

Dure grond als indicator voor functieverandering **Planologische duidelijkheid leidt tot matiging grondprijs**

De agrarische grondprijs is – mits gebruikt samen met andere informatie - een bruikbare indicator voor toekomstige veranderingen in ruimtegebruik. Het blijkt dat de agrarische grondprijs in 1998 significant hoger was in gebieden die rond die periode een woonfunctie hebben gekregen.

Langdurige planologische duidelijkheid heeft een grondprijsmatigend effect. Dit is met name zichtbaar in enkele Rijksbufferzones. De Nationale Landschappen geven een diffuser beeld, hoewel ook hier meer prijsdalingen te zien zijn dan stijgingen. Opvallend zijn de hoge grondprijzen in de Gelderse Vallei, op Goeree-Overflakkee en rond Alkmaar. Deze prijzen kunnen duiden op een toekomstige uitschuif van de Randstad naar buiten toe. Ook de verandering in grondeigendom kan in principe een goede indicator zijn voor een eventuele functieverandering. Deze gegevens zijn echter niet vrij beschikbaar.

Op basis van (grond)transactielocaties van agrarische gronden heeft het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) in opdracht van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) een ruimtelijk dekkend beeld gecreëerd van de prijs van landbouwgrond (Kuhlman et al., in voorbereiding). Het gaat hier alleen om transacties tussen agrariërs onderling; transacties naar niet-agrariërs zijn hierbij niet meegenomen!

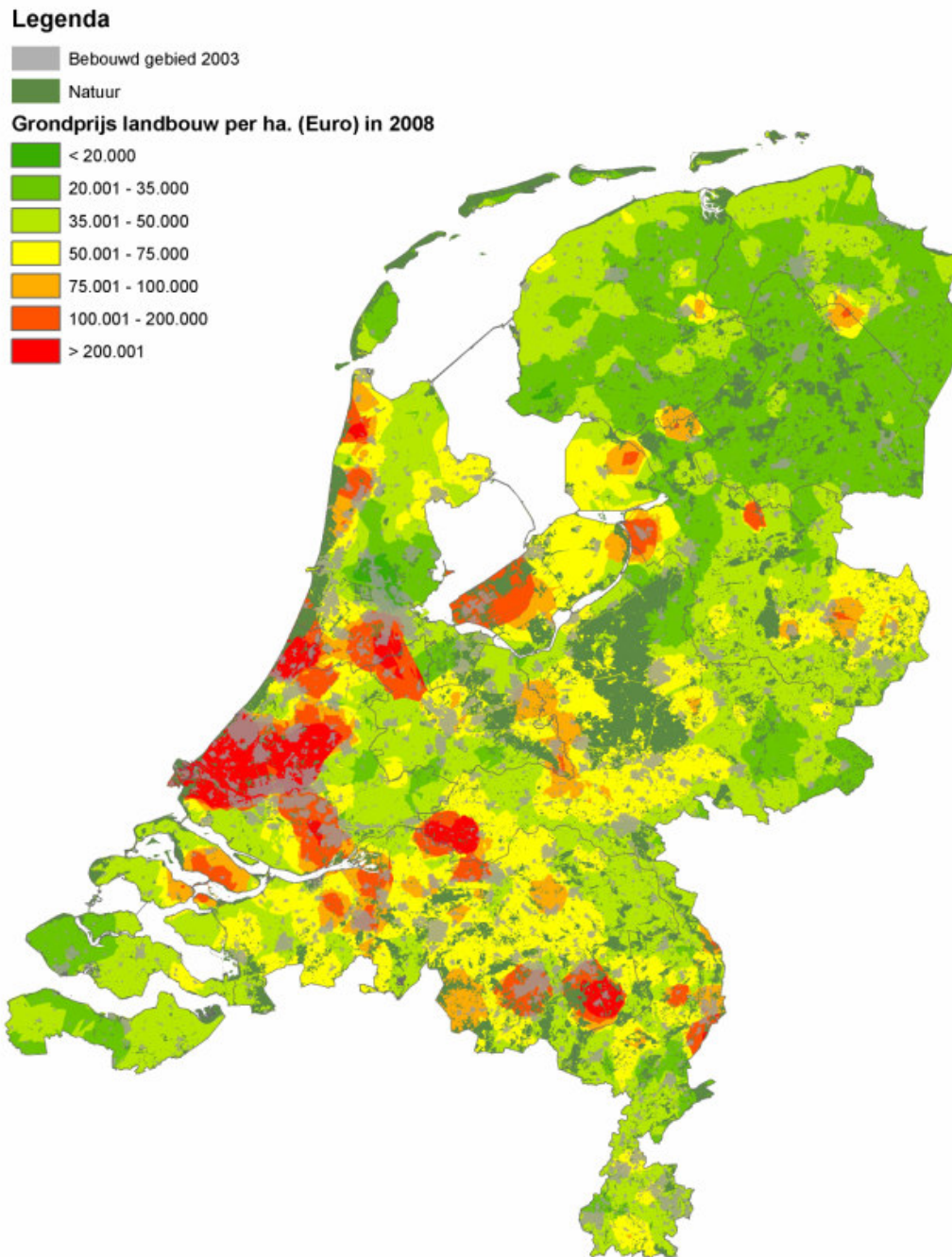
De kaart geeft slechts een globale indicatie van de landbouwgrondprijs. Basis van de kaart is het INFOGROMA-bestand van de Dienst Landelijk gebied (DLG). Dit bevat gegevens over de grondprijs van verhandelde percelen. Het LEI heeft dit bestand aangevuld met informatie over beroepsgroepen (LISA, CBS). De kaart geeft een goed beeld van de algemene ruimtelijke patronen van de grondprijs, maar geen betrouwbare indicatie van de te verwachten grondprijs op een specifieke locatie.

