wordt een suikerproductie verwacht van 13,6 ton suiker per hectare bij een suikergehalte van 17%. In 2011 is er per ton quotumbieten een recordbedrag aan ledentoeslag betaald. De verwachting is dat dit jaar opnieuw een forse toeslag betaald wordt.

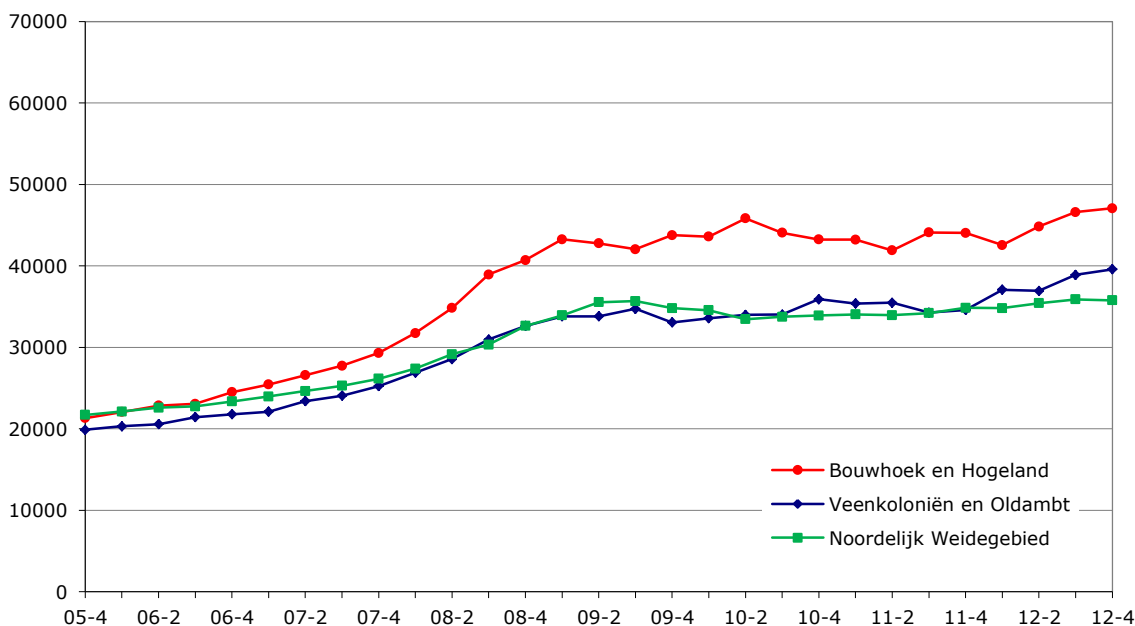
De uien zijn in 2012 (voor het merendeel) in een betere staat geoogst dan in 2011. De nationale productie is ruim 10% lager dan in 2011. Dit komt vooral doordat het areaal gekrompen is vanwege de slechte prijzen in 2011. Door dit kleinere aanbod is de prijs uit het dal gekropen. Een hectare uien bracht in 2012 fors meer op dan in 2011.

Regionaal overzicht

Noorden

In het Noorden is de agrarische grondprijs van oudsher wat lager dan in de rest van Nederland. Echter, in met name de akkerbouwstreken is de grondprijs in 2012 flink gestegen. In Bouwhoek en Hogeland kwam de grondprijs uit op 47.500 euro/ha (figuur 1) met de hoogste prijzen in De Marne

