

Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

Eerste halfjaar 2023
in feiten en cijfers



NVM
Agrarisch
& Landelijk



Inhoudsopgave

Markt melkveehouderijen robuust in moeilijke tijd

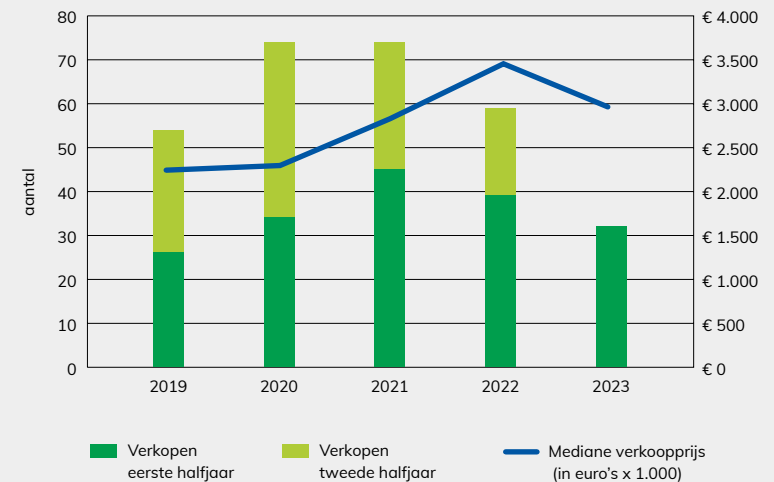


De markt voor melkveehouderijen bleef in het eerste halfjaar van 2023 relatief stabiel. De verkoopprijs van melkveehouderijen daalde dit jaar naar gemiddeld 3 miljoen euro. Maar ondanks de aankomende beëindigingsregelingen was deze verkoopprijs historisch gezien nog steeds erg hoog. Ook werden er meer dan 30 melkveehouderijen verkocht. Bedrijven waar de vergunningen op orde zijn en de grond goed is, blijven populair. De schaarste aan deze bedrijven houdt de verkoopprijzen op een hoog niveau.

Daarbij heeft de stijgende waarde van grond een prijsopdrijvend effect.

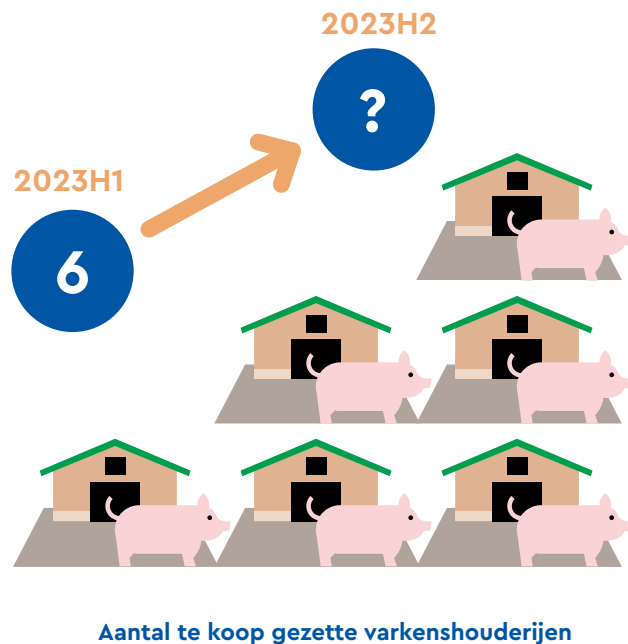
Niettemin is het algemene vooruitzicht in de markt momenteel somber. Veel melkveehouderijen zijn gedefinieerd als piekbelaster, vooral in de Gelderse Vallei. Zij zullen geconfedereerd worden met hogere kosten vanwege veranderingen in hun bedrijfsvoering. Bovendien worden bedrijven die willen (her) financieren geconfronteerd met extra kosten als gevolg van de hoge rentetarieven en strengere eisen

