

Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

Eerste halfjaar 2024
in feiten en cijfers

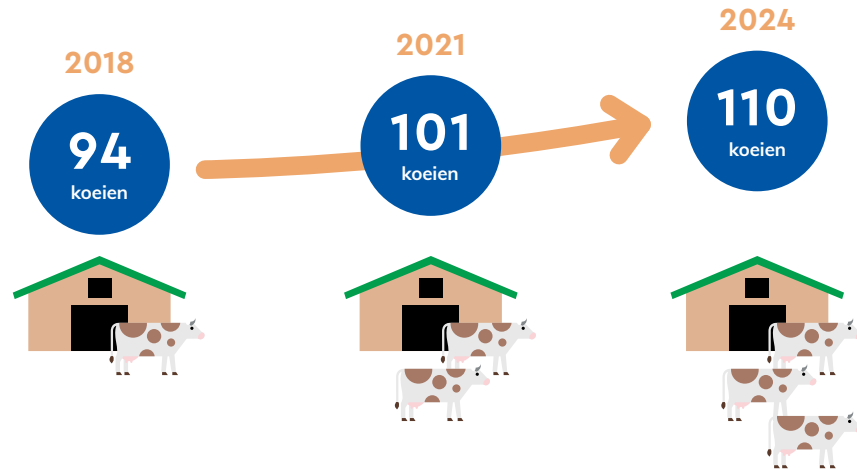


NVM
Agrarisch
& Landelijk



Inhoudsopgave

Melkveehouderijen: zoektocht naar ruimte zet door



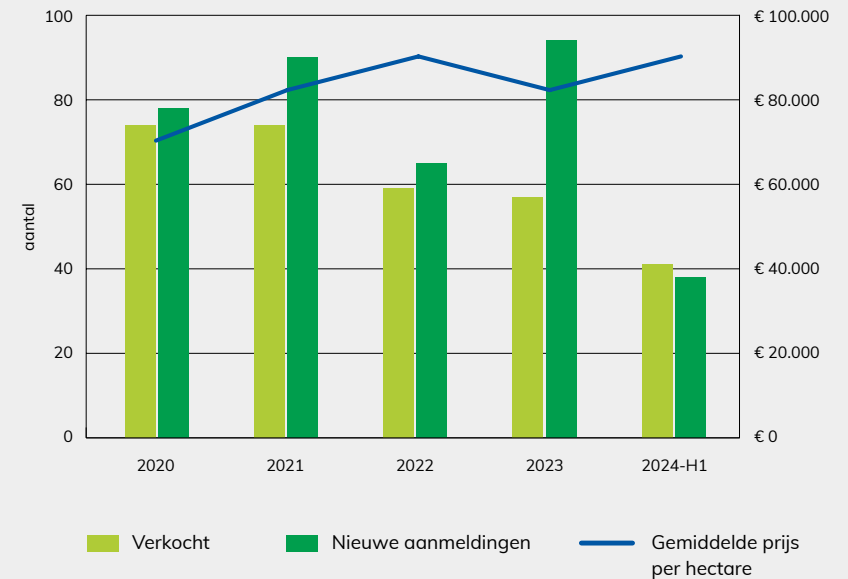
Gemiddeld aantal melkkoeien per bedrijf (Bron: CBS)

In de eerste zes maanden van 2024 zijn 41 melkveehouderijen verkocht. Dit is een flinke stijging vergeleken met dezelfde periode vorig jaar, toen 32 melkveehouderijen van eigenaar wisselden. In heel 2023 werden er in totaal 53 melkveehouderijen verkocht. Friesland valt dit jaar op met 15 verkochte melkveehouderijen. De stijging in het aantal verkopen heeft vooral te maken met het stoppen van de derogatieregeling, die een einde maakt aan de Nederlandse uitzondering binnen Europa om meer mest uit te rijden. Hierdoor zijn agrariërs op

zoek naar extra grond om mest kwijt te kunnen en kopen ze vaker beschikbare bedrijven. Vergunningen worden hierbij steeds belangrijker. Bedrijven die hun vergunningen goed geregeld hebben, zoals onder de voormalige Wet natuurbescherming (nu omgevingswet), zijn aantrekkelijker op de markt.

