

Buitenlands eigendom van agrarische grond in Nederland, 2016-2021

P.P. Kuiper, M.J. Voskuilen en H.J. Silvis



Buitenlands eigendom van agrarische grond in Nederland, 2016-2021

P.P. Kuiper, M.J. Voskuilen en H.J. Silvis

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research en het Kadaster op verzoek van en gesubsidieerd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit in het kader van het beleidsondersteunend onderzoeksthema 'Economie' (projectnummer BO-043-115-037).

Wageningen Economic Research
Wageningen, februari 2022

RAPPORT
2022-010
ISBN 978-94-6447-115-1

Op verzoek van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit geeft dit onderzoek inzicht in de omvang en ontwikkeling van het buitenlandse eigendom van landbouwgrond in Nederland tussen 2016 en 2021. Gegeven de beschikbare bronnen worden de volgende indicaties gegeven. Het buitenlandse eigendom van landbouwgrond in Nederland is tussen 2016 en 2021 afgenomen met 2.100 ha (-8%) tot 24.600 ha. Dit is 1,4% van het totaal areaal landbouwgrond in Nederland. In de periode 2016-2020 is in totaal ongeveer 3.700 ha landbouwgrond in Nederland door buitenlandse eigenaren aangekocht, en bijna 4.500 ha landbouwgrond door buitenlandse eigenaren verkocht. Dat is 2 à 3% van het totaal verhandeld areaal landbouwgrond in deze periode.

Trefwoorden: agrarische grondmarkt, buitenlandse aan- en verkopen, België, Duitsland, landbouwgrond, buitenlands eigendom

At the request of the Ministry of Agriculture, Nature and Food Quality, this study provides insight into the extent and development of foreign ownership of agricultural land in the Netherlands between 2016 and 2021. Given the available sources, the following indications are given. Foreign ownership of agricultural land in the Netherlands decreased by 2,100 ha (-8%) to 24,600 ha between 2016 and 2021. This is 1.4% of the total area of agricultural land in the Netherlands. In the period 2016-2020, a total of about 3,700 ha of agricultural land in the Netherlands was purchased by foreign owners, and almost 4,500 ha of agricultural land was sold by foreign owners. This is 2 to 3% of the total traded area of agricultural land in this period.

Keywords: agricultural land market, foreign purchases and sales, Belgium, Germany, agricultural land, foreign ownership

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/564381> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2022 Wageningen Economic Research
Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E communications.ssg@wur.nl,
www.wur.nl/economic-research. Wageningen Economic Research is onderdeel van Wageningen University & Research.



Dit werk valt onder een Creative Commons Naamsvermelding-Niet Commercieel 4.0 Internationaal-licentie.

© Wageningen Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2022
De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

Wageningen Economic Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Wageningen Economic Research is ISO 9001:2015 gecertificeerd.

Wageningen Economic Research Rapport 2022-010 | Projectcode 2282200707

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

Woord vooraf	5
Samenvatting	6
S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
S.2 Overige uitkomsten	6
S.3 Verantwoording	7
Summary	8
S.1 Main results	8
S.2 Other results	8
S.3 Accountability	9
1 Inleiding	10
1.1 Aanleiding	10
1.2 Landbouwgrond in Nederland	10
1.3 Onderzoeksvragen	11
2 Aanpak	12
2.1 Basisregistratie Kadaster	12
2.2 Agrarische Grondmarkt Informatiesysteem	13
2.3 Beperkingen	13
2.4 Interviews	13
3 Buitenlands eigendom	15
3.1 Areaal landbouwgrond in buitenlands eigendom	15
3.2 Ligging buitenlands eigendom	15
3.3 Aantal buitenlandse eigenaren landbouwgrond	17
4 Aan- en verkoop door buitenlanders	18
4.1 Verhandeld areaal	18
4.2 Verhandeld areaal naar type eigenaar	19
4.3 Gemiddelde oppervlakte van aan- en verkoop	20
5 Observaties van deskundigen	21
Bronnen en literatuur	22
Begrippenlijst	23

Woord vooraf

De landbouwgronden in Nederland staan niet op de lijst van de vitale infrastructuur. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) vindt het onderwerp wel van dusdanig belang dat de ontwikkeling van het buitenlands eigendom van agrarische grond in Nederland wordt gemonitord. Het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research en het Kadaster gevraagd dit te onderzoeken.

Het buitenlands eigendom is geschat op 1,4% van het totaal areaal landbouwgrond. In de afgelopen jaren is dit aandeel niet gegroeid. Het overgrote deel van het buitenlands eigendom is in handen van eigenaren in België en Duitsland. Deze cijfers hebben om datatechnische redenen een indicatief karakter, maar zijn bevestigd in diverse interviews met notariaat en makelaardij.

Namens het ministerie van LNV is Frank van de Pieterman, Beleidsmedewerker Agro-Economie, opgetreden als contactpersoon. Graag bedanken we hem voor de constructieve samenwerking.



Ir. O. (Olaf) Hietbrink
Business Unit Manager Wageningen Economic Research
Wageningen University & Research

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

Het buitenlands eigendom van landbouwgrond in Nederland is tussen 2016 en 2021 afgenomen met 2.100 ha (-8%) tot 24.600 ha (tabel S.1). Dit is 1,4% van het totaal areaal landbouwgrond in Nederland.

Tabel S.1 Buitenlands eigendom landbouwgrond naar land/continent

	Hectare		Verschil 2016-2021	
	2016	2021	Hectare	Percentage
Afrika	182	100	-82	-45
Azië (inclusief Midden-Oosten)	451	208	-243	-54
België	14.864	13.998	-866	-6
Duitsland	5.166	5.238	72	1
Overig Europa (inclusief Turkije)	3.666	2.913	-753	-21
Nederlandse overzeese gebieden	141	74	-67	-48
Noord-Amerika	620	611	-9	-1
Oceanië (Australië en Nieuw-Zeeland)	270	338	68	25
Rusland	21	26	5	23
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	1.305	1.046	-259	-20
Totaal	26.687	24.553	-2.134	-8

Bron: Basisregistratie Kadaster (BRK).

