



# WELKOM

15 APRIL 2026



# STEENHUIJS

Grondzaken

## Themadag Landelijk Vastgoed 2026 'De nieuwe grondrealiteit'

**ing. Henk Evink RT**

Steenhuijs Grondzaken B.V.

Parijsboulevard 209

3541 CS Utrecht

T 085-0020070

M 06-19524090

[h.evink@steenhuijs.com](mailto:h.evink@steenhuijs.com)

[www.steenhuijs.com](http://www.steenhuijs.com)



## Kennismaken

Henk Evink | Partner STEENHUIJS Grondzaken



Grondverwerving, taxaties  
& strategisch advies



rentmeester NVR  
& registertaxateur



Expertise bestuursrechtelijke  
schadevergoedingen -  
onteigeningsschadeloosstellingen



Voorzitter kernteam LAV (NRVT)  
Lid commissie regelgeving en  
kwaliteit (NRVT)

## Prijstdruk op de grondwaarde in een veranderende wereld

Stikstofregels, duurzaamheidseisen en verschuivend grondgebruik hebben steeds meer effect op de grondwaarde. Grondeigenaren zoeken houvast in een steeds minder voorspelbare markt.

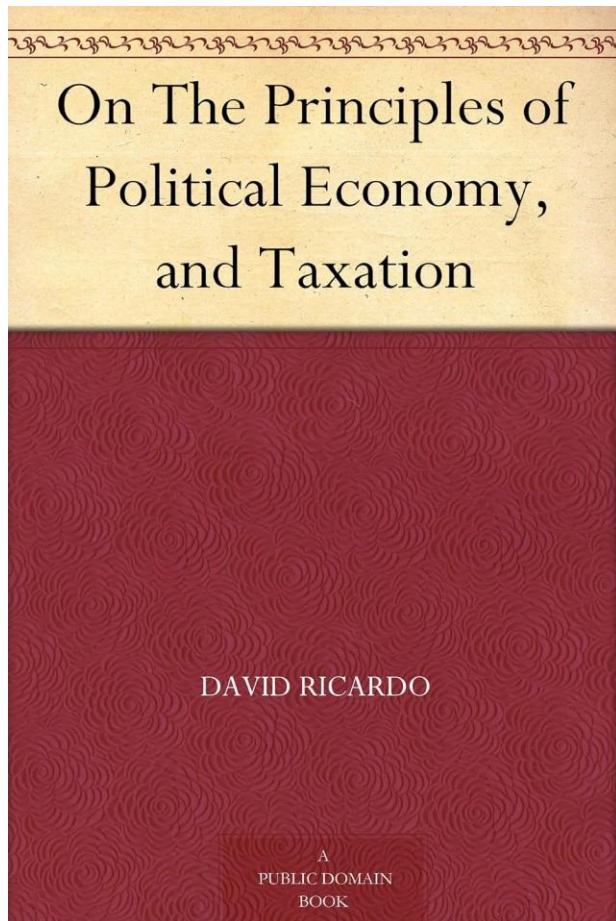


## David Ricardo (1772 - 1823)



- Brits econoom, geboren in **London**
- Begon op 14-jarige leeftijd op de **London Stock Exchange**
- Vergaarde een fortuin als **effectenhandelaar**
- Grondlegger van de **klassieke economie** samen met Adam Smith
- Hoofdwerk: ***Principles of Political Economy*** (1817)
- Bekend om theorie van **comparatief voordeel** en **grondrente**
- Was ook **lid van het Britse parlement** (vanaf 1819)

## Principles of Political Economy and Taxation



*Eerste editie: 1817, Londen*

- Verdeling welvaart tussen **grond, arbeid en kapitaal**
- **Grondrentetheorie**: rente is gevolg, niet oorzaak van hoge prijzen
- **Comparatief voordeel**: basis voor vrijhandel
- **Arbeidswaardeleer**: waarde = benodigde arbeid
- Pleidooi tegen de **Corn Laws**

## Grondrentetheorie David Ricardo (1817) (1)

### Kernidee

- Grond is **schaars en niet reproduceerbaar** – het aanbod is vast
- Grondrente = opbrengst **beste grond** minus opbrengst **marginale grond**
- Stijgende vraag dwingt **slechtere grond in gebruik**; rente op goede grond stijgt

### Toepassing op huidige grondprijzen

- Concurrerende claims (**woningbouw, natuur, energie**) vergroten schaarste
- Grondprijs reflecteert **verwachte toekomstige opbrengsten**, niet productiekosten
- Lage rente versterkt effect: **hogere kapitalisatie** van toekomstige rendementen

### Ricardo's les voor vandaag

- Hoge grondprijs is **geen oorzaak maar gevolg** van schaarste en hoge opbrengsten
- Zolang grond schaars blijft, zijn **grondeigenaren de winnaars**

## Schaarste als motor van grondrente

### Grond is schaars en niet reproduceerbaar

- Het aanbod van grond is **per definitie vast** – je kunt geen extra grond maken
- Anders dan kapitaalgoederen kan grond **niet worden geproduceerd of uitgebreid**
- Dit maakt grond fundamenteel anders dan elk ander productiemiddel

### Hoe grondrente ontstaat

- Grondrente = opbrengst **beste grond** minus opbrengst **marginale grond**
- Stijgende vraag dwingt steeds **slechtere grond in gebruik**
- Hoe slechter de marginale grond, hoe **hoger de rente** op de goede grond