Makelaars hebben in de eerste helft van het jaar minder melkveehouderijen te koop aangeboden: 38 ten opzichte van 52 in 2023. Dit lagere aanbod komt deels doordat eigenaren deelnemen aan de Landelijke

Aantal melkveehouderijen verkocht, nieuw aangemeld (linker-as) en de gemiddelde prijs per hectare (rechter-as)



Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (Lbv en Lbv-plus) of van plan zijn dat te doen. Hierdoor keren sommige bedrijven niet terug als melkveehouderij of krijgen ze een andere bestemming, zoals akkerbouw. De grote vraag naar grond zorgt voor stijgende prijzen, inclusief de gebouwen. Dit geldt vooral in regio's waar grond schaars is. In het eerste halfjaar was de gemiddelde prijs per hectare ongeveer 8.000 euro hoger dan vorig jaar, met een gemiddelde van ruim 90.000 euro per hectare.

Uitgelicht: schaalvergroting onder melkveehouderijen



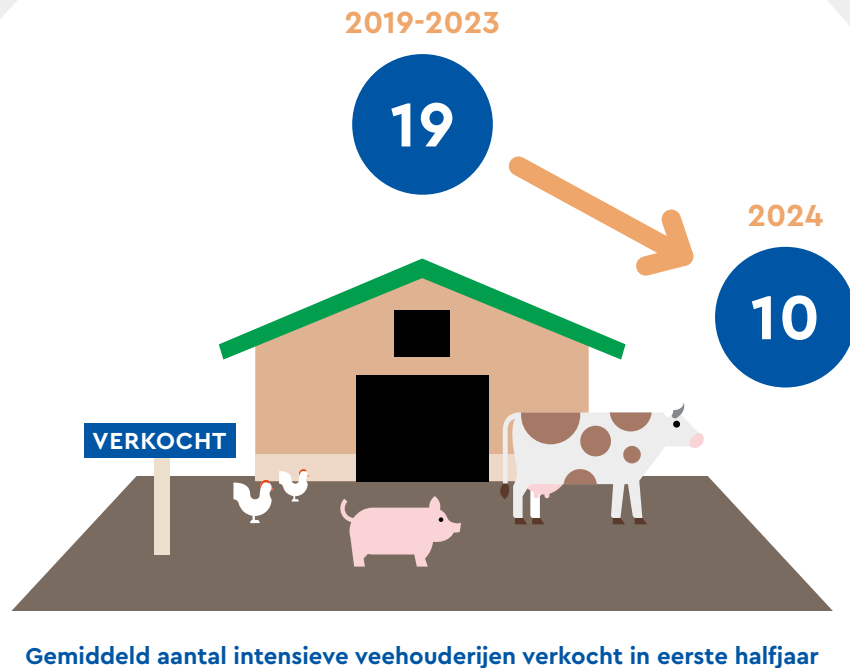
De gemiddelde bedrijfsgrootte van melkveehouderijen is de afgelopen jaren blijven groeien. In drie jaar tijd is het aantal melkveehouderijen met meer dan 1.500 afgenomen, waardoor er in 2023 nog ongeveer 14.300 melkveehouderijen over zijn. Omdat het aantal koeien in Nederland in dezelfde periode stabiel bleef, is er sprake van schaalvergroting. Het gemiddelde aantal koeien per bedrijf steeg van 101 in 2020 naar 110 in 2023. Ter vergelijking: in 2017 lag het

gemiddelde nog op 94 koeien per bedrijf. Ook het aantal grote melkveehouderijen, met meer dan 200 melkkoeien, nam toe. In de laatste drie jaar groeide deze groep met 200 bedrijven, wat het totaal op bijna 1.300 bracht. Aan de andere kant nam het aantal kleinere melkveebedrijven (minder dan 100 koeien) af met 1.800 en telt nu nog 7.480 bedrijven waardoor het totaal op 197 uitkwam. (bron: CBS)

Op regionaal niveau zijn er enkele opvallende ontwikkelingen tussen 2020 en 2023:

- Gelderland en Overijssel verloren elk 244 melkveehouderijen. Ook Friesland en Noord-Brabant zagen veel bedrijven verdwijnen, met respectievelijk 217 en 225 sluitingen.
- Procentueel gezien was de sterkste afname in Noord-Brabant en Limburg, waar het aantal melkveebedrijven in drie jaar tijd met respectievelijk 11 procent en 14 procent daalde.
- Friesland heeft nu de meeste grootschalige melkveehouderijen (meer dan 200 koeien), met een totaal van 300 bedrijven. Dit is een toename van 38 bedrijven vergeleken met drie jaar eerder.
- In Noord-Brabant leidde de schaalvergroting tot een toename van 46 grote melkveehouderijen, waardoor het totaal op 197 uitkwam.