Aantal verkopen en verkoopprijs van melkveehouderijen

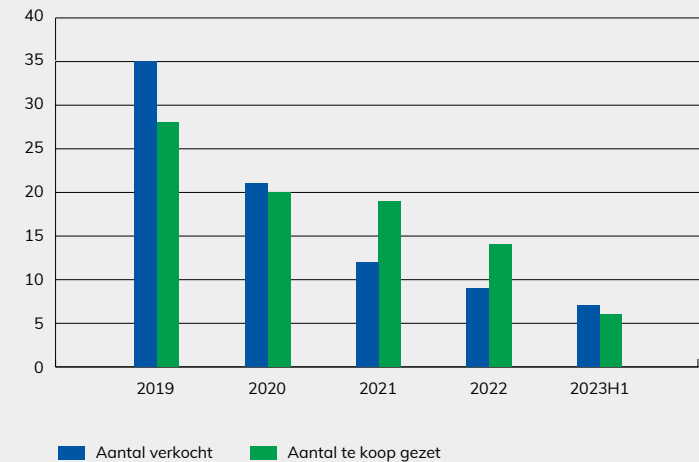


van banken. Daarnaast zijn de zuivelprijzen in 2023 sterk gedaald, waardoor de opbrengsten dit jaar tegenvallen. Als gevolg hiervan wordt verwacht dat veel ondernemers zullen stoppen met hun bedrijfsactiviteiten of hun bedrijf gaan verplaatsen binnen Nederland of naar het buitenland.

Impasse op varkenshouderijmarkt dit jaar voorbij?



Aantal verkochte en te koop gezette varkenshouderijen



Op bedrijfseconomisch gebied is 2023 voor de varkenshouderijen goed begonnen. De varkensprijzen zijn gestegen vanwege een schaarste aan varkensvlees in de EU, terwijl de voerprijzen zijn gedaald naar het niveau van voor de oorlog in Oekraïne. Hierdoor vertoont het bedrijfseconomische resultaat van varkenshouderijen een aanzienlijk positiever beeld dan in 2022 (Bron: WUR).

Desondanks loopt het op de markt voor varkenshouderijen dit jaar nog niet storm. Veel partijen

wachten af vanwege de onzekerheden rondom beëindigingsregelingen. Hierdoor daalt het aantal te koop gezette en verkochte varkenshouderijen nu al een aantal jaren op rij. Ook in de eerste helft van 2023 kwamen er minder bedrijven in de verkoop dan in dezelfde periode vorig jaar. Het aantal transacties is wel vergelijkbaar met de eerste helft van 2022.

Dit jaar zou de impasse op de markt doorbroken kunnen worden. Vanaf juli 2023 kunnen veehouderijbedrijven zich namelijk opgeven voor de

Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties. Nu de voorwaarden voor de regeling bekend zijn, kunnen ondernemers een weloverwogen beslissing nemen of het voor hun bedrijf interessant is om mee te doen. De verwachting is dat de komende zes maanden weer meer varkenshouderijen op de markt zullen komen. Dit betreft bedrijven van eigenaren die na jaren wachten toch zullen besluiten dat verkoop de beste optie is.

