

NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht

Oktober 2018



NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht

Oktober 2018

INHOUD

1. Voorwoord	5
2. Grondgebonden Landbouw	
2.1 Verdien capaciteit grondgebonden landbouw	6
2.2 Agrarische grondmarkt	8
2.3 Pachtmarkt	12
3. Agrarisch vastgoed: melkveehouderij	14
4. Landelijk vastgoed	
4.1 Landelijke woningen	18
4.2 Woonboerderijen	20
Verantwoording	21
Colofon	22

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 4.200 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 markt-specifieke vragen. Daarnaast heeft de NVM afdelingen die zich toeleggen op bijvoorbeeld juridische dienstverlening, communicatie & marketing en belangenbehartiging.

De NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedmakelaars (NVM A&LV-makelaars) zijn specialisten in het landelijk gebied. Ze leveren uiteenlopende diensten op het gebied van aan- en verkoopbemiddeling, taxaties, pacht, onteigening, planschade en advies bij herbestemming. De NVM A&LV-makelaars zijn actief in de markten voor grond, agrarisch vastgoed en woonboerderijen.



1. VOORWOORD

Deze publicatie beschrijft de ontwikkelingen in het agrarisch en landelijk vastgoed in het eerste halfjaar van 2018. Er wordt een actueel beeld geschetst van de grondmarkt, de grondgebonden landbouw en specifiek de melkveesector. Daarnaast gaan we in op de markt van het landelijke wonen.

Dit NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht is tot stand gekomen samen met brainbay, het Kadaster en Wageningen Economic Research.

De belangrijkste conclusies zijn:

- Het saldo van opbrengsten en betaalde kosten in de melkveehouderij is in de eerste helft van 2018 op een lager niveau uitgekomen dan in 2017.
- De gemiddelde grondprijs is in het eerste halfjaar 2018 iets hoger dan over geheel 2017, maar iets lager dan de prijs in het tweede halfjaar 2017
- Het verkochte areaal landbouwgrond is ten opzichte van het eerste halfjaar 2017 toegenomen.
- Op 1 januari is het fosfaatrechtenstelsel ingevoerd. Dit heeft zijn weerslag op individuele melkveebedrijven en zorgt ervoor dat transacties moeilijker tot stand komen. Alsnog zijn er in de eerste helft van 2018 30 bedrijven verkocht.
- De verkochte melkveehouderijen zijn over het algemeen groter en duurder dan de verkopen een jaar eerder.
- Er vinden minder transacties plaats van landelijke woningen door beperkt aanbod. De prijzen blijven gemiddeld genomen wel stijgen.
- Woonboerderijen laten een vergelijkbare trend zien met een iets sterkere daling van het aantal transacties en hogere prijsniveaus.

Mocht u aanvullende vragen hebben, dan kunt u altijd contact opnemen met onze NVM Agrarisch & Landelijke makelaars in uw regio. Ik wens u allen veel leesplezier!

Ard (A.J.C.) Klijsen

Voorzitter NVM vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed

2. GRONDGEBONDEN LANDBOUW

2.1 Verdien capaciteit grondgebonden landbouw

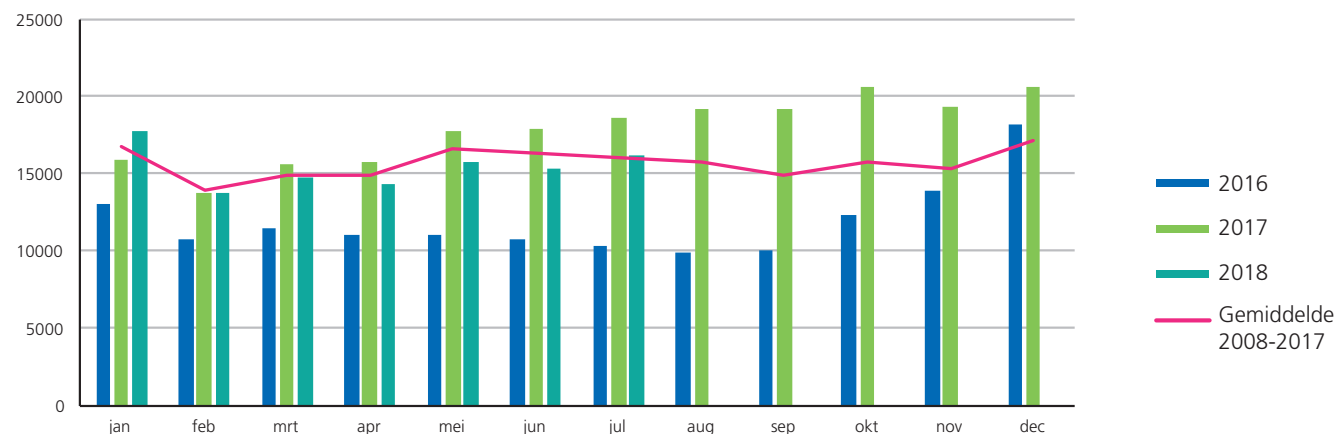
De droogte en hitte van dit jaar zullen een stempel drukken op de inkomensontwikkelingen in de grondgebonden landbouw. Voor de akkerbouw is een gemiddelde inkomensstijging voorspeld door hogere productprijzen die de lagere fysieke opbrengsten overtreffen. Maar in de melkveehouderij staat het gemiddeld inkomen in 2018 naar verwachting onder druk door hogere voerkosten.

Saldo melkveehouderij onder druk

Het saldo van het standaard melkveebedrijf (102 melk-koeien; 8.360 liter melk per koe) was in januari 2018 nog ruim 1.700 euro hoger dan in januari 2017, maar in

de daarop volgende maanden is het saldo steeds verder onder het maandgemiddelde van 2017 uitgekomen (figuur 1). Hierbij moet worden bedacht dat de resultaten vooral in het tweede halfjaar relatief hoog waren. Het saldo is vervolgens vooral gedrukt door de dalende melkprijs. En terwijl de melkprijs in de eerste vijf maanden zakte, liep de krachtvoerprijs op. In juni keerde het tij en steeg de melkprijs zowel absoluut als ook ten opzichte van het meerjarig gemiddelde. Hierdoor is het saldo in juli iets aangetrokken en uitgekomen op het 10-jaarsgemiddelde van de maand.

De droogte en hitte in 2018 zullen in de rest van het jaar naar verwachting een negatieve impact hebben op de resultaten van de melkveehouderij. In een verkenning van medio augustus is het gemiddelde inkomen in 2018 geraamd op circa 29.000 euro per bedrijf, bijna 25.000



Figuur 1 Maandsaldo (euro per bedrijf) gestandaardiseerd melkveebedrijf, 2016-2018 (t/m juli)

Bron: Wageningen Economic Research.

