interview

WUR: “Stikstofbeleid draagt mee bij aan stijging grondprijzen”

interview

Landbouwgrond wordt niet alleen schaarser, maar ook duurder. De Nederlandse landbouwuniversiteit WUR heeft een opmerkelijke analyse gepubliceerd van de Nederlandse grondprijzenexpert Jop Woltjer. Woltjer ziet diverse redenen voor de stijging van landbouwprijzen, en die liggen niet allemaal voor de hand. Zo zou ook de onzekerheid rond het stikstofbeleid de grondprijzen mee de hoogte in stuwen.

4 JULI 2025

VILT-redactie

Lees meer over:
grond



De Vlaamse TV barst van de immoprogramma’s voor jonge koppels die zich geen huis kunnen veroorloven, maar de nood naar een ‘Blind Gekocht’ of ‘Huis Gemaakt’ voor landbouwbedrijven dringt zich ook op. Onderzoeksinstelling WUR vreest dat steeds minder jonge boeren het bedrijf van hun ouders nog kunnen overnemen. Dure grond belemmert bovendien de extensivering van de Nederlandse landbouwsector. Grondprijzenexpert Jop Woltjer ziet in Nederland trends die ook in Vlaanderen bekend voorkomen.

Waarom wordt landbouwgrond elk jaar duurder, en is dat goed of slecht nieuws voor boeren?

Jop Woltjer: "Landbouwgrond in Nederland is schaars, terwijl de vraag blijft groeien. Die vraag komt niet alleen uit de landbouw, maar ook vanuit woningbouw, infrastructuur, bedrijventerreinen en duurzame energie. De waarde van grond hangt ook af van wat je ermee kunt verdienen: het ‘opbrengend vermogen’. Dit wordt op haar beurt weer beïnvloed door technologische ontwikkeling, intensiever grondgebruik en de prijzen die boeren krijgen voor hun producten."



interview

"Daarnaast spelen rente en beleid een rol. Lage rente maakt het goedkoper om grond te financieren, wat de prijs opdrijft. Beleidsmaatregelen zoals overheidsopkoop voor woningbouw of natuur hebben hetzelfde effect. Door de afbouw van derogatie zoeken melkveehouders meer grond, wat de prijzen ook verhoogt. Maar beleid kan ook de andere kant op werken. Zo kunnen de bedrijfsbeëindigingsregelingen (op termijn) juist extra grond op de markt brengen, wat een drukkend effect heeft."

"Voor boeren is het stijgen van grondprijzen dus dubbel: het verhoogt de waarde van hun bezit, maar maakt uitbreiding duur en lastig."

“Helft Vlaams grondgebied is visieloos”

30 SEPTEMBER 2024

> **De bedrijfsbeëindigingsregelingen kunnen op termijn extra grond op de markt brengen, wat een drukkend effect heeft**
>
> Jop Woltjer - Grondprijzenexpert

De concurrentie op de grondmarkt neemt toe; ook andere partijen zoals investeerders kopen grond op. Hoe zal deze trend zich volgens jou ontwikkelen?

"De toekomst van deze trend is lastig te voorspellen, en verschilt sterk per regio. De vraag naar grond voor woningbouw of natuurontwikkeling is vaak heel lokaal. Wanneer landbouwgrond wordt herbestemd naar bijvoorbeeld woningbouw, stijgt de waarde soms met een factor 10. Dit maakt speculatie aantrekkelijk, al gaat het slechts om een klein deel van de grondmarkt."

> **Boeren steken winst vaak terug in grond, zeker nu onzekerheid over bijvoorbeeld stikstofbeleid alternatieve investeringen in bijvoorbeeld stallen of machines risicovol maakt**
>
> Jop Woltjer - Grondprijzenexpert

"Grond is de afgelopen decennia een stabiele investering gebleken. Investeren in landbouwgrond die verpacht wordt en tegelijk in waarde stijgt, is aantrekkelijk. Ook boeren steken winst vaak terug in grond, zeker nu onzekerheid over bijvoorbeeld stikstofbeleid alternatieve investeringen in bijvoorbeeld stallen of machines risicovol maakt."

Kunnen jonge boeren nog wel grond kopen of pachten, of is dat onbetaalbaar geworden?

