

GRONDDYNAMIEK BRABANT

Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Gé Backus
Directeur
06 53 72 49 43

Datum
19-07-2021



Samenvatting

Dit oriënterende onderzoek richt zich op een eerste kwantitatieve verkenning van de verwachte dynamiek op de Brabantse grondmarkt, alsook de benodigde grondvoorraad ten behoeve van een gebiedsgerichte aanpak in de provincie. Dit dient als vertrekpunt voor een eventueel breder onderzoek, mochten partijen inderdaad besluiten de weg in te slaan naar een grondfonds.

De dynamiek op de grondmarkt in Brabant wordt sterk bepaald door het aantal stoppende grondgebonden veebedrijven. In de periode 2012-2020 is in de gehele provincie in totaal 59.790 ha landbouwgrond overgedragen, waarvan 34.158 ha is verkregen door andere agrariërs, en meer in het bijzonder 10.207 ha door familierelaties.

De gebieden Noordwesthoek, Biesbosch, Westelijke Zandgronden, Maaskant en Land van Cuijk, liggen ver van N2000-gebieden af. Deze gebieden worden niet meegenomen te worden in de verdere analyse. In deze gebieden is in de periode 2012-2020 in totaal 21.620 ha overgedragen, waarvan 13.871 ha is verkregen door agrariërs, en meer in het bijzonder 3.458 ha door familierelaties.

In dezelfde periode is in de gebieden met N2000-gebieden in totaal 38.170 ha overgedragen.

Daarvan is 20.286 ha verkregen door agrariërs, en meer in het bijzonder 6.749 ha door familierelaties. Daarmee is het areaal grond verkregen door agrariërs (exclusief verkrijgers binnen familierelaties) in Noord Brabant in de periode 2012-2020, gelijk aan 13.537 ha (1.692 ha/jr).

In het Westelijke Peelgebied is 46.680 a cultuurgrond aanwezig. In de periode 2012-2020 is hiervan 11.829 hectare overgedragen, waarvan 6.865 ha verkregen door agrariërs, en meer in het bijzonder 2.092 ha door familierelaties. Daarmee is het areaal grond dat door agrariërs (exclusief verkrijgers binnen familierelaties) in dit deelgebied in de periode 2012-2020 is verkregen, 4.774 ha (597 ha/jr).

Naar verwachting zal de komende jaren (tot 2028) circa 50% van de Brabantse melkveehouders stoppen met het bedrijf. Het aantal melkkoeien in Noord Brabant zal, in dezelfde periode, naar verwachting met circa 25% afnemen. De hieraan verbonden oppervlakte grond komt veelal pas na 2030 op de markt. Nadat de veehouder gestopt is met koeien melken, gaat deze veelal niet direct over tot verkoop van de grond. Grond van stoppende bedrijven wordt meestal alleen verkocht voor zover nodig om de resterende hypotheek af te lossen, en om fiscale stakingswinst te kunnen betalen. Dit na ijl effect duurt regelmatig langer dan 10 jaar.

Hoewel er extra stoppende grondgebonden veehouderijen zullen komen als gevolg van deelname aan de beëindigingsregeling, wordt niet verwacht dat deze gronden in de periode tot 2030 op de markt komen. Immers grond van stoppende bedrijven wordt veelal verkocht met een vertraging van tot tien jaar of meer. Grond van stoppende bedrijven wordt meestal alleen verkocht voor zover nodig om de resterende hypotheek af te lossen, en om fiscale stakingswinst te kunnen betalen.

Naar verwachting zal de relevante grondmobiliteit in de periode 2020-2030 om en nabij de 1.500 á 2.000 ha per jaar bedragen. Factoren die bepalend zijn voor de benodigde grondvoorraad betreffen het tijdig kunnen oormerken van percelen, mogelijkheden om de ondernemer een perspectief op een toekomst op de locatie te kunnen bieden, een voldoende grote afbakening van een gebied op basis van een gemene deler en/of een gemeenschappelijk belang, het betrekken van zoveel mogelijk verschillende belanghebbenden, en tot slot de mogelijkheid van overbruggingskredieten voor het financieren van ruilconstructies, inclusief die met ruilgronden.

De benodigde grondvoorraad om een natuurdoelstelling van 8.500 hectare te kunnen realiseren wordt geschat op 1.300 tot 1.700 hectare. Het opbouwen van deze voorraad dient meerdere jaren in beslag te nemen, teneinde marktverstoring te voorkomen. Een benodigde periode van minimaal 4 jaren lijkt realistisch. Indien jaarlijks 325 tot 425 ha voor het fonds wordt verworven, varieert het percentage aankopen, bij een relevante grondmobiliteit van 1.500 tot 2.000 ha per jaar, van 16% tot 28%.

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	2
1 AANLEIDING EN VRAAGSTELLING	4
2 ACHTERGROND EN ONTWIKKELING MELKVEEHOUDERIJ NOORD-BRABANT	5
2.1 Achtergrond	5
2.2 Ontwikkelingen melkveehouderij.....	5
2.3 Omvang en structuur melkveehouder Noord-Brabant.....	6
2.4 Stikstofbeleid	7
3 DYNAMIEK OP DE GRONDMARKT	9
3.1 Analyse	9
3.2 Behoefte vanuit de markt.....	12

1 Aanleiding en vraagstelling

De provincie Noord-Brabant en de Rabobank wensen een onderzoek met betrekking tot de verwachte gronddynamiek in Noord-Brabant, alsook de benodigde grondvoorraad om een gebiedsgerichte aanpak in de provincie effectief te kunnen faciliteren, zonder als partij verstorend te zijn op de Brabantse grondmarkt.

Beleidsmatig zijn de provinciale opgaven ten aanzien van grondverwerving voor natuur en bos als volgt: 6.000 ha natuur (Natuur Netwerk Brabant inclusief ecologische verbindingzones, doelstelling 2027) en 2.500 ha bos. Daarnaast is beperkt grond nodig voor waterbestemming of (extra areaal) natuurbestemming. Extensivering landbouwgrond is op grote schaal nodig, maar daar is meestal geen grondverwerving voor nodig, afgezien van grond voor het faciliteren van ruilprocessen. Grondverwerving voor vermindering stikstof lijkt niet aannemelijk. Het gaat bij stikstof vooral om emissie uit stallen. Grondverwerving voor vermindering stikstof lost zich op in de extensiveringsopgave. Tot slot is tot 2030 voor infrastructuur wegen en energie 150 ha grondverwerving voorzien.

Het onderzoek richt zich specifiek op het kwantificeren van de verwachte gronddynamiek alsook de benodigde grondvoorraad ten behoeve van een gebiedsgerichte aanpak. Dit dient als input voor een eventueel breder onderzoek, mochten partijen inderdaad besluiten de weg in te slaan naar een grondfonds.