Prijsopdriving

In figuur 2 is het resultaat, de grondprijs van Nederland in het agrarische segment, afgebeeld voor het jaar 2008. Rond de grote steden zijn hoge grondprijzen te zien. Dit geldt voornamelijk voor de Randstad en de Brabantse steden. Eerder onderzoek liet al zien dat de invloed van verstedelijking op de markt van landbouwgrond overheerst. Verstedelijking bepaalt niet alleen de 'rode' grondprijs, maar ook de 'groene' agrarische grondprijs wordt nog het meest door verstedelijkingsinvloeden bepaald (Luijt et al. 2003). In later onderzoek is dit beeld iets genuanceerd. Voor landbouwgebieden rondom steden geldt hoe dichterbij het rode gebied en hoe groter het rode gebied, hoe hoger de agrarische grondprijs. In de meer landelijke gebieden spelen meerdere invloeden een rol. Zo hadden snelwegen, huizen en natte natuur een negatieve invloed op de grondprijs, en nabijgelegen recreatie en glastuinbouwgebieden een positieve (Cotteleer et al. 2007).

De lagere prijzen rond de stad Utrecht duiden er wellicht op dat de belangrijkste grondaankopen voor grote woningbouwlocaties al eerder hebben plaatsgevonden. Ook dient men zich er van bewust te zijn dat bij grondprijzen ook sprake kan zijn van de effecten van een grondprijscyclus, enigszins vergelijkbare met de meer bekende varkenscyclus (Luijt, 2007). Na een periode van grondprijsstijgingen volgen dan weer prijsdalingen.

Opvallend is dat in heel Noord-Brabant en de Gelderse Vallei de grondprijs relatief hoog is, dus niet, zoals elders in Nederland, alleen in de omgeving van de grotere steden. Hoge grondprijzen worden ook aangetroffen in gebieden met veel glastuinbouw en bollenteelt: ten zuiden van Den Helder en tussen Haarlem en Leiden. In het gebied tussen Den Haag, Gouda, Rotterdam en Hoek van Holland wordt het effect van de stedelijke druk op de grondprijzen ook nog eens versterkt door de aanwezigheid van glastuinbouw. Ook de Bommelerwaard met zijn champignonteelt en glastuinbouw kent hoge grondprijzen. Daarnaast is de invloed van het aanwijzen van ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw in enkele gebieden duidelijk zichtbaar zoals bij Kampen, Venlo en in de Noordoost-Polder. Opvallend ook is de grondprijsstijging in het noordelijke Deltagebied (Goeree-Overflakkee). Limburg, Oost-Gelderland en Overijssel nemen een tussenpositie in wat betreft de hoogte van de grondprijs.



