



# Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

Eerste halfjaar 2022 in feiten en cijfers

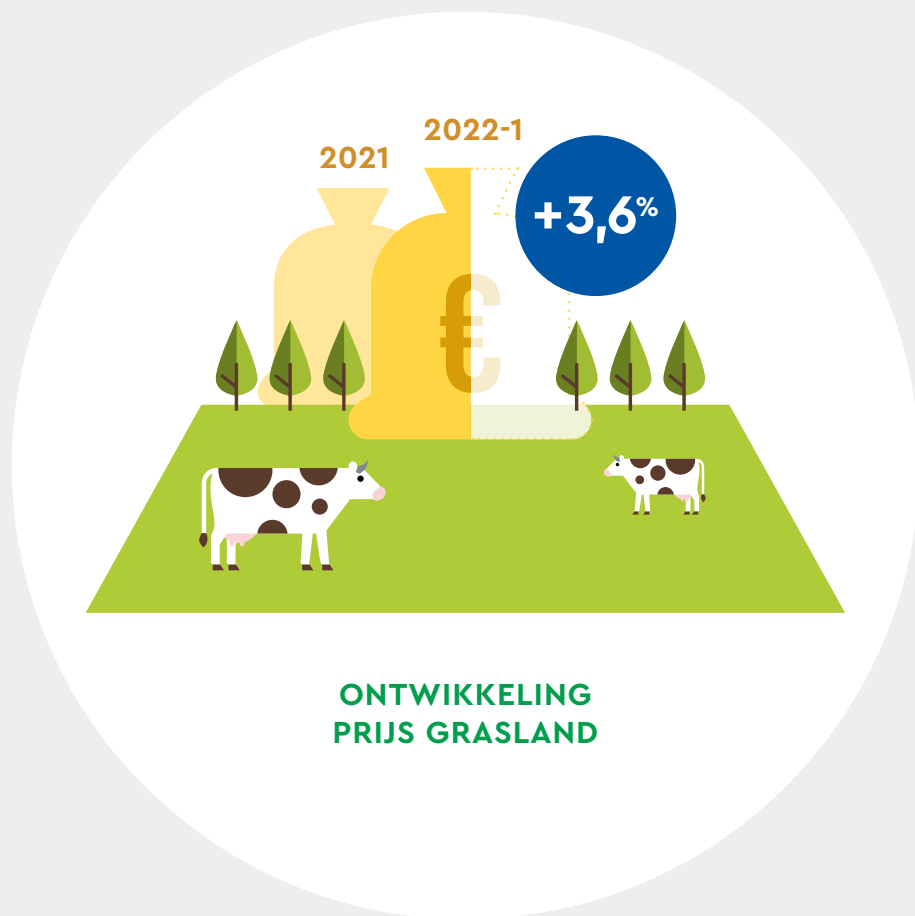
# Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

Eerste halfjaar 2022 in feiten en cijfers

# Inhoudsopgave

- 06 Prijs grasland neemt verder toe
- 08 Sterke prijsstijging akkerbouwland
- 10 Melkveehouderij in trek, hoge melkopbrengsten
- 12 Intensieve veeteelt in afwachting van beëindigingsregelingen
- 14 Hoog energieverbruik glastuinbouw
- 16 Aanbod landelijke woningen sinds jaren weer gestegen
  