Met gronddynamiek wordt bedoeld op de grond die van eigenaar gaat wisselen, vanwege verkoop van kavels of ruil van kavels in de periode 2020 - 2030. Het gaat om het beeld van geheel Brabant.

Het resultaat is primair een kwantitatieve analyse van de verwachte gronddynamiek per jaar, met een zekere bandbreedte en (kwalitatieve) onderbouwing van de cijfers op basis van ontwikkelingen in de sector, het grondgebruik en beleidsontwikkelingen. Daarnaast wordt een kwalitatieve opsomming gegeven van de belangrijkste factoren die bepalend zijn voor de benodigde grondvoorraad om de gebiedsgerichte aanpak effectief te kunnen faciliteren.

2 Achtergrond en ontwikkeling melkveehouderij Noord-Brabant

De gronddynamiek in Brabant wordt in sterke mate bepaald door het aantal stoppende grondgebonden veebedrijven. Nadat gestopt is met koeien melken, gaat men vaak niet direct over tot verkoop van de grond. Dit na ijl effect duurt regelmatig langer dan 10 jaar.

2.1 Achtergrond

Er zijn een aantal emotionele en financiële redenen aan te wijzen, die ten grondslag liggen aan het na ijleffect:

1. Financieel: Door de grond te verpachten is er sprake van rendement, ook kan de grond nog benut worden voor het telen van bijvoorbeeld maïs. Door fosfaatrechten te verkopen, en eventueel een buitenperceel, worden al voldoende liquide middelen gegenereerd om schuldenvrij te worden. Meer percelen verkopen, levert extra vermogen op, dit kost op dit moment geld in plaats van dat het rendeert.
2. Moment fiscaal afrekenen uitstellen
3. Emotioneel: De (voormalig) boer wil eigenlijk nog niet stoppen en wil graag mee blijven doen in de agrarische wereld. Door de grond te behouden en deze te verpachten of zelf nog wat maïs / gras te telen blijft men voor het gevoel nog boer.

De grond wordt ten gelde gebracht door pacht, of door teelt van maïs. Pas indien door privé omstandigheden van de ondernemer dan wel van de kinderen ervan behoefte is aan liquide middelen gaat de grond in de verkoop, vaak met een vertraging van tot tien jaar of meer. De gestopte rundveebedrijven in de periode 2000 - 2010 zijn de aanbieders van grond voor de periode 2010-2020.

Daarnaast speelt de houding van de toekomstige ondernemers een rol in de grondmarkt. De rentabiliteit van de melkveehouderij is al jaren beperkt. De toekomstige ondernemer zal meer denken vanuit inkomsten en minder vanuit bezit. In het kader van financierbaarheid kan het gunstiger zijn om niet alle grond in eigendom te hebben en gedeeltelijk te pachten. Hetgeen overigens een ongunstige invloed heeft op de rendabiliteit van de grondgebonden veehouderij. Immers, uitgedrukt per hectare zullen de pachtkosten veelal hoger zijn dan de hypothecaire rentelasten. De verwachting is echter dat er minder grond in eigendom zal zijn en meer wordt gewerkt met geliberaliseerde pacht. Er zal in toenemende mate sprake zijn van een mix van grond in eigendom en in pacht, zoals losse pacht en/of erfpacht. Feitelijk wordt pachten hiermee een andere vorm van financiering, naast een bancaire lening.

2.2 Ontwikkelingen melkveehouderij

Er zijn een aantal factoren die een rol spelen bij strategische beslissingen van melkveehouders in Noord Brabant. Naast het provinciale beleid spelen de landelijke invoering van de fosfaatrechten, de beschikbaarheid van grond en de grondprijzen, onzekerheid over Europees en rijksbeleid en vertrouwen in het toekomstperspectief van de sector een rol.

Het landelijk beleid heeft ten eerste effect op de prijs en beschikbaarheid van fosfaatrechten. Het Besluit emissiearme huisvesting wordt aangepast en zal vanaf 2024 / 2025 gaan gelden. Het is de verwachting dat hierin een strengere norm voor emissie vanuit melkveestallen én een verplichting tot het aanpassen van verouderde stallen zal worden opgenomen. Dit zal naar verwachting resulteren in een landelijke toename van het aantal stopper, waardoor er meer fosfaatrechten

beschikbaar komen en de prijs daarvan zal afnemen. Met name bedrijven met meer dan 200 koeien zullen deze vrijkomende rechten benutten om sneller te groeien.

Deze aanpassing van het Besluit emissiearme huisvesting zal naar verwachting geen effect hebben op het aantal stoppers in Brabant, aangezien er op basis van provinciale regels al geëist wordt dat (verouderde) stallen emissiearm gemaakt worden.

Momenteel vindt er een verschuiving plaats van fosfaatrechten, via privétransacties, van Zuid-Nederland naar Noord-Nederland. In het Noorden is de concurrentie om grond aanmerkelijk minder dan in Zuid-Nederland. Hierdoor is daar de grondprijs lager en is er in Noord-Nederland gemiddeld genomen meer investeringsruimte voor de aanschaf van fosfaatrechten.

2.3 Omvang en structuur melkveehouder Noord-Brabant

Het aantal melkveebedrijven en het aantal melkkoeien in Noord-Brabant neemt af en zal de komende jaren blijven afnemen. De verwachting is dat het aantal bedrijven tot 2024 met 34% zal afnemen, waarvan het grootste deel eind 2023 zal stoppen, aangezien de strengere normen op 1-1-2024 ingaan. Hetzelfde geldt voor het aantal melkkoeien, hoewel deze afname met 14% lager ligt dan de afname van het aantal bedrijven. Uit de lagere afname van het aantal dieren, ten opzichte van het aantal bedrijven, blijkt dat de gemiddelde omvang van het melkveebedrijf verder zal toenemen.

Als gevolg van de eerder genoemde aspecten en het provinciale beleid, zal naar verwachting de komende jaren (tot 2028) circa 50%¹ van de Brabantse melkveehouders stoppen met het bedrijf. Het aantal melkkoeien zal, in dezelfde periode, naar verwachting met circa 25% afnemen.

De eisen uit de Interim Omgevingsverordening, vergen met name voor de bedrijven die de afgelopen 20 jaar niet hebben geïnvesteerd in hun stallen een ingrijpende investering. Bij het ingaan van de ingangsdatum voor strengere normen, dienen alle stallen op hetzelfde moment te worden aangepast (voor 1-1-2024), zowel voor de melkkoeien, als voor het jongvee.

Indien er in aanloop naar 2024 betaalbare en praktisch toepasbare, nieuwe stalsystemen en/of managementmaatregelen met een hogere emissiereductie beschikbaar komen, waardoor ook in 2024 en/of 2028 blijvend kan worden volstaan met het aanpassen van de melkkoeienstal en toepassen van managementmaatregelen, kan dit leiden tot een lager aantal stoppers. Dit is naast de beschikbaarheid, afhankelijk van de betaalbaarheid van het stalsystemen en de kosten en mogelijkheden voor inpassing van het systeem in de bestaande stal.