Verkoop van intensieve veehouderijen blijft op laag niveau



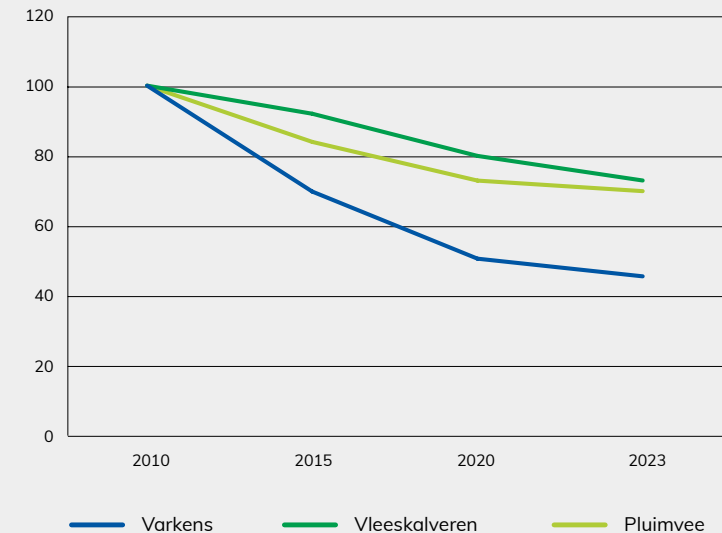
De verkoop van intensieve veehouderijen* blijft op een laag niveau. In de eerste helft van 2024 zijn slechts 10 bedrijven verkocht, het laagste aantal sinds 2010. Het gemiddelde lag de afgelopen vijf jaar op 19 verkopen. Vooral varkenshouderijen worden nauwelijks verkocht; in 2024 zijn er slechts 3 van eigenaar gewisseld. Dit steekt af tegen de 12 varkenshouderijen die dit jaar nieuw te koop zijn aangeboden. In totaal zijn er in 2024 tot nu toe 20 nieuwe intensieve veehouderijen op de markt gekomen, wat het totale aanbod halverwege het jaar op 42 brengt. Hoewel het aanbodniveau exact gelijk is aan vorig jaar, werden

er toen minder bedrijven nieuw te koop aangeboden (13 in totaal). De verschillende beëindigingsregelingen spelen een grote rol in het beperkte aantal bedrijven dat op de markt komt.

Uit een enquête onder NVM-makelaars bleek dat de verkoopbaarheid van intensieve veehouderijen werd beoordeeld met een 5,9, een lage score. Dit heeft vooral te maken met de opkoopregelingen die de sector hard treffen. Ondanks deze omstandigheden zijn er ondernemers die nog op zoek zijn naar uitbreidingsmogelijkheden, vooral bij grotere varkens- en

Ontwikkeling aantal bedrijven per sector (2010 = 100)

Bron: CBS, bewerking door Brainbay



pluimveebedrijven, mits ze de juiste vergunningen hebben en zich buiten Natura 2000-gebieden bevinden. Niet alleen de stoppersregelingen leiden tot minder bedrijven in de sector. Schaalvergroting, stijgende kosten en het gebrek aan opvolgers spelen ook een rol. Er zijn duidelijke verschillen per bedrijfstype. Sinds 2010 is het aantal varkenshouderijen meer dan gehalveerd, terwijl het totale aantal varkens slechts met 12 procent is afgenomen. Het aantal vleeskalveren- en pluimveebedrijven is in dezelfde periode met ongeveer 30 procent gedaald (bron: CBS).

* Dit gaat om varkenshouderijen, pluimvee- en vleeskalverenbedrijven.

'Door ruimtegebrek haast onmogelijk om bedrijf te starten of uit te breiden in Midden-Nederland'



Arjan van der Waaij, van Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters

'Het is vooral het gebrek aan ruimte in Midden-Nederland dat een stempel drukt op de markt'

Arjan van der Waaij was ooit melkveehouder, maar stapte in 2000 over naar de makelaardij. Dankzij die achtergrond is Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters niet alleen actief als Wonen-makelaar, maar specialiseert zich ook in agrarisch vastgoed, waaronder grond, melkveehouderijen en paardenhouderijen. Naast zijn werk als makelaar is Arjan tevens eigenaar van Waaij Stud, een fokkerij van sportpaarden. Hij heeft hierdoor veel kennis van de markt in paardenbedrijven. "Het is vooral het gebrek aan ruimte in Midden-Nederland dat een stempel drukt op de markt."