- 18 Colofon
- 19 Landbouwgebieden

# Prijs grasland neemt verder toe

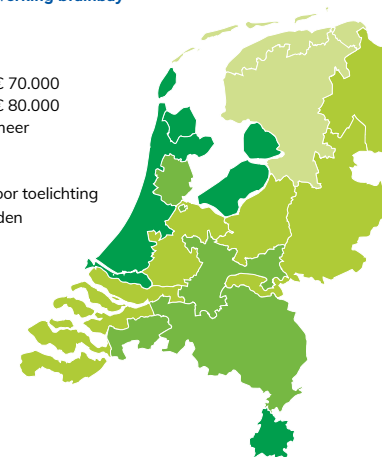


## Gemiddelde prijs grasland 1<sup>e</sup> halfjaar 2022 (in € per hectare)

Bron: Kadaster, bewerking brainbay

- tot € 60.000
- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 en meer

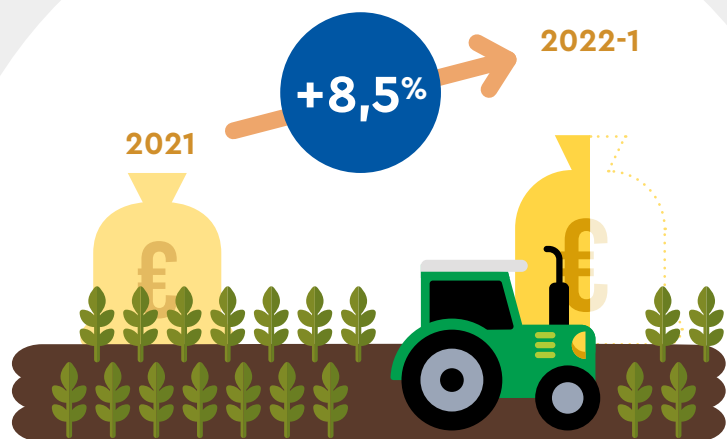
\* Zie pagina 19 voor toelichting  
landbouwgebieden



De gemiddelde prijs van grasland lag in het eerste halfjaar van 2022 op € 64.300,- per ha. Ten opzichte van 2021 bedroeg de stijging 4%. Niet in iedere regio stegen de prijzen hard. Opvallend was de toename in de regio's Westelijk Holland (+14%) en het Zuidelijk Veehouderijgebied (+16%). In een van de grootste graslandgebieden, het Noordelijk Weidegebied, daalde de prijs met 3%. De prijsontwikkeling van grasland begeeft zich sinds 2019 in een stijgende lijn.

Door de stijgende prijs van kunstmest worden veel boeren geconfronteerd met fors hogere kosten. Voor de productie van kunstmest is veel gas nodig en door de explosief gestegen gasprijzen in 2022, is kunstmest flink duurder geworden. Melkveehouderijen kunnen dit deels compenseren door hogere melkproducties, maar veel ondernemers worden geraakt. Daar komt bij dat geleidelijk derogatie (uitzonderingsregel voor het gebruik van dierlijke mest) afgeschaft gaat worden. Dit betekent dat de toegestane hoeveelheid stikstof stapsgewijs uit dierlijke mest wordt afgebouwd naar de standaardnorm van 170 kilogram per hectare in 2026. Dat leidt ertoe dat kosten voor mestafzet gaan oplopen, maar ook dat de vraag naar kunstmest stijgt.

# Sterke prijsstijging akkerbouwland



ONTWIKKELING PRIJS  
AKKERBOUWLAND

## Gemiddelde prijs akkerbouwland 1<sup>o</sup> halfjaar 2022 (in € per hectare)

Bron: Kadaster, bewerking brainbay

- tot € 75.000
- € 75.000 tot € 85.000
- € 85.000 tot € 95.000
- € 95.000 en meer
- te weinig transacties