De grootste afname van het aantal bedrijven zal plaats vinden in bij de bedrijven met maximaal 75 melkkoeien. In deze groep is er een relatief grote groep ondernemers in de leeftijdsgroep vanaf midden 50 en met beperkt opvolgingsperspectief. Deze ondernemers, circa 66%, zullen stoppen vanwege de hoge investeringskosten, gezien in relatie tot de lage rentabiliteit en beperkte mogelijkheden tot financiering van investeringen, voor het aanpassen van de stallen. Gemiddeld genomen geldt dat er op bedrijven vanaf 150 melkkoeien, de laatste jaren nog is geïnvesteerd en gemakkelijker aan de eisen voldaan kan worden. Er wordt 19% groei verwacht in het aantal bedrijven van 150 tot 300 melkkoeien. Het aantal bedrijven met meer dan 300 koeien zal naar verwachting met bijna 40 bedrijven toenemen. De verwachte ontwikkeling van de Brabantse melkveehouderij, is weergegeven in tabel 1 op de volgende pagina.

¹ Ten opzichte van CBS cijfers over 2019

Tabel 1 Ontwikkeling Brabantse melkveehouderij (CBS, bewerking CAF)

Categorie grootte	CBS Cijfers 2019					Inschatting CAF 2020			
	Aantal bedrijven	Aantal melkkoeien	Gemiddeld aantal koeien per bedrijf	Gemiddeld cultuurgrond	Gemiddelde leeftijd bedrijfshoofd	% stoppen in 2024	% groei tot 2024	% stoppen in 2028	% groei tot 2028
1 tot 20	100	619	6	22	59	80	0	90	0
20 tot 50	205	7.604	37	26	56	50	15	60	15
50-75	467	29.016	62	35	55	40	20	50	20
75-100	421	36.722	87	43	53	30	25	40	25
100-150	561	67.274	120	52	52	15	25	20	30
150-200	195	33.571	172	65	52	10	30	15	40
200-350	114	28.521	250	84	51	5	35	10	45
350-500	15	5.837	389	157	45	5	40	10	50
>500	2	1.071	536	231	58	0	0	0	0

Op de bedrijven tot 75 melkkoeien komt tot 2024 potentieel 10.693² hectare grond vrij en tot 2028 potentieel 13.350 hectare. Echter, zoals eerder geschetst, zal deze grond gedeeltelijk overgaan naar de uitbreidende bedrijven en gedeeltelijk nog lange tijd in eigendom blijven van de stoppende veehouder.

2.4 Stikstofbeleid

Naast het landelijke beleid ten aanzien van emissie-eisen uit stallen, zal ook het landelijke (en provinciale) stikstofbeleid effect hebben op de ontwikkeling, omvang en structuur van de melkveehouderij in Nederland en in Noord-Brabant. Beleid ten aanzien van emissies uit stallen is gevat in de Interim omgevingsverordening en heeft geen direct effect op de omvang van de veestapel. Naast het spoor van verlaging van emissies, en daarmee depositie, zet de Rijksoverheid ook in op het opkopen van bedrijven en op extensivering van melkveehouderij rondom Natura 2000 gebieden. Het opkopen van bedrijven heeft een direct effect op de omvang van de veestapel omdat de bijbehorende dierrechten normaliter ook moeten worden ingeleverd en uit de markt worden gehaald.

Er komt een extra mogelijkheid om te stoppen voor agrarische bedrijven met hoge stikstofuitstoot die dichtbij Natura-2000 gebieden gevestigd zijn³. Provincies hebben budget gekregen om dergelijke bedrijven aan te kopen, op basis van vrijwilligheid. De regeling hiervoor - Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden - is december 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Via de regeling gerichte opkoop kunnen provincies en agrarische bedrijven een koopovereenkomst sluiten. De regeling is gericht op het kunnen opkopen van 'piekbelasters': bedrijven die een relatief hoge belasting veroorzaken op nabijgelegen Natura-2000 gebieden die stikstofgevoelig zijn én waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden. Provincies doen de aankopen op basis van gebiedsgerichte afwegingen waarbij ook rekening gehouden kan worden met het realiseren van nevendoelen, zoals het klimaatbestendiger maken van verdrogingsgevoelige gebieden. Voorwaarde voor de aankoop door provincies is dat de veehouderijlocatie sluit. Daarnaast is de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties aangekondigd, de precieze voorwaarden worden op dit moment uitgewerkt. Het RIVM gaat bij het bepalen van de

² Berekend op basis van het percentage stoppers in die klasse, vermenigvuldigd met het aantal bedrijven en de gemiddelde omvang in cultuurgrond.

³ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/11/03/regeling-gerichte-opkoop-veehouderijen-gestart>

stikstofeffecten van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties⁴ uit van een vergoeding van €12.260 per melkkoe. Uitgaand van een beschikbaar budget van 250 miljoen voor de melkveehouderij zouden hiervoor 20.392 melkveeplaatsen kunnen worden beëindigd. Echter, andere sectoren in het hele land kunnen er evenzogoed gebruik van maken. Genoemde 20.392 melkveeplaatsen zijn daarmee een overschatting, en gelden daarnaast niet alleen voor Brabant maar voor het hele land.

Uit CBS cijfers blijkt dat er in 2020 aan grond 145.228 hectare in gebruik was voor grasland en groenvoedergewassen. In datzelfde jaar waren 212.595 melkkoeien aanwezig⁵. Uitgaand van 30% latentie, is er sprake van vergunning dan wel productiecapaciteit voor 303.707 melkkoeien. Dit komt overeen met 2,1 melkkoeien per hectare. Met het opkopen van 20.392 melkkoeien, is een areaal van 9.710 hectare gemoeid. Maximaal 20% van deze grond, 1.942 hectare, zal worden aangeboden aan de provincie. Dit betekent dat, als gevolg van het na ijleffect, er vanaf 2035 per jaar tegen de 200 hectare extra beschikbaar komt, als gevolg van het opkopen van productierechten van 20.392 melkkoeien.

In de eerste tranche van de Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden, was de mogelijkheid opgenomen de vrijkomende grond direct mee te verkopen aan de provincie. Bedrijven die hier gebruik van maakte werden hoger gerangschikt en maakten daarmee meer kans om daadwerkelijk subsidie te verkrijgen. Uit de eerste resultaten is gebleken van 75% van de bedrijven met melkvee hiervan gebruik heeft gemaakt en (een gedeelte van) de grond direct heeft aangeboden. Indien in de landelijke regeling ook de mogelijkheid wordt opgenomen de grond te verkopen én dit de inschrijver een voordeel oplevert, kan de betreffende grond eerder worden aangeboden en zal het na ijleffect worden beperkt.