Diversiteit

De paardenhouderij is erg divers. Van pensionstallen tot fokkerijen en van maneges tot dressuur- of springstallen. "Al deze bedrijven hebben andere behoeftes qua vastgoed en grond", vertelt Arjan. "Maar één ding hebben ze gemeen: ze hebben oppervlakte nodig. Eén paardenbox is 12 m². Heb je een pensionstal, dan komt er ook

nog parkeergelegenheid bij. Een ander voorbeeld: een bedrijf kan ook een evenementenlocatie hebben, waar wedstrijden worden georganiseerd, dus moet er zowel binnen- als buitenruimte zijn voor horeca en toeschouwers. Nog een voorbeeld: een bedrijf dat zich richt op dressuur of springen. Zij hebben weer één of meerdere rijhallen nodig. >

'Een voormalige melkveehouderij kan bijvoorbeeld wel een fokkerij worden, maar geen manege.'

Wat we de laatste jaren vooral zien, is dat wanneer bedrijven willen starten of uitbreiden, dat haast onmogelijk is in het buitengebied in Midden-Nederland vanwege een gebrek aan ruimte."

De rem erop

Voorheen lag er een oplossing in het omvormen van andere bedrijven. "Dat gebeurde redelijk vaak, vooral in Brabant waar varkenshouderijen stopten en omgezet werden naar een paardenbedrijf. De sector is toen erg gegroeid in die provincie en er kwamen zeer uitgebreide locaties voor terug." Maar volgens Van der Waaij zit er nu ook daar een rem op de omvormingen. "Dat heeft te maken met de bestemming van de bedrijven en de daar bijbehorende vergunningen. Een bedrijf dat wedstrijden organiseert, heeft andere

vergunningen nodig dan een fokkerij. Een voormalige melkveehouderij kan bijvoorbeeld wel een fokkerij worden, maar geen manege."

Rode draad

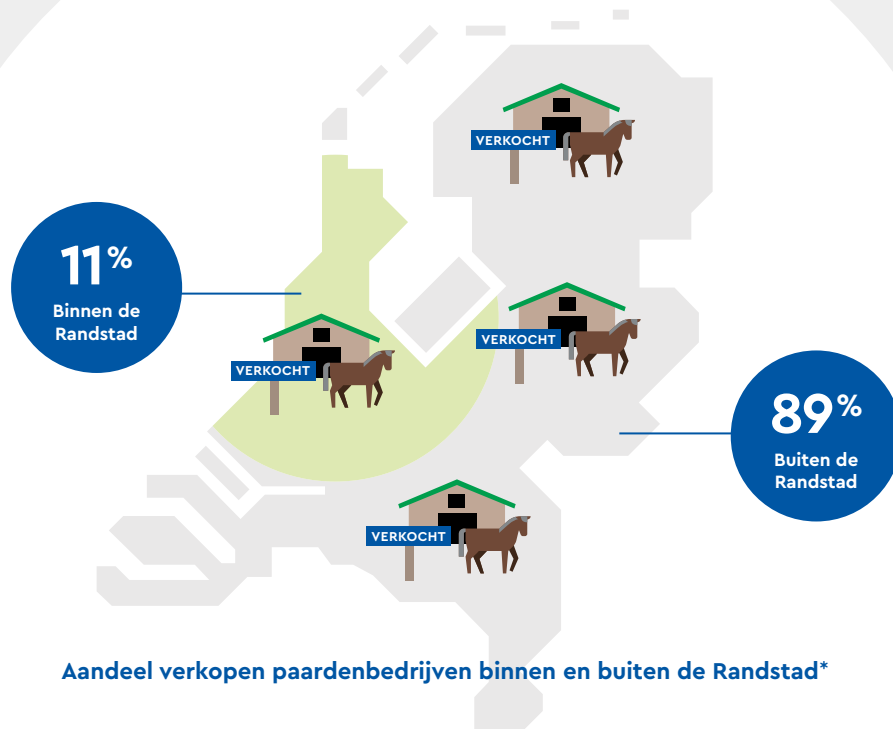
Hoewel Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters in Eemnes is gevestigd, wordt hun expertise op het gebied van bestemmingen door het hele land gevraagd. "Het is eigenlijk de rode draad door ons kantoor. Kunnen we het bedrijf omvormen of uitbreiden? Hoe ligt het ten opzichte van Natura 2000-gebieden? Welke vergunningen heeft het? Wij zijn echt kennispartners van de ondernemer die iets met zijn vastgoed wil. Momenteel ben ik bijvoorbeeld aan het uitzoeken of we van een manegebedrijf een revalidatiestal kunnen maken, maar ik adviseer ook paardenhouders die met