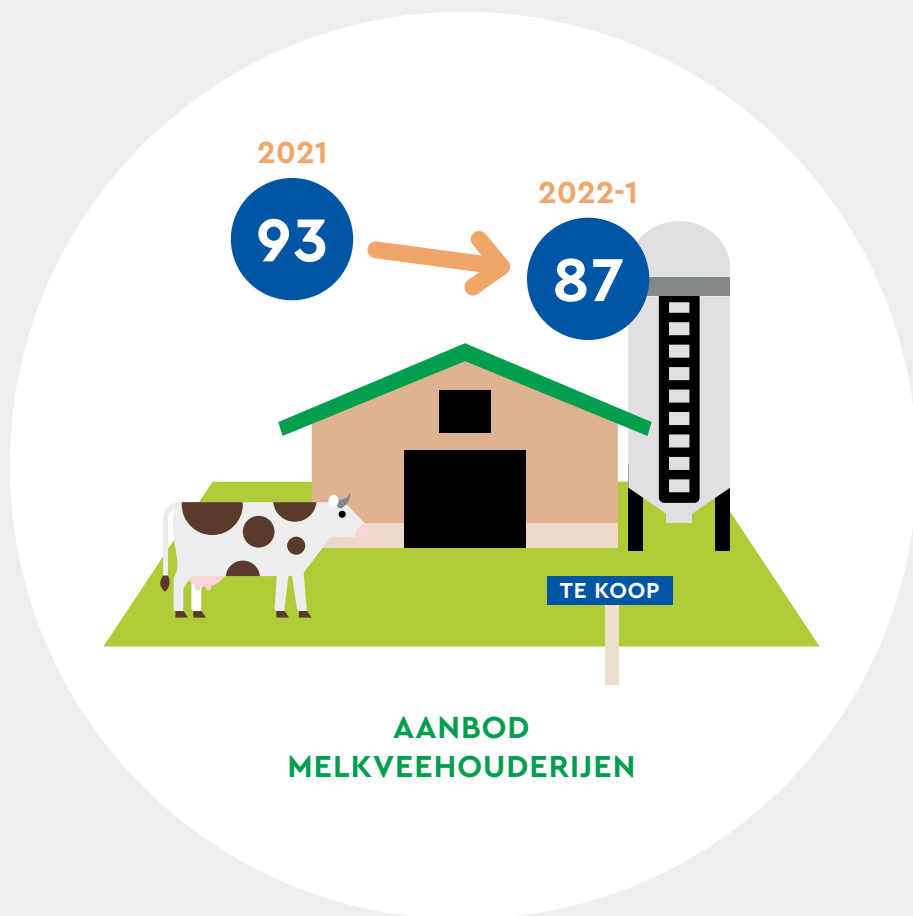


\* Zie pagina 19 voor toelichting  
landbouwgebieden

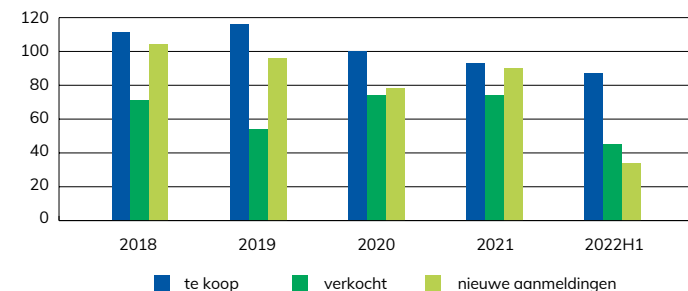
De prijs voor akkerbouwland zit in de lift. De gemiddelde prijs van akkerbouwland in de eerste zes maanden van 2022, lag met € 80.000,- per hectare 8,5% hoger dan 2021. Goede akkerbouwgrond is schaars en in de markt zijn verschillende bestaande boerenbedrijven actief die grond willen bijkopen om schaalvoordelen te behalen. Met circa 33% van het totale transactievolume in akkerbouwland waren de Veenkoloniën en Oldambt in omvang de belangrijkste regio, gevolgd door het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied met 16%.

Agrariërs die voor hun bedrijfsvoering grond in een erfpacht constructie hebben, krijgen mogelijk te maken met flink oplopende pachtprizen als gevolg van de hoge inflatie. Verpachters kunnen de jaarlijkse canon vaak indexeren met de inflatie in het afgelopen jaar. Dit kan tot gevolg hebben dat verschillende ondernemers tegen uitdagingen aanlopen.