Hierbij dient opgemerkt te worden, dat de bedrijven die gebruik maken van de landelijke beëindigingsregeling, niet allemaal extra stoppers zijn. Een gedeelte van deze bedrijven, zal ook zonder deze beëindigingsregeling het bedrijf voor 2024 beëindigen.

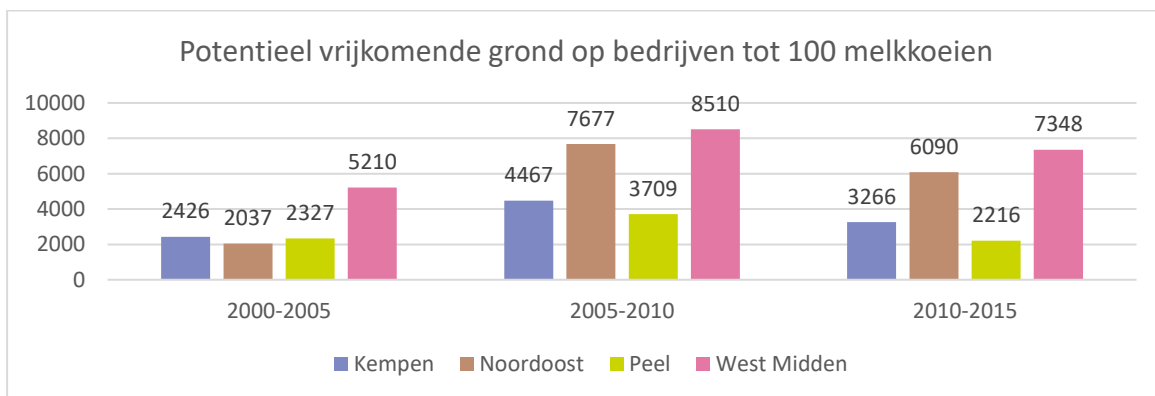
⁴ RIVM briefrapport 2020-0199, Stikstofeffecten van criteria ten behoeve van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij locaties, A. Bleeker | M.J. Wilmot | J. Bijsterbosch

⁵ Er is een onderscheid tussen feitelijk aanwezige dieren, vergunde dieren en aanwezige stalcapaciteit. Op basis van de vergunde rechten en aanwezige stalcapaciteit zijn er meer melkkoeienplaatsen aanwezig dan er feitelijk dieren worden gehouden. Deze latente ruimte bedraagt circa 30%. Bij de kosten en het effect van opkoopregelingen dient rekening gehouden te worden met de feitelijk aanwezige capaciteit, elke dus hoger ligt dan het feitelijk gehouden dieren.

3 Dynamiek op de grondmarkt

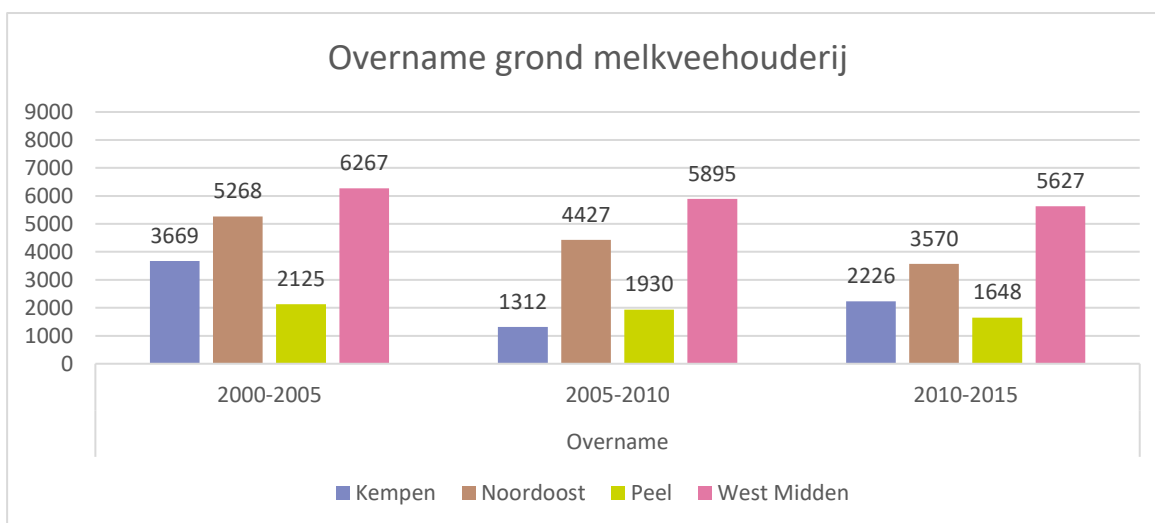
3.1 Analyse

Op basis van gegevens uit het CBS en het Kadaster, is per groottecategorie (conform de tabel uit hoofdstuk 3) bepaald hoeveel bedrijven zijn gestopt van 2000 tot 2020, telkens voor vijfjaarlijkse perioden. Van deze bedrijven is het cultuurareaal bekend, en daarmee ook het totale aanbod. Dit is uitgevoerd voor de regio's Peel, Noordoost, West-Midden, Kempen, alsook voor de provincie Noord-Brabant als geheel. De gegevens over 2020 zijn voor de verschillende regio's nog niet beschikbaar, derhalve is voor de regio's enkel de perioden 2000-2005, 2005-2010 en 2010-2015 in beeld gebracht.