"Er starten nog steeds jonge boeren, dus het is niet helemaal onbetaalbaar. Maar de hoge grondprijzen maken het wel moeilijk om financiering rond te krijgen. Bij verkoop binnen families ligt de prijs vaak onder de marktwaarde, om te voorkomen dat de nieuwe generatie met een hoge schuldenlast begint. Jonge boeren zonder familiebedrijf staan voor een flinke uitdaging. Dat kan een drempel vormen om aan een boerenbedrijf te beginnen."



nieuws

Boeren zonder grond? Actie in Gent vraagt aandacht voor lokale voedselproductie

14 APRIL 2025

"Pacht is een alternatief, maar ook pachtprijzen stijgen. Reguliere en langlopende pachtvormen kennen wettelijke maxima die moeten zorgen dat de pacht in verhouding blijft tot het opbrengend vermogen. Toch worden nieuwe contracten vaak buiten deze regels afgesloten, mede omdat ze voor verpachters economisch minder aantrekkelijk zijn."

Zijn de grond- en pachtprijzen een belemmering voor extensivering en verduurzaming?

"Ja, hoge prijzen maken het lastig om duurzame landbouw rendabel te maken. Extensieve bedrijven realiseren vaak een lager opbrengend vermogen van de grond, waardoor banken minder snel grondaankopen willen financieren. Verduurzaming kan echter ook de sleutel zijn tot financiering. Sommige banken en investeerders zijn juist eerder bereid te investeren in bedrijven met een toekomstbestendig en duurzaam bedrijfsplan. Dit is onder andere zichtbaar in verschillende initiatieven die duurzame boeren ondersteunen met lagere pachtprijzen of kortingen bij erfpacht. Zulke vormen van maatschappelijk grondgebruik maken verduurzaming beter haalbaar."

Welke rol zou de overheid moeten spelen?

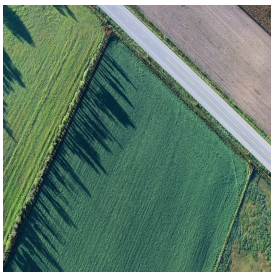
"Direct ingrijpen in de markt – zoals het opleggen van maximumprijzen – werkt vaak averechts. Het leidt tot schaarste en een inefficiënte verdeling, zoals we ook op de gereguleerde huurmarkt zien. Toch ligt er wel degelijk een taak voor de overheid. Allereerst: meer duidelijkheid, bijvoorbeeld over het stikstofbeleid. Zolang boeren niet weten waar ze aan toe zijn, stellen ze investeringen uit en steken ze hun geld liever in grond – wat de prijzen verder opdrijft."

"Daarnaast kan actieve grondpolitiek helpen. Duidelijke richtlijnen voor waar ruimte is voor landbouw, natuur of woningbouw, brengen rust en beperken speculatie. Overheden moeten daarbij ook kritisch kijken naar hun eigen grondbezit en grondaankopen. Grote aankopen voor natuur kunnen de landbouwgrondprijs lokaal sterk verhogen, wat ongewenst is."

> **Overheden moeten kritisch kijken naar hun eigen grondbezit en grondaankopen. Grote aankopen voor natuur kunnen de landbouwgrondprijs lokaal sterk verhogen**

Jop Woltjer - Grondprijzenexpert

"Tot slot is ook de pachtwet aan herziening toe. Boeren die geen grond kunnen kopen, moeten wél langdurig en onder eerlijke voorwaarden kunnen pachten. Hierover is de overheid inmiddels in gesprek met betrokken partijen."
"Om tot goed beleid te komen is meer inzicht nodig in hoe grondprijzen tot stand komen. Wat drijft de almaar stijgende prijzen? Wat betekent dit voor het verdienvermogen van bijvoorbeeld natuurinclusieve of extensieve landbouw? En hoe goed sluit het beschikbare areaal eigenlijk aan op de doelen die we willen realiseren?"
"Verder onderzoek naar deze vragen is cruciaal. Het helpt beleidsmakers om beter te begrijpen hoe beleidsmaatregelen – zoals bijvoorbeeld gebiedsgerichte aanpakken of regelgeving rondom stikstof – doorwerken in de grondprijzen. Zo kunnen zij realistischer doelen stellen, inschatten waar risico's op prijsopdrijving of verdringing ontstaan, en effectievere en betaalbare beleidsinstrumenten ontwikkelen."
Dit interview werd eerder gepubliceerd op wur.nl. Lees het oorspronkelijke artikel hier.



Uitgelicht

Prijs Nederlandse landbouwgrond stijgt verder

nieuws

De gemiddelde prijs van landbouwgrond in Nederland is het laatste jaar met 16 procent gestegen tot 91.300 euro per hectare. Dat meldt Foodlog naar aanleiding van een rapport v...

10 JUNI 2025

Lees meer

Bron: WUR

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen

Crafted by Brigada