

NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht

April 2017



NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht

April 2017

INHOUD

1. Algemeen beeld Agrarisch & Landelijk Vastgoed	5
2. Grondgebonden Landbouw	
2.1 Verdien capaciteit grondgebonden landbouw	6
2.2 Agrarische grondmarkt	7
2.3 Pachtmarkt	11
3. Landelijk vastgoed	
3.1 Paardenhouderijen	12
3.2 Maneges en pensionstallingen	12
3.3 Woonboerderijen	13
Verantwoording	16
Colofon	18

PROFIEL NVM

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en taxateurs in onroerende goederen en is actief in alle marktsegmenten. De vereniging geeft doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden en zorgt voor krachtige belangenbehartiging richting overheid en politiek. Bij de NVM zijn ongeveer 4.150 makelaars aangesloten. De NVM is georganiseerd rond drie gespecialiseerde vakgroepen: Wonen, Business en Agrarisch & Landelijk Vastgoed. Deze vakgroepen weten wat er speelt in hun marktsegment, signaleren ontwikkelingen en trends, en bieden professionele ondersteuning bij marktspecifieke vragen. Daarnaast heeft de NVM afdelingen die zich toeleggen op bijvoorbeeld juridische dienstverlening, communicatie & marketing en belangenbehartiging.





1. ALGEMEEN BEELD AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED

De gemiddelde agrarische grondprijs is met 5% gestegen in 2016 ten opzichte van 2015. De prijs is uitgekomen op 57.900 euro per ha in 2016, terwijl deze in 2015 nog 55.200 euro per ha bedroeg. De lage rente heeft een opwaarts prijseffect en trekt investeerders aan die de grond verpachten en daardoor een hoger rendement realiseren dan geld op een spaarrekening aan te houden. Bovendien laten de pacht prijzen een stijging zien. Bouwland stijgt sterker dan grasland en kan worden verklaard uit het feit dat de verdien capaciteit in de akkerbouw gunstiger is dan in de melkveehouderij in 2016.

NVM makelaars verzorgden 272 transacties in 2016 van agrarische bedrijven, een toename ten opzichte van de 241 in 2015. De geluiden op de agrarische vastgoedmarkt waren in 2016 echter wisselend. Sommige agrarische sectoren presteerden goed, zoals de akkerbouw- en (glas)tuinbouwsector. Daarentegen zagen we in de pluimveesector en de varkenshouderij vorig jaar in dit opzicht weinig verbetering. De varkenshouderijsector trok eind 2016 weliswaar aan, maar in het vastgoed is deze positieve ontwikkeling nog nauwelijks terug te zien. Melkveeouders beleefden wederom een jaar met veel onzekerheden, met name over het fosfaat rechtenstelsel. Dit zorgde ervoor dat transacties van complete melkveehouderijen afgelopen jaar moeizaam tot stand kwamen. Een sector die afgelopen jaar redelijk stabiel gebleven is, is de paardensector.

De markt van woonboerderijen in het buitengebied volgt over het algemeen de positieve ontwikkeling op de woningmarkt. Hoewel het niveau van vóór de crisis nog niet bereikt is, is er over het algemeen meer interesse in woonboerderijen. Dit heeft zijn uitwerking op onder andere het aantal transacties, de prijzen en de verkoopsnelheid.

Voor dit Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht (A&LV-bericht) wordt specifiek ingegaan op grondgebonden landbouw (verdien capaciteit, ontwikkelingen in de grond- en pachtmarkt) en landelijk vastgoed (paardenhouderijen, manages en woonboerderijen). Dit A&LV-bericht is tot stand gekomen in samenwerking met Kadaster, NVM en Wageningen Economic Research.

2. GRONDGEBONDEN LANDBOUW

2.1 Verdien capaciteit grondgebonden landbouw

Met uitzondering van 2014 hebben akkerbouwbedrijven de afgelopen jaren een hoger saldo gerealiseerd dan melkveebedrijven (figuur 1). Voor 2016 is dit saldo geraamd op 97.000 euro per akkerbouwbedrijf, tegen 75.000 euro per melkveebedrijf.

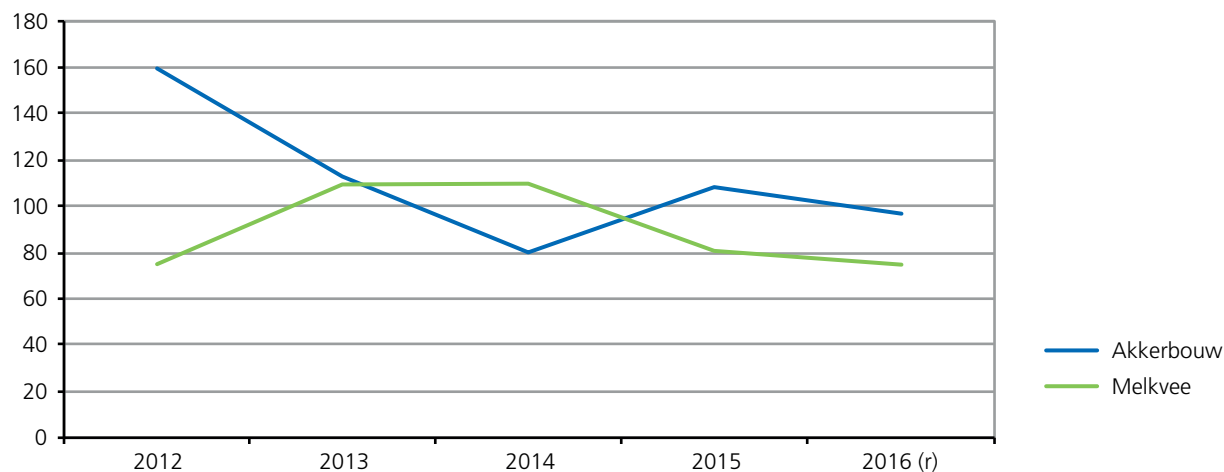
Akkerbouw

Veranderingen in het saldo van akkerbouwbedrijven zijn vooral bepaald door de opbrengsten. Terwijl de betaalde kosten in de laatste 5 jaren (2012-2016) vrij constant zijn geweest, rond 210.000 euro per bedrijf, schommelden de opbrengsten tussen 289.000 euro en 365.000 euro.