Het grootste deel van het buitenlands eigendom behoort toe aan eigenaren die in België (57%) en Duitsland (21%) wonen. Met de inwoners van de overige Europese landen (Overig Europa (inclusief Turkije)) komt het aandeel in 2021 uit op 90%, vrijwel gelijk aan dat in 2016. Slechts 10% van het buitenlands eigendom berust bij landen/continenten buiten Europa.

Het buitenlands eigendom van landbouwgrond in Nederland is in handen van een groot aantal eigenaren. Zowel in 2016 als in 2021 zijn dat er meer dan 4.000, wat neerkomt op een gemiddeld landbouwareaal van circa 6 ha per eigenaar. Van de ruim 4.000 eigenaren in 2021 hebben slechts 14 eigenaren meer dan 100 ha in eigendom.

S.2 Overige uitkomsten

In de periode 2016-2020 is in totaal ongeveer 3.700 ha landbouwgrond in Nederland door buitenlandse eigenaren aangekocht. Dat is 2,2% van het totaal verhandeld areaal landbouwgrond. Buitenlandse rechtspersonen hebben in de periode 2016-2020 ruim 800 ha landbouwgrond in Nederland gekocht, ofwel 22% van het totaal aangekocht areaal door buitenlanders in deze jaren.

In dezelfde periode is in totaal bijna 4.500 ha landbouwgrond in Nederland door buitenlandse eigenaren verkocht. Dat is 2,7% van het totaal verhandeld areaal landbouwgrond in deze periode. Van het totaal verkochte areaal is 90% verkocht door eigenaren binnen Europa. Natuurlijke personen die in het buitenland wonen, hebben in de periode 2016-2020 bijna 4.100 ha landbouwgrond in Nederland verkocht, ofwel 91% van het verkochte areaal door buitenlanders in deze jaren.

De gemiddelde oppervlakte van de aan- en verkoop van landbouwgrond in Nederland in de periode 2016-2020 door buitenlanders is met respectievelijk 6,9 en 6,6 ha per eigenaar beperkt. Twee buitenlanders

hebben in deze periode meer dan 100 ha aangekocht, en vijf hebben meer dan 100 ha landbouwgrond in Nederland verkocht.

Deskundigen bevestigen dat buitenlandse interesse voor landbouwgrond in Nederland beperkt is. In de grensstreek zijn er agrarische ondernemers die hun bedrijf net over de grens hebben en Nederlandse landbouwgrond kopen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Afgezien van deze specifieke situatie kennen deskundigen nauwelijks of geen voorbeelden van buitenlandse interesse voor grond met een duurzaam agrarisch karakter.

S.3 Verantwoording

Op verzoek van het ministerie van LNV geeft dit onderzoek inzicht in de omvang en ontwikkeling van het buitenlandse eigendom van landbouwgrond in Nederland tussen 2016 en 2021.

De eigendomsanalyse van agrarische grond in 2016 en 2021 is uitgevoerd met de Basisregistratie Kadaster (BRK), die bestaat uit de kadastrale registratie van onroerende zaken en zakelijke rechten en de kadastrale kaart (ligging van de kadastrale percelen). Het Kadaster registreert zakelijke rechten per perceel.

De handel in agrarische grond is afgeleid van het Agrarische Grondmarkt Informatiesysteem (AGRIS), dat is opgebouwd uit de kadastrale transacties aangevuld met administratieve en geografische gegevens uit verschillende bronnen, zoals de Landbouwtelling, perceelsregistratie, TOP10NL en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Enkele specifieke registratie-eigenschappen van de BRK en de selecties leiden ertoe dat de resultaten van dit onderzoek geen absoluut maar een indicatief karakter hebben. De resultaten kunnen zowel een onderschatting als een overschatting van de werkelijkheid zijn.

Summary

S.1 Main results

Foreign ownership of agricultural land in the Netherlands decreased by 2,100 ha (-8%) to 24,600 ha between 2016 and 2021 (Table S.1). This is 1.4% of the total area of agricultural land in the Netherlands.

Table S.1 Foreign ownership of agricultural land by country/continent

	Hectare		Difference 2016-2021	
	2016	2021	Hectare	Percentage
Africa	182	100	-82	-45
Asia (including Middle East)	451	208	-243	-54
Belgium	14,864	13,998	-866	-6
Germany	5,166	5,238	72	1
Other Europe (including Turkey)	3,666	2,913	-753	-21
Dutch overseas territories	141	74	-67	-48
North America	620	611	-9	-1
Oceania (Australia en New Zealand)	270	338	68	25
Russia	21	26	5	23
South America (including Central America)	1,305	1,046	-259	-20
Total	26,687	24,553	-2,134	-8

Bron: Basisregistratie Kadaster (BRK).

The majority of foreign ownership belongs to owners residing in Belgium (57%) and Germany (21%). With the residents of the other European countries (Other Europe (including Turkey)), the share in 2021 will be 90%, almost the same as in 2016. Only 10% of foreign ownership is in countries/continents outside Europe.

Foreign ownership of agricultural land in the Netherlands is in the hands of a large number of owners. Both in 2016 and in 2021, there are more than 4,000 of them, which amounts to an average agricultural area of about 6 ha per owner. Of the more than 4,000 owners in 2021, only 14 owners own more than 100 ha.

S.2 Other results

In the period 2016-2020, a total of about 3,700 ha of agricultural land in the Netherlands was purchased by foreign owners. This is 2.2% of the total traded area of agricultural land. Foreign legal entities have purchased over 800 ha of agricultural land in the Netherlands in the period 2016-2020, or 22% of the total purchased area by foreigners in these years.

In the same period, a total of almost 4,500 ha of agricultural land in the Netherlands was sold by foreign owners. This is 2.7% of the total traded area of agricultural land in this period. Of the total sold area, 90% has been sold by owners within Europe. Natural persons living abroad sold almost 4,100 ha of agricultural land in the Netherlands in the period 2016-2020, which is 91% of the sold area by foreigners in these years.