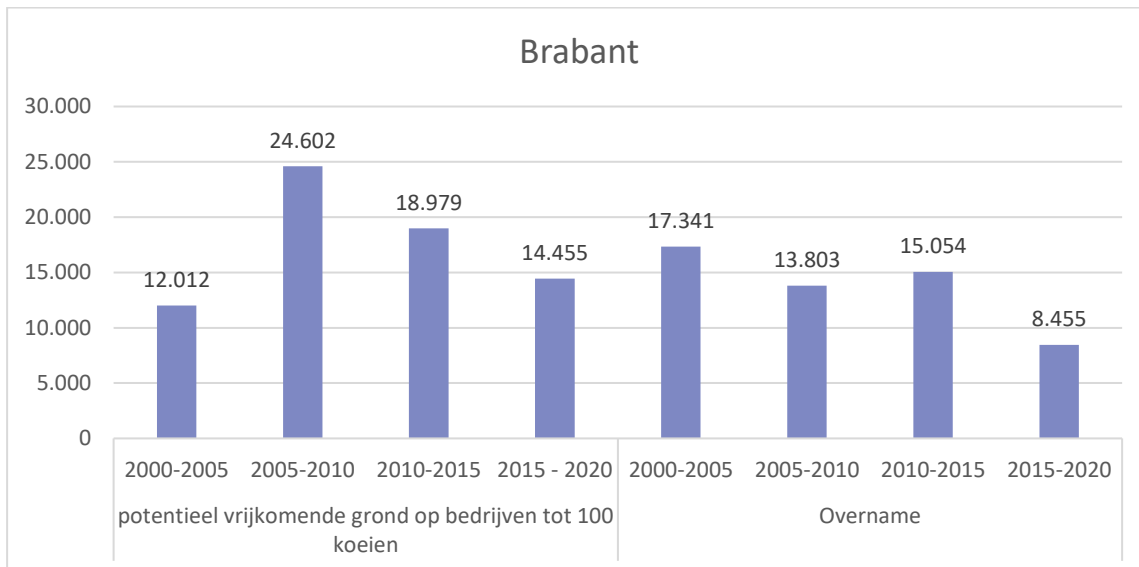


Figuur 1 Potentieel vrijkomende grond per regio, op basis van CBS cijfers

Op de melkveebedrijven die in de jaren 2000-2010 zijn gestopt was ruim 36.000 hectare aanwezig. Op de melkveebedrijven die in de jaren 2010-2020 zijn gestopt, was ruim 33.000 hectare aanwezig. Deze gronden zijn met een vertraging van om en nabij de 10 jaren in de periode 2010-2020 op de markt gekomen. Hoewel er extra stoppende grondgebonden veehouderijen zullen komen als gevolg van deelname aan de beëindigingsregeling, wordt niet verwacht dat deze gronden tussen nu en 2030 op de markt komen. Immers grond van stoppende bedrijven wordt veelal verkocht met een vertraging van tot tien jaar of meer, meestal alleen voor zover nodig om de resterende hypotheek af te lossen, en om fiscale stakingswinst te kunnen betalen.



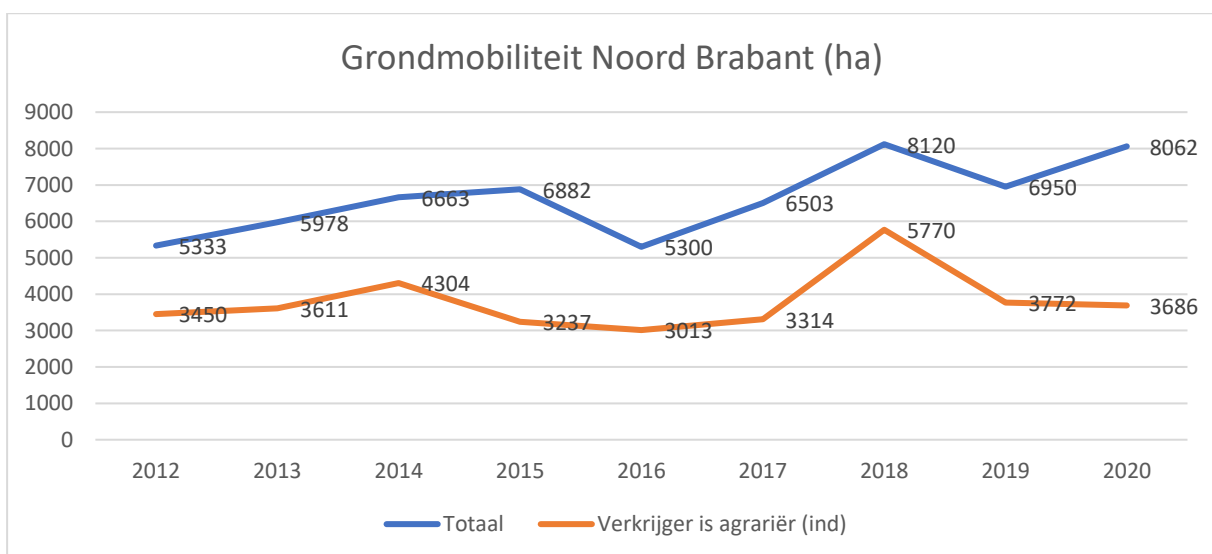
Figuur 2 Overname grond per regio, op basis van CBS cijfers



Figuur 3 Potentieel vrijkomende grond en overname grond in Noord-Brabant

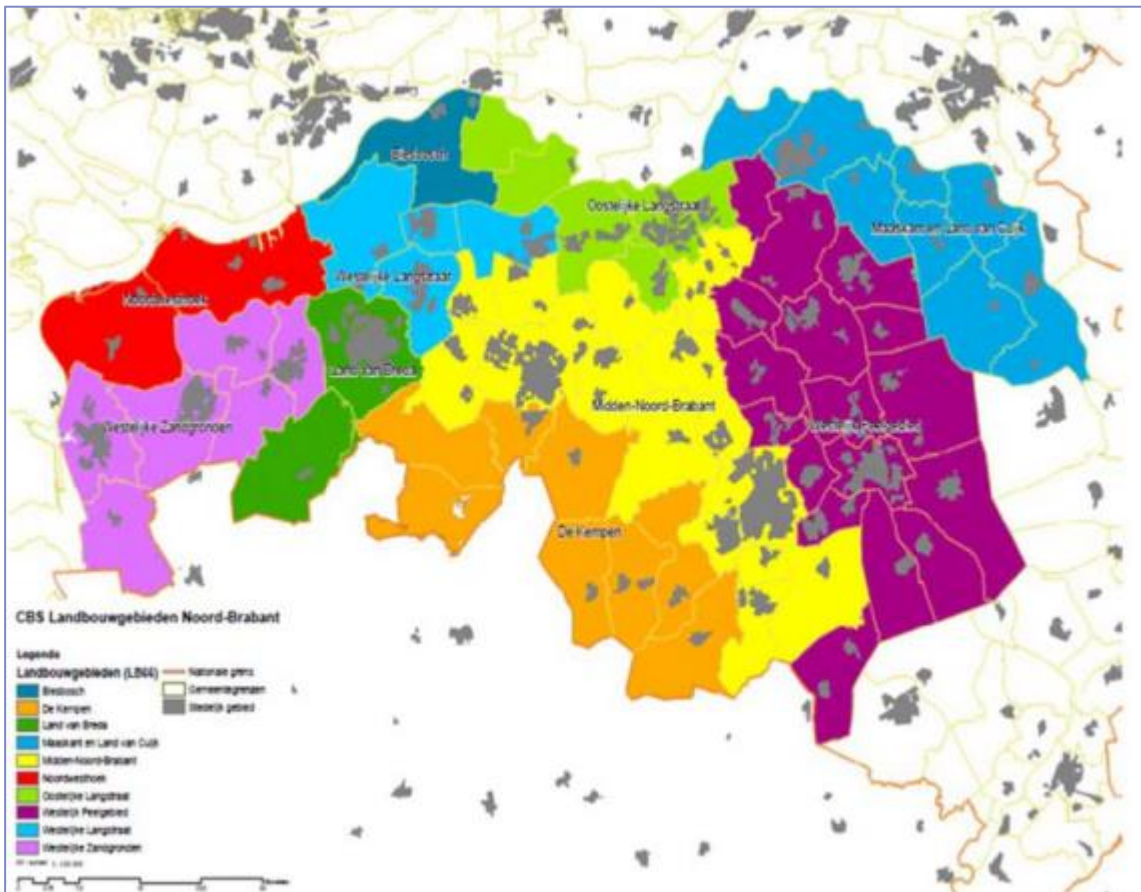
In de periode 2000-2010 hebben ontwikkelende melkveebedrijven ruim 30.000 hectare landbouwgrond overgenomen. In de periode 2010-2020 hebben melkveebedrijven bijna 24.000 hectare landbouwgrond overgenomen.