Voor 2016 zijn de opbrengsten geraamd op 314.000 euro per bedrijf en de betaalde kosten op 217.000 euro per bedrijf. In 2016 hebben akkerbouwbedrijven in aanvulling op het positieve saldo buitengewone baten genoten van gemiddeld ruim 19.000 euro per bedrijf. Deze bestonden grotendeels uit ontvangsten dankzij de uitkeringsregeling bietenleveringen van Royal Cosun. De opbrengsten uit EU landbouw subsidies vormen een stabiele component van de opbrengsten van gemiddeld ruim 30.000 euro per bedrijf over de afgelopen 5 jaren.

Melkveehouderij

Ook voor de melkveehouderij geldt dat de veranderingen in het saldo vooral zijn bepaald door de opbrengsten. De betaalde kosten in de melkveehouderij liggen op een hoger niveau en zijn minder stabiel dan in de akkerbouw.



Figuur 1 Saldo (1.000 euro per bedrijf) akkerbouw- en melkveebedrijven, 2012-2016 (r) Raming

Bron: Informatienet, Wageningen Economic Research.

In de afgelopen vijf jaren bedroegen ze gemiddeld 285.000 per bedrijf. De opbrengsten lagen in de periode 2012-2016 op gemiddeld 375.000 euro per bedrijf. Voor 2016 zijn de opbrengsten geraamd op 360.000 euro per bedrijf en de kosten op 285.000 euro per bedrijf.

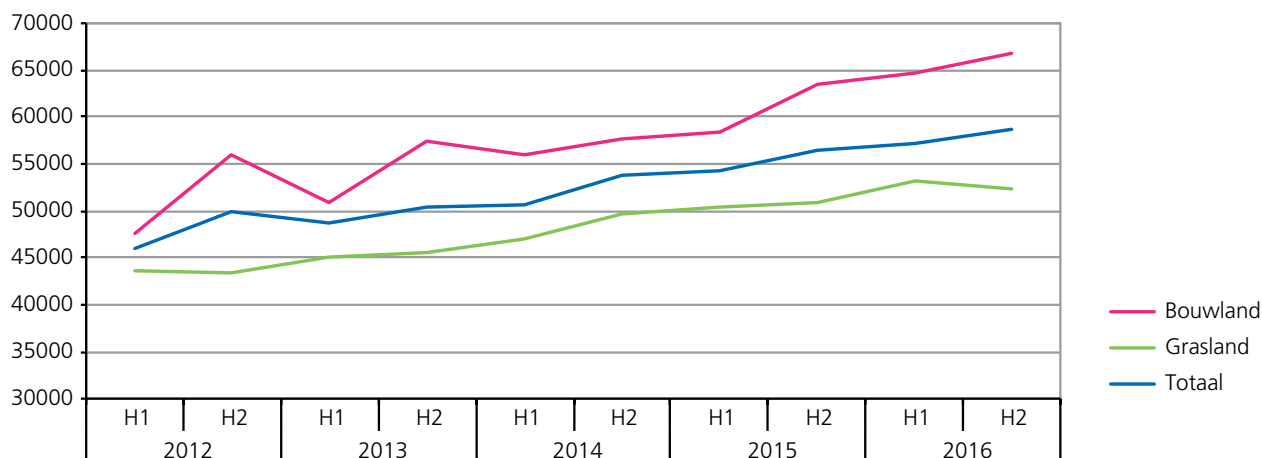
Met de afschaffing van de quotering in 2015 is de Nederlandse melkaanvoer snel toegenomen: voor 2016 is een 7,5% hogere aanvoer geraamd. Mede hierdoor is de gemiddelde melkprijs in 2016 met 9% gedaald. Daar stond een toename van het gemiddeld aantal melkkoeien en de melkproductie per koe tegenover, waardoor de gemiddelde opbrengst per bedrijf gelijk is gebleven. De EU landbouwsubsidies vertegenwoordigden de afgelopen jaren circa 10% van de melkopbrengsten. De betaalde kosten per bedrijf zijn in 2016 circa 3%

hoger geraamd dan in 2015, vooral door de posten veevoer, onderhoud en pacht.

2.2. Agrarische grondmarkt

Agrarische grondmarkt blijft stijgen

Over heel 2016 is de gemiddelde agrarische grondprijs (figuur 2) uitgekomen op 57.900 euro per ha, 5% hoger dan in 2015 (55.200 euro per ha). De prijs van bouwland is op jaarbasis met 8% gestegen, van 60.600 euro in 2015 tot 65.700 euro per ha in 2016. De prijs van grasland is in het tweede halfjaar van 2016 licht gedaald, met 1,7% tot 52.300 euro per ha. Over heel 2016 noteert grasland een gemiddelde prijs van 52.800 euro per ha, tegen 50.600 euro per ha in 2015: een plus van 4%.