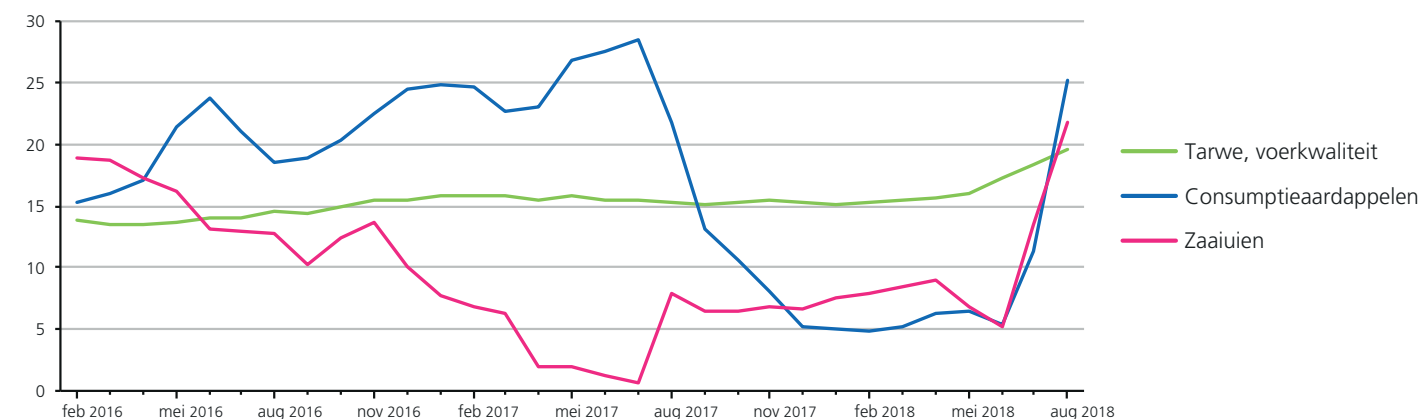
euro minder dan het gemiddelde over 2015-2017. Dat is in hoofdzaak te wijten aan de lagere fysieke gras- en maïs-opbrengst waardoor de voerkosten stijgen, bij een vrijwel gelijke melkprijs (+1%). De zandgebieden in het midden, zuiden en oosten van het land lijken in verhouding het meest getroffen door de droogte. Benadrukt wordt dat de verschillen per regio en per bedrijf groot zullen zijn.

Akkerbouwresultaten kunnen uit dal komen

De akkerbouwbedrijven boekten in 2017 het gemiddeld laagste resultaat van de afgelopen vijf jaren. De opbrengsten werden gedrukt door de prijsval van aardappelen (figuur 2). Die was veroorzaakt door extra aanbod, zowel door uitbreiding van het aardappelareaal in Noordwest-Europa als door gunstige groeiomstandigheden. Aardappelen voor oogstseizoen 2018 zijn relatief laat geplant, en plaatselijk is in het voorseizoen te veel

neerslag gevallen. Vanwege de daaropvolgende zeer droge zomerperiode worden lage opbrengsten en hoge aardappelprijzen verwacht voor niet-gecontracteerde aardappelen.

De uienmarkt is van oudsher gekenmerkt door grote prijsbewegingen. De prijs is in augustus 2018 omhooggeschoten naar een topniveau. De suikerbietenteelt, een andere steunpilaar van de akkerbouw, kende in 2017 een omvangrijke oogst in de EU en een lage wereldmarktprijs. In 2018 zijn de suikerprijzen in Europa en wereldwijd sterk gedaald door een forse toename van de productie. In de EU is dat mede het gevolg van het vervallen van de suikerquotering. De prijs af boerderij van tarwe, dat een belangrijk aandeel heeft in het bouwplan vanwege de vruchtwisseling, is de laatste jaren vrij laag en stabiel geweest, maar recentelijk is de prijs sterk gestegen.



Figuur 2 Prijzen af boerderij^a (euro/100 kg, exclusief btw) enkele akkerbouwgewassen, 2016-2018 (t/m augustus)

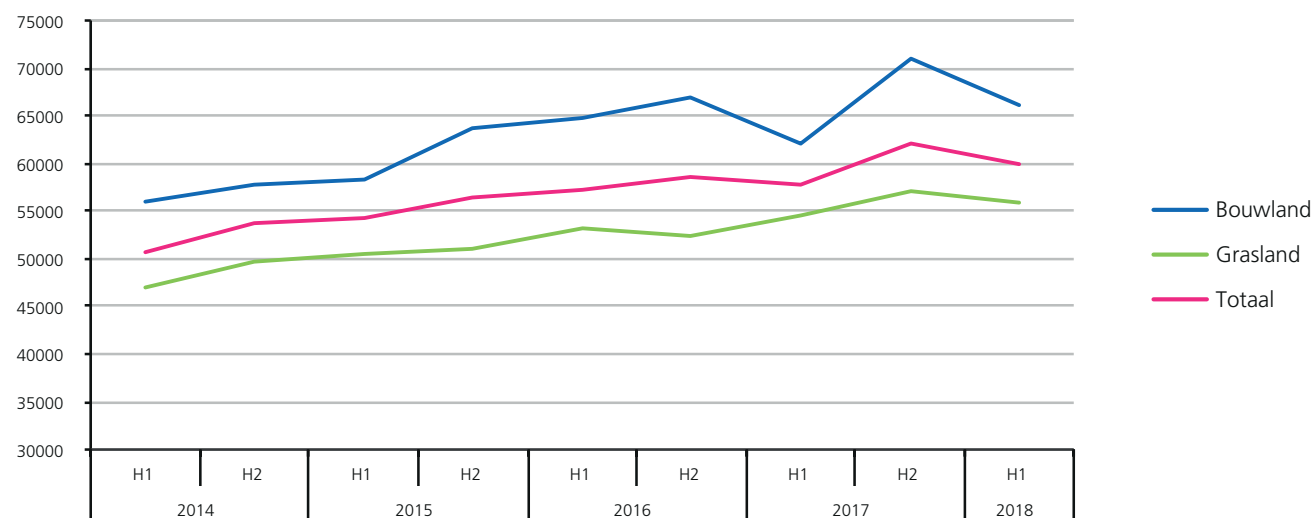
^aEnkele ontbrekende prijzen in de maanden juni en juli zijn geïnterpoleerd. Bron: Wageningen Economic Research.

In de verkenning van de gevolgen van de droogte en hitte is het gemiddelde inkomen in de akkerbouw in 2018 geraamd op 54.500 euro per bedrijf, bijna 14.000 euro meer dan het gemiddelde in de referentieperiode 2015-2017. Door de fysieke opbrengstdervingen - ook in omringende landen - is aangenomen dat de gemiddelde productprijzen zo zullen stijgen dat ze tot hogere opbrengsten in euro zullen leiden. Voor de zetmeel-bedrijven geldt dit echter niet. Dit bedrijfstype kampt met een lagere kilogramopbrengst waartegenover een beperkt hogere prijs staat. Er is geraamd dat het inkomen uit bedrijf 33.300 euro per bedrijf lager zal uitkomen dan het gemiddelde in 2015-2017.

2.2 Agrarische grondmarkt

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het eerste halfjaar van 2018 uitgekomen op 59.900 euro per hectare. Dat is weliswaar 3,5% minder dan de prijs in het tweede halfjaar van 2017 (figuur 3), maar een fractie hoger dan de prijs over heel 2017 (59.500 euro per ha).