Glastuinbouwbedrijven ondanks hoge gasprijzen goed verkocht



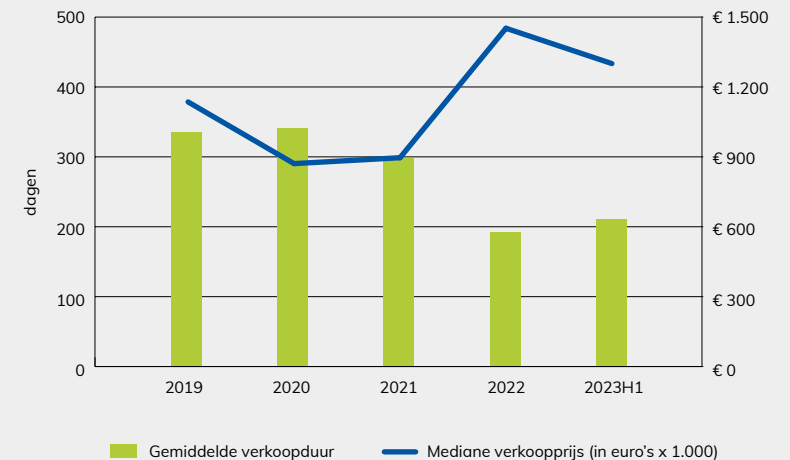
De extreem hoge gasprijzen in de tweede helft van 2022 hebben veel invloed gehad op de sector. Bedrijven met langlopende contracten konden profiteren van lage inkooprijzen, terwijl bedrijven met minder gunstige contracten in financieel zwaar weer terecht kwamen. Een deel van deze ondernemingen kwam hierdoor noodgedwongen in de verkoop, vooral in de potplanten- en sierteeltsector.

Deze bedrijven vinden snel een nieuwe eigenaar. Omdat moderne kassen schaars zijn en bouwkosten

hoog liggen, worden bestaande kassen ook op een hoog prijsniveau verkocht. In de eerste 6 maanden van dit jaar zijn 11 glastuinbouwbedrijven verkocht, evenveel als vorig jaar. Gemiddeld werd 1,3 miljoen euro betaald voor een glastuinbouwbedrijf.

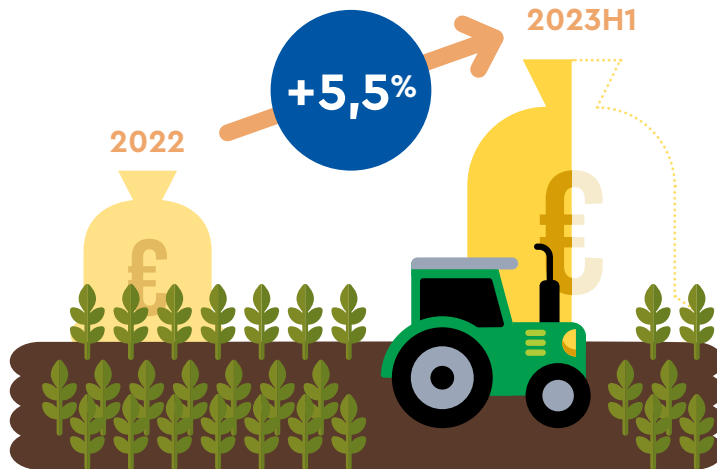
Met de daling van elektriciteitsprijs kunnen telers de rest van 2023 weer wat meer gaan belichten. De focus op energiebesparing blijft echter behouden met bijvoorbeeld investeringen in LED-verlichting. Daarbij geldt de Energiebesparingsplicht vanaf 1 juli ook voor

Verkoopduur en verkoopprijs van glastuinbouwbedrijven



glastuinbouwbedrijven. Maatregelen die in vijf jaar kunnen worden terugverdiend, zijn hierdoor verplicht. Niet alle bedrijven kunnen meegaan in deze transitie. Daarom verwachten makelaars dat een deel van deze ondernemingen zal stoppen of worden verkocht.

Hoge vraag stuwt grondprijs



Ontwikkeling prijs akkerbouwland

In de eerste helft van 2023 bedroeg de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond €76.000*, wat een stijging betekent van 4,3% ten opzichte van het gemiddelde van 2022. Landbouwgrond is schaars en veel partijen zijn op zoek naar grond. Dit resulteert in hogere prijzen in vrijwel het gehele land. Uit [onderzoek](#) van Wageningen Economic Research en het kadaster blijkt dat agrariërs nog steeds de meeste grond kopen, maar dat hun aandeel op de markt de afgelopen jaren is afgenomen. Concurrentie is er bijvoorbeeld van partijen die grond willen verwerven voor