*Figuur 1: Agrarische grondprijzen in 2008 op basis van interpolatie van feitelijke grondtransacties.
Bron: Kuhlman et al., in voorbereiding*

Maatstaf

Lage landbouwgrondprijzen zijn te vinden in de drie noordelijke provincies, de Achterhoek, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen.

De planologische duidelijkheid die Rijksbufferzones bieden, lijkt een grondprijsmatigend effect te hebben. In enkele bufferzones zoals Waterland ten noorden van Amsterdam en tussen Den Haag en Leiden uit zich dat in lage grondprijzen.

Ook de Nationale Landschappen bieden – zij het in beperktere mate – planologische duidelijkheid. Het effect van het beleid voor de Nationale Landschappen is beperkt zichtbaar in de kaart en laat een wat gedifferentieerder beeld zien. De agrarische grondprijs was lager in het centrale deel van het Groene Hart, Arkemheen-Eemland, Zuidwest Fryslan, Winterwijk en de Graafschap. In de Hoeksche Waard, IJsseldelta, Noordoost-Twente waren de prijzen hoger dan gemiddeld. Wellicht was het rijksbeleid voor Nationale Landschappen in 2008 nog te kort van kracht, of nog onvoldoende vastgelegd in provinciaal beleid.

Kader – Planologische duidelijkheid matigt agrarische grondprijzen

Een minder restrictief beleid leidt tot lagere woningbouwgrondprijzen en hogere landbouwgrondprijzen.

Bervaes et al. (2001) schreven in een evaluatie van het rijksbufferzonebeleid: “Indien het restrictief karakter en de status van (Rijks)bufferzone komt te vervallen zal planologische onduidelijkheid ontstaan. Daardoor zullen pogingen ondernomen worden door vooral gemeenten en projectontwikkelaars om grootschaliger inbreuken te plegen dan tot nu toe het geval is geweest. Dat proces is al schoorvoetend begonnen. Er worden hier en daar al gronden gekocht door beleggers of juist niet verkocht vanwege de verwachtingswaarde, omdat men verwacht dat stedelijke ontwikkelingen in deze gebieden op den duur zullen plaatsvinden.” De casus Bloemdalerspolder (De Regt 2004) illustreert dit.

Eerdere berekeningen van het LEI lieten ook zien dat bij een minder restrictief beleid de agrarische grondprijs stijgt. Door spontane vestiging van niet-agrarische bestemmingen op het voormalige platteland, vindt elders hervestiging van boerenbedrijven plaats. Daardoor stijgt de agrarische grondprijs ook in de voor stedelijke functies onaantrekkelijke gebieden (Goetgeluk et al. 1999).

Om na te gaan of grondprijzen een betrouwbare indicator zijn voor functieverandering is de landbouwgrondprijs voor 1998 vergeleken met functieverandering van landbouw naar wonen tussen 1996 en 2003. Het blijkt dat de agrarische grondprijs in 1998 significant hoger was in gebieden die in de periode 1996-2003 een woonfunctie hebben gekregen.

Grondeigendom

Niet alleen de grondprijs maar ook de verandering in grondeigendom kan een goede indicator zijn voor een eventuele functieverandering. Het is lastig om hiervan een landelijk beeld te krijgen, omdat Kadasterdata niet vrij beschikbaar zijn. Daarom heeft Alterra in opdracht van het PBL getracht secundaire data te combineren tot een zo goed mogelijk landsdekkend beeld (Schmidt et al., in voorbereiding). Helaas kan de kaart vanwege gebruiksbeperkingen niet worden weergegeven. Overigens is informatie over (vertrouwelijke) optiecontracten van projectontwikkelaars met agrariërs uit de aard van de zaak niet bij het Kadaster bekend. Enkele zaken vallen op, zoals de verkoop van Domeingronden. Tussen 2003 en 2007 heeft Domeinen erfpachters eenmalig in staat gesteld om niet-strategische gronden te kopen. Daarbij is het areaal domeingronden gehalveerd. Na 2007 is deze verkoop weer stop gezet om de Domeingronden zo nodig als ruilgrond te kunnen gebruiken.