In figuur 4 is de areaalomschrijving van de jaarlijkse transacties in landbouwgrond in de provincie Noord Brabant weergegeven, alsook het aantal van deze hectares dat is verkregen door agrariërs. In de bijlage zijn meer volledige kwantitatieve gegevens opgenomen. De gegevens betreffen de periode 2012-2020. In totaal is in deze periode 59.790 ha overgedragen. In totaal is 34.158 ha verkregen door agrariërs, waarvan 10.207 ha door familierelaties (indicatief).

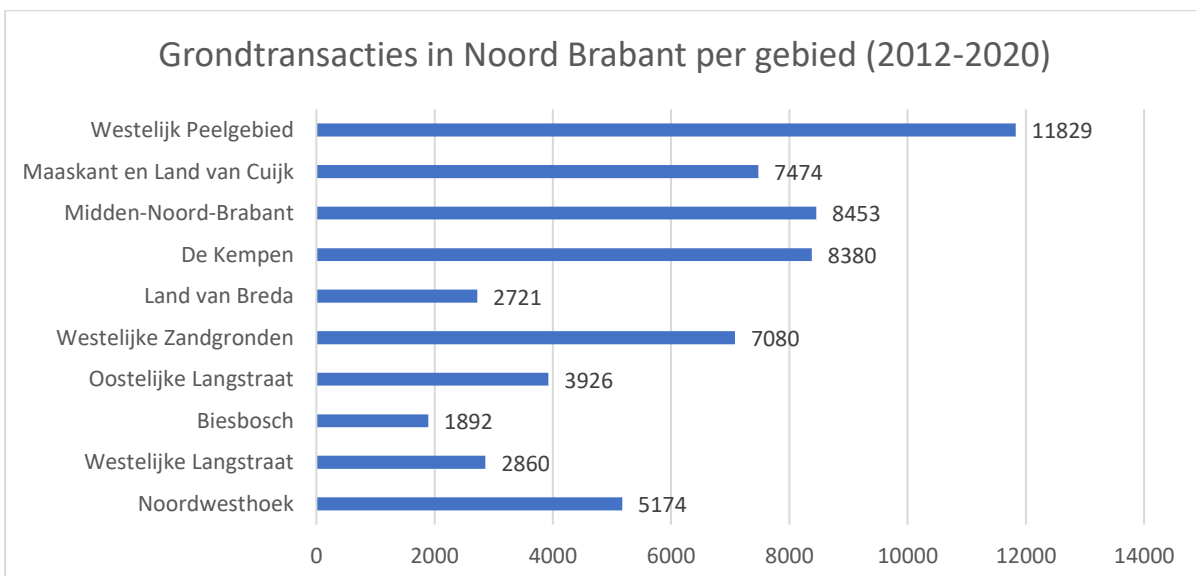


Figuur 4 Jaarlijkse transacties in landbouw grond in de provincie Noord Brabant, alsook het aantal van deze hectares dat is verkregen door agrariërs (Bron: Kadaster).

Uit figuur 5 blijkt dat er aanmerkelijke verschillen zijn tussen de gebieden in west en oost Brabant, qua omvang van de grondmobiliteit.



Figuur 5 Indeling landbouwgebieden Noord-Brabant



Figuur 6 Transacties in landbouwgrond naar gebied in de provincie Noord Brabant (2012-2020).

In de periode 2012-2020 is in de gehele provincie in totaal 59.790 ha landbouwgrond overgedragen, waarvan 34.158 ha is verkregen door agrariërs, en meer in het bijzonder 10.207 ha door familierelaties (indicatief).

De gebieden Noordwesthoek, Biesbosch, Westelijke Zandgronden, Maaskant en Land van Cuijk, liggen ver van N2000-gebieden af. Deze gebieden dienen niet meegenomen te worden in de analyse.⁶ In deze gebieden is in de periode 2012-2020 in totaal 21.620 ha overgedragen, waarvan 13.871 ha is verkregen door agrariërs, en meer in het bijzonder 3.458 ha door familierelaties (indicatief).

Hiermee is in deze periode in de gebieden met N2000-gebieden in totaal 38.170 ha overgedragen. Daarvan is 20.286 ha verkregen door agrariërs, waarvan 6.749 ha door familierelaties (indicatief). Daarmee is het areaal grond dat door agrariërs (exclusief verkrijgers binnen familierelaties) in de periode 2012-2020 is verkregen gelijk aan 13.537 ha, oftewel 1.692 ha per jaar.

In het Westelijke Peelgebied is 46.680 hectare cultuurgrond aanwezig. In de periode 2012-2020 is hiervan 11.829 hectare overgedragen, waarvan 6.865 is verkregen door agrariërs, en meer in het bijzonder 2.092 door familierelaties. Daarmee is het areaal grond dat door agrariërs (exclusief verkrijgers binnen familierelaties) in de periode 2012-2020 gelijk aan 4.774 hectare, oftewel 597 hectare per jaar.

Het voorgaande in ogenschouw nemend, komen we uit op een relevante grondmobiliteit van om en nabij de 1.500 à 2.000 ha per jaar in de periode 2020-2030.

3.2 Behoeftte vanuit de markt

Een grondfonds kan effectief werken, indien grondeigenaren voldoende worden gestimuleerd om grond in te brengen in het fonds, in plaats van het los te verkopen. Om grondeigenaren hiertoe te bewegen, dient men vroegtijdig bij mogelijke veranderingen met de ondernemer in gesprek te komen (zie oormerken percelen) en de ondernemer een perspectief op een toekomst op de locatie geboden te worden. Hierbij speelt flankerend beleid vanuit gemeente en provincie een cruciale rol. Een gebiedsgerichte aanpak van het beoogde grondfonds vraagt om een goede afbakening van een gebied op basis van een gemene deler en/of een gemeenschappelijk belang, zoals bijvoorbeeld meandering van stroomgebieden. Door zoveel mogelijk verschillende partijen en belanghebbenden te betrekken, kan het grootste potentieel aan grond worden benut en ontstaat er samenwerking in plaats van concurrentie.