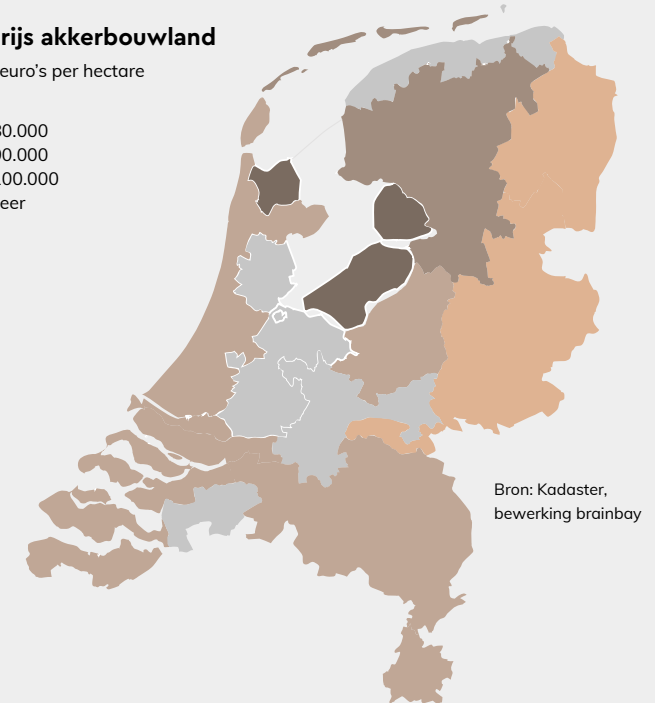
natuurbehoud, zonneparken of woningbouwprojecten. Agrariërs zijn onder andere op zoek naar grond voor het behalen van schaalvoordelen of extensivering van het bedrijf.

Akkerbouwland is de duurste landbouwgrond en de prijs per hectare blijft stijgen door de schaarste en hoge vraag naar grond. In het eerste halfjaar werd er landelijk gemiddeld €89.300,- per hectare betaald. Dit is een stijging van 5,5% ten opzichte van het gemiddelde in 2022 en zelfs een toename

Gemiddelde prijs akkerbouwland

1e halfjaar 2023 in euro's per hectare

- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 tot € 90.000
- € 90.000 tot € 100.000
- € 100.000 en meer
- Te weinig data



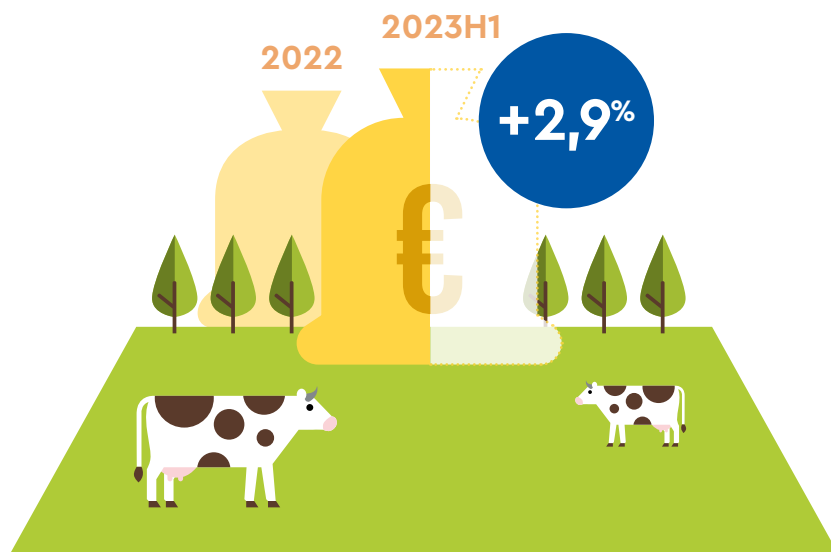
Bron: Kadaster, bewerking brainbay

van 10,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het tweede kwartaal van 2023 liet echter een opmerkelijke prijsdaling zien.