Figuur 2 Agrarische grondprijs (euro/ha) per half jaar (H1/H2), 2012-2016

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

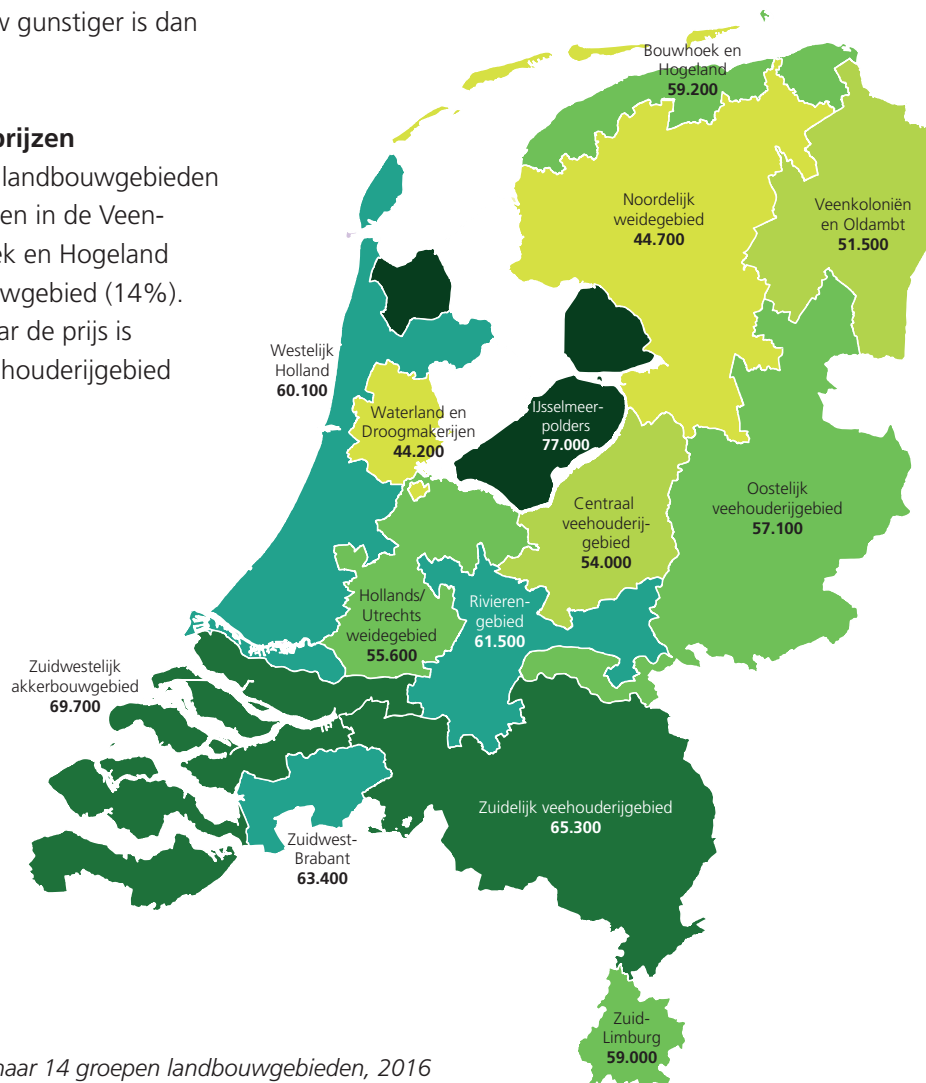
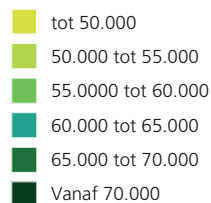
De lage rente heeft een opwaarts prijseffect en trekt bovendien investeerders aan die de grond verpachten en daardoor een hoger rendement realiseren dan geld op een spaarrekening aan te houden. Bouwland stijgt sterker dan grasland, en kan worden verklaard uit het feit dat de verdien capaciteit in akkerbouw gunstiger is dan in de melkveehouderij in 2016.

Wisselend beeld regionale grondprijzen

De grondprijs is in 2016 in de meeste landbouwgebieden toegenomen, met de sterkste stijgingen in de Veenkoloniën en Oldambt (7%), Bouwhoek en Hogeland (10%) en het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied (14%). Maar er zijn ook enkele gebieden waar de prijs is gedaald, waaronder het Centraal Veehouderijgebied

Agrarische grondprijs

In euro per hectare



Figuur 3 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar 14 groepen landbouwgebieden, 2016

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

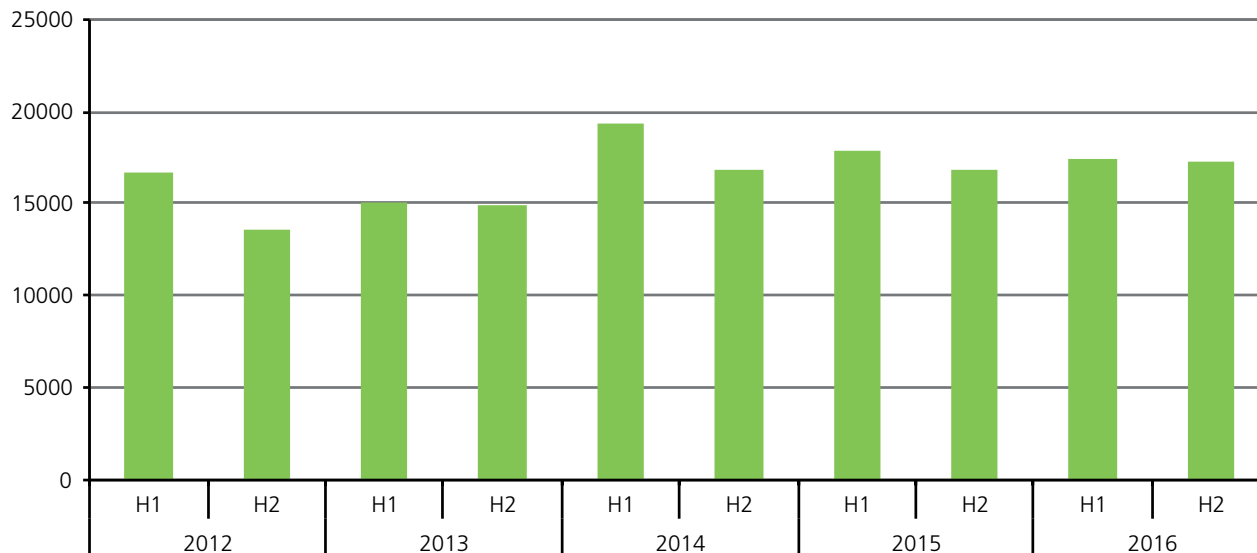
en Zuid-Limburg, beide met 5%. Tussen de landbouwgebieden loopt de grondprijs in 2016 uiteen van circa 45.000 euro per ha in het Noordelijk Weidegebied tot 77.000 euro per ha in de IJsselmeerpolders (figuur 3).