hun bedrijf willen stoppen." Van der Waaij taxeert paardenbedrijven door het hele land en uiteraard verkoopt en zoekt de makelaardij bedrijven voor opdrachtgevers. "Daarbij valt op dat paardenhouderijen in het midden van het land goed verkopen. Een pension in de buurt van Amsterdam is zo weg. Maar een prachtige stal in Groningen of Drenthe, dat kan wel enige tijd duren voordat die verkocht is. Overigens zie je ook dat paardenhouderijbedrijven in regio's waar veel geld en veel buitenlanders zijn ook gemakkelijker verkopen. In het nuchtere Noorden wonen nu eenmaal minder mensen die bereid zijn om veel geld uit te geven aan een paardenhobby dan bij ons hier in het Gooi."



'In het nuchtere Noorden wonen nu eenmaal minder mensen die bereid zijn om veel geld uit te geven aan een paardenhobby dan bij ons hier in het Gooi.'

Lagere verkoop van paardenbedrijven

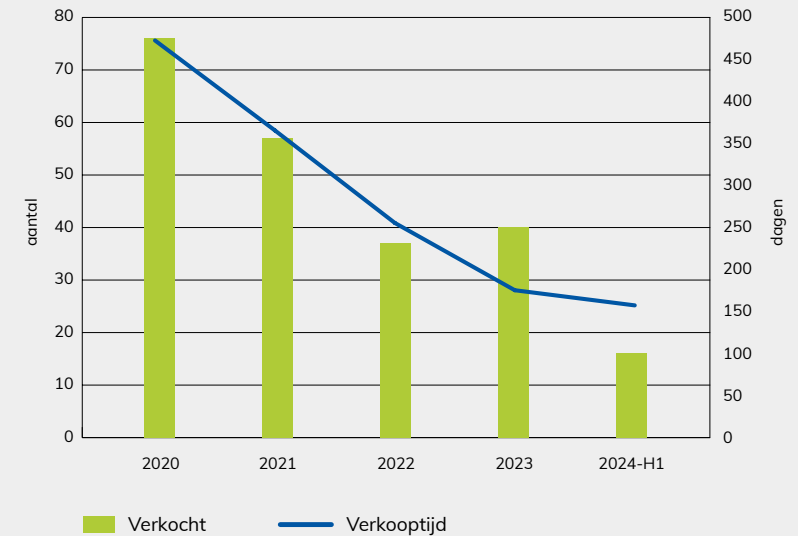


De verkoop van paardenbedrijven ging in de eerste helft van het jaar langzamer. Er werden 16 bedrijven verkocht, wat ongeveer 20 procent minder is dan in dezelfde periode in 2023. De afgelopen vijf jaar werden er gemiddeld 50 paardenhouderijen/maneges per jaar verkocht, maar dit jaar zal dat aantal waarschijnlijk lager zijn. Dit komt doordat verkopen al een paar jaar moeilijker verlopen door hogere rentes en strengere regels van banken, waardoor het lastiger is om financiering te krijgen. Ook komen goed uitgeruste en moderne paardenbedrijven op aantrekkelijke plekken minder vaak te koop, wat het aantal verkopen verder

vermindert. Uit een enquête onder NVM-agrarische makelaars bleek dat de verkoopbaarheid van deze bedrijven werd beoordeeld met een 6,5.

Toch zien NVM-makelaars dat er wel vraag is naar paardenbedrijven. Vooral bedrijven met grote stukken grond en goed onderhoud trekken de aandacht van kopers. Het aanbod van deze bedrijven is echter beperkt, vooral in de Randstad, waar maneges goed kunnen draaien door een groot verzorgingsgebied. Sinds 2020 blijkt dat slechts 11 procent van de verkochte paardenbedrijven in de Randstad ligt.