Grondruil om natuurdoelstellingen te halen is in de eigendomskaarten ook duidelijk zichtbaar, vooral in het noorden van het land. DLG koopt gronden op een strategisch moment aan, om later te ruilen met agrariërs met gronden in bijvoorbeeld de Ecologische Hoofdstructuur. Met name in het westen van Nederland zijn deze ruilbewegingen minder zichtbaar. Wellicht ontbreken daar goede ruilgronden.

Opvallend zijn ook enkele grondposities van vastgoedbeheerders in gebieden die nog geen nieuwe woonbestemming hebben gekregen. Voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld Schalkstad ten zuiden van Houten. Veel van dergelijke opvallende concentraties zijn overigens niet zichtbaar. In andere gevallen is duidelijk dat er toekomstige plannen zijn in een gebied

bijvoorbeeld Rijnenburg ten zuidwesten van de stad Utrecht. Deze gronden zijn deels in bezit van vastgoedbeheerders.

Bas van Bommel, Rienk Kuiper
Planbureau voor de Leefomgeving

Literatuur

- Bervaes, J.C.A.M. e.a. (2001). Rijksbufferzones, Verleden, heden en toekomst. Alterra rapport 360. Wageningen.
- Cotteleer et al. (2007). Oorzaken van verschillen in grondprijzen. Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, rapport 41. Wageningen.
- Goetgeluk, R. et al. (1999). Groene grond in ruimtelijke perspectieven. LEI i.s.m. RIVM. LEI rapport 4.99.18. Den Haag.
- Kuhlman, T. et al. (in voorbereiding). Grondprij斯卡arten 1998-2008. WOt-rapport. Wageningen.
- Kuiper, R. & W. de Regt (2006). Groen tegen hoge kosten. ROM jg. 24 (2006) nr.1: pp 21-25.
- Luijt, J. (2007). Strategisch gedrag grondeigenaren. WOt-rapport 38. Wageningen.
- Luijt, J., J.W. Kuhlman & J. Pilkes (2003). Agrarische grondprijzen onder stedelijke druk, Stedelijke optiewaarde en agrarische gebruikswaarde afhankelijk van ligging. Landbouweconomisch Instituut, Planbureau-werk in uitvoering, Werkdocument 2003/ 15. Den Haag. Luijt, J., J.W. Kuhlman & J. Pilkes (2003). Agrarische grondprijzen onder stedelijke druk, Stedelijke optiewaarde en agrarische gebruikswaarde afhankelijk van ligging. Landbouweconomisch Instituut, Planbureau-werk in uitvoering, Werkdocument 2003/ 15. Den Haag.
- Regt, W.J. de (2003). De grondmarkt in gebruik. RIVM-rapport 550016001/2003. Bilthoven.
- Regt, W.J. de (2004). Grondtransacties in twee rijksbufferzones in Nederland. In: Farjon e.a. (2004). Groene ruimte in de Randstad: een evaluatie van het rijksbeleid voor bufferzones en de Randstadgroenstructuur. Achtergronddocument bij Natuurbalans 2004. Natuurplanbureau, Planbureau rapport 6. Wageningen.
- Schmidt, R.A. et al. (in voorbereiding). Samenstellen van landelijke kaarten met landschaps-elementen, grondeigendom en beheer. WOt-rapport. Wageningen.
- Segeren, A. (2007). De grondmarkt voor woningbouwlocaties, Belangen en strategieën van grondeigenaren. RPB, Den Haag.
- Segeren, A., B. Needham & J. Groen (2005). De markt doorgrond, Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland. RPB, Den Haag.