# Melkveehouderij in trek, hoge melkopbrengsten



Aantal melkveehouderijen verkocht, te koop en nieuw aangemeld

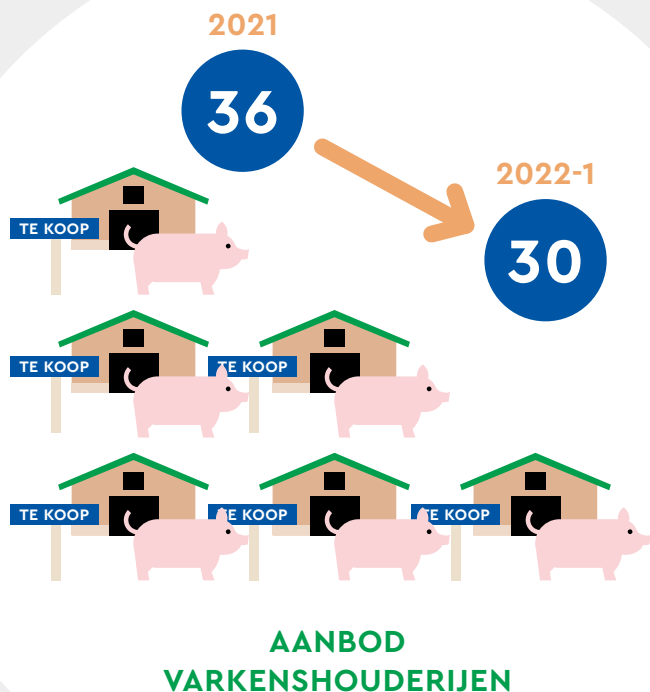


Het aantal verkochte melkveehouderijen was in het eerste halfjaar van 2022 historisch hoog. NVM-makelaars verkochten in totaal 45 melkveehouderijen. In zowel 2020 als in 2021 werden in het gehele jaar 74 bedrijven verkocht. Nieuw aangemelde objecten worden bovendien snel verkocht. De gemiddelde verkooptijd van verkochte objecten lag op 196 dagen, tegenover 285 dagen in geheel 2021. Door de hoge melkpreizen liggen melkveehouderijen goed in de markt.

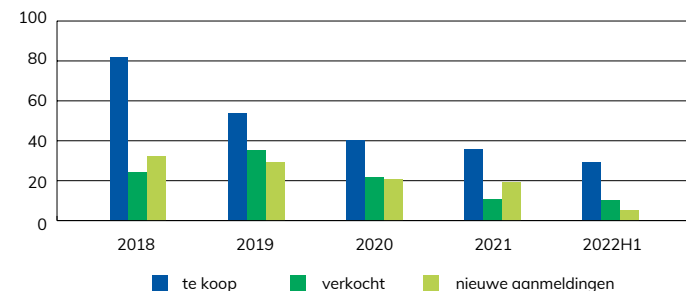
Ondanks meer verkopen zien we dat het aantal te koop staande melkveehouderijen slechts beperkt daalt. Het aanbod bevat namelijk een groep objecten die minder courant zijn en al langere tijd beschikbaar zijn. Hoge bouwkosten maakt investeren in deze objecten momenteel onrendabel. Bovendien zorgt de hoge melkprijs ervoor dat ondernemers graag door willen gaan. Hierdoor komen minder melkveehouderijen op de markt. Ook de ophanden zijnde opkoopregelingen zorgen ervoor dat minder melkveehouderijen op de markt komen (zie intensieve veehouderij).

Als gevolg van gestegen vraag is de melkprijs hard opgelopen. Daarnaast zorgden de droge periodes (zoals de zomer van 2022) voor minder melkaanvoer en daardoor voor opwaartse druk op de prijzen. Medio 2022 ligt de melkprijs, met een niveau van rond de €60,- per 100 kg, circa 30% hoger dan aan het begin van dit jaar. Door de hoge melkpreizen zijn de opbrengsten voor veel melkveehouderijbedrijven gestegen.