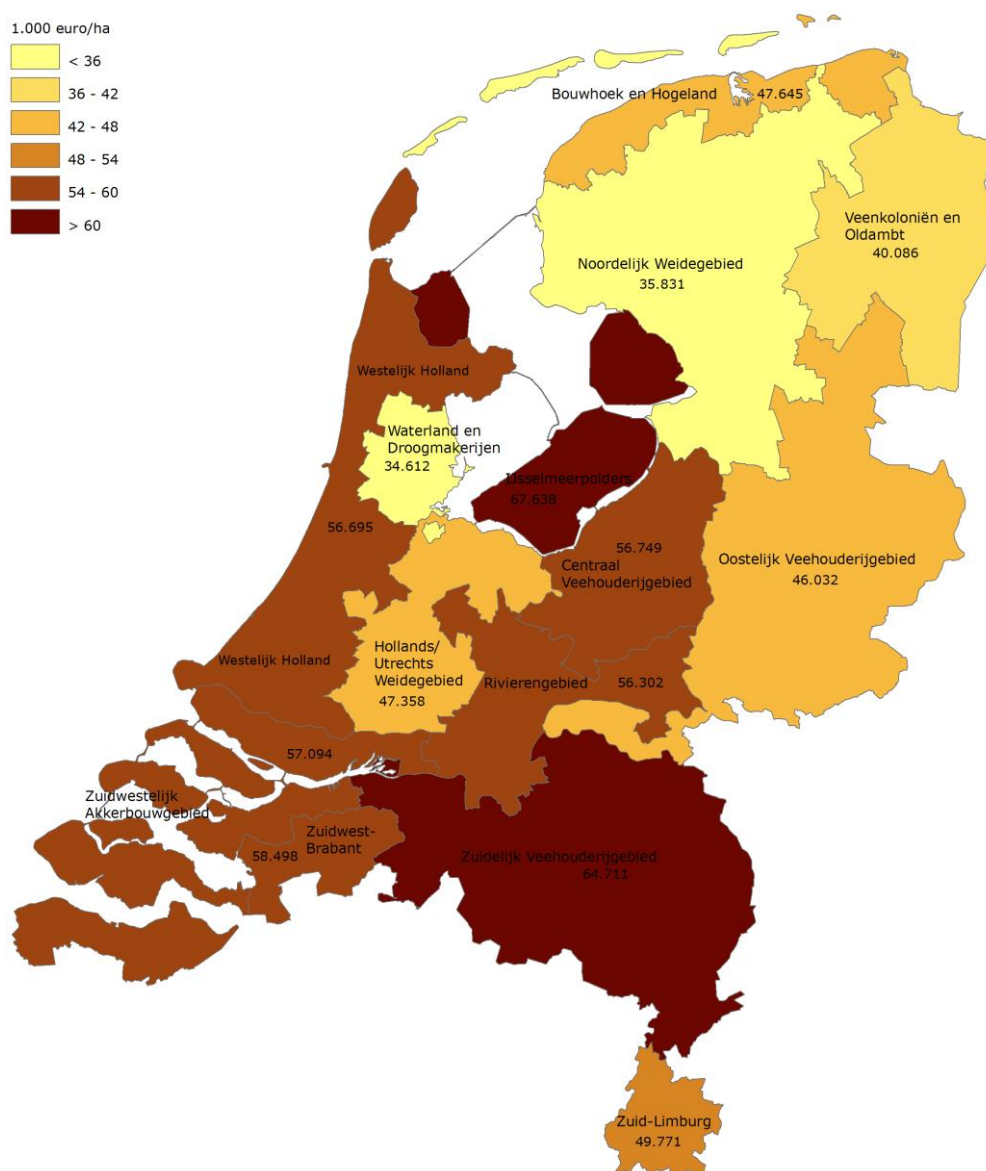
Figuur 1 Prijs^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland, 2005-2012



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Kaart 1 Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland naar groep van landbouwgebieden, 2012