In de landbouwgebieden met veelal veen- en kleigronden vinden weinig akkerbouwlandtransacties plaats. Hierdoor kunnen er hier geen betrouwbare prijzen worden getoond.

*Gemiddelde prijs van akkerbouwland, grasland en snijmais samen.

Gematigde prijsstijging grasland



Ontwikkeling prijs grasland

Ten opzichte van het gemiddelde over 2022 steeg de prijs van een hectare grasland met 2,9% naar €68.300,- euro. Als we alleen vergelijken met het eerste half jaar van 2022, zien we een prijsstijging van 6,3%. Ruim de helft van alle transacties in grasland vindt plaats in het Noordelijke Weidegebied (38%) en het Oostelijke Veehouderijgebied (20%). Bovendien stegen de prijzen in het Noordelijke Weidegebied in een jaar tijd met 16%.

Sinds 2021 is de prijs van grasland gestegen met ruim 10%. Deze ontwikkeling heeft ook geleid tot

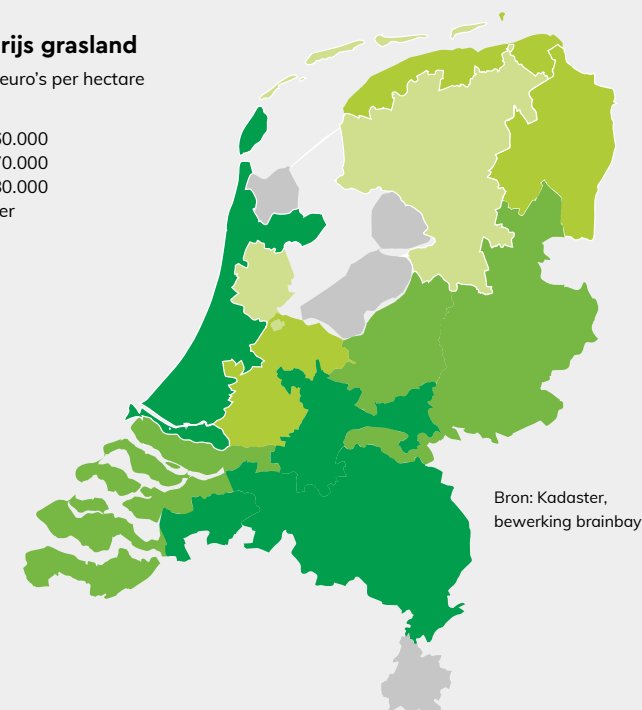
een voortdurende toename van de prijzen van melkveehouderijen die door makelaars worden verkocht. Bij de transacties waar de prijs van de losse grond bekend was, zien we dat het gemiddelde aandeel van de grond in de transactieprijs van een melkveehouderij steeg van 70% in 2021 naar 75% in 2022.

Voor de rest van 2023 spelen er een aantal zaken die invloed krijgen op de grondmarkt. Het financieren van grond is door de hoge rente en de strengere leeneisen

Gemiddelde prijs grasland

1e halfjaar 2023 in euro's per hectare

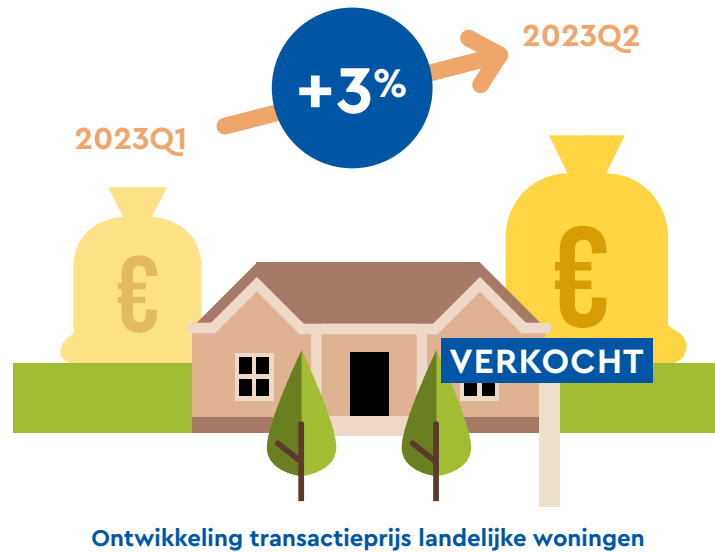
- € 50.000 tot € 60.000
- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 en meer
- Te weinig data