# Intensieve veeteelt in afwachting van beëindigingsregelingen



Aantal varkenshouderijen verkocht, te koop en nieuw aangemeld

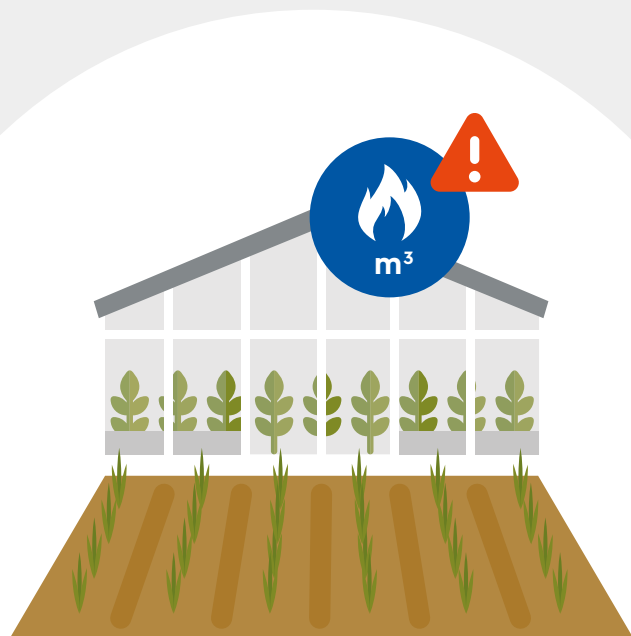


In de eerste zes maanden van 2022 werden negen varkenshouderijen verkocht door NVM-makelaars. Over geheel 2022 zal het aantal verkopen hoogstwaarschijnlijk iets hoger komen te liggen dan in 2021. Het aantal te koop staande varkenshouderijen daalde tot 30, het laagste niveau in de historie. Tegelijkertijd nam het aantal aanmeldingen van nieuw te koop staande bedrijven hard af. Hiermee lijkt de sector vooruit te lopen op aanstaande opkoop- en beëindigingsregelingen voor de veehouderij.

Als gevolg van deelname aan de aangekondigde overheidsregeling voor de opkoop en beëindiging van veehouderijlocaties voor de reductie van stikstofdepositie op natuurgebieden, zal het aantal varkenshouderijen in Nederland verder afnemen. Deze regeling heeft in concept ter inzage gelegen in mei en wordt naar verwachting later in 2022 definitief open gesteld. Melkvee-, pluimvee en varkenshouders krijgen in deze regeling 100% van de vervangingswaarde van hun stallen vergoed en 100% van de marktwaarde van de productierechten.

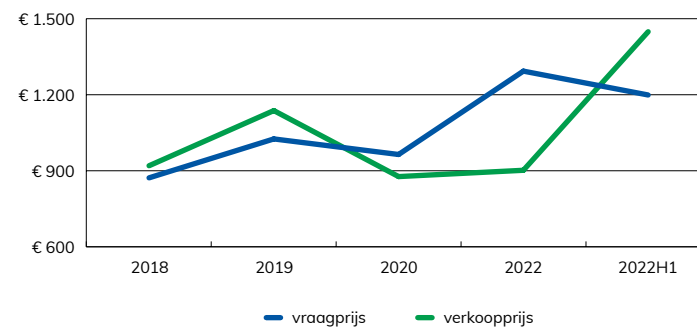
Ook bij de vleeskalverhouderijen zien we een opwaartse trend in het aantal verkopen. In de eerste zes maanden werden negen bedrijven verkocht, tegenover een totaal van zestien in geheel 2021. In de jaren hieraan voorafgaand werden jaarlijks gemiddeld zeven vleeskalverhouderijen verkocht.

# Hoog energieverbruik glastuinbouw



**ZORGEN BIJ  
GLASTUINBOUWBEDRIJVEN  
DOOR HOGE GASPRIJZEN**

Mediane prijs verkochte en te koop staande glastuinbouwbedrijven (x 1.000)

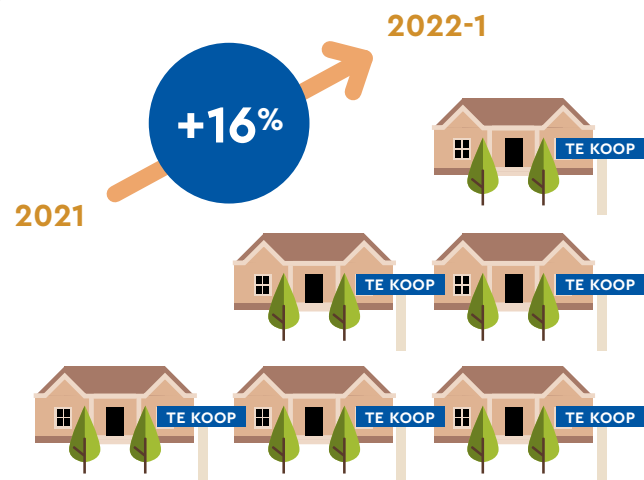


Het aantal verkochte glastuinbouwbedrijven kwam in de eerste helft van 2022 uit op 15. De mediaan van de gerealiseerde verkoopprijzen was met ruim € 1,4 miljoen niet eerder zo hoog en hangt samen met de verkoop van enkele duurdere objecten. Medio 2022 ligt het aanbod op 35 glastuinbouwbedrijven. Daarmee heeft de daling die in 2015 is begonnen zich voortgezet. De mediaan van de vraagprijs ligt rond € 1,2 miljoen per bedrijf en is licht gedaald ten opzichte van 2021.