De regionale prijsverschillen hangen met diverse factoren samen, zoals productieomstandigheden (grondsoort en waterhuishouding), de verhouding tussen land- en tuinbouwsectoren, bedrijfsstructuur (grootte en intensiteit) en externe omstandigheden (ligging bij grote steden en schaarste).

Grondmobiliteit constant

Over heel 2016 is 34.600 ha grond in andere handen overgegaan (figuur 4). De relatieve grondmobiliteit, het verhandelde areaal afgezet tegen het totale areaal landbouwgrond, is in 2016 uitgekomen op 1,9% en is daarmee gelijk aan die in 2015.

In het noorden en oosten van het land is in het afgelopen jaar wat minder grond verhandeld (1,6% respectievelijk 1,9%) dan in het westen en zuiden (2,3% respectievelijk 2,1%).



Figuur 4 Grondmobiliteit (ha) per half jaar (H1/H2), 2012-2016

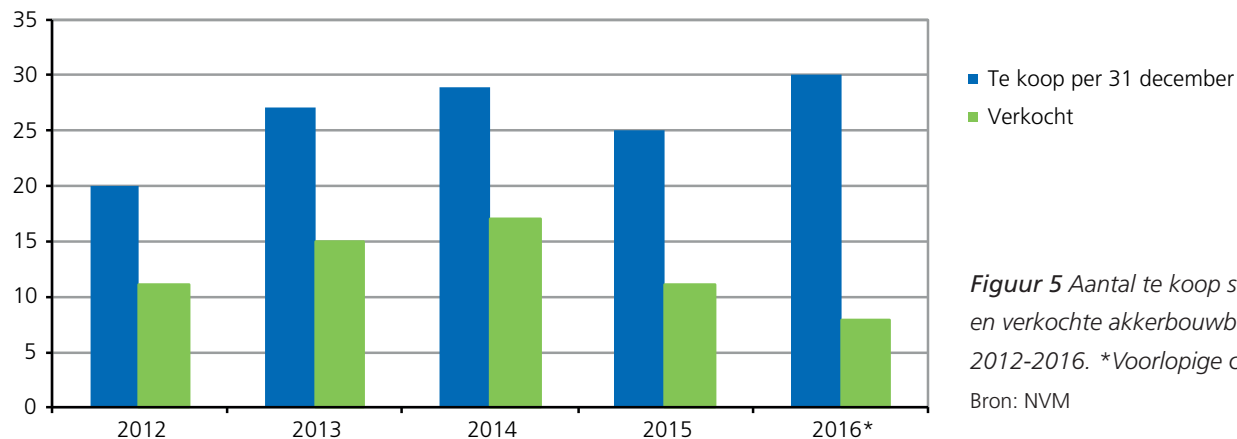
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Minder verkochte grondgebonden bedrijven

Akkerbouw

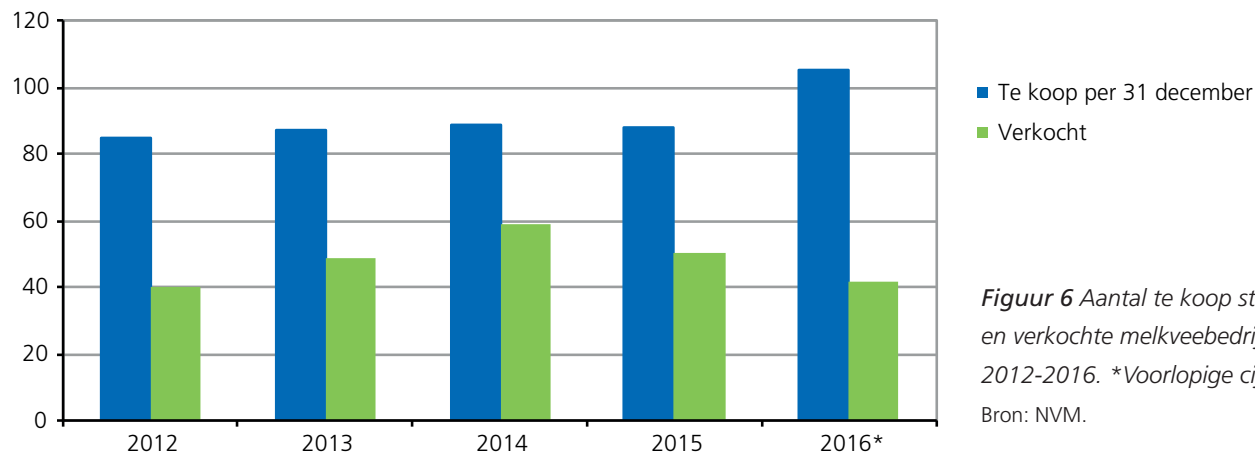
Het aantal bij NVM-makelaars te koop staande akkerbouwbedrijven is volgens voorlopige gegevens van 2016 wat gestegen (figuur 5). Het aantal verkochte akkerbouwbedrijven is de afgelopen twee jaar gedaald.