In vergelijking met heel 2017 is de gemiddelde prijs van bouwland in de eerste helft van 2018 met 66.200 euro per hectare nauwelijks veranderd. De prijs was in de tweede helft van het jaar sterk opgelopen, maar dat niveau bleek niet houdbaar. De stijging was veroorzaakt door een groot areaal bouwland in de IJsselmeerpolders dat tegen een forse prijs is overgedragen.



Figuur 3 Agrarische grondprijs (euro/ha) per halfjaar (H1/H2), 2014-2018

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

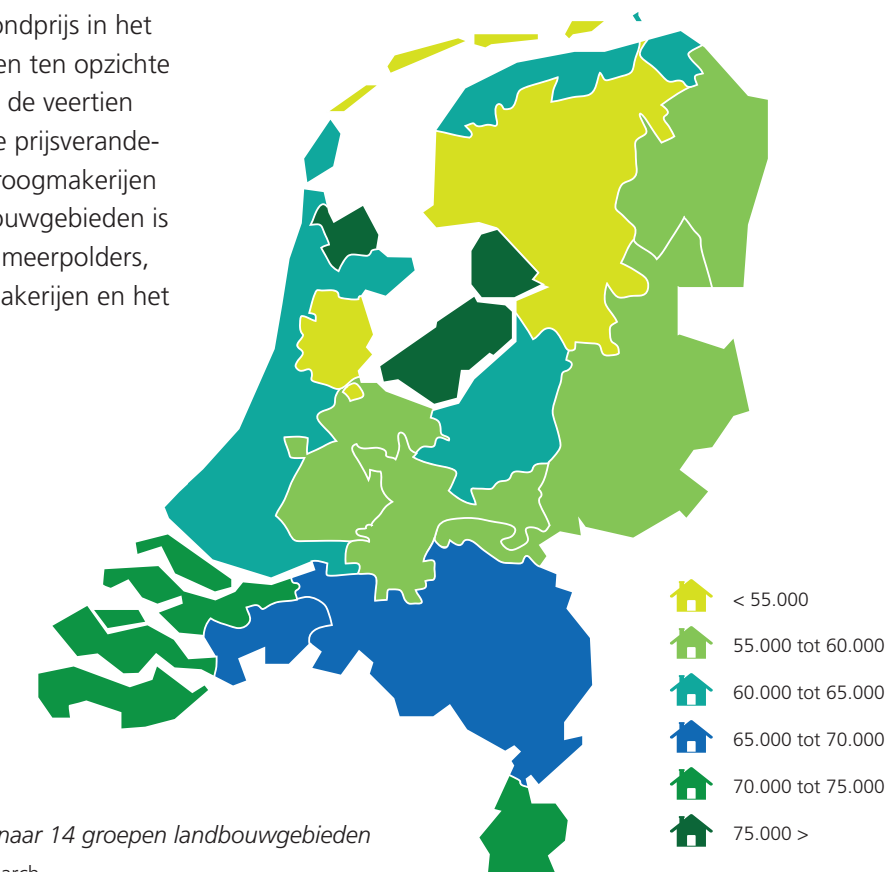
Ook de prijs van grasland is in de eerste helft van 2018 met 55.900 euro per hectare uitgekomen op het niveau van 2017. Ten opzichte van de tweede helft van 2017 was de prijsdaling 2%. De genoemde prijzen voor bouw- en grasland zijn exclusief het land in gebruik voor snijmais. Hiervan is de gemiddelde prijs in het afgelopen halfjaar uitgekomen op 62.800 euro per hectare, praktisch gelijk aan de prijs in de tweede helft van 2017. In de totaalcijfers is snijmaisland wel opgenomen.

Prijzen in regio's fluctueren

Landelijk is de gemiddelde agrarische grondprijs in het eerste halfjaar van 2018 met 2% gestegen ten opzichte van de grondprijs over heel 2017. Tussen de veertien groepen van landbouwgebieden loopt de prijsverandering uiteen van -12% in Waterland en Droogmakerijen tot +22% in Zuid-Limburg. In vier landbouwgebieden is de prijs met meer dan 5% gedaald (IJsselmeerpolders, Westelijk Holland, Waterland en Droogmakerijen en het

Rivierengebied), en in vijf gebieden is de grondprijs met meer dan 5% gestegen (Veenkoloniën en Oldambt, Noordelijk Weidegebied, Hollands/Utrechts Weidegebied, Zuidwestelijk Akkerbouwgebied en Zuid-Limburg).

Tussen de groepen landbouwgebieden loopt de grondprijs in het eerste halfjaar van 2018 uiteen van 50.300 euro per ha in Waterland en Droogmakerijen tot 85.800 euro per ha in de IJsselmeerpolders (figuur 4).



Figuur 4 Agrarische grondprijs (euro per ha) naar 14 groepen landbouwgebieden

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

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). Om dezelfde redenen zijn er ook prijsverschillen binnen de onderscheiden gebieden.

Grondmobiliteit in eerste halfjaar 2018 op peil

In de eerste helft van 2018 is 19.000 hectare landbouwgrond verkocht (figuur 5). Dat is bijna 1.000 hectare (5%) meer dan in de eerste helft van 2017. De mobiliteit in 2018 ligt ook boven die in de eerste halfjaren van

2015 en 2016. Een vergelijking met de mobiliteit in de tweede helft van het jaar is minder zinvol, omdat - door het seizoenpatroon - de verkooptijd in het derde kwartaal op een laag pitje staat.

De relatieve grondmobiliteit - het verkochte areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond - is in de eerste helft van 2018 uitgekomen op 1,07%, tegen 1,01% een jaar eerder. In het noorden en oosten van het land is de grondmobiliteit gestegen, respectievelijk van 0,9% naar 1,0% en van 0,9% naar 1,1%. In het zuiden is de grondmobiliteit vrijwel gelijk gebleven (1,0%), en in het westen is de mobiliteit afgenomen van 1,3% tot 1,2%.