De glastuinbouwsector is zeer afhankelijk van energie en verbruikt hiervoor veel gas. Halverwege 2022 zijn er dan ook flinke zorgen bij ondernemers en is de continuïteit van bedrijven in gevaar. De onzekere situatie leidt in de rest van 2022 waarschijnlijk tot minder dynamiek in de markt en een teruggang in het aantal transacties. In het eerste halfjaar nam het gasverbruik bij glastuinbouwbedrijven met 23% af volgens cijfers van het CBS. Het zachte voorjaar en het terugdraaien van energieverbruik door de hoge prijzen liggen hieraan ten grondslag. Naast de hoge energiekosten zorgen de opgelopen bouwkosten ervoor dat innovaties en verduurzaming van gebouwen worden afgeremd.

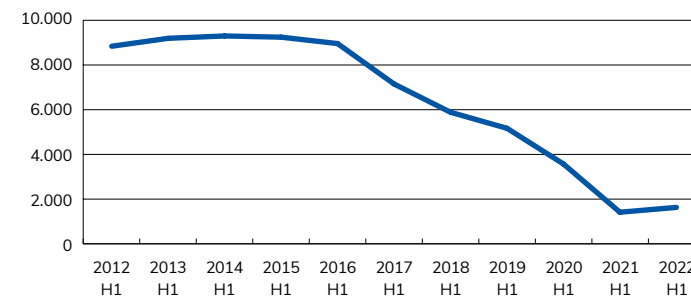


# Aanbod landelijke woningen sinds jaren weer gestegen



**AANBOD  
LANDELIJKE WONINGEN**

**Aanbod Landelijke woningen**



Het aanbod aan landelijk gelegen woningen\* is voor het eerst in acht jaar weer gestegen. Er staan medio 2022 ruim 1.600 landelijke woningen te koop. Dat is een stijging van 16% ten opzichte van medio 2021. In de provincies Drenthe en Flevoland is het aanbod met meer dan 50% gestegen. In Noord-Brabant nam het aanbod met 8% af. Gelderland is de provincie waar absoluut gezien de meeste landelijke woningen te koop staan, bijna 340 in totaal. De verruiming van het aanbod vertaalt zich nog niet in lagere prijzen. In de eerste helft van 2022 lag de gemiddelde verkoopprijs ruim 5% hoger dan in 2021.

\* Een landelijke woning is een vrijstaande woning (of woonboerderij) gelegen buiten de bebouwde kom of in landelijk gebied.

**Aanbod landelijke woningen medio 2022 per provincie**

- tot 100
- 100 tot 200
- 200 tot 300
- 300 en meer



# Colofon

De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna 'de NVM') behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM.

Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens heeft besteed, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.



## Samenstelling

Brainbay  
www.brainbay.nl  
support@brainbay.nl  
(030) 850 45 00

## Bron

Tenzij anders aangegeven zijn de cijfers gebaseerd op gegevens van de NVM.

## Vormgeving en infographics

Simons en Boom, Arnhem

© September 2022

## In opdracht van

NVM  
Orteliuslaan 951  
3528 BE Utrecht  
www.nvm.nl  
info@nvm.nl  
(030) 608 51 85

## Landbouwgebieden



# Boer ook goed met je vastgoed!



Wilt u ook goed boeren met uw agrarisch en landelijk vastgoed? Kies dan voor een NVM Agrarisch en Landelijk makelaar. Want een NVM-makelaar heeft meer kennis van de markt, een groot netwerk in het buitengebied en is dé specialist bij: aan- en verkoop, grond- en pachtzaken, taxatie, onteigening en herbestemming van agrarisch en landelijk vastgoed. Vandaar de nu al gevleugelde uitspraak:

**Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!**

[nvm.nl/agrarisch](https://nvm.nl/agrarisch)