Aantal paardenbedrijven verkocht (linker-as) en gemiddelde verkooptijd (rechter-as)



De meeste verkopen vonden plaats in Noord-Brabant (25%), Gelderland (18%) en Limburg (17%).

De meest gewilde bedrijven worden meestal snel verkocht. In de eerste helft van dit jaar stonden paardenbedrijven gemiddeld 157 dagen te koop. Dat is korter dan in 2023 (175 dagen) en 2022 (222 dagen). Toch zijn er ook bedrijven die al langere tijd te koop staan en moeilijk van eigenaar wisselen. Ondanks deze situatie blijven de prijzen van paardenbedrijven stabiel, na een gestage stijging sinds 2019.

*De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht.

De ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt volgens het Kadaster



Paul Peter Kuiper, Expert vastgoed en grond in het landelijk gebied bij het Kadaster

'Natuurlijk is niet alle prijsgroei toe te schrijven aan inflatie, maar het is wezenlijk bepalend'

Paul Peter Kuiper werkt bij het Kadaster aan de informatievoorziening over de agrarische grond- en vastgoedmarkt. Zo ontwikkelde hij samen met Wageningen Economic Research de database met agrarische transacties die door makelaars wordt gebruikt en onderzoekt hij verschillende aspecten van de grondmarkt. Daarnaast doet hij ook onderzoek naar de ontwikkeling van het landschap. Over beide onderwerpen publiceert hij. De expert vastgoed en grond landelijk gebied deelt zijn visie op de ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt.

Inflatie als prijsbepalende factor

De prijs van landbouwgrond is recent verder gestegen naar € 84.400 per hectare in het tweede kwartaal van 2024. Volgens Kuiper spelen verschillende oorzaken hierbij een rol, maar is er één factor die weinig aandacht krijgt: inflatie. "Als je de prijzen van de afgelopen jaren corrigeert voor inflatie, dan kijken we naar een nagenoeg vlakke lijn. Natuurlijk is niet

alle prijsgroei toe te schrijven aan inflatie, maar het is wezenlijk bepalend." De inflatie is dalend, waardoor al gesproken wordt over mogelijke rentedaling. "Als die daling doorzet, wordt het lenen van geld goedkoper. De prijs van grond kan daardoor verder stijgen", aldus Kuiper. "Al is het altijd een complex web van factoren die elkaar beïnvloeden, dus die ontwikkeling is niet met zekerheid te zeggen." >

Dalende mobiliteit

Het aantal grondoverdrachten is weer fors gedaald, naar 27.400 hectare in heel Nederland in 2023, vervolgt Kuiper. “Ten opzichte van het langjarige gemiddelde (2012-2022) is de hoeveelheid verhandelde grond maar liefst 19% lager. Die dalende trend is eigenlijk al in 2020 ingezet en is tot op heden nog niet doorbroken.” Hieraan liggen verschillende oorzaken ten grondslag. “Er heerst veel onzekerheid in de sector over onderwerpen als grondgebondenheid, derogatie en stikstofmaatregelen.” Het Kadaster ziet wel een toenemende activiteit van de provincies in de agrarische grondmarkt. “Al sinds 2021 zien we dat provincies steeds minder grond verkopen, en juist steeds meer grond aankopen. Nu de maatregelenpakketten aan de provincies zijn toegekend, voorspel ik dat een aantal van de provincies nog actiever zal worden.”

Kavelruil als referentiemateriaal

Tenslotte wijst Kuiper op het belang van het instrument kavelruil op de agrarische grondmarkt.

“Eerder onderzoek laat zien dat maar liefst 18% van de grondoverdrachten verloopt via kavelruil. Op dit moment zijn we bezig met hernieuwd onderzoek en dit cijfer blijkt inmiddels beduidend hoger te liggen.” De recente wetswijziging zal hierop waarschijnlijk weinig effect hebben. Kuiper geeft aan dat vanuit het oogpunt van de informatievoorziening over de agrarische grondmarkt, het hoge aandeel kavelruil spannend is omdat deze transacties meestal geen koopsom of taxatiewaarde van de overgedragen percelen bevat. “Hierdoor missen we dus enorm veel referentietransacties! Het vinden van goede referentietransacties zou ermee geholpen zijn als deze informatie beter beschikbaar komt via de ingeschreven kavelruil-akten. Als Kadaster willen we de transparantie in de markt bevorderen. We streven daarom naar het beschikbaar maken van zoveel mogelijk en kwalitatief goed referentiemateriaal. Door koopsom-informatie in de kavelruilakten op te nemen, kunnen we samen met de makelaardij en het notariaat echt nog een slag maken.”