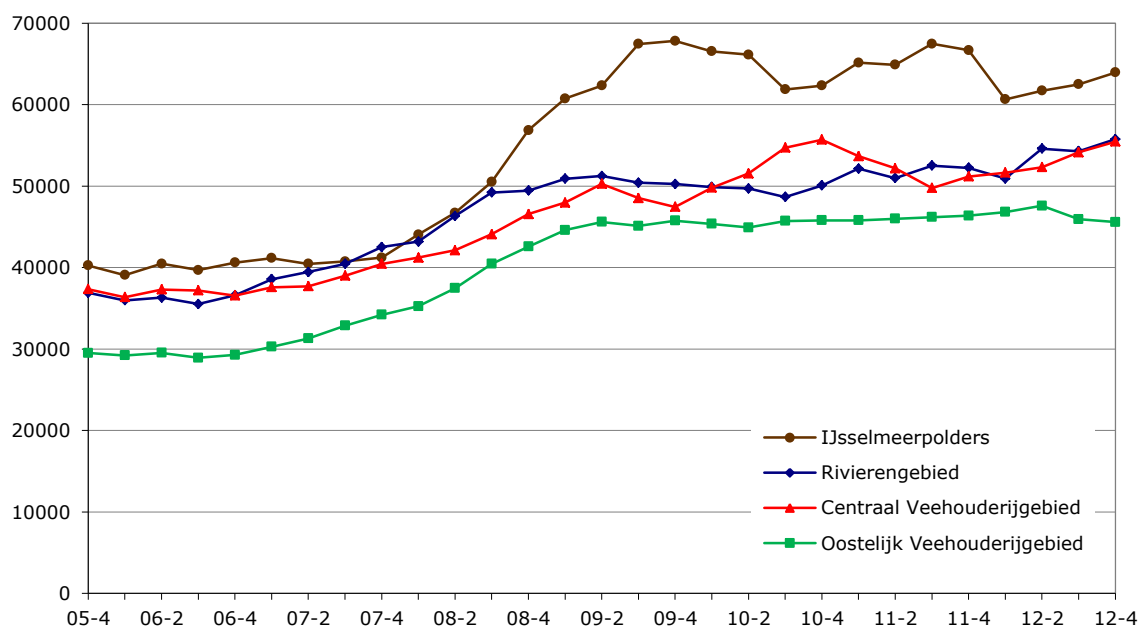
Bron: Kadaster, bewerking LEI.

en Oostelijk Hogeland; in de Veenkoloniën en Oldambt ging de prijs naar 40.000 euro/ha (kaart 1). Dit laatste na twee goede zetmeelaardappelen jaren. Ook was er ten opzichte van 2011 een substantiële stijging van de grondmobiliteit in Bouwhoek en Hogeland en vooral in Veenkoloniën en Oldambt. De grondprijs in het Noordelijk weidegebied blijft met 36.000 euro/ha wat achter, met name in het Groninger Zuidelijk Westerkwartier (kaart 2). De grondmobiliteit bleef in het Noordelijk weidegebied op het lage niveau van 2011.

Oosten

In het Oostelijk Veehouderijgebied blijft de prijs nu al enige tijd rond de 46.000 euro/ha hangen (figuur 2), overigens bij een oplopende grondmobiliteit. De verschillen zijn echter groot. Uitschieters zijn Twente met 58.000 euro/ha en het Zuidelijke Zandgebied in Drenthe met 30.000 euro/ha (kaart 2). De grondprijs in het Centraal Veehouderijgebied stijgt licht en kwam in 2012 op bijna 57.000 euro/ha. Ook de grondmobiliteit nam er toe. De hoogste prijzen in het Centraal veehouderijgebied komen voor in het Zandgebied van Utrecht (69.000 euro/ha) en de Westelijke Veluwe (61.000 euro/ha). In het Rivierengebied (56.000 euro/ha) laat de grondprijs de laatste jaren een lichte stijging zien en loopt de mobiliteit een beetje op. De hoogste grondprijzen (69.000 euro/ha) werd de afgelopen jaren in de Kromme-Rijnstreek en Heuvelrug gemeten.