De bedrijven die in de laatste vijf jaar te koop stonden, zijn gemiddeld ongeveer 20 ha groot. Daarmee zijn ze de helft kleiner dan het gemiddelde van de totale voorraad akkerbouwbedrijven. Het verschil heeft onder meer te maken met het feit dat opstallen soms met slechts een deel van de bijbehorende grond worden aangeboden.



Figuur 5 Aantal te koop staande en verkochte akkerbouwbedrijven, 2012-2016. *Voorlopige cijfers

Bron: NVM



Figuur 6 Aantal te koop staande en verkochte melkveebedrijven, 2012-2016. *Voorlopige cijfers

Bron: NVM.

Melkveehouderij

Het aantal te koop aangeboden melkveebedrijven is in 2016 boven de 100 uitgekomen, tegen zo'n 85 à 90 in de voorgaande jaren (figuur 6). Het aantal verkochte melkveebedrijven is de afgelopen twee jaar afgenomen. Dit kan te maken hebben met de lage melkprijs en de onduidelijkheid over het fosfaatbeleid. De te koop staande melkveebedrijven zijn gemiddeld 30 ha groot.

2.3 Pachtmarkt

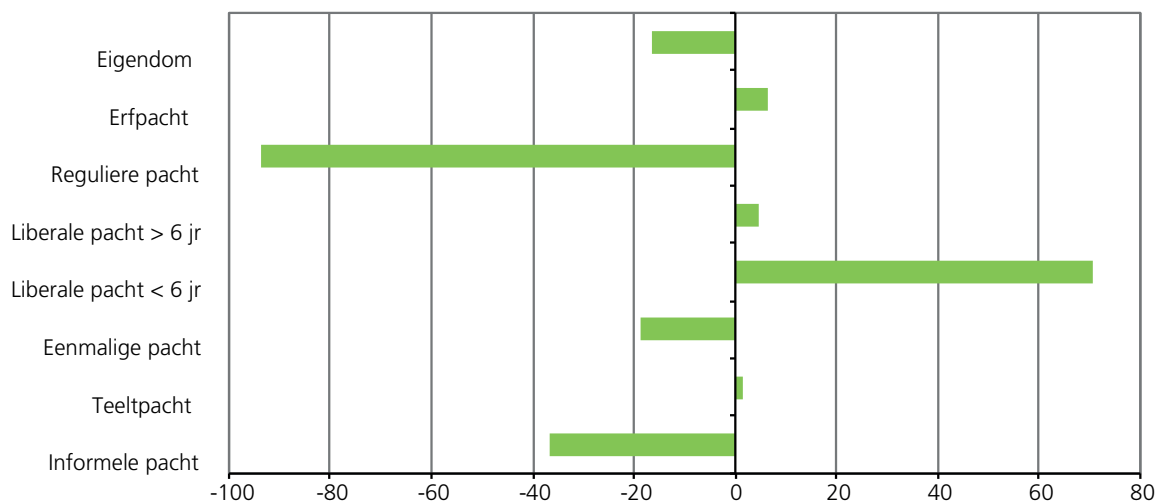
Doorgaande daling reguliere pacht

Het regulier verpachte areaal maakt steeds meer plaats

voor geliberaliseerde pacht met een duur van zes jaar of korter (figuur 7) in de periode 2008-2015. Volgens voorlopige cijfers is het regulier verpachte areaal in 2016 gedaald met ongeveer 20.000 ha tot 265.000 ha, en het areaal kortlopende liberale pacht opgelopen tot boven de 100.000 ha.

Betaalde pachtprizen stijgen

De gemiddeld betaalde pachtprijs voor pacht met prijsregulatie bedroeg in 2015 620 euro per ha, tegen 820 euro per ha voor 'vrije' pacht. Gezien de gestegen pachtnormen zal de pachtprijs van gereguleerde pacht in 2016 en 2017 wel aanmerkelijk hoger uitkomen.



Figuur 7 Saldo verandering in areaal (1.000 ha) gebruikstitels landbouwgrond, 2008-2015

Bron: CBS/RVO.nl, bewerking Wageningen Economic Research.