The average area of purchase and sale of agricultural land in the Netherlands in the period 2016-2020 by foreigners is limited with 6.9 and 6.6 ha per owner respectively. Two foreigners have purchased more than 100 ha in this period, and five have sold more than 100 ha of agricultural land in the Netherlands.

Experts confirm that foreign interest in agricultural land in the Netherlands is limited. In the border region, there are agricultural entrepreneurs who have their business just across the border and buy Dutch

agricultural land for the purpose of agricultural operations. Apart from this specific situation, experts know of hardly any, if any, examples of foreign interest in land with a sustainable agricultural character.

S.3 Accountability

At the request of the Ministry of Agriculture, Nature and Food Quality, this study provides insight into the extent and development of foreign ownership of agricultural land in the Netherlands between 2016 and 2021.

The ownership analysis of agricultural land in 2016 and 2021 was carried out using the Basic Registration of Land Registry (BRK), which consists of the cadastral registration of immovable property and rights in rem and the cadastral map (location of the cadastral parcels). The Netherlands' Cadastre, Land Registry and Mapping Agency registers rights in rem per plot.

The trade in agricultural land is derived from the Agricultural Land Market Information System (AGRIS), which is built from the cadastral transactions supplemented with administrative and geographical data from various sources, such as the agricultural census, plot registration, TOP10NL and Basic Registration of Addresses and Buildings (BAG).

Some specific registration features of the BRK and the selections mean that the results of this survey are indicative rather than absolute. The results can be either an underestimation or an overestimation of reality.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Tweede Kamer heeft de regering gevraagd om de voor voedselvoorziening essentiële landbouwgronden in kaart te brengen en te rapporteren over de noodzaak om deze toe te voegen aan de lijst van vitale sectoren/producten (kamerstuk 29826, nr. 86, 2017). Naar aanleiding hiervan hebben het Kadaster en Wageningen Economic Research een onderzoek uitgevoerd naar de buitenlandse aankopen van Nederlandse landbouwgrond in de periode 2015-2017 (Silvis en Kuiper, 2020). De minister van LNV heeft geen aanleiding gezien de landbouwgronden toe te voegen aan de lijst van de vitale infrastructuur. Het onderwerp wordt echter wel van dusdanig belang geacht dat de ontwikkelingen worden gemonitord (LNV, 2020).

1.2 Landbouwgrond in Nederland

Nederland heeft 1,8 mln. ha landbouwgrond

Het areaal cultuurgrond (landbouwgrond) in gebruik bij de geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven is in 2020 uitgekomen op 1,814 mln. ha. Per saldo is het areaal cultuurgrond vanaf 2016 nauwelijks veranderd. Maar over een langere periode, tussen 2000 en 2020, is het areaal met gemiddeld 0,4% per jaar verminderd. Deze grond wordt aangewend voor andere doeleinden, zoals woningbouw, infrastructuur en natuur.

De basis voor de hiervoor genoemde oppervlakte cultuurgrond is de Landbouwtelling. De oppervlakte agrarisch terrein volgens de CBS-statistiek bodemgebruik bedroeg in 2015 2,221 mln. ha. Het verschil met de oppervlakte cultuurgrond (1,814 mln. ha) is het gevolg van onder meer verschillen in definities en afbakening. Zo is de definitie van agrarisch terrein ruimer en worden daar ook bijvoorbeeld erven en tuinen toe gerekend, cultuurgrond daarentegen is de oppervlakte waarop de gewassen staan. De afbakening van de Landbouwtelling is eveneens beperkter, aangezien niet alle gebruikers van landbouwgrond zijn opgenomen in de Landbouwtelling.

Geen specifieke wetgeving voor aan- en verkoop

Nederland kent geen specifieke wetgeving voor de aan- en verkoop van landbouwgrond. Er zijn geen vestigings- of woonplaatsvereisten en geen vereisten inzake beroepskwalificaties. Evenmin zijn er specifieke voorschriften voor koopcontracten: er is geen voorafgaande toetsing of goedkeuring van aankooptransacties, er zijn geen eisen ten aanzien van de prijs of de maximale omvang van een onderneming. Er zijn evenmin specifieke regels met betrekking tot de verwerving van grondbezit of het gebruik van landbouwgrond door rechtspersonen. Dat geldt niet alleen voor ingezetenen maar ook voor buitenlandse partijen. Het stellen van specifieke eisen wordt gezien als een inbreuk op het vrije verkeer van kapitaal en de vrijheid van vestiging in de EU. Bovendien worden dergelijke eisen niet relevant geacht vanwege de hoge grondprijzen in Nederland en de beperkingen op het gebruik van landbouwgrond die voortvloeien uit wetgeving voor ruimtelijke ordening, natuur en milieu (Silvis en Voskuilen, 2021).

Sterk versnipperd grondbezit

De Nederlandse landbouwgrond was in 2012 voor 85% in bezit van een groot aantal natuurlijke personen (Kuiper, 2015), in hoofdzaak agrariërs, die doorgaans niet meer dan enkele tientallen hectares grond in eigendom hebben. De overige landbouwgrond was in 2012 in bezit van rechtspersonen: publiekrechtelijke rechtspersonen (7%) en privaatrechtelijke rechtspersonen (8%).

De grootste privaatrechtelijke eigenaar is a.s.r. real estate met een areaal van circa 35.900 ha in 2021. Deze bezittingen zijn recent ondergebracht in het ASR Dutch Farmland Fund (a.s.r. real estate, 2021). Het bezit van de een na grootste private eigenaar van landbouwgrond (Fagoed) bedroeg 3.600 ha in 2020 (Fagoed,

2021). De landbouwgrond van ASR Dutch Farmland Fund en Fagoed is voor het grootste deel langjarig uitgegeven via erfpacht- en reguliere pachtcontracten. Andere privaatrechtelijke rechtspersonen hebben – op enkele na – minder dan 1.000 ha landbouwgrond in bezit.