## Ricardo's theorie op de huidige grondmarkt

### Concurrerende claims vergroten schaarste

- Grond is niet alleen schaars – steeds meer partijen claimen **dezelfde hectares**
- **Woningbouw, natuur, energie, infrastructuur** concurreren met landbouw
- Elke extra claim verschuift de **marge** en drijft de rente op

### Kapitalisatie-effect

- Grondprijs = **verwachte opbrengsten**, niet productiekosten
- Lage rente versterkt dit: toekomstig rendement wordt **hoger gekapitaliseerd**
- Resultaat: grondprijzen stijgen **sneller dan de inflatie**

## Ricardo's les voor vandaag?

### Oorzaak en gevolg

- Hoge grondprijs is **geen oorzaak maar gevolg** van schaarste en hoge opbrengsten
- Ricardo: ***“Corn is not high because a rent is paid, but a rent is paid because corn is high”***
  - *Graan is niet duur omdat rente wordt betaald, maar rente wordt betaald omdat graan duur is.*
- ***“The rise of rent is always the effect of the increasing wealth of the country, and of the difficulty of providing food for its augmented population”***
  - *De stijging van rente is altijd het gevolg van de toenemende rijkdom van het land en de moeilijkheid om voedsel voor zijn vergrote bevolking te verstrekken.*

**Adam Smith- The Wealth of Nations**

**Henry George - Progress and poverty**

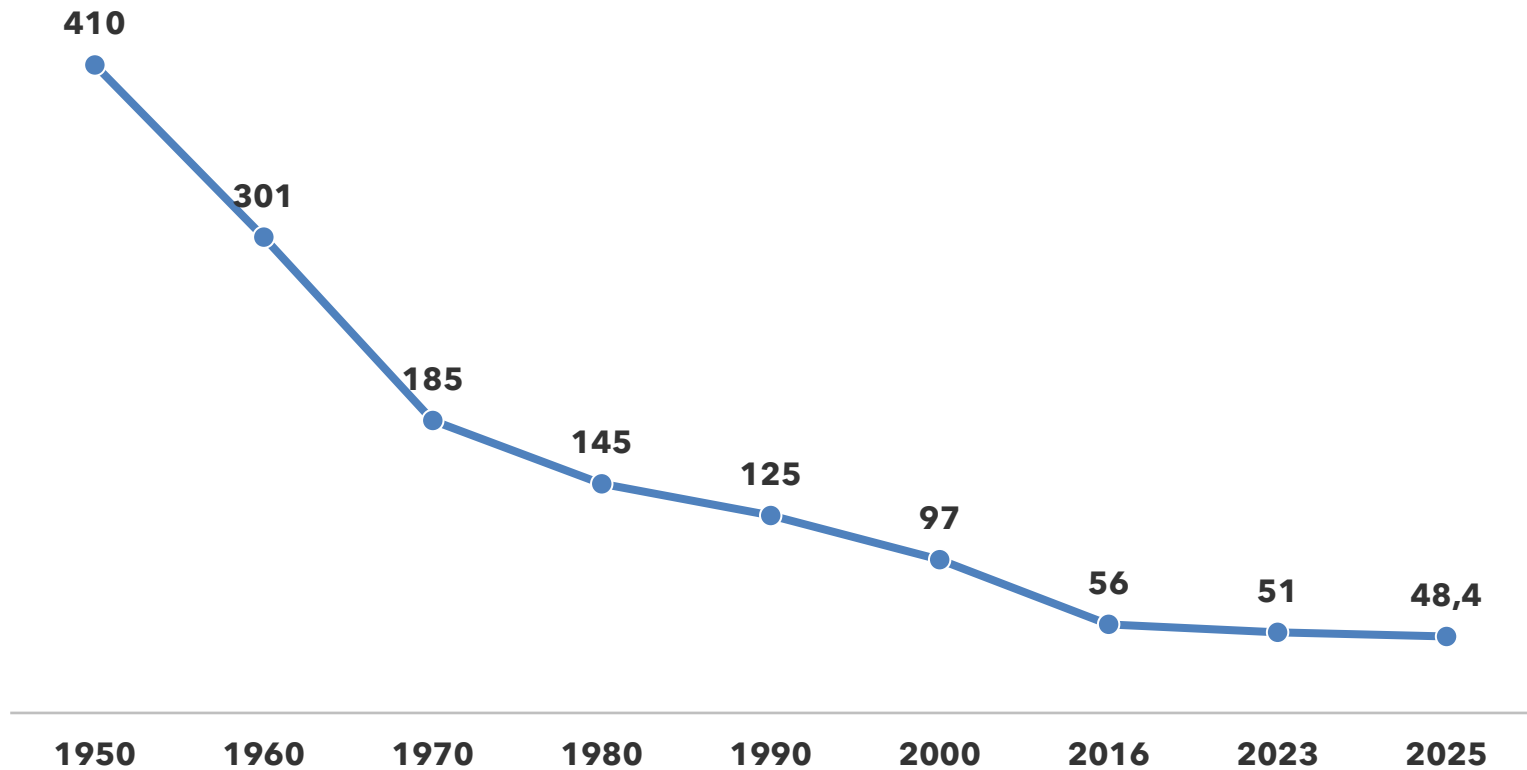
# STEENHUIJS

Grondzaken