‘Al sinds 2021 zien we dat provincies steeds minder grond verkopen, en juist steeds meer grond aankopen’

Prijs van agrarische grond stijgt onverminderd door

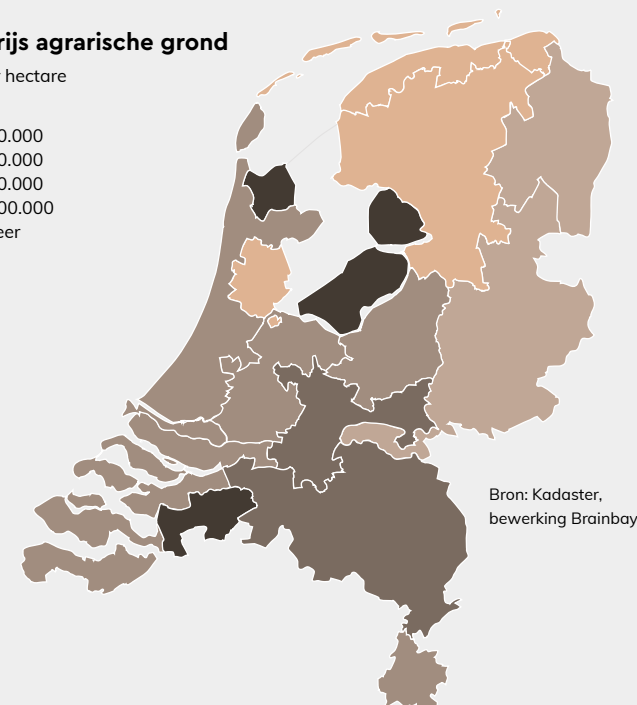


Prijs per hectare eerste helft 2024 (Bron: Kadaster)

Gemiddelde prijs agrarische grond

In 2024 in euro's per hectare

- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 tot € 90.000
- € 90.000 tot € 100.000
- € 100.000 en meer



Bron: Kadaster, bewerking Brainbay

In 2024 wordt er in Nederland voor het eerst meer dan 80 duizend euro* betaald voor een hectare agrarische grond. Tien jaar geleden lag deze prijs nog rond de 50 duizend euro per hectare. De grondprijs is ten opzichte van de gemiddelde prijs in 2023 gestegen met 3,3 procent. De sterke vraag vanuit zowel de agrarische sector als andere partijen blijft de prijs opdrijven. Agrariërs zijn op dit moment voornamelijk op zoek naar mestplaatsingsruimte door afbouw van de derogatie. Maar grond is ook gewild voor bijvoorbeeld woningbouwprojecten, zonneparken of als belegging.

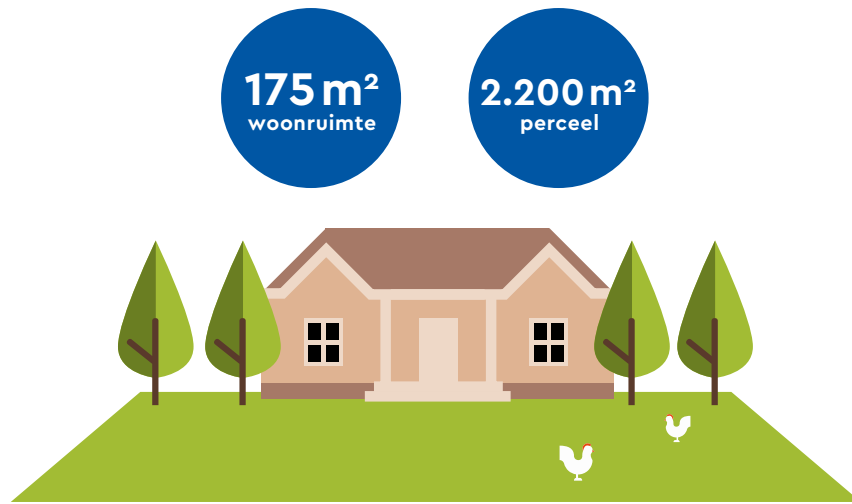
Voor akkerbouwgrond wordt aanzienlijk meer betaald dan voor grasland. De prijs van akkerbouwgrond nadert met een gemiddelde van bijna 94.000 euro de grens van 100.000 euro per hectare. Als de prijsontwikkeling van de afgelopen twee jaar doorzet, zal deze grens volgend jaar worden overschreden. De gemiddelde prijs per hectare grasland bedraagt in 2024 tot nu toe 75.000 euro.