Figuur 5 Grondmobiliteit (ha) per halfjaar (H1/H2), 2014-2018

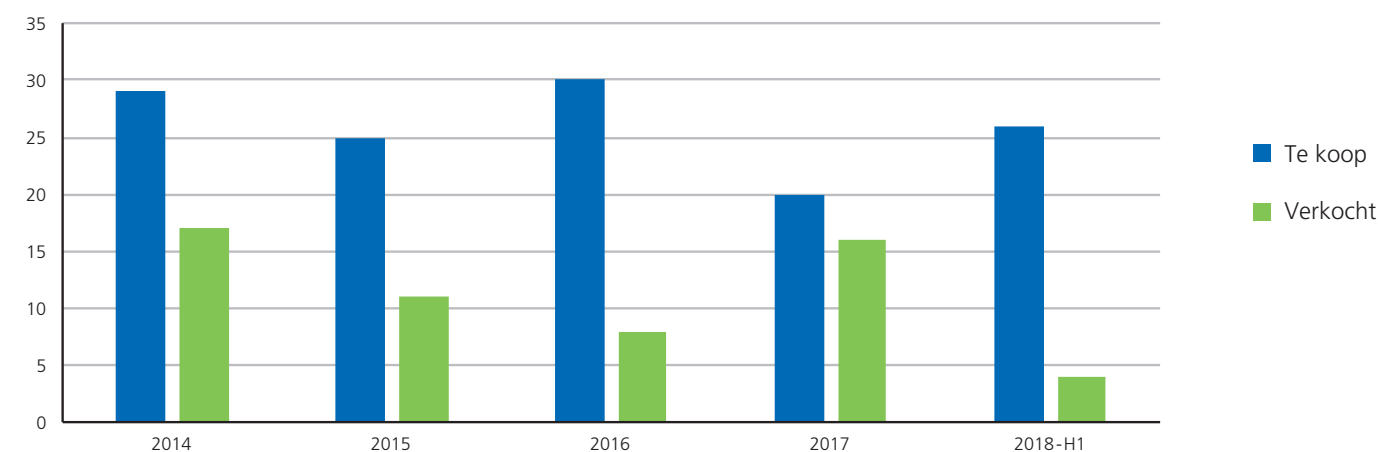
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Volgens NVM A&LV-makelaars is sprake van een rustige agrarische grondmarkt met regionale verschillen. De lage rentevergoeding en de vermogensrendementsheffing maken verkoop van grond weinig aantrekkelijk. Liberale verpachting is een goed alternatief. Er wordt een verschil gezien tussen intensieve en extensieve gebieden. In de eerste is er voldoende vraag, maar in de tweede is er nauwelijks dynamiek. Ondanks de vraag naar fosfaat-rechten is grondprijzdaling niet aan de orde. Omdat banken terughoudend zijn met grondfinanciering en om regelmatige aflossing vragen, is er veel vraag naar pachtgrond, waarvoor bij inschrijving fors wordt geboden. Ook groeit de belangstelling voor erfpacht.

Meer grondgebonden bedrijven te koop

Akkerbouw

Het aantal te koop staande akkerbouwbedrijven is na een daling in 2017, halverwege 2018 weer gestegen. Dit komt doordat tot medio dit jaar nog maar weinig bedrijven zijn verkocht (figuur 6). De bedrijven die in de laatste vijf jaar te koop stonden, zijn gemiddeld 23 ha groot. Daarmee zijn ze bijna de helft kleiner dan het gemiddelde van de totale voorraad akkerbouwbedrijven (42 ha). Dit is te verklaren doordat opstallen soms met slechts een deel van de bijbehorende grond worden aangeboden.



Figuur 6 Aantal te koop staande en verkochte akkerbouwbedrijven, 2014-2018 (eerste halfjaar, H1)

Bron: NVM.

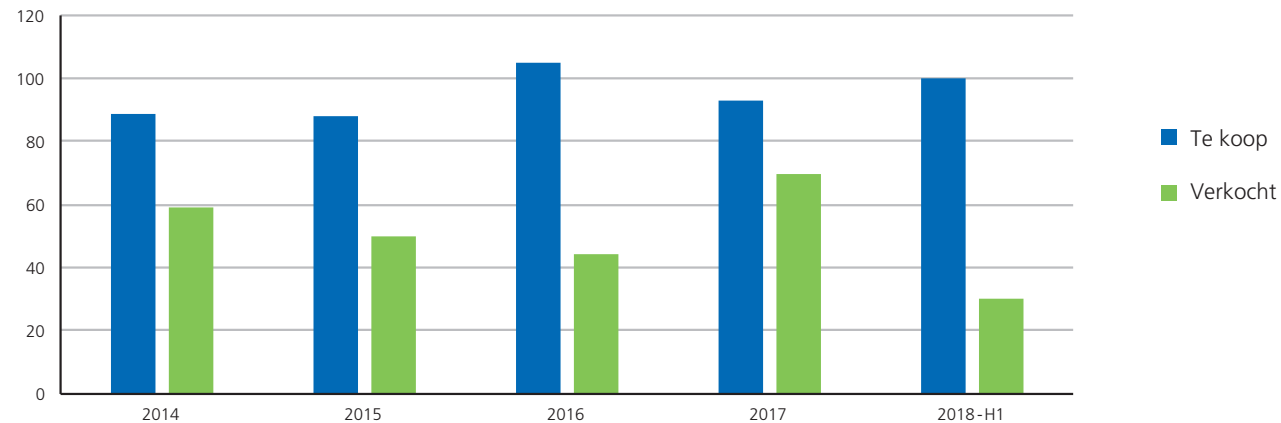
Melkveehouderij

Het aantal te koop staande melkveebedrijven is na een afname in 2017, in de eerste helft van dit jaar toegenomen (figuur 7). Halverwege 2018 liggen de verkopen weliswaar nog ruimschoots onder die over het hele voorafgaande jaar, maar het verschil met de verkopen in 2015 en 2016 is veel minder groot. De te koop staande melkveebedrijven zijn gemiddeld 34 hectare groot. Deze omvang is kleiner dan het gemiddelde van de totale voorraad melkveebedrijven in 2017 (53 hectare). Hoofdstuk 3 gaat verder in op de situatie in de melkvee-sector en transacties en aanbod van melkveebedrijven.

2.3 Pachtmarkt

Doorgaande daling reguliere pacht

Het regulier verpachte areaal staat al jaren onderdruk.



Figuur 7 Aantal te koop staande en verkochte melkveebedrijven, 2014-2018 (eerste halfjaar, H1)

Bron: NVM.

Vanaf 2007 is het areaal met in totaal meer dan 120.000 hectare afgenomen tot 251.000 hectare in 2017 (figuur 8). In 2007 is de geliberaliseerde pacht ingevoerd. De kortlopende vorm daarvan (contractduur van zes jaar of minder) heeft zich sterk ontwikkeld: in tien jaar tijd is het areaal in 2017 uitgekomen op meer dan 100.000 ha. De stijging van de eenmalige pacht is merkwaardig, aangezien die titel vrijwel verdwenen zou moeten zijn. Waarschijnlijk gaat het hierbij feitelijk om andere gebruikstitels, zoals geliberaliseerde pacht of informele pacht. Per saldo is de verhouding tussen eigendom en pacht in de afgelopen tien jaar weinig veranderd. In 2017 was 58% van de landbouwgrond in eigendom van de agrariërs en was 26% in gebruik op basis van pacht. Het aandeel van de reguliere pacht is in deze periode gedaald van 20% (van het totale areaal landbouwgrond) tot 14%, terwijl het aandeel van kortlopende liberale