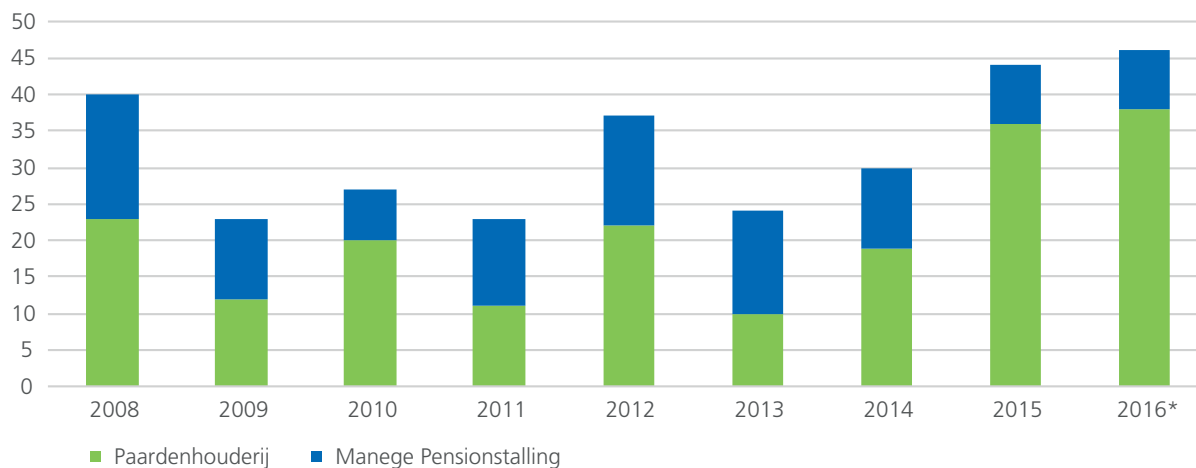
3. LANDELIJK VASTGOED

3.1 Paardenhouderijen

De markt van paardenhouderijen is gedurende 2016 stabiel gebleven tot licht verbeterd (figuur 8), maar dit betekent niet dat transacties snel en gemakkelijk tot stand kwamen. De verdien capaciteit in de sector was beperkt, waardoor geldverstrekkers terughoudend waren met financieren en financierbaarheid een belangrijk struikelblok was. Gelukkig waren er ook factoren die maakten dat de vraag overeind bleef. Zo was er de lage rente, de aanwezigheid van vermogende kopers en de betere afzetmogelijkheden voor zowel fokpaarden als sportpaarden. Al met al zijn er in 2016 door NVM-makelaars 38 paardenhouderijen verkocht, iets meer dan

in 2015 toen dit er nog 36 waren. De gemiddelde transactieprijs is vorig jaar licht gestegen, maar dit was ook te danken aan een aantal 'uitschieters' met transactiepreizen ruim boven de miljoen euro. De ervaring van makelaars is dat de prijzen in de sector over het algemeen nog niet aantrekken. Wel wordt er minder toegegeven op de vraagprijs en is de verkooptijd korter geworden.

In 2016 kwam de vraag naar paardenhouderijen deels van professionele paardenfokkers en vermogende paardenhouders uit het buitenland, zoals China, het Midden-Oosten en Rusland. Daarnaast was er ook interesse voor landelijk wonen in combinatie met het 'hobbymatig' houden van enkele paarden in trek. Regionaal zagen we ook verschillen. Zuid-Limburg is een concentratiegebied van paardenhouderijen. Hier is ten



Figuur 8 Aantal verkochte paardenhouderijen en maneges/pensionstallingen 2008-2016. *Voorlopige cijfers

Bron: NVM.

opzichte van 2015 veel verkocht. Dit is voor een groot deel te danken aan buitenlandse kopers die hier een ideale uitvalsbasis vinden vanwege de goede positie van Nederland in de paardensport. De bedrijven zijn in deze regio wel kleiner. In de zuidelijke en westelijke provincies kennen paardenhouderijen een gemiddelde oppervlakte van respectievelijk 2,0 en 2,7 hectare. In het noorden en oosten is dit met 3,9 en 3,4 hectare groter.

3.2 Maneges en pensionstallingen

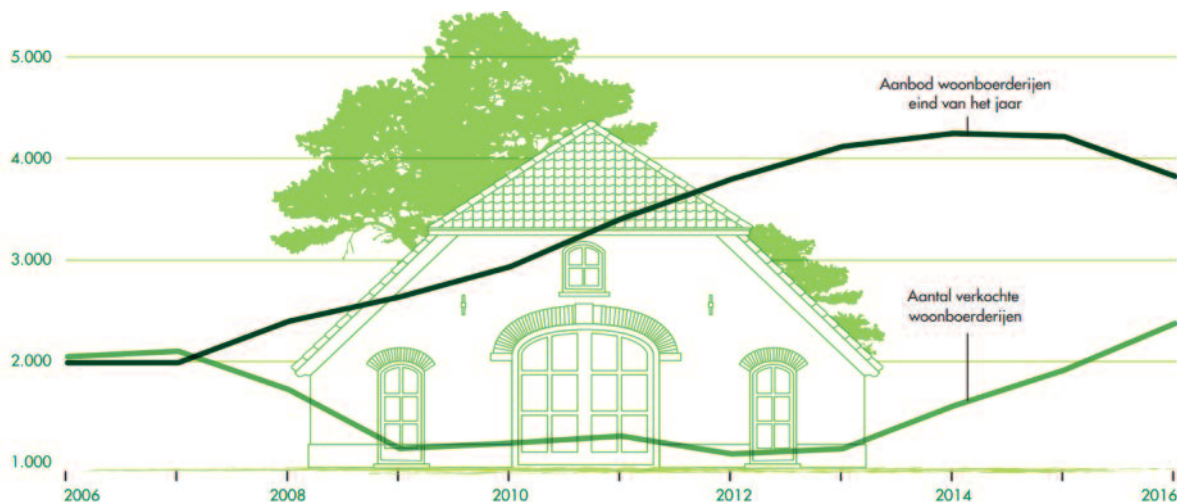
Het aantal transacties van maneges en pensionstallingen is in vergelijking met paardenhouderijen beperkt. In 2016 waren dit er acht, evenveel als in 2015. Omdat deze bedrijven sterk exploitatiegebonden zijn, zijn vrijwel alleen kopers van een bedrijf dat al goede bedrijfs-

resultaten heeft behaald in voorgaande jaren verzekerd van bankfinanciering.

De verkoopbaarheid is daarnaast erg objectafhankelijk. Courante bedrijven hebben over het algemeen, zoals gezegd, goede bedrijfsresultaten, een mooie rijhal en ze zijn bij voorkeur gelegen dichtbij een verzorgingsgebied. De vraag komt met name van professionals die al bekend zijn in de sector van maneges en pensionstallingen.