Volgens NVM-makelaars is de grondmarkt zeer dynamisch. De verkoopbaarheid in de eerste helft van

het jaar wordt beoordeeld met een 9,0, een stijging ten opzichte van de 8,8 die werd gegeven voor de tweede helft van 2023. Daarnaast neemt de krapte op de markt toe. 61 procent van de makelaars geeft aan dat de verhouding tussen vraag en aanbod vergeleken met vorig jaar verder is verscherpt. Er komt minder grond beschikbaar en vooral grote percelen liggen goed in de markt.

*Gemiddelde prijs van akkerbouwland, grasland en snijmais samen.

In welke provincie biedt een landelijke woning de meeste rust en ruimte?



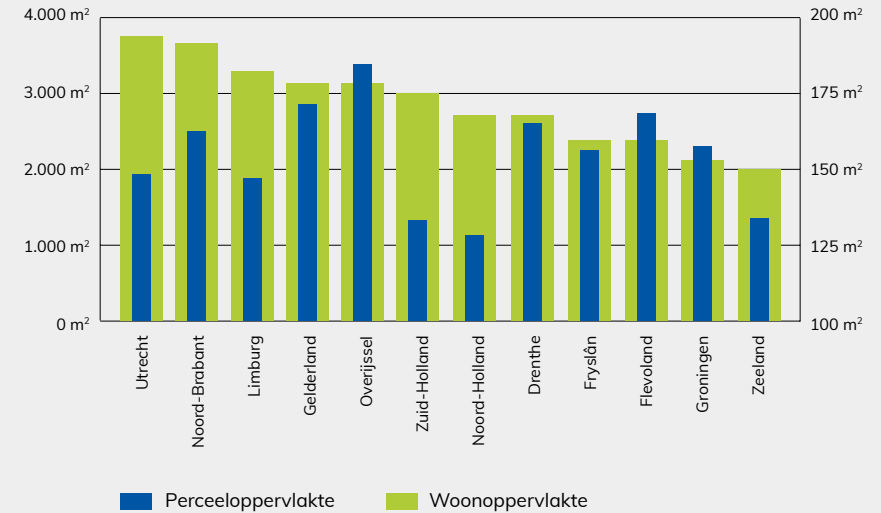
Gemiddelde grootte van een landelijke woning

Landelijke woningen* zijn ideaal voor mensen die op zoek zijn naar rust en ruimte. Hoewel de vraag naar wonen in het buitengebied sinds de coronaperiode iets is gedaald, zijn deze woningen nog steeds heel populair. Een combinatie van veel woonruimte met een royaal perceel spreekt veel mensen aan. Een landelijke woning die in de afgelopen vijf jaar is verkocht, had gemiddeld** een woonoppervlakte van 175 m² met een perceel van 2.200 m². Dit is aanzienlijk groter dan de andere verkochte Nederlandse woningen, waar het gemiddelde in dezelfde periode uitkwam op

112 m² woonruimte en een perceel van 210 m² (exclusief appartementen).

Maar in welke provincie vind je de landelijke woning met de meeste ruimte? In de provincie Utrecht worden de grootste landelijke woningen verkocht, met een gemiddelde woonoppervlakte van 193 m². De perceelgrootte is hier echter met 1.938 m² kleiner dan het landelijke gemiddelde. In Zeeland bieden landelijke woningen de minste woonruimte, met bovendien een relatief klein perceel van 1.360 m². Alleen in

Perceelgrootte (linker-as) versus woonoppervlakte (rechter-as) landelijke woningen per provincie



Noord- en Zuid-Holland staan landelijke woningen gemiddeld op kleinere percelen. De meeste ruimte, zowel qua woonoppervlakte als perceelgrootte, is te vinden bij landelijke woningen in Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant, waar beide metrages bovengemiddeld groot zijn.

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

Landbouwgebieden

Gemiddelde prijs agrarische grond

In 2024 in euro's per hectare

- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 tot € 90.000
- € 90.000 tot € 100.000
- € 100.000 en meer

Bron: Kadaster,
bewerking Brainbay



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

© Oktober 2024

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.