Het beoogde grondfonds zou moeten dienen om dynamiek op gang te brengen in een gebied en moeten bestaan uit maatwerkoplossingen om initiatieven van start te krijgen. Hiertoe zou het fonds moeten beschikken over een basis voorraad aan grond. Voor een optimale werking en minimale marktverstoring, moet de gebiedspuzzel voldoende groot worden gemaakt, zodat er meerdere doelen worden gerealiseerd en er win-win-win gerealiseerd wordt. Immers hoe groter het gebied waarbinnen naar maatwerkoplossingen kan worden gezocht, hoe meer mogelijke opties aanwezig zullen zijn. Hoe groter de puzzel, hoe minder van belang de vierkante meter prijs van de grond is. Zorg hierbij voor mensen met kennis en vaardigheden om de omvangrijke en complexe puzzel te kunnen leggen en win-win te creëren.

Kennis van het gebied en de ondernemers is noodzakelijk om percelen van (potentiele) stoppers en ontwikkelaars te kunnen oormerken. Op grond van basisinformatie kan nu al een goede inschatting worden gemaakt van de ontwikkelingen in een gebied. Echter, door inmenging van het grondfonds,

⁶ Overwogen zou kunnen worden om het CBS gebied Westelijke zandgronden wel mee te tellen. In dat geval zou de relevante grondmobiliteit met om en nabij de 10% toenemen.

de inzet op puzzels met win-win-win en het realiseren van bijkomende doelen, wordt de gebruikelijke dynamiek van stoppers en blijvers losgelaten.

Bij het realiseren van dergelijke complexe grondruilen speelt de factor tijd een grote rol. Ondernemers met dezelfde belangen, willen graag samen zoeken naar een oplossing. De financierbaarheid van dergelijke ruilconstructies vormt hierbij een knelpunt, een overbruggingskrediet uit het grondfonds zou hierbij kunnen helpen.

Voor een optimale werking en het verkrijgen van een basis voorraad aan grond, dienen private organisaties en overheden met veel grond in bezit deel te nemen in het grondfonds.

De benodigde grondvoorraad om de natuurdoelstellingen te kunnen realiseren wordt geschat op om en nabij de 1.200 á 1.500 hectare, mede afhankelijk van de hoeveelheid ruilgronden die andere grondeigenaren inbrengen. Deze inschatting is gebaseerd op het uitgangspunt dat het streven is om 8.500 hectare te realiseren binnen 6 a 7 jaren. Dit moet worden gecorrigeerd voor de 200 hectare die nu al jaarlijks wordt aangekocht. Dan resteert een benodigde areaalvoorraad van 1.000 a 1.300 hectare in de situatie dat er geen regionale verschillen zouden zijn. Rekening houdend met regionale verschillen moet de totale grondvoorraad groter zijn, tot om en nabij de 1.300 a 1.700 hectare. Het opbouwen van deze voorraad dient echter meerdere jaren in beslag te nemen, teneinde marktverstoring te voorkomen. Hoe meer ruilgronden door andere belanghebbenden kunnen worden ingebracht, hoe sneller deze voorraad kan worden opgebouwd. Een benodigde periode van minimaal 4 jaren lijkt echter realistisch. Dit betekent dat jaarlijks hoogstens 325 tot 425 ha voor het fonds kan worden verworven, afgezien van inbreng van grond door deelnemende partijen. Uitgaande van de relevante grondmobiliteit van 1.500 tot 2.000 ha per jaar komt het percentage aankopen dan overeen met 16% tot 22% respectievelijk 21% tot 28%.

Marktverstoring

In principe heeft inmenging van de provincie als partij op de grondmarkt per definitie een invloed op de marktprijs. Afgesproken moet worden welke invloed toelaatbaar wordt geacht, en op basis van welke parameters dit wordt bepaald, denk aan aandeel in de totale transacties en de wijze waarop de provincie al of niet via derden de grondprijs taxeert.

Het marktversturende effect wordt kleiner, indien het grondfonds wordt ingezet in een gebiedsproces, waarbij meerdere doelen kunnen worden behaald en er sprake is van win-win-win. Het opstellen van objectieve criteria voor het bepalen van een gemiddelde grondprijs in een gebied, kan ook bijdragen aan een verlaging van de marktversturende werking van de overheid. Overigens zij hierbij opgemerkt dat voor de grondprijs primair de ligging van het perceel van belang is, en niet zozeer de grondkwaliteit. Tevens wordt opgemerkt dat voor landbouwgrond in het buitengebied de provincie elke transactie laat onderbouwen met een taxatie van twee taxateurs. Van alle openbare verkopen wint de provincie ongeveer de helft na de inschrijving.

Als de provincie meedoet met een inschrijving op een grondverkoop, leidt dat in principe niet tot hogere inschrijvingen van andere partijen, want meestal weten de inschrijvers niet van elkaar dat zij meedoen. Een nuance is echter ook op haar plaats. Soms is wel degelijk bekend dat de provincie belangstelling heeft voor een bepaald perceel en dan zou het zeker zo kunnen zijn dat andere belangstellenden anticiperen op een bod van de provincie en zelf een hoger bedrag bieden dan zij anders zouden hebben gedaan. Een voorbeeld hiervan is een grondperceel dat zowel door de provincie als door de buurman werd gewenst. De buurman heeft duidelijk een hoge bieding gedaan om zich te verzekeren van het kooprecht. Hierbij ging het overigens niet om biedingsverschillen in termen van euro's, maar om een verschil van circa € 0,75/m² op een getaxeerde waarde van circa € 7,50/m². In grondverwerwersland is € 0,75 overigens een belangrijk verschil. Het voorbeeld maakt duidelijk dat het in het algemeen meer om marktwerking op zich gaat en minder om het meedoen van de provincie. De basis is een taxatie van twee taxateurs, met een marge van max 5%.

Bijlage: Mobiliteit in hectares landbouwgrond in de provincie Noord-Brabant in de periode 2012 t/m 2020

Gebieden	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)	Totaal	Verkrijper is agrariër (fnd)
Noord-Brabant	5.323	3.450	5.978	4.304	6.663	4.304	6.982	3.227	5.200	6.503	3.314	8.120	5.770	6.960	3.772	8.062	3.686	
Noordwesthoek	548	397	670	456	850	548	1.032	475	632	821	605	1.032	570	632	389	788	224	
Westelijke Langstraat	381	246	333	193	400	285	200	354	123	382	143	265	116	252	86	282	86	
Biesbosch	185	123	173	112	183	112	83	103	50	146	45	145	115	370	346	263	100	
Oostelijke Langstraat	411	279	357	219	453	321	789	413	408	212	229	394	262	370	204	439	627	
Westelijke Zandgronden	443	283	689	378	668	409	722	348	456	252	415	207	2.441	206	98	278	111	
Land van Breda	162	76	213	140	280	151	351	103	312	437	190	422	257	1038	618	1.395	516	
De Kempen	685	594	938	503	892	497	895	361	788	452	400	1.007	779	1.038	400	1.466	504	
Midden-Noord-Brabant	886	568	760	402	962	505	760	339	727	434	1.011	459	901	1.067	844	1.466	504	
Maasland en Land van Cuijk	668	449	616	390	390	390	846	462	591	677	365	629	380	844	476	1.331	784	
Westelijk Peelsegebied	1.015	759	1.134	872	1.238	872	1.657	847	1.035	874	1.342	866	1.190	1.485	689	1.712	919	

nb. Totaal omvat de percelen met grondgebruik sjoen akkerland, grasland (incl extensief grasland) en snijmais.