3.3 Woonboerderijen

Vrijwel overal trok de markt van woonboerderijen weer aan (figuur 9) en is er meer vraag. Dit komt voor een belangrijk deel door de doorstroming die op gang komt. De meerderheid van de kopers van woonboerderijen was



Figuur 9 Aanbod en transacties van woonboerderijen 2006-2016

Bron: NVM

in 2016 doorstromer (circa 70% - 80%). Ter vergelijking, in de totale koopwoningmarkt (bestaande bouw) is dit 60%. Daarnaast zorgen ook het toenemende consumentenvertrouwen en de lage rente voor meer transacties. In totaal zijn er in 2016 door NVM-makelaars 2.370 woonboerderijen verkocht, in 2015 waren dit er nog 1.910. Niet alleen worden woonboerderijen die nieuw in aanbod komen sneller verkocht, ook worden woningen die al lange tijd in aanbod staan in toenemende mate verkocht. Opmerkelijk is dat in 2016 ongeveer 60% van de kopers van woonboerderijen uit een andere gemeente kwam en 40% binnen de gemeente is verhuisd. Voor de totale woningmarkt in de bestaande bouw ligt deze verhouding precies andersom. Hieruit zou je kunnen afleiden dat niet zozeer de verbondenheid met de voormalige woonplaats, maar meer het object en de ligging in het landelijk gebied een rol spelen bij de keuze om een woonboerderij te kopen. Het aantal te koop staande woonboerderijen is in 2016 gedaald van 4.210 tot 3.820 (-9,3%).

Al met al wordt het aanbod dus krappertijd terwijl de vraag op peil blijft. Dit maakt dat er door kopers minder toegegeven wordt op de vraagprijs. Het verschil tussen vraag- en verkoopprijs was in 2016 5,7%. Ter vergelijking, op het dieptepunt van de crisis was dit ruim -9%. Transactiepreisen stegen in 2016 met 11,0% tot 424.000 euro. De stijging is hiermee zelfs hoger dan die op de totale markt voor bestaande woningen. Regionaal zijn er echter veel verschillen. Transactiepreisen liepen uiteen van 298.000 euro in de provincie Groningen tot 761.000 euro in de provincie Utrecht. De prijsverschillen kunnen voor een belangrijk deel puur verklaard worden door de locatie, maar ook door de gemiddelde grootte van verkochte woonboerderijen in de regio.

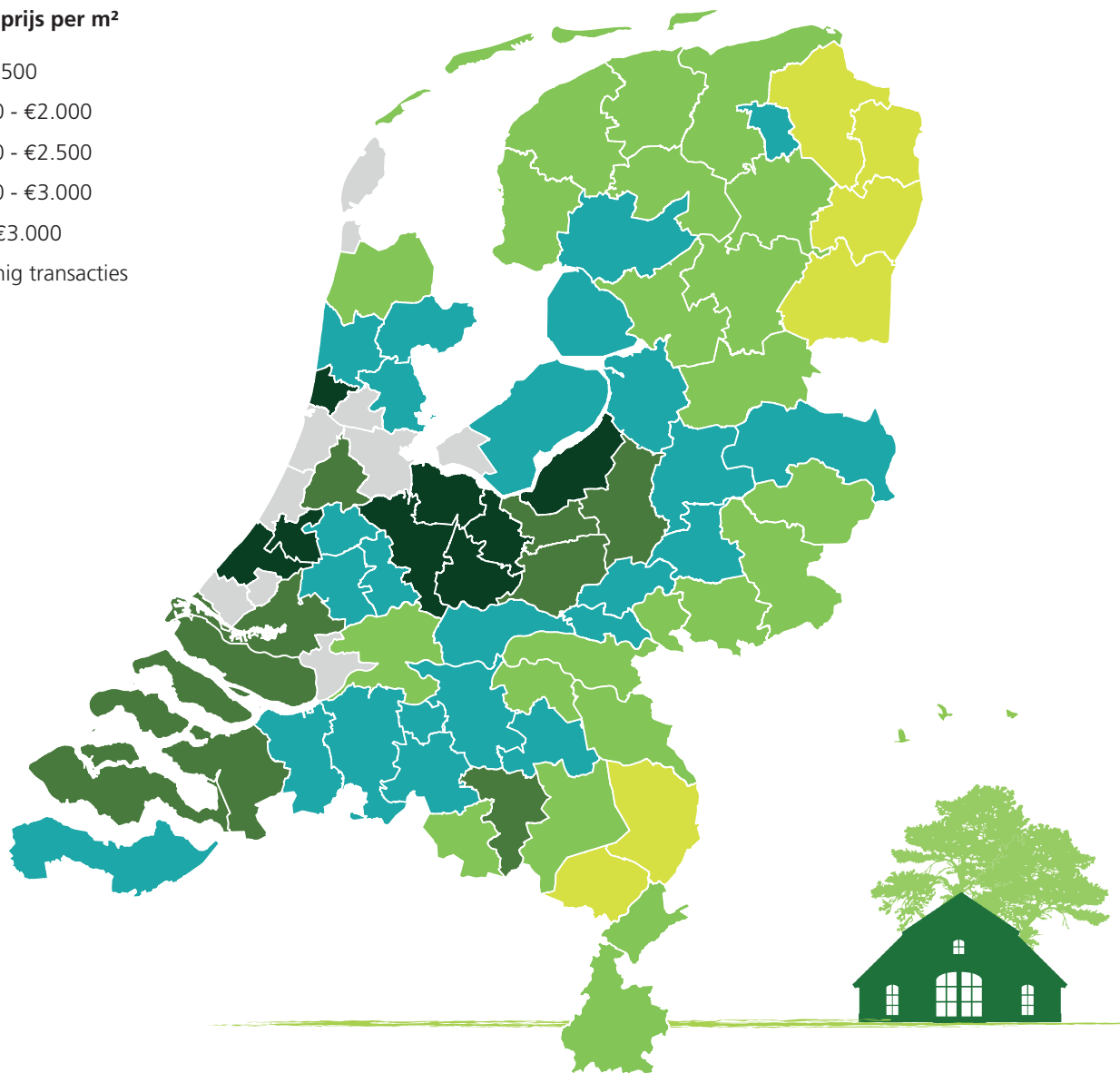
Zo is de gemiddelde oppervlakte van verkochte woonboerderijen in Groningen met 205 m² relatief klein, terwijl dit gemiddelde in Utrecht op 240 m² ligt. Om te corrigeren voor de grootte van de woningen, gebruiken we de transactiepreisen per vierkante meter. In figuur 10 is de regionale diversiteit in prijsniveau in kaart gebracht op basis van vierkante meterpreisen. Alsnog zijn de verschillen duidelijk zichtbaar.