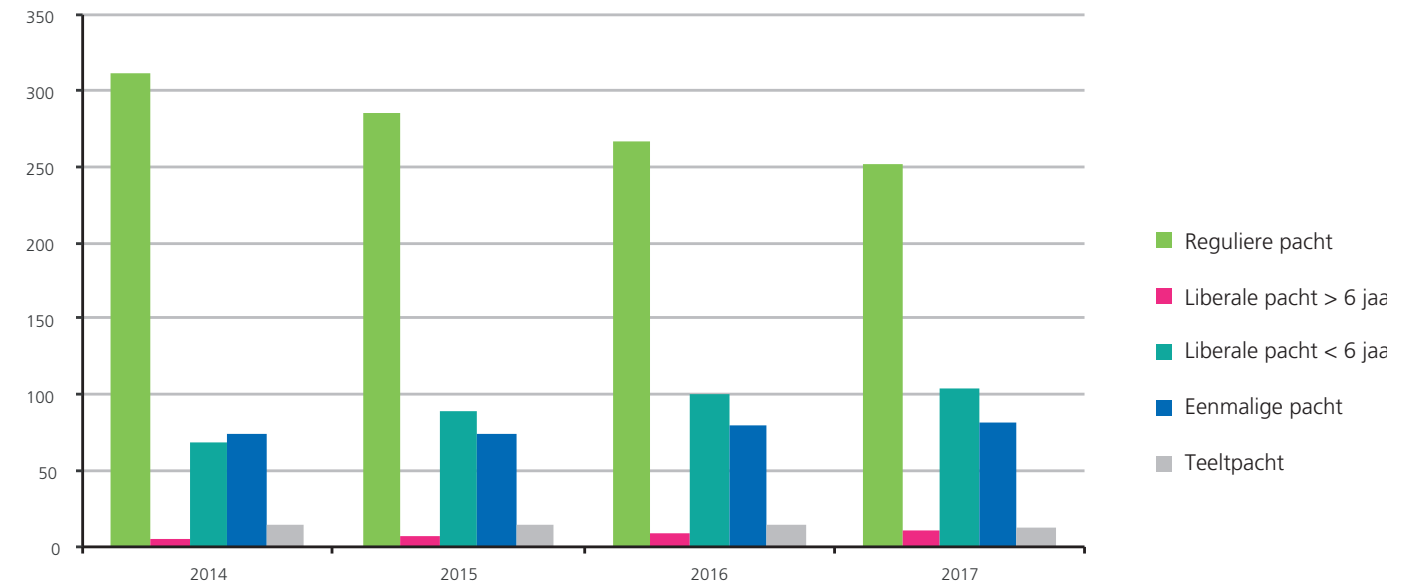
pacht is geklommen tot 6% (in 2017). Naast de formele pachtvormen is ruim een vijfde van het landbouwareaal in gebruik op een informele wijze, ook wel aangeduid met 'zwarte en grijze' pacht.

Pachtnormen in 2018 opnieuw gedaald

De prijs van reguliere pacht wordt bepaald door het Pachtprizenbesluit. In 2017 en 2018 zijn de pachtnormen - de hoogst toelaatbare pachtprizen - in de meeste pachtpringsgebieden vrij sterk omlaag gegaan door slechte resultaten in voorafgaande jaren. Dat volgde op twee jaar (2015 en 2016) met sterke stijgingen van de pachtnormen.

De pachtnormen worden per pachtpringsgebied berekend op basis van de inkomensontwikkelingen in de melkveehouderij en akkerbouw. De regionorm van 2018 is opnieuw het laagst in Waterland en Droogmakerijen (296 euro per hectare) en het hoogst in de IJsselmeerpolders (1.125 euro per hectare). De veranderpercentages lopen uiteen van -34 voor het Zuidelijk veehouderijgebied tot +7 voor de IJsselmeerpolders.

De gemiddelde liberale pachtprijs is veelal hoger dan de gereguleerde pachtprijs en loopt in sommige delen van het land op tot boven 1.500 euro per ha.



Figuur 8 Landbouwareaal (1.000 ha) naar formele pachtvormen, 2014-2017

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

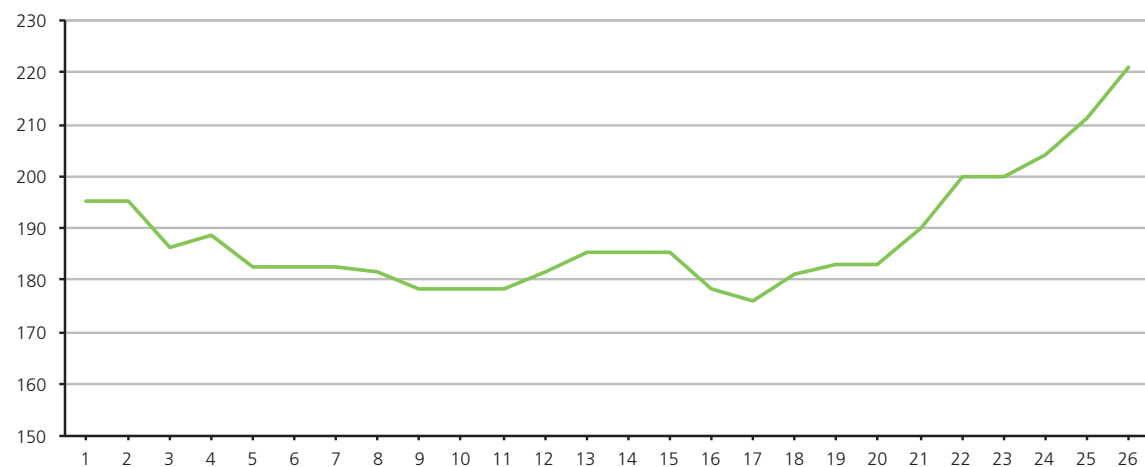
3. AGRARISCH VASTGOED: MELKVEEHOUDERIJ

Algemeen beeld van de sector

In de melkveesector heerst enige spanning. Veel melkveehouders worstelen nog steeds met het fosfaatrechtensysteem dat op 1 januari 2018 is ingegaan. Een deel van de melkveehouders die op peildatum 2 juli 2015 in bijzondere omstandigheden verkeerden (bijvoorbeeld gezondheidsproblemen bij de koeien, verbouwingwerkzaamheden of startende bedrijven) wordt tegemoetgekomen door de knelgevallenregeling. Hierbij worden de fosfaatrechten op verzoek verhoogd. Er is echter door de minister van LNV besloten dat bedrijven die buiten deze knelgevallenregeling vallen, niet financieel

bij worden gestaan. Het gaat dan om bedrijven die voor de peildatum nog hebben geïnvesteerd in stallen terwijl ze toen nog niet het aantal koeien hadden waarvoor ze de investering gedaan hadden. Melkveehouders in deze categorie verkeren financieel in zwaar weer.

Daarnaast heeft FrieslandCampina recentelijk aangekondigd dat ze kiezen voor een gereguleerde groei van de melkaanvoer. Hierdoor zal een melkveehouder die uitbreidt niet zomaar meer melk mogen leveren. Dit zorgt voor onrust in de sector doordat melkveebedrijven kiezen om over te stappen naar andere melkafnemers. Het heeft bovendien een remmende werking op de verkoop van complete melkveebedrijven.



Figuur 9 Gemiddelde prijs fosfaatrechten (euro per kg fosfaat), weeknoteringen 2018

Bron: Boerderij.

Prijzen fosfaatrechten in de lift

De prijzen van fosfaatrechten zijn fors gestegen sinds begin 2018 (figuur 9). In januari werd er gemiddeld genomen iets minder dan 200 euro per kilo fosfaat betaald. De prijs zakte vervolgens gestaag tot onder de 180 euro per kilo fosfaat medio maart. Na een opgaande lijn zagen we eind april een dip die samenviel met de aankondiging van FrieslandCampina om de melkaanvoer te reguleren. Na april is het prijsverloop aanhoudend positief met een gemiddelde prijs van 220 euro eind juli. De voornaamste reden van het hoge prijsniveau is de grote vraag van melkveehouders die op zoek zijn naar rechten en grond om zo hun melkveestapel in stand te kunnen houden. De verwachting is dat de prijsstijging de komende maanden door gaat zetten.