Beperkte handel op de vrije agrarische grondmarkt

Tussen 2012 en 2020 is 249.000 ha landbouwgrond verhandeld op de vrije markt, wat neerkomt op een gemiddelde jaarlijkse grondmobiliteit – deel van het landbouwareaal dat verhandeld wordt – van circa 1,5%. Onder handel van landbouwgrond op de vrije markt vallen de transacties die openbaar tot stand zijn gekomen. Eigendomsinbreng in vennootschappen, overdrachten van aandelenportefeuilles, familie-overdrachten en kavelruilen vallen buiten de definitie van de vrije markt.

1.3 Onderzoeksvragen

Dit onderzoek is bedoeld om inzicht te geven in de omvang en ontwikkeling van het buitenlandse eigendom van landbouwgrond in Nederland tussen 2016 en 2021. De onderzoeksvragen luiden als volgt:

- Hoeveel hectare van het totale areaal landbouwgrond in Nederland kent een buitenlandse eigenaar?
- Hoe is het buitenlandse eigendom verdeeld over Duitsland, België, EU en landen buiten de EU?
- Zijn er grote veranderingen zichtbaar in de grondposities van individuele buitenlandse eigenaren tussen de jaren 2016 en 2021?

2 Aanpak

2.1 Basisregistratie Kadaster

De eigendomsanalyse van agrarische grond in 2016 en 2021 is uitgevoerd met de Basisregistratie Kadaster (BRK), die bestaat uit de kadastrale registratie van onroerende zaken en zakelijke rechten en de kadastrale kaart (ligging van de kadastrale percelen). Het Kadaster registreert zakelijke rechten per perceel. Voor de definitie van begrippen wordt verwezen naar de bijlage.

Selectie agrarische percelen

Omdat dit onderzoek zich toespitst op het buitenlandse eigendom van agrarische grond, zijn alleen de agrarische percelen geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- Cultuurcodes 62 (akkerland), 63 (grasland) en 66 (teelt – kweek)
- Bebouwingscode 1: onbebouwd
- Perceelsoppervlakte: groter dan 2.500 m².

Selectie rechten en eigenaren

De rechten die aan deze percelen zijn gekoppeld, zijn onder meer erfpacht, volledig eigendom en recht van opstal. Ook kunnen er meerdere rechthebbenden op één perceel zijn. Op percelen waar meerdere rechten en rechthebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Om te bepalen wie dat is, zijn enkele keuzes gemaakt. Als eerste zijn de rechthebbenden geselecteerd waarbij het volledig eigendom geldt als belangrijkste recht, gevolgd door het recht van erfpacht en het recht van opstal. In het vervolg van deze rapportage duiden we deze rechthebbenden aan als 'eigenaren'. Vervolgens is de eigenaar met het grootste aandeel van het recht geselecteerd, waarbij natuurlijke personen boven rechtspersonen gaan.

Selectie buitenlandse eigenaren

Op basis van BRK-gegevens en de belangrijkste eigenaren (zie hiervoor) zijn de buitenlandse eigenaren die op 1 januari 2016 en eigenaren die op 1 januari 2021 landbouwgrond in eigendom hadden, geselecteerd. De buitenlandse eigenaren in dit onderzoek bestaan uit natuurlijke personen en rechtspersonen.

Van natuurlijke personen registreert het Kadaster van ingezetenen het woonadres op basis van de Basisregistratie Personen (BRP). Wanneer een persoon is verhuisd buiten Nederland, registreert het Kadaster in de BRK de landnaam waar de ingezetene naartoe verhuisd is, en indien mogelijk met een volledig buitenlands woonadres. Deze gegevens worden zo veel mogelijk actueel gehouden in de BRK. Dat wil zeggen dat deze gegevens mee veranderen met de verhuizing van de ingezetene, ook als aan deze verhuizing geen kadastrale overdracht gekoppeld is. De nationaliteit van de eigenaar wordt niet in de BRK geregistreerd.

Van rechtspersonen registreert het Kadaster het type rechtsvorm. Ook buitenlandse rechtsvormen worden geregistreerd inclusief de naam van het betreffende land.

2.2 Agrarische Grondmarkt Informatiesysteem

De handel in agrarische grond is afgeleid van het Agrarische Grondmarkt Informatiesysteem (AGRIS), dat is opgebouwd uit de kadastrale transacties aangevuld met administratieve en geografische gegevens uit verschillende bronnen, zoals de Landbouwtelling, perceelsregistratie, TOP10NL en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Selectie buitenlandse eigenaren en agrarische percelen

Op vrijwel gelijke wijze als in de vorige paragraaf beschreven, zijn de buitenlandse eigenaren geselecteerd die in de jaren 2016 tot en met 2020 betrokken zijn geweest bij een overdracht van agrarische grond. De verhandelde percelen moeten aan de volgende criteria voldoen:

- Onbebouwd.
- Zakelijk recht is Volle Eigendom, of Volle Eigendom belast met Erfpacht, Opstal of recht ten behoeve van kabels en leidingen.
- Groter dan 2.500 m².
- Akkerland, grasland, grasland extensief, snijmais, bollenland, boomkwekerij en tuinland.
- Overdrachtsdatum van 1 januari 2016 tot 1 januari 2021.

Deze selectie van transactiegegevens sluit zo veel mogelijk aan op de selectie van de eigendomsgegevens (paragraaf 2.1). Desondanks kan het voorkomen dat de resultaten van beide selecties een iets ander beeld laten zien, doordat de AGRIS-transactiegegevens iets anders zijn opgebouwd dan de BRK-standgegevens.

2.3 Beperkingen

Enkele specifieke registratie-eigenschappen van de BRK en de selecties zorgen ervoor dat de resultaten van dit onderzoek een indicatief karakter hebben. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- De keuze om de belangrijkste eigenaar per perceel te kiezen, kan ertoe leiden dat een aantal buitenlandse eigenaren buiten de analyse valt.
- De buitenlandse woonplaats van een natuurlijk persoon kan maar hoeft niet samen te vallen met de nationaliteit van een natuurlijk persoon. Zo krijgen Nederlandse expats die voor langere tijd woonachtig zijn buiten Nederland een buitenlands adres.
- Uit de praktijk is bekend dat buitenlandse (rechts)personen hun activiteiten in Nederland vaak onderbrengen in een Nederlandse rechtspersoon. Dergelijke eigenaren worden in de kadastrale gegevens niet als buitenlandse eigenaren gekarakteriseerd.
- Uit de praktijk is ook bekend dat overdrachten van aandelenportefeuilles niet in de BRK worden ingeschreven, terwijl de zeggenschap over het onderhavige vastgoed daarmee wel wordt overgedragen. Een overname van de vastgoedportefeuilles met agrarische grond door buitenlandse eigenaren valt daardoor buiten dit onderzoek.

