



Landbouwgrond wisselt eens in 59 jaar van eigenaar

Mobiliteit op de agrarische grondmarkt van 2012 t/m 2020

Datum

6 oktober 2021

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
2	De 7 belangrijkste conclusies.....	3
2.1	Jaarlijks 1,7% van landbouwgrond op de markt.....	3
2.1.1	Landbouwgrond wisselt veel minder vaak van eigenaar.....	3
2.2	Laatste jaren neemt grondmobiliteit iets af	3
2.3	Per provincie varieert de mobiliteit tussen de 1,4% en de 2,1%	3
2.4	Sterk seizoenspatroon met dip in 3 ^e kwartaal	4
2.5	Mobiliteit rondom steden en dorpen blijft achter	4
2.6	Aanwezigheid van Natura2000-gebieden drukt de handel in agrarische grond	5
2.7	50.000 hectare wordt binnen families overgedragen	5
3	Meer informatie	5

1 Introductie

Ruim de helft van alle grond in Nederland bestaat uit landbouwgrond. Toch wordt maar weinig in landbouwgrond gehandeld. Hoe groot is de agrarische grondmarkt eigenlijk en waar vindt de handel plaats? Het Kadaster onderzocht de marktomvang van 2012 tot en met 2020.

2 De 7 belangrijkste conclusies

2.1 Jaarlijks 1,7% van landbouwgrond op de markt

In Nederland hadden we ongeveer 1,9 miljoen hectare landbouwgrond in 2020, zo blijkt uit gegevens van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Dit is ruim de helft van alle grond in Nederland. Jaarlijks neemt deze oppervlakte wel iets af door woningbouw, infrastructuur en natuurontwikkeling. Omdat deze afname relatief beperkt is, laten we deze in dit onderzoek buiten beschouwing.

Tussen 2012 en 2020 is van alle landbouwgrond ongeveer 249.000 hectare verhandeld op de vrije markt, dat is 15,3 % of jaarlijks gemiddeld slechts 1,7% van de aanwezige landbouwgrond. Onder de vrije markt verstaan we de transacties die openbaar tot stand zijn gekomen. Eigendomsinbreng in vennootschappen, familie-overdrachten en kavelruilen zijn bijvoorbeeld uitgesloten.

2.1.1 Landbouwgrond wisselt veel minder vaak van eigenaar

Landbouwgrond wisselt bij een overdrachtspercentage van 1,7% slechts 1 keer in de 59 jaar van eigenaar. Deze omlooptijd is in vergelijking met andere vastgoedmarkten erg laag: de woningmarkt kent een jaarlijkse mobiliteit van ongeveer 5%. Woningen wisselen dan gemiddeld iedere 20 jaar van eigenaar. Ook de markt voor commercieel vastgoed kent een overdrachtspercentage van ongeveer 5% per jaar.

Binnen de agrarische grondmarkt onderscheiden we deelmarkten voor akkerland en het veehouderij-gerelateerd grondgebruik, zoals grasland en grond waarop snijmaïs wordt geteeld. Opvallend is dat de mobiliteit van beide deelmarkten in de onderzoeksperiode uitkomt op gemiddeld 1,7% per jaar.

2.2 Laatste jaren neemt grondmobiliteit iets af

In de jaren 2018, 2019 en 2020 lag de mobiliteit van agrarische grond iets lager dan de periode daarvoor. In deze jaren is gemiddeld ruim 31.000 hectare (1,6% van alle landbouwgrond) verhandeld tegen 35.000 hectare (1,8% van het totaal) in 2014 tot en met 2017. Dit is een daling van ruim 12%. Bij de handel in akkerland is de daling groter dan de mobiliteitsdaling van grasland en land waarop snijmaïs groeide: -19% voor akkerland tegenover -10% voor percelen met gras en snijmaïs.

2.3 Per provincie varieert de grondmobiliteit tussen de 1,4% en de 2,1%

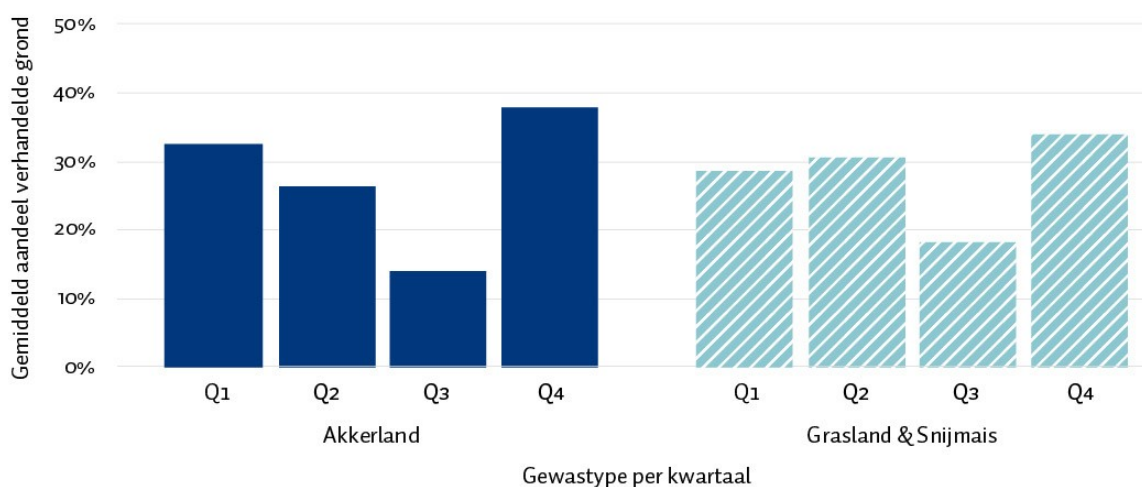
Hoeveel grond jaarlijks gemiddeld wordt verhandeld, verschilt per provincie. Provincies met een hoger mobiliteitspercentage zijn Limburg, Zuid-Holland, Noord-Brabant, Gelderland, Utrecht, Noord-Holland en Drenthe. Jaarlijks wordt hier gemiddeld tussen 2,1 en 1,8% van de landbouwgrond verhandeld.