In de hogere prijsklassen (meer dan 500.000 euro) gaat het over het algemeen nog moeizaam, tenzij het een zeer goed onderhouden woning is met een bijzonder karakter. Woningen die gunstig gelegen zijn bij voorzieningen, in een bosrijke omgeving, enigszins goed ontsloten en met niet te veel grond en opstallen, zijn meer in trek. Woonboerderijen waar enig onderhoud aan gepleegd moet worden, worden gekocht als klusproject.

De tijd dat een verkochte woonboerderij een bord in de tuin heeft staan was gemiddeld 206 dagen ofwel een kleine zes maanden. In 2015 was dit nog een maand langer. Hoewel de verkooptijden dalen, zijn ze nog niet op het niveau van vóór de crisis toen een gemiddelde woonboerderij vijf maanden te koop stond.

Transactieprijs per m²

- tot €1.500
- €1.500 - €2.000
- €2.000 - €2.500
- €2.500 - €3.000
- vanaf €3.000
- te weinig transacties



Figuur 10 Gemiddelde transactiepreizen per m² voor woonboerderijen in 2016

Bron: NVM

VERANTWOORDING

Verdien capaciteit grondgebonden landbouw

Het saldo is berekend als het verschil tussen de opbrengsten uit bedrijf en alle betaalde kosten (inclusief betaalde rente en pacht). De afschrijvingskosten zijn hier niet in mindering op het resultaat gebracht.

De economische resultaten van de agrarische bedrijven zijn gebaseerd op het Informatienet van Wageningen Economic Research. Dit informatienet representeert de land- en tuinbouwbedrijven met een omvang van meer dan 25.000 euro Standaardopbrengst (SO) uit de Landbouwtelling. De Standaardopbrengst is een normatieve maatstaf voor de omzet van agrarische bedrijven.

Agrarische grondmarkt

De agrarische grondprijs is de gemiddelde prijs van onverpacht bouw- en grasland aangekocht door agrariërs op de vrije markt. De agrarische grondmobiliteit geeft aan hoeveel agrarische grond is verhandeld op de vrije markt.

De gegevens over de grondprijs en –mobiliteit zijn ontleend aan overboekingen in het eigendomsregister van het Kadaster, aangevuld met informatie over de agrarische sector van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) en Wageningen Economic Research.

De gegevens van transacties van akkerbouw- en melkveebedrijven zijn afkomstig van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM).

Pachtmarkt

Jaarlijks worden de hoogst toelaatbare pachtprizen - de pachtnormen - voor los bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen door de overheid vastgesteld conform het Pachtprizenbesluit 2007. De pachtnormen gelden voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht met een looptijd langer dan zes jaar. Voor los bouw- en grasland zijn er pachtnormen voor 14 pachtpringsgebieden. De pachtnormen 2016 zijn gebaseerd op de bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven in de periode 2010-2014. De gegevens over het areaal pacht komen uit de Landbouwtelling. Het ministerie van Economische Zaken publiceert de pachtnormen en Wageningen Economic Research legt de achterliggende berekeningen vast in een rapport. De betaalde pachtprizen zijn gebaseerd op het Informatienet van Wageningen Economic Research.



Of het nu
gaat om bijgebouwen of
bedrijfsovername, onteigening
of ruilverkaveling: er is altijd een
gespecialiseerde NVM Agrarisch
& Landelijk Vastgoed makelaar
in uw omgeving die u
verder helpt.

Grond

Taxaties

Uitbreiding

Onteigening

Aan- en
verkoop

Herbe-
stemming
buiten-
bebied

Vastgoed maakt deel uit van
uw agrarische bedrijfsvoering.
De NVM-makelaar beantwoordt
al uw vragen hierover.

Meer weten?

www.nvm.nl/agrarisch
Hier vindt u ook een overzicht van
NVM-makelaars bij u in de buurt.



COLOFON

NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht - April 2017

Deze publicatie is in opdracht van de NVM tot stand gekomen in samenwerking met het Kadaster en Wageningen Economic Research (WEcR)

Auteurs

Paul Braks | NVM

Stéphanie Brans | NVM

Huib Silvis | WEcR

Martien Voskuilen | WEcR

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Postbus 2222 | 3430 DC Nieuwegein | 030 - 6085185 | www.nvm.nl

Vormgeving

Dolf Heebing | Deunk&Heebing | 06 - 48 08 19 42

*Niets uit deze publicatie mag worden overgenomen
zonder schriftelijke toestemming van de NVM*