Door deze beperkingen kunnen de resultaten zowel een onderschatting als een overschatting van de werkelijkheid zijn.

2.4 Interviews

Gegeven de beperkingen van de kwantitatieve analyse zijn interviews met notarissen voorbereid. Het notariaat heeft immers een belangrijke rol bij overdrachten - de zogenaamde notariële recherche - waarin van de betrokken eigenaren wordt achterhaald wie zij zijn en in geval van rechtspersonen, welke relatie zij tot de rechtspersoon hebben. Het doel van de interviews was om te achterhalen of de geïnterviewde notarissen zicht hebben op de (rechts)persoon of (rechts)personen met zeggenschap achter de bij overdrachten betrokken rechtspersonen.

Voorafgaand aan de benadering van notarissen is een indeling gemaakt in de regionaal en primair agrarisch georiënteerde notaris, de bovenregionaal opererende notaris die ook bekend is in de agrarische hoek, en de

landelijk opererende notaris die met name grootzakelijke klanten heeft. Binnen ieder van deze drie profielen zijn drie notarissen benaderd.

Vanuit het notariaat bleek echter nauwelijks interesse of bereidheid om deel te nemen aan de interviews. Uiteindelijk resteerden voor het onderzoek één mondeling interview en een paar schriftelijke reacties. Daarom is aanvullend gesproken met zes makelaars met een agrarische oriëntatie die verspreid over het land actief zijn.

3 Buitenlands eigendom

3.1 Areaal landbouwgrond in buitenlands eigendom

Het buitenlands eigendom van landbouwgrond in Nederland is tussen 2016 en 2021 afgenomen met 2.100 ha (-8%) tot 24.600 ha (tabel 3.1). Daarmee komt het buitenlands eigendom uit op 1,4% van het totaal areaal landbouwgrond in Nederland.

Tabel 3.1 Buitenlands eigendom landbouwgrond naar land/continent

	Hectare		Verschil 2016-2021	
	2016	2021	Hectare	Percentage
Afrika	182	100	-82	-45
Azië (inclusief Midden-Oosten)	451	208	-243	-54
België	14.864	13.998	-866	-6
Duitsland	5.166	5.238	72	1
Overig Europa (inclusief Turkije)	3.666	2.913	-753	-21
Nederlandse overzeese gebieden	141	74	-67	-48
Noord-Amerika	620	611	-9	-1
Oceanië (Australië en Nieuw-Zeeland)	270	338	68	25
Rusland	21	26	5	23
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	1.305	1.046	-259	-20
Totaal	26.687	24.553	-2.134	-8

Bron: Basisregistratie Kadaster (BRK).

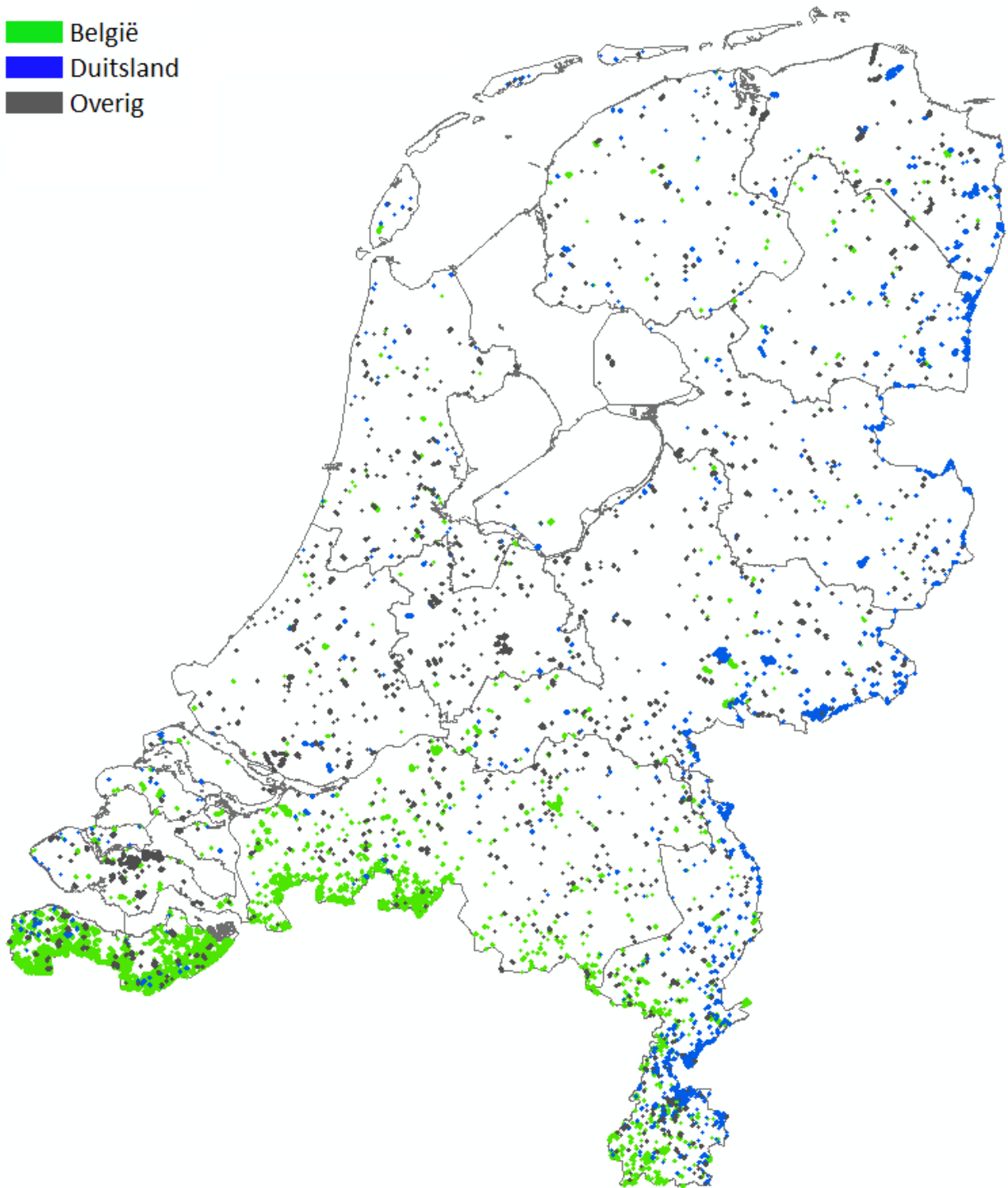
Het grootste deel van het buitenlands eigendom behoort toe aan eigenaren die in België (57%) en Duitsland (21%) wonen. Met de inwoners van de overige Europese landen komt het aandeel in 2021 uit op 90%, vrijwel gelijk aan dat in 2016.