In de overige provincies (Flevoland, Friesland, Zeeland, Overijssel en Groningen) wordt beduidend minder grond verhandeld. Hier varieert de handel tussen 1,5 en 1,4% van de landbouwgrond. Dit komt deels doordat in de noordoostelijke provincies veel meer grond via kavelruil van eigenaren wisselt dan in zuidelijke en westelijke provincies. Eerder onderzoek toonde aan dat kavelruil regionaal tot wel 28% van alle overdrachten (vrije markt en kavelruil samen) omvat. Meer informatie vindt u in ons [Onderzoek Inzet van kavelruil verschilt sterk per regio](#).

2.4 Sterk seizoenspatroon met dip in 3^e kwartaal

Ieder jaar zien we dat de handel in agrarische grond in het groeiseizoen op een lager pitje staat. Boeren zijn dan druk met het bedrijf en op het veld is het gewas in ontwikkeling. Bij akkerland is het seizoenspatroon nog iets sterker dan bij grasland- en snijmaïsparcelen. In beide deelmarkten is het 3^e kwartaal (Q3) het rustigst en laat het 4^e kwartaal de meeste overdrachten zien, met daarbinnen een echte piek in december.

Gemiddelde mobiliteit agrarische grond per kwartaal 2012 t/m 2020



Figuur 1 Gemiddelde mobiliteit agrarische grond per kwartaal 2012 t/m 2020

Tabel 1 Gemiddelde mobiliteit agrarische grond per kwartaal 2012 t/m 2020

	Akkerland	Grasland & Snijmaïs	Totaal
1^e kwartaal	33%	29%	30%
2^e kwartaal	26%	31%	29%
3^e kwartaal	14%	18%	17%
4^e kwartaal	38%	34%	35%

2.5 Mobiliteit rondom steden en dorpen blijft achter

Agrarische grond dichtbij steden en dorpen wordt vaak als interessante belegging gezien vanwege de meerwaarde die ontstaat als de bestemming van de grond wijzigt. Interessant is dat in deze gebieden (1 km rondom de 20 grootste steden en 500 meter rond overige kernen) veel minder grondhandel plaatsvindt dan buiten deze gebieden. De mobiliteit bedraagt hier gemiddeld per jaar slechts 1% van de landbouwgrond. Het aandeel agrariërs dat hier grond koopt is ook lager. In deze gebieden wordt 47% van de grond gekocht door agrariërs. Daarbuiten is dat 58%.

2.6 Aanwezigheid van Natura2000-gebieden drukt de handel in agrarische grond

Binnen een straal van 500 meter rond Natura2000-gebieden is de handel in agrarische grond nog lager. In deze zone wordt slechts 0,7% van de agrarische landbouwgrond verhandeld. De helft van de kopers is hier agrariër. Wel zien we dat de 3 grote natuurbeherende organisaties (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en 12 provinciale landschappen) in deze gebieden actiever zijn op de agrarische grondmarkt. Dichtbij Natura2000-gebieden vertegenwoordigen zij bijna 15% van de grondaankopen, terwijl dit elders slechts 3,5% is.

2.7 50.000 hectare wordt binnen families overgedragen

Veel agrarische overdrachten vinden binnen families plaats. Denk hierbij vooral aan agrarische bedrijfsoverdrachten 'van vader op zoon'. Jaarlijks wordt ruim 50.000 hectare binnen familiale relaties overgedragen. Dat is ongeveer 1/6e van het mobiliteitsvolume van de vrije markt. Deze overdrachten zijn in het onderzoek buiten beschouwing gelaten, omdat de grond niet op de vrije markt beschikbaar komt, maar onderhands wordt overgedragen.

3 Meer informatie

- Dit rapport is geschreven door Paul Peter Kuiper, Jacco de Kruif en Leo Prins.
- Meer informatie over de agrarische grondmarkt leest u in onze [Kwartaalberichten agrarische grondmarkt](#).
- Meer onderzoeken van het Kadaster vindt u op de [pagina Onderzoeken](#).
- Wilt u meer weten over dit onderzoek of vastgoed en grond in het landelijk gebied? Neem dan contact op met onze expert vastgoed en grond in het landelijk gebied. Contactgegevens vindt u op de [pagina Paul Peter Kuiper, expert vastgoed en grond in het landelijk gebied](#).