Periode 2012-2020	Grondgebruik			Grootteklassen (cbr akte)			Eigenaarselijke		Grondprijzen			
	Areal	Totaal	Grasland (incl. extensief grasland)	Snijmais	0,25 tot 1 ha	1 tot 5 ha	5 tot 10 ha	> 10 ha	Verkrijper is agrariër (indicatief)	Familie relatie verwreder en verkrijper (indicatief)	Onbebouwde grond met oppervlakte > 0,1 ha	Encl. Extensief plegen > 10 ha
Noord-Brabant	22.719	17.490	27.122	16.179	3.391	16.959	9.897	29.784	34.168	10.207	26.729	20.612
Noordwesthoek	19.109	5.174	4.080	691	88	617	891	3.764	3.460	1.191	2.185	1.548
Westelijke Langstraat	12.385	2.880	841	1.407	123	862	459	1.407	1.421	503	1.398	987
Biesbosch	11.517	1.062	728	1.157	103	303	270	1.271	954	489	775	473
Oostelijke Langstraat	8.957	3.928	3.828	3.928	167	906	681	2.151	2.173	629	1.776	1.293
Westelijke Zandgronden	19.512	2.041	3.887	1.172	284	1.493	1.068	4.230	4.809	720	2.659	2.005
Land van Breda	8.015	2.721	3.671	2.281	228	1.007	338	1.143	1.259	1.091	1.143	798
De Kempen	32.605	8.280	2.296	3.751	2.333	384	4.526	4.710	4.710	1.703	3.676	3.042
Midden-Noord-Brabant	29.934	1.319	4.698	2.436	693	2.920	1.459	3.365	3.858	1.453	3.765	2.891
Maasland en Land van Cuijk	30.056	7.474	1.907	2.392	474	2.352	1.284	3.330	4.649	3.728	3.728	2.959
Westelijk Peelsegebied	46.680	11.929	2.743	4.926	890	4.087	2.222	4.597	6.865	2.091	5.846	4.656

nb. Areaalcijfers zijn afkomstig van CBS. Deze cijfers hebben betrekking op peiljaar 2020 en geven het areaal van akkerbouwvelden, grasland en groenoeidegebieden.

nb. Totaal omvat de percelen met grondgebruik sjoen akkerland, grasland (incl extensief grasland) en snijmais.

Toegepaste selectiecriteria:

De transactie ligt (in ieder geval gedeeltelijk) in Noord-Brabant.

De transactie is in de jaren 2012 tot en met 2020 ingesloten.

Het overgedragen zaakelijk recht is Volle Eigendom en Volle Eigendom belast met BP-rechten en opstalrechten voor kabels en leidingen.

In de transactie is minimaal 0,25 ha overgedragen.

Het overdrachtsstipje is koop-verkoop of veiling.

De Koopvorm mag leeg zijn.

De grondgebruik van de overgedragen percelen is akkerland, grasland incl. extensief grasland of snijmais.

De geselecteerde percelen kunnen bebouwd en onbebouwd zijn.

Zowel regulier verpachte grond als niet regulier verpachte grond maakt onderdeel uit van de geselecteerde transacties.

Mobiliteit in hectares landbouwgrond gerelateerd aan Natura2000 en NatteNatuurParels in de provincie Noord-Brabant in de periode 2012 t/m 2020

Periode 2012-2020	Nabijheid Natura2000		Nabijheid NatteNatuurParels		Nabijheid Natura2000		Nabijheid NatteNatuurParels		Nabijheid Natura2000		Nabijheid NatteNatuurParels	
	Binnen 2km	Oppervlakte van buffer (2km)	Binnen 2km	Oppervlakte van buffer (2km)	Binnen 0,5km	Oppervlakte van buffer (0,5km)	Binnen 2km	Oppervlakte van buffer (2km)	Binnen 0,5km	Oppervlakte van buffer (0,5km)	Binnen 2km	Oppervlakte van buffer (2km)
Noord-Brabant	21.257	167.691	15.794	101.049	9.106	70.861	5.939	186.161	5.307	33.967	65.976	3.757
Noordwesthoek	482	8.713	256	4.824	173	2.827	379	11.525	345	6.630	2.888	25
Westelijke Langstraat	2.036	12.226	1.022	8.400	682	6.486	158	8.852	138	3.613	1.377	296
Biesbosch	2.405	15.033	2.300	9.758	1.497	6.834	127	6.227	101	2.167	3.700	211
Oostelijke Langstraat	1.827	8.466	1.500	5.731	1.043	4.278	279	9.510	264	5.007	3.494	413
Westelijke Zandgronden	949	16.570	711	12.897	483	10.441	273	12.136	274	5.863	1.854	119
Land van Breda	161	1.739	59	766	20	417	267	15.416	338	9.312	311	11
De Kempen	5.078	28.996	3.824	15.925	1.969	9.000	1.266	37.588	120	2.159	884	768
Midden-Noord-Brabant	5.291	42.472	3.728	23.116	2.095	11.396	1.623	40.853	1.577	26.830	15.752	968
Maasland en Land van Cuijk	2.09	3.011	1.01	967	70	405	162	5.774	147	1.368	19	92
Westelijk Peelsegebied	2.848	20.360	2.182	12.652	1.076	8.716	945	38.289	914	20.478	11.653	633

nb. Mier: "wefniet bij Natura2000" wordt een maximale afstand van 500 meter tot aan het Natura2000-gebied bedoeld.

Bron: Kadaster

Algemene contactgegevens:

Connecting Agri & Food BV
Oostwijk 5
Postbus 511
5400 AM Uden

info@connectingagriandfood.nl

www.connectingagriandfood.nl

Tel. 0413 33 68 00

Colofon

Deze publicatie is in opdracht van:

Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Foto's

Connecting Agri & Food BV

Vormgeving en realisatie

Connecting Agri & Food BV

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door Connecting Agri & Food BV betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch Connecting Agri & Food, noch ingeschakelde derden kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventuele aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.

© Connecting Agri & Food, 2021

Deze publicatie is alleen voor eigen gebruik. Het gebruik van tekstdelen en/of cijfers is slechts toegestaan indien de bron duidelijk vermeld wordt. Verveelvoudiging en/of openbaarmaking van deze publicatie is niet toegestaan, behalve indien hiervoor vooraf schriftelijke toestemming is verkregen van Connecting Agri & Food BV.