Bron: Kadaster, bewerking brainbay

van banken moeilijker geworden. Daarnaast is het afwachten wat de opkoopregeling van de overheid zal betekenen voor de vraag en aanbod van (landbouw) grond.

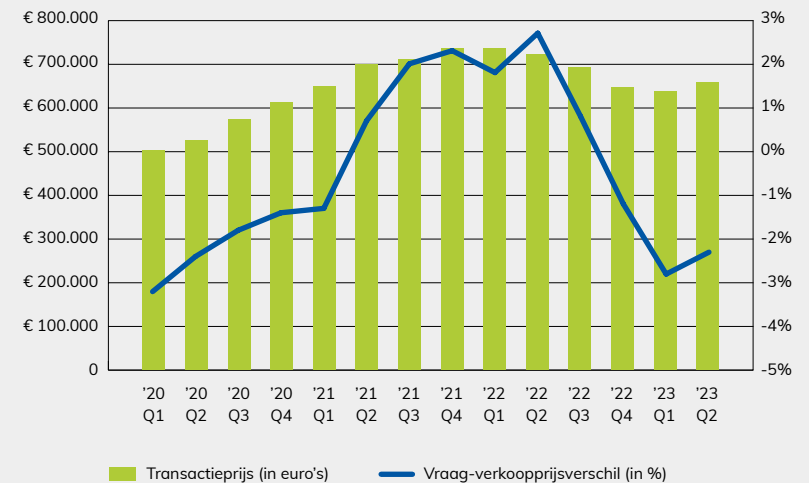
Prijzen landelijke woningen stijgen weer



Een jaar geleden bereikte de transactieprijs van landelijke woningen* zijn voorlopige piek. Daarna daalde de prijs van 740 duizend euro naar 640 duizend in het eerste kwartaal van 2023. Maar in het tweede kwartaal van 2023 zien we dat markt voor landelijke woningen weer aantrekt. De verkoopprijs lag voor het eerst in ruim een jaar hoger dan in het voorgaande kwartaal. De gemiddelde transactieprijs van een landelijke woning steeg in een kwartaal met 3% naar 658 duizend euro.

Een andere indicator die wijst op een omslag in de markt, is de afname van het verschil tussen vraag- en koopprijs. Een jaar geleden werd een landelijke woning gemiddeld voor 3% boven de vraagprijs verkocht. In de periode daarna daalde dit percentage sterk en in het eerste kwartaal van 2023 lag de transactieprijs gemiddeld zelfs 3% onder de vraagprijs. Ook dit percentage toont in het tweede kwartaal een omslagpunt, waardoor de transactieprijs weer richting de vraagprijs kruipt.

Transactieprijs en vraag-verkoopprijsverschil landelijke woningen



Op het moment van schrijven wijzen alle indicatoren erop dat deze trends zich gedurende de rest van het jaar zullen doorzetten.

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

Landbouwgebieden



Colofon

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 2023

In opdracht van

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

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. De NVM-leden hebben op de bestaande koopwoningmarkt een marktaandeel van circa 70%. In de figuren over de woningmarkt worden statistieken uitgelicht op basis van analyse van de NVM-database, tenzij anders vermeld.





Boer ook goed met je vastgoed!

Wilt u ook goed boeren met uw agrarisch & landelijk vastgoed? Kies dan voor een NVM Agrarisch & 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, advies, onteigening en herbestemming van agrarisch & landelijk vastgoed.



Zeker weten.