Figuur 2 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland, 2005-2012



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

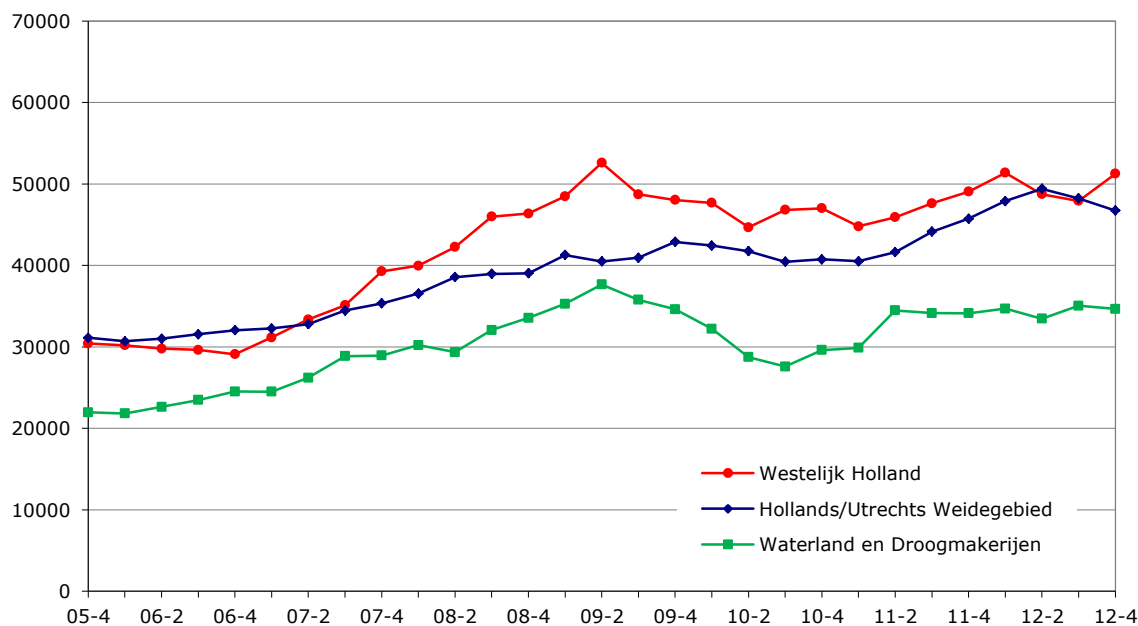
Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

De IJsselmeerpolders laten in 2012 met bijna 68.000 euro/ha het hoogste grondprijsniveau van Nederland zien: in Flevoland de laatste drie jaren gemiddeld 74.000 euro/ha. De Noordoostpolder blijft daar met 65.000 euro/ha bij achter. Wieringen en de Wieringermeer blijven er met 44.000 euro/ha ver bij achter. De grondmobiliteit in de IJsselmeerpolders was de laatste 2 jaar lager dan in 2009 en 2010.

Westen

Westelijk Holland kent in 2012 een gemiddelde grondprijs van bijna 57.000 euro/ha (figuur 3). Dit is een lichte stijging ten opzichte van de jaren daarvoor. De grondmobiliteit is laag en verandert de

Figuur 3 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland, 2005-2012



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

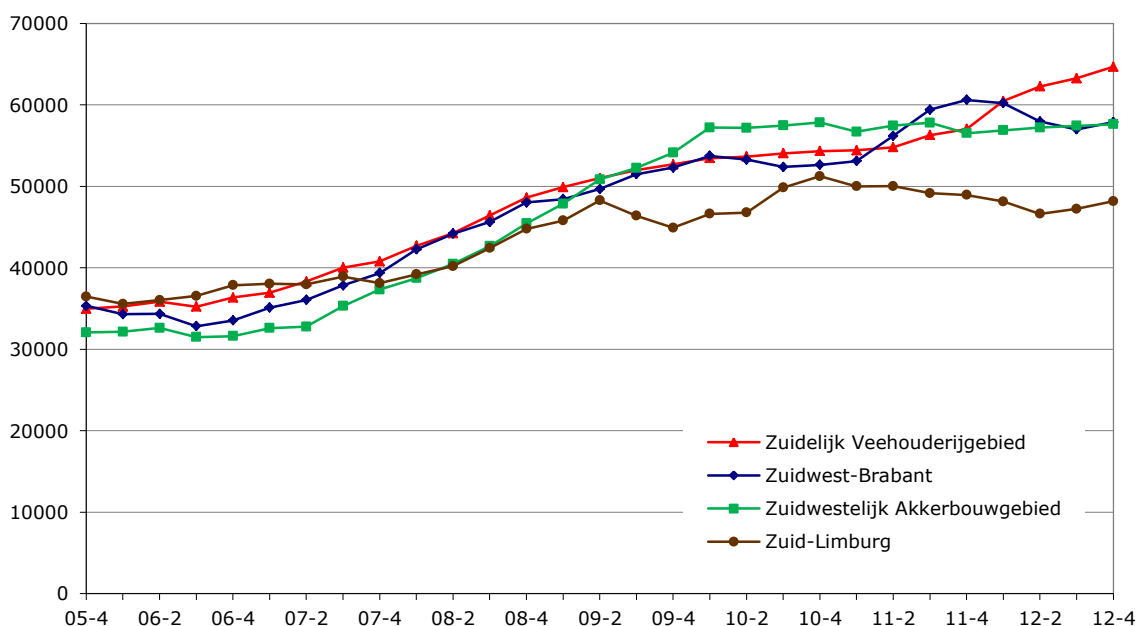
Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

laatste jaren weinig. Binnen Westelijk Holland zijn er substantiële verschillen voor wat betreft de grondprijs (kaart 2). Grofweg stijgt de grondprijs van Noord-Holland naar Zuid-Holland. Van 36.000 euro/ha in Texel en land van Zijpe, 55.000 euro/ha in Westelijk Rijnland, 64.000 euro/ha in de Haarlemmermeer tot 69.000 euro/ha in het Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen. De gemiddelde grondprijs in het Hollands/Utrechts Weidegebied is met ruim 47.000 euro/ha wat lager dan de gemiddelde grondprijs van Westelijk Holland. Ook de grondmobiliteit is in het Hollands/Utrechts Weidegebied relatief laag en verandert weinig. Er zijn minder forse prijsverschillen binnen het Hollands/Utrechts Weidegebied; alleen Eemland springt er met 73.000 euro/ha flink uit. Ten slotte werd in Waterland en Droogmakerijen in 2012 bij een lage iets stijgende grondmobiliteit, een grondprijs gemeten van bijna 35.000 euro/ha.

Zuiden

Het Zuiden wordt gedomineerd door het Zuidelijk Veehouderijgebied. De grondprijs in dit gebied stijgt al enkele jaren: van 52.500 euro/ha in 2009 tot bijna 65.000 euro/ha in 2012 (figuur 4). De grondmobiliteit is laag maar de laatste 2 jaar wat toegenomen. De grondprijverschillen in de diverse landbouwgebieden van het Zuidelijk Veehouderijgebied zijn klein, alleen in Noord-Limburg ligt de grondprijs wat lager (kaart 2). In Noord-Limburg is de grondprijs met gemiddeld 52.000 euro/ha net wat hoger dan de 49.000 euro/ha van Zuid-Limburg. De grondprijs in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied kwam in 2012 op 57.000 euro/ha. De grondmobiliteit is er laag en veranderde de afgelopen 4 jaar nauwelijks. In Goeree-Overflakkee werd de hoogste grondprijs gemeten (65.000 euro/ha) en in Zeeuws-Vlaanderen de laagste (49.000 euro/ha). De gemiddelde grondprijs van Zuidwest-Brabant was in 2012 58.500 euro/ha en daarmee min of meer vergelijkbaar met die van het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied. De grondprijs van het Land van Breda bleek hoger dan die van de Westelijke Zandgronden. De grondmobiliteit is in Zuidwest-Brabant evenals in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied de laatste 2 jaar wat gestegen.

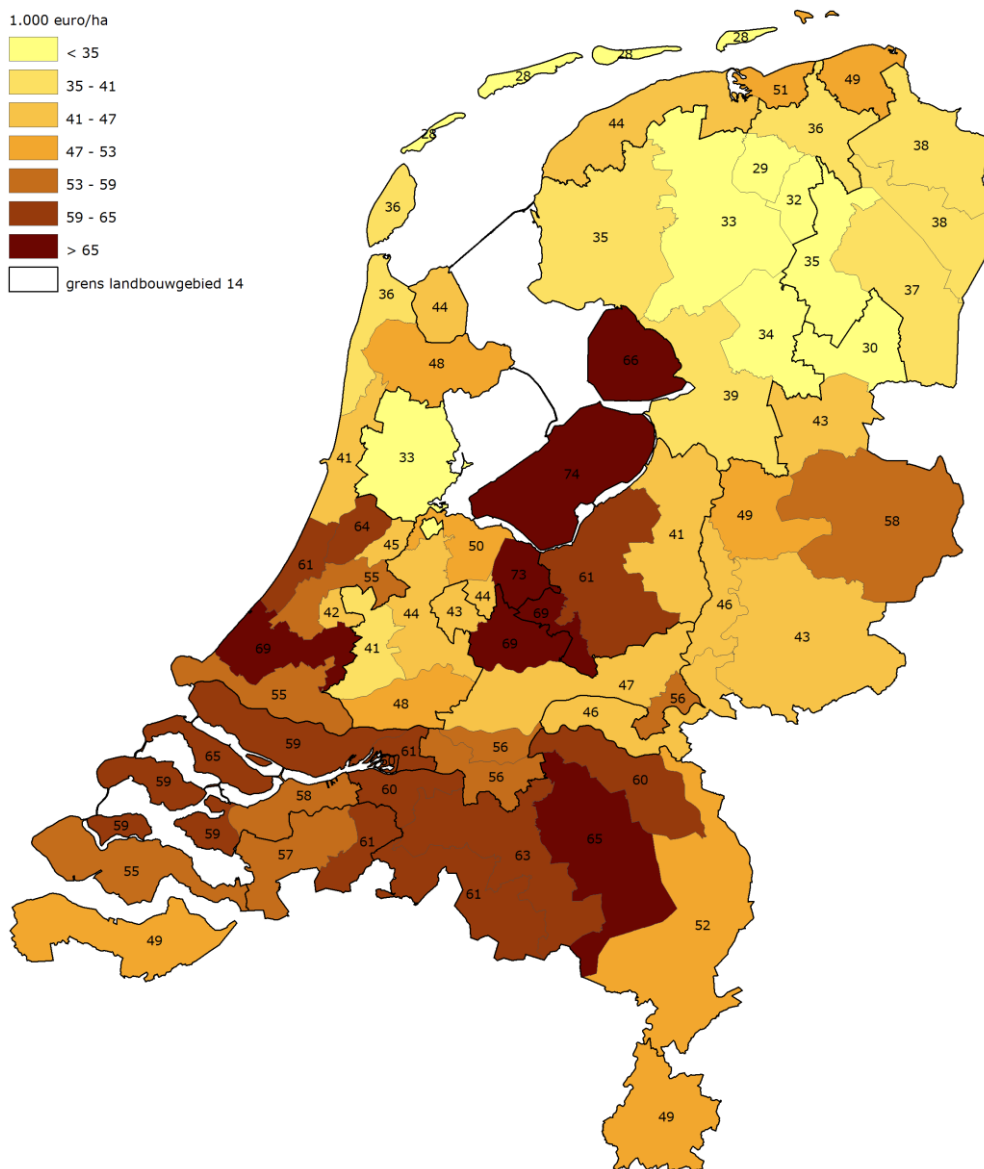
Figuur 4 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland, 2005-2012