Minder melkveebedrijven verkocht

In het eerste halfjaar zijn 30 melkveebedrijven verkocht, 14 minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (figuur 7). Dit relatief grote verschil is verklaarbaar doordat begin 2017 de Subsidierегeling Bedrijfsbeëindiging Melkveehouderij is geïntroduceerd. Deze regeling, beter bekend als de 'Stoppersregeling', is één van de maatregelen om de fosfaatproductie in Nederland terug te dringen. Met de schikking konden melkveehouders een subsidie krijgen om hun bedrijf te beëindigen. Daarvoor hebben zich 567 bedrijven aangemeld. Als we de vergelijking maken met het aantal transacties in de eerste zes maanden van 2015 en 2016, is er wel sprake van een gelijk niveau.

De gemiddelde transactieprijs van een melkveebedrijf lag in het eerste halfjaar van 2018 op 3,4 miljoen euro, ruimschoots boven het gemiddelde in 2017 van

2,2 miljoen euro (figuur 10). Deels komt dit door twee recente uitschieters in Flevoland van rond de 10 miljoen euro; twee grote, moderne bedrijven waarvan één met bedrijfswoning. In 2017 was daarentegen de duurste transactie 6 miljoen euro en was één op de drie bedrijven voor niet meer dan één miljoen euro verkocht. Mogelijk lag hier aan ten grondslag dat dit de bedrijven van de 'stoppers' uit de beëindigingsregeling zijn geweest, die over het algemeen minder courante bedrijven verkocht hebben.

De verkooptijd van een melkveebedrijf bedroeg in de eerste helft van 2018 gemiddeld 5,5 maanden, ruim drie maanden korter dan over geheel 2017. Specifiek in het eerste halfjaar van 2017 bedroeg de verkooptijd met 9 maanden nog wat langer.

Complete bedrijven moeilijk verkoopbaar

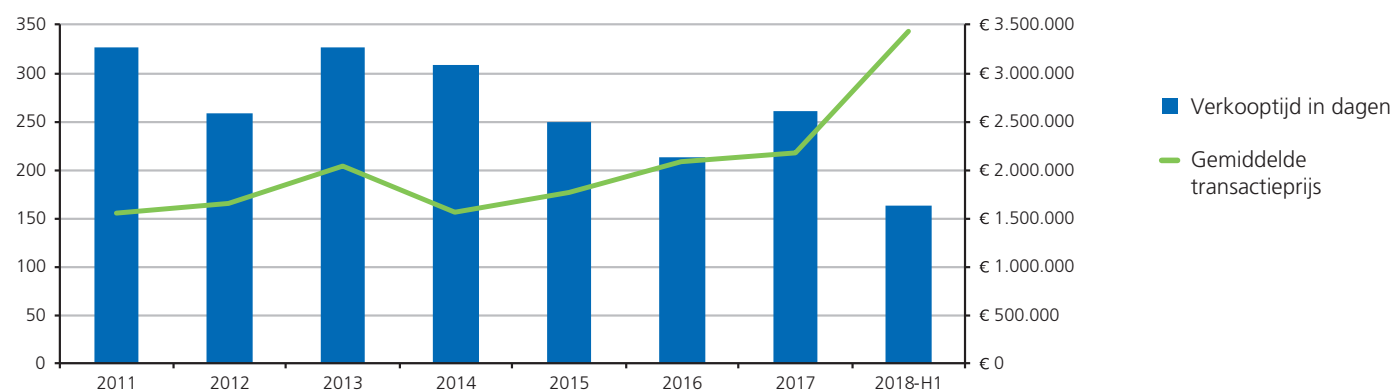
Makelaars geven aan dat er maar matig interesse is in het kopen van een compleet melkveebedrijf. Deels is dit het gevolg van de grondgebondenheid, die maakt dat een bedrijf slechts onder beperkte voorwaarden mag groeien en deels door de invoering van het fosfaatrechtensysteem. Voordat dit systeem is ingegaan, werd de prijs van een bedrijf vooral bepaald door de grond en de gebouwen. Nu zijn grond en fosfaatrechten de belangrijkste prijcomponenten. Omdat met name de rechten erg duur zijn, is de financieringscapaciteit dikwijls een zorgpunt. Het is enerzijds begrijpelijk dat banken terughoudend zijn met het financieren. Nadeel hiervan voor de verkoper en potentiële koper is echter dat er een vertragende werking optreedt of transacties uiteindelijk helemaal niet doorgaan.

Er werden veel bedrijven in delen verkocht of na verkoop gesplitst in plaats van dat het als compleet bedrijf wordt voortgezet. Een voorbeeld van een dergelijke situatie: een stoppende melkveehouder verkoopt zijn bedrijf aan een melkveehouder die juist wil uitbreiden. Laatstgenoemde neemt de fosfaatrechten en de grond mee ten gunste van zijn eigen bedrijfsvoering en zet de gebouwen weer in verkoop, bijvoorbeeld voor gebruik als jongveeopfokbedrijf. Soms blijft de stoppende agrariër op het erf wonen, maar het kan ook zijn dat deze weer apart verkocht worden al dan niet met de bedrijfsgebouwen samen. Vooral op de verkoop van grond en fosfaatrechten kan de stoppende melkveehouder geld verdienen, waarmee hij direct een deel van zijn eventuele schuld kan aflossen.

Relatief grote bedrijven verkocht

Met name de grotere melkveebedrijven zijn in het eerste halfjaar van 2018 daadwerkelijk van eigenaar verwisseld. Dit blijkt ten eerste uit het feit dat de gemiddelde oppervlakte van de transacties hoger ligt dan die van het aanbod, namelijk 39 versus 34 hectare. Daarnaast is ook de grootte afgemeten in ligboxen en jongveeplaatsen van de verkochte objecten hoger dan die van het aanbod (figuur 11).

In vergelijking met een jaar eerder zien we dat de gemiddelde grootte van een verkocht melkveebedrijf toegenomen is. Dit blijkt uit zowel de oppervlakte als uit het aantal ligboxen en jongveeplaatsen.



Figuur 10 Gemiddelde verkooptijd en transactiepreizen melkveebedrijven, 2011-2018 (eerste halfjaar, H1)

Bron: NVM.

Aanbod blijft stabiel

Eind juni 2018 stonden er in totaal 100 melkveebedrijven in aanbod, gelijk aan het aantal medio 2017. Verkopers waren met name de veehouders die hun bedrijf wilden staken en geen opvolger hebben. De vraagprijs bedroeg 2,5 miljoen euro (2,7 miljoen euro medio 2017). De gemiddelde looptijd van het aanbod bedraagt iets meer dan 17 maanden, een maand langer dan vorig jaar.