Van het buitenlands grondbezit van 24.600 ha in 2021, is 93% in eigendom van natuurlijke personen die in het buitenland wonen, en 7% van buitenlandse rechtspersonen. Deze verhouding sluit globaal aan op de bezitsverdeling van alle agrarische grond: 85% van alle agrarische grond was in 2012 in bezit van natuurlijke personen, zie paragraaf 1.2).

Van het Belgisch bezit van grond in Nederland is 92% in eigendom van natuurlijke personen (tegen 95% in 2016). Voor het Duitse grondbezit is dat 94% in 2021, tegen 97% in 2016.

3.2 Ligging buitenlands eigendom

In figuur 3.1 is de ligging van de buitenlandse eigendommen van Nederlandse landbouwgrond opgenomen met bijzondere aandacht voor de Duitse en Belgische eigendommen.



Figuur 3.1 Buitenlands eigendom (uitvergroot) van landbouwgrond in Nederland op 1-1-2021
 Bron: Basisregistratie Kadaster (BRK).

Duidelijk zichtbaar is dat dit eigendom zich concentreert langs de landsgrens België-Nederland enerzijds en Duitsland-Nederland anderzijds. Een aanmerkelijk deel van het Belgische eigendom in Noord-Brabant is te relateren aan oud (deels adellijk) eigendom van Belgische eigenaren (Krekels en Rietbergen, 2021).

3.3 Aantal buitenlandse eigenaren landbouwgrond

Het buitenlands eigendom van landbouwgrond in Nederland is in handen van een groot aantal eigenaren. Zowel in 2016 als in 2021 zijn dat er meer dan 4.000, wat neerkomt op een gemiddeld landbouwareaal van circa 6 ha per eigenaar (tabel 3.2). Van de ruim 4.000 eigenaren in 2021 hebben slechts 14 eigenaren meer dan 100 ha in eigendom.

Tabel 3.2 Aantal buitenlandse eigenaren landbouwgrond naar land/continent

	Aantal eigenaren		Ha per eigenaar	
	2016	2021	2016	2021
Afrika	40	32	4,6	3,1
Azië (inclusief Midden-Oosten)	104	107	4,3	1,9
België	2.200	2.039	6,8	6,9
Duitsland	977	993	5,3	5,3
Overig Europa (inclusief Turkije)	570	604	6,4	4,8
Nederlandse overzeese gebieden	53	47	2,7	1,6
Noord-Amerika	176	170	3,5	3,6
Oceanië (Australië en Nieuw-Zeeland)	62	49	4,4	6,9
Rusland	4	7	5,3	3,7
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	48	39	27,2	26,8
Totaal	4.234	4.087	6,3	6,0

Bron: Basisregistratie Kadaster (BRK).

4 Aan- en verkoop door buitenlanders

4.1 Verhandeld areaal

In de periode 2016-2020 is in totaal ongeveer 3.700 ha landbouwgrond in Nederland door buitenlandse eigenaren aangekocht (tabel 4.1). Dat is 2,2% van het totaal verhandeld areaal landbouwgrond in deze periode. Van het totaal aangekochte areaal is 95% gekocht door eigenaren binnen Europa.

Tabel 4.1 Aankoop landbouwgrond (ha) in Nederland door buitenlanders

	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Afrika	-	-	1	7	4	11
Azië (inclusief Midden-Oosten)	2	0	4	38	9	53
België	326	333	467	264	313	1.704
Duitsland	218	122	138	147	168	792
Overig Europa (inclusief Turkije)	93	645	90	84	83	996
Nederlandse overzeese gebieden	-	-	-	-	0	0
Noord-Amerika	2	0	0	7	9	19
Oceanië (Australië & Nieuw-Zeeland)	11	10	4	1	25	50
Rusland	-	-	-	7	-	7
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	10	14	0	19	5	49
Totaal	661	1.125	705	575	616	3.681

Bron: AGRIS.

In de periode 2016-2020 is in totaal bijna 4.500 ha landbouwgrond in Nederland door buitenlandse eigenaren verkocht (tabel 4.2). Dat is 2,7% van het totaal verhandeld areaal landbouwgrond in deze periode. In 2019 is wat minder en in 2020 is wat meer grond verkocht door Belgische eigenaren dan in andere jaren. Van het totaal verkochte areaal is 90% verkocht door eigenaren binnen Europa.

Tabel 4.2 Verkoop landbouwgrond (ha) in Nederland door buitenlanders

	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Afrika	10	1	2	9	4	26
Azië (inclusief Midden-Oosten)	4	5	4	6	-	19
België	336	467	521	282	778	2.384
Duitsland	247	68	72	68	221	676
Overig Europa (inclusief Turkije)	146	359	213	102	148	968
Nederlandse overzeese gebieden	2	4	50	-	9	65
Noord-Amerika	65	52	31	25	33	207
Oceanië (Australië & Nieuw-Zeeland)	3	11	19	39	-	72
Rusland	-	-	-	-	-	-
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	20	1	2	1	10	35
Totaal	833	970	914	532	1.203	4.451

Bron: AGRIS.

In de periode 2016-2020 is 770 ha landbouwgrond meer verkocht dan aangekocht door buitenlandse eigenaren. Dat is minder dan de afname van 2.100 ha volgens de BRK-standgegevens (tabel 3.1). Het verschil tussen de BRK-data en de Agris-data lijkt groot, maar is ten opzichte van de gehele markt en het beschikbare areaal beperkt. Het verschil wordt veroorzaakt door de verschillen in opbouw van bronbestanden (BRK en AGRIS) en de daarmee samenhangende verschillen in selecties (zie hoofdstuk 2).

4.2 Verhandeld areaal naar type eigenaar

Buitenlandse rechtspersonen hebben in de periode 2016-2020 ruim 800 ha landbouwgrond in Nederland gekocht, ofwel 22% van het totaal aangekocht areaal door buitenlanders (3.700 ha) in deze jaren (tabel 4.3). Het Havenbedrijf van Antwerpen is een voorbeeld van een Belgische rechtspersoon die landbouwgrond in Nederland heeft aangekocht (85 ha verworven in 2016). Het gaat hierbij om strategische grondverwerving rondom Terneuzen blijkt uit een onderzoek in de provincie Zeeland (Van Rheenen et al., 2016). Uit het Zeeuwse onderzoek blijkt verder dat een grote Belgische investeerder onder Nederlandse rechtsvorm grond in met name Zeeuws-Vlaanderen heeft verworven. Hierdoor wordt deze investeerder niet aangemerkt als buitenlander (zie paragraaf 2.3).

Tabel 4.3 Aankoop landbouwgrond (ha) in Nederland door buitenlanders naar type eigenaar, 2016-2020

	Natuurlijk persoon	Rechtspersoon	Totaal	Aandeel (%) rechtspersoon
Afrika	11	-	11	0,0
Azië (inclusief Midden-Oosten)	53	-	53	0,0
België	1.208	496	1.704	29,1
Duitsland	692	100	792	12,6
Overig Europa (inclusief Turkije)	775	221	996	22,2
Nederlandse overzeese gebieden	0	-	0	0,0
Noord-Amerika	19	-	19	0,0
Oceanië (Australië & Nieuw-Zeeland)	40	10	50	19,9
Rusland	7	-	7	0,0
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	48	0	49	0,8
Totaal	2.854	827	3.681	22,5

Bron: AGRIS.

Natuurlijke personen die in het buitenland wonen, hebben in de periode 2016-2020 bijna 4.100 ha landbouwgrond in Nederland verkocht, ofwel 91% van het totaal verkocht areaal door buitenlanders (circa 4.500 ha) in deze jaren (tabel 4.4).

Tabel 4.4 Verkoop landbouwgrond (ha) in Nederland door buitenlanders naar type eigenaar, 2016-2020

	Natuurlijk persoon	Rechtspersoon	Totaal	Aandeel (%) rechtspersoon
Afrika	26	-	26	0,0
Azië (inclusief Midden-Oosten)	19	-	19	0,0
België	2.287	97	2.384	4,1
Duitsland	672	4	676	0,6
Overig Europa (inclusief Turkije)	746	222	968	22,9
Nederlandse overzeese gebieden	16	49	65	75,3
Noord-Amerika	207	-	207	0,0
Oceanië (Australië & Nieuw-Zeeland)	65	7	72	9,7
Rusland	-	-	-	-
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	34	0	35	1,2
Totaal	4.072	379	4.451	8,5

Bron: AGRIS.

4.3 Gemiddelde oppervlakte van aan- en verkoop

De gemiddelde oppervlakte van de aan- en verkoop van landbouwgrond in Nederland in de periode 2016-2020 door buitenlanders is met respectievelijk 6,9 en 6,6 ha per eigenaar beperkt (tabel 4.5 en 4.6). Twee buitenlanders hebben in deze periode meer dan 100 ha aangekocht, en vijf hebben meer dan 100 ha landbouwgrond in Nederland verkocht.

Tabel 4.5 Aankoop landbouwgrond in Nederland door buitenlanders, 2016-2020

	Aantal eigenaren	Ha landbouwgrond	Ha per eigenaar
Afrika	8	11	1,4
Azië (inclusief Midden-Oosten)	11	53	4,8
België	265	1.704	6,4
Duitsland	115	792	6,9
Overig Europa (inclusief Turkije)	100	996	10,0
Nederlandse overzeese gebieden	1	0	0,3
Noord-Amerika	15	19	1,3
Oceanië (Australië & Nieuw-Zeeland)	7	50	7,2
Rusland	1	7	7,3
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	13	49	3,7
Totaal	536	3.681	6,9

Bron: AGRIS.

Tabel 4.6 Verkoop landbouwgrond in Nederland door buitenlanders, 2016-2020

	Aantal eigenaren	Ha landbouwgrond	Ha per eigenaar
Afrika	8	26	3,2
Azië (inclusief Midden-Oosten)	11	19	1,7
België	296	2.384	8,1
Duitsland	109	676	6,2
Overig Europa (inclusief Turkije)	166	968	5,8
Nederlandse overzeese gebieden	8	65	8,1
Noord-Amerika	43	207	4,8
Oceanië (Australië & Nieuw-Zeeland)	15	72	4,8
Rusland	-	-	-
Zuid-Amerika (inclusief Midden-Amerika)	16	35	2,2
Totaal	672	4.451	6,6

Bron: AGRIS.

5 Observaties van deskundigen

Uit de interviews met notarissen en makelaars zijn de volgende punten opgetekend.

Vaststellen buitenlandse eigenaren lastig

Het notariaat onderzoekt wie de betrokken rechthebbenden zijn en in geval van rechtspersonen, wie de juridische rechtsvertegenwoordiger van de rechtspersoon is. Deze notariële recherche geldt ook voor buitenlandse eigenaren, maar in de praktijk is dat ingewikkeld. De bron hiervoor, het UBO-register, is nog in opbouw. UBO staat voor *Ultimate Beneficial Owners*, de mensen die de uiteindelijke eigenaar zijn van of zeggenschap hebben over een organisatie.

Beperkte buitenlandse interesse voor landbouwgrond in Nederland

De interesse van buitenlanders voor landbouwgrond in Nederland lijkt niet groot te zijn. Wel kennen deskundigen de nodige voorbeelden in de grensstreek. Hierbij gaat het vooral om agrarische ondernemers die hun bedrijf net over de grens hebben en Nederlandse landbouwgrond kopen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Afgezien van deze specifieke situatie zeggen de meeste geïnterviewden nauwelijks of geen voorbeelden te kennen van buitenlandse interesse voor grond met een duurzaam agrarisch karakter. De specifieke situatie op de markt voor landbouwgrond wordt genoemd als mogelijke verklaring; er komt weinig grond op de markt en de grond die beschikbaar komt, wordt vrijwel direct door lokale spelers aangekocht. Je moet als koper dus 'kort op de bal' spelen; een buitenlandse partij zou die rol overigens wel aan een lokale zaakwaarnemer kunnen uitbesteden. Overigens zijn er ook factoren die de buitenlandse belangstelling beperken: de agrarische grondprijzen in Nederland zijn relatief hoog en er gelden wettelijke beperkingen aan het gebruik van de grond.

Buitenlandse interesse voor grond met hogere waarde of andere bestemming

Vrijwel alle geïnterviewden geven aan wel situaties te kennen waarin buitenlandse partijen interesse tonen voor grond in het buitengebied. Voorbeelden zijn grond voor zonneparken, woning, datacenters en paardensport-gerelateerde activiteiten in het luxe segment. Deze voorbeelden kenmerken zich door een grondwaarde die hoger ligt dan de agrarische grondwaarde, met een andere bestemming dan landbouwgrond, of een bestemming die naar verwachting op termijn zal veranderen.

Aankopen door investeringsfondsen

De geïnterviewden geven aan dat investeringsfondsen agrarische grond verwerven. Concreet worden ASR Dutch Farmland Fund en Fagoed genoemd (zie ook hoofdstuk 1). Ook wordt de situatie aangehaald waarin Ballast Nedam te ontwikkelen grond verwerft. Deze Nederlandse rechtspersoon is in 2015 door het Turkse bouwbedrijf Renaissance Construction overgenomen.

Bronnen en literatuur

a.s.r. real estate (2021). ASR Dutch Farmland Fund. Factsheet Q3 2021

Fagoed (2021). Jaarverslag 2020

Krekels, Jelle en Kirsten Rietbergen (2021). Brabantse grond is schaars, maar van wie is het buitengebied eigenlijk? In: Brabants Dagblad d.d. 24 juli 2021 en laatste update 9 augustus 2021

Kuiper, P.P. (2015). Agrarische Grondmarkt. Kadaster, interne notitie december 2015

LNV (2020). Antwoord motie nr. 86 (29826), inzake landbouwgronden en infrastructurele kunstwerken. Brief minister LNV aan de Tweede Kamer d.d. 19 februari 2020

Rheenen, J. van, T. Vogelzang, M. Voskuilen, P. Rijk en T. Verbruggen (2016). Gebieden in hun kracht zetten! Verkavelingsanalyse Provincie Zeeland. Kadaster en LEI Wageningen UR

Silvis, Huib en Paul Peter Kuiper (2020). Buitenlandse verkrijging van agrarische grond. Notitie van Wageningen Economic Research en Kadaster op verzoek van het ministerie van LNV.

Silvis, H. en M. Voskuilen, 2021. 'Agricultural land market regulations in the Netherlands around 2020', in: Vranken, L., Tabeau, E., Roebeling, P., with contributions from country experts and associates, 'Agricultural land market regulations in the EU Member States', Addendum to Final Report Data and information on agricultural land market regulations across EU MS: Country Reports.

Begrippenlijst

Eigenaar

Het begrip eigenaar verwijst in dit rapport naar de rechthebbende zoals die volgens de in hoofdstuk 2 beschreven selecties is bepaald. Een rechthebbende is een (rechts)persoon die een bepaald zakelijk recht op een kadastraal perceel heeft. Een rechthebbende is bijvoorbeeld een eigenaar, erfpachter of opstalhouder.

Eigendom

Het meest omvattende recht dat iemand of een organisatie op een (onroerende) zaak kan hebben.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van de erfverhuurder te houden en te gebruiken.

Natuurlijk persoon

Een natuurlijk persoon is iemand, een mens van vlees en bloed, die rechten en plichten heeft. Een natuurlijk persoon is de juridische tegenhanger van een rechtspersoon.

Opstal (opstalrecht)

Het recht om in of op een stuk grond of een gebouw van een ander een gebouw of werk te plaatsen of iets te planten en hier de eigenaar van te worden. Voor leidingen of nutsvoorzieningen geldt een specifiek type opstalrecht.

Privaatrechtelijk rechtspersoon

Een stichting, vereniging, coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, naamloze vennootschap of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

Publiekrechtelijk rechtspersoon

Het Rijk, een provincie, een gemeente, een waterschap of een ander overheidsorgaan dat volgens de Grondwet een verordenende bevoegdheid heeft.

Rechtspersoon

Een organisatie die net als een natuurlijk persoon rechten en plichten heeft.

Zakelijk recht

Het recht dat iemand op een zaak heeft en dat iemand anders niet aan kan tasten.

Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, erfpacht, opstal, recht ten behoeve van kabels en leidingen. In tegenstelling hiermee is pacht een persoonlijk recht.

Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E communications.ssg@wur.nl
wur.nl/economic-research

RAPPORT 2022-010



De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.800 medewerkers (6.000 fte) en 12.900 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

To explore
the potential
of nature to
improve the
quality of life



Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E communications.ssg@wur.nl
wur.nl/economic-research

Rapport 2022-010
ISBN 978-94-6447-115-1

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.800 medewerkers (6.000 fte) en 12.900 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