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Kaart 2 Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland naar landbouwgebied, gemiddelde 2010-2012



Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Regulier verpachte gronden

In 2012 kochten zittende pachters voor gemiddeld 31.500 euro/ha de door hen regulier gepachte grond aan. Dit is 63% van de prijs van onverpachte grond, die in hetzelfde jaar 50.000 euro/ha bedroeg. In het 4e kwartaal van 2012 bedroeg de prijs die zittende pachters betaalden gemiddeld 33.600 euro/ha. De spreiding van door de zittende pachter betaalde prijzen voor de door hem regulier gepachte gronden is aanzienlijk. Enerzijds tussen gebieden (tabel 1), waarbij de prijsverschillen van onverpachte grond tussen gebieden leidend zijn voor de prijsverschillen van regulier verpachte gronden. Anderzijds vanwege de door de verkoper ingeschatte resterende looptijd van de reguliere pachtovereenkomst. Is die looptijd onbepaald, dan is de prijs relatief laag. Betreft het een oudere zittende pachter zonder opvolger en mag er daarom een relatief korte resterende looptijd worden verwacht, dan loopt de prijs in verpachte staat op richting de prijs in onverpachte staat.

Tabel 1 Verkoop regulier verpachte grond aan zittende pachter, 2012

	Aantal	Hectare	Prijs (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	17	60	26.278
Veenkoloniën en Oldambt	16	74	29.477
Noordelijk Weidegebied	12	23	28391
Oostelijk Veehouderijgebied	19	54	25.817
Centraal Veehouderijgebied	4	7	38.874
IJsselmeerpolders	-	-	-
Westelijk Holland	9	21	24.807
Waterland en Droogmakerijen	-	-	-
Hollands/Utrechts Weidegebied	4	7	48.792
Rivierengebied	2	5	36.603
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	17	55	37.882
Zuidwest-Brabant	5	10	30.038
Zuidelijk Veehouderijgebied	13	36	41.330
Zuid-Limburg	4	14	37.415
Nederland	122	366	31.477

Bron: Kadaster, bewerking LEI.

Verantwoording methode

Onverpachte gronden

Aan de basis van elk kwartaalbericht liggen alle mutaties in het landelijk gebied in het eigendomsregister van het Kadaster. Daaruit zijn ten behoeve van de kwartaalberichten alle transacties geselecteerd van kopers die in 2012 volgens de Landbouwtelling een landbouwbedrijf exploiteerden, exclusief tuinders. Voorts is geselecteerd op:

- gras- of bouwland;
- zakelijk recht is volle eigendom;
- geen opstallen;
- geen reguliere pachtovereenkomst;
- geen familierelatie;
- oppervlak perceel groter dan 0,5 ha;
- prijs/ha tussen 1.000 en 500.000 euro/ha.

Regulier verpachte gronden

De selectiecriteria van overdrachten van regulier verpachte gronden zijn gelijk aan die van onverpachte grond, vanzelfsprekend met uitzondering van het criterium 'geen reguliere pachtovereenkomst'. Voor de selectie van overdrachten van regulier gepachte percelen aan de zittende pachter is voorts geëist dat de in de Landbouwtelling geregistreerde koper dezelfde persoon is als de reguliere pachter. Informatie over percelen waarop een reguliere pachtovereenkomst rust is ontleend aan de 'Basis Registratie Percelen (BRP)'.

Dit kwartaalbericht geeft informatie over de prijzen van regulier verpachte gronden in 2012. Althans voor zover de zittende pachter die aangekocht heeft. Over de prijs van aankopen van regulier verpachte gronden door een 'veilige verpachter' wordt in een volgende editie bericht.

Contact

LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
www.wageningenUR.nl/lei

J. Luijt
T (070) 335 81 57
E jan.luijt@wur.nl

M.J. Voskuilen
T (070) 335 83 28
E martien.voskuilen@wur.nl