Regionale verschillen

De drie noordelijke provincies vertegenwoordigen de helft van het aantal verkochte melkveebedrijven in het eerste halfjaar van 2018 en dit zijn juist de grootste bedrijven. De gemiddelden in deze provincies liggen rond de 45 hectare. Gemiddelde transactiepreizen lopen uiteen van 2,4 miljoen euro in Drenthe tot 3,8 miljoen

in Groningen. Met name in het noorden is de kopende partij niet zelden een akkerbouwer. Vanwege de vaak grote percelen grond die bij een melkveebedrijf horen. In Limburg en Noord-Brabant, die meestal ook verantwoordelijk zijn voor een aardig deel van de transacties (eerste helft van 2017 nog bijna een kwart), was het begin 2018 met twee transacties rustig wat betreft de aan- en verkoop van melkveebedrijven. De bedrijven die hier zijn verkocht, zijn van kleinere omvang. In de westelijke provincies zijn 6 transacties tot stand gekomen. Flevoland is begin 2018 een vreemde eend in de bijt geweest met drie transacties die qua prijs en oppervlakte ver boven het gemiddelde liggen. Dit kan worden verklaard door de efficiënte en grote schaal die van toepassing is op de melkveehouderij in Flevoland.

	Transacties		Aanbod	
	2018-H1	2017-H1	30-06-2018	30-06-2017
Aantal bedrijven	30	44	100	100
Gemiddelde oppervlakte (ha)	39	29	34	33
Gemiddeld aantal ligboxen*	137	99	119	51
Gemiddeld aantal jongveeplaatsen*	80	59	60	126

Figuur 11 Grootte van melkveebedrijven 2017 en 2018 (eerste halfjaar, H1)

*Gemiddelde van de bedrijven waar ligboxen/jongveeplaatsen aanwezig zijn. Bron: NVM.

4. LANDELIJK VASTGOED

4.1 Landelijke woningen

Een landelijke woning kenmerkt zich doordat het een vrijstaande woning is met het kenmerk 'landelijk gelegen' of 'buiten bebouwde kom' of doordat het is getypeerd als een woonboerderij. De markt voor landelijke woningen verloopt voorspoedig, maar de krapte is ook in dit segment steeds meer merkbaar. Dit is vooral

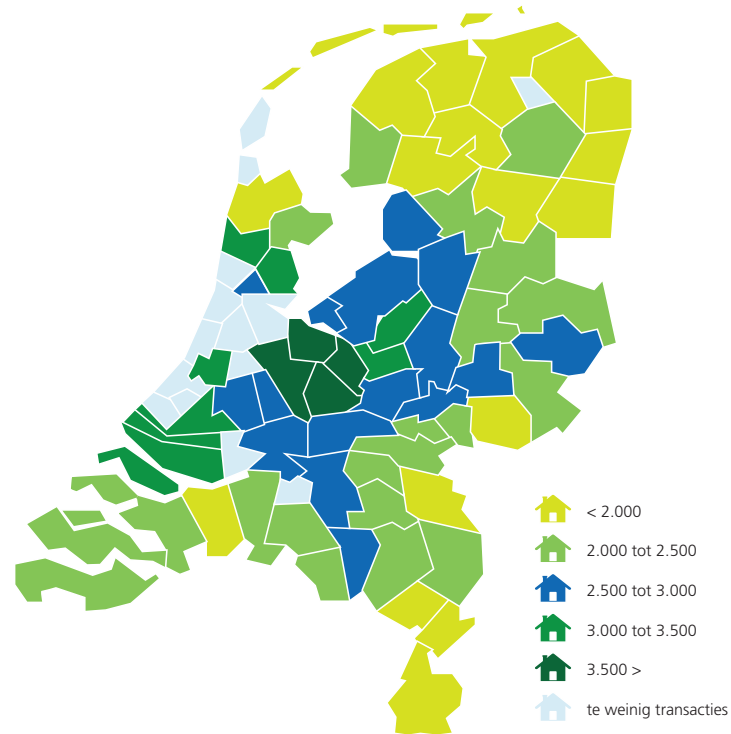
ingegeven door de daling van het aanbod. Halverwege 2018 stonden er bij NVM-makelaars 3.260 landelijke woningen te koop, een daling van maar liefst 13% in een halfjaar tijd toen er nog 4.220 in aanbod stonden.

Het afnemend aanbod heeft zijn weerslag op het aantal transacties. Was er in 2017 al sprake van een afvlakking van het aantal verkopen, in het eerste halfjaar van 2018 zien we dat er ten opzichte van het eerste halfjaar 2017 een daling van 8% heeft plaatsgevonden. In het eerste halfjaar van 2018 zijn er in totaal 1.580 landelijke woningen verkocht, in dezelfde periode een jaar geleden ging het nog om 1.720 transacties.

Als we inzoomen op de prijsontwikkeling van landelijke woningen, zien we dat de transactiepreisen nog steeds een stijgende trend laten zien, maar dat deze wel afvlakt.

De gemiddelde transactieprijs lag in de eerste helft van 2018 op 440.000 euro, 9% hoger dan in de eerste helft van 2017. Daarmee nadert het weer enigszins het niveau van vóór de crisis, begin 2008 (470.000 euro). De prijsniveaus lopen wel sterk uiteen per regio van 365.000 in de provincie Groningen tot 995.000 euro in provincie Utrecht. De vierkantemeterprijs, waarbij gecorrigeerd wordt voor de grootte van de woning, bedraagt in de eerste helft van 2018 gemiddeld 2.300 euro. Figuur 12 laat de gemiddelde prijs per vierkante meter landelijke woning zien voor elke regio.

De looptijd van verkochte woningen bedraagt 135 dagen. In het eerste halfjaar van 2017 was dit met 142 dagen net iets meer.



Figuur 12 Gemiddelde transactiepreisen per m² voor landelijke woningen in eerste halfjaar 2018

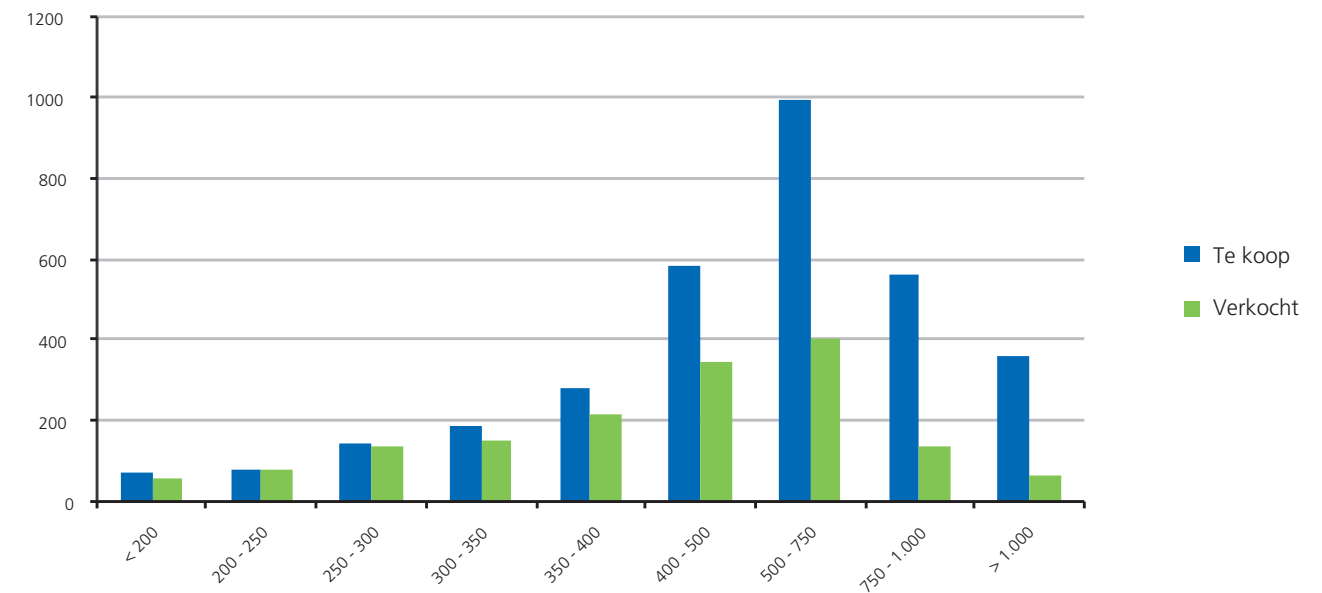
Bron: NVM

Krapte vooral in het lage prijssegment

Met name het segment tussen 2,5 tot 4 ton verkoopt nog redelijk vlot. 31% van de verkopen van landelijke woningen viel in het eerste halfjaar van 2018 binnen dit prijssegment. Met name woningen boven de 7,5 ton zijn minder courant (12% van alle transacties). Het aanbod van deze twee prijssegmenten is juist tegenovergesteld verdeeld; 19% van het totale aanbod van landelijke woningen heeft een vraagprijs tussen 2,5 tot 4 ton en bij 28% ligt de vraagprijs boven de 7,5 ton (figuur 13). Hieruit blijkt dat er nog ruime keuze voor consumenten

is in het hoge prijssegment, maar dat het lage prijssegment een krappe markt is door relatief veel vraag en weinig aanbod.

De gemiddelde vraagprijs van een landelijke woning bedroeg in het eerste halfjaar van 2018 580.000 euro (508.000 euro in dezelfde periode in 2017). Kenmerken van woningen die goed in de markt liggen blijven verder onveranderd; een goede locatie op fietsafstand van voorzieningen, niet veel bijgebouwen op het erf, een goede prijskwaliteitverhouding en bij voorkeur rust er



Figuur 13 Aantal te koop staande en verkochte landelijke woningen naar prijsklasse in eerste halfjaar 2018 (prijzen in duizend euro)

Bron: NVM

geen agrarische bestemming meer op. Woningen die nieuw in aanbod komen en aan deze eisen voldoen, worden vaak snel verkocht.

Makelaars merken dat er steeds meer vraag is vanuit het stedelijke gebied. Sommige oudere huishoudens keren weer terug naar hun oorspronkelijke dorp, na jarenlang in de stad te hebben gewoond. Maar er is ook vraag van jonge gezinnen die de drukte van de stad achter zich willen laten en de rust van het landelijk gebied opzoeken. Bijzonder is dat Randstedelingen niet per se verhuizen naar de centrale locaties van het land, maar ook uitwijken naar Groningen en Friesland. Dat in het landelijk gebied voor relatief weinig geld een grote woning gekocht kan worden, maakt de trek vanuit het westen of midden van het land extra aantrekkelijk.

4.2 Woonboerderijen

Als we inzoomen op woonboerderijen, een specifiek segment van het landelijke wonen, zien we dat het aantal transacties afgenomen is met 11%, vergelijkbaar

met ontwikkelingen op de totale woningmarkt. In het eerste halfjaar van 2018 zijn er 1.150 woonboerderijen van eigenaar gewisseld. Deze zijn ten opzichte van de eerste helft van 2017 gemiddeld voor een 14% hogere transactieprijs verkocht, namelijk bijna 5 ton. De vraagprijs komt uit op een gemiddelde van 524.000 euro. Er zit gemiddeld nog 4,1% tussen de vraag- en transactieprijs. Ook voor woonboerderijen geldt dat de regionale prijsverschillen binnen Nederland fors zijn. Wederom zien we in de Randstad gemiddelde prijzen die het veelvoudige zijn van prijzen die in delen van Friesland, Groningen en Limburg worden behaald. Verkooptijd van de gemiddelde woonboerderij is iets meer dan een half jaar (187 dagen) en dit was vorig jaar nog een maand meer. Opvallend is hier dat woonboerderij in en rondom de Veluwe het kortst te koop staan alvorens ze verkocht worden.

Medio 2018 stonden er 2.690 woonboerderijen te koop, 19% minder dan een jaar geleden. De vraagprijs kwam op dat moment gemiddeld uit op 647.000 euro.

VERANTWOORDING

Verdien capaciteit grondgebonden landbouw

Het maandsaldo van het gestandaardiseerd melkveebedrijf is het verschil tussen de opbrengsten en toegerekende kosten op maandbasis. De getoonde bedragen zijn exclusief btw. De berekeningen zijn steeds gebaseerd op een bedrijf van een gemiddelde omvang. Dat gemiddelde wordt jaarlijks aangepast en vervolgens voor alle gepresenteerde jaren toegepast. Ook de technische kengetallen en productiviteit zijn over alle getoonde jaren gelijk verondersteld.

Het inkomen uit het bedrijf is de vergoeding die de ondernemers en hun huishoudens hebben behaald voor de inzet van hun arbeid en kapitaal in het bedrijf. Het inkomen wordt berekend door de totale opbrengsten van het bedrijf te verminderen met de betaalde kosten en afschrijvingen en te vermeerderen met het saldo van buitengewone baten en lasten. 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 overgedragen van verkoper op koper 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. In het derde kwartaal wordt veel minder grond verkocht dan in de andere kwartalen van het jaar. Verder is het aantal waarnemingen per halfjaar in de IJsselmeerpolders, Waterland en Droogmakerijen, Zuidwest-Brabant en Zuid-Limburg over het algemeen niet zo groot. Dit kan gepaard gaan met behoorlijke prijschommelingen. 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 pacht prijzen - de pacht normen - voor los bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen door de overheid vastgesteld conform het Pacht prijzenbesluit 2007. De pacht normen gelden voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht met een looptijd langer dan zes jaar. Voor los bouw- en grasland zijn er pacht normen voor 14 pacht prijsgebieden. De pacht normen 2017 zijn gebaseerd op de bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven in de periode 2011-2015. De gegevens over het areaal pacht komen uit de Landbouwtelling. Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit stelt de pacht normen vast en Wageningen Economic Research publiceert de achterliggende berekeningen in een rapport. Gegevens over de betaalde pacht prijzen zijn ontleend aan het Informatienet van Wageningen Economic Research.

COLOFON

NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht - Oktober 2018

Deze publicatie is in opdracht van de NVM tot stand gekomen in samenwerking met brainbay, het Kadaster en Wageningen Economic Research.

Auteurs

Stéphanie Brans | brainbay

Huib Silvis | Wageningen Economic Research

Martien Voskuilen | Wageningen Economic Research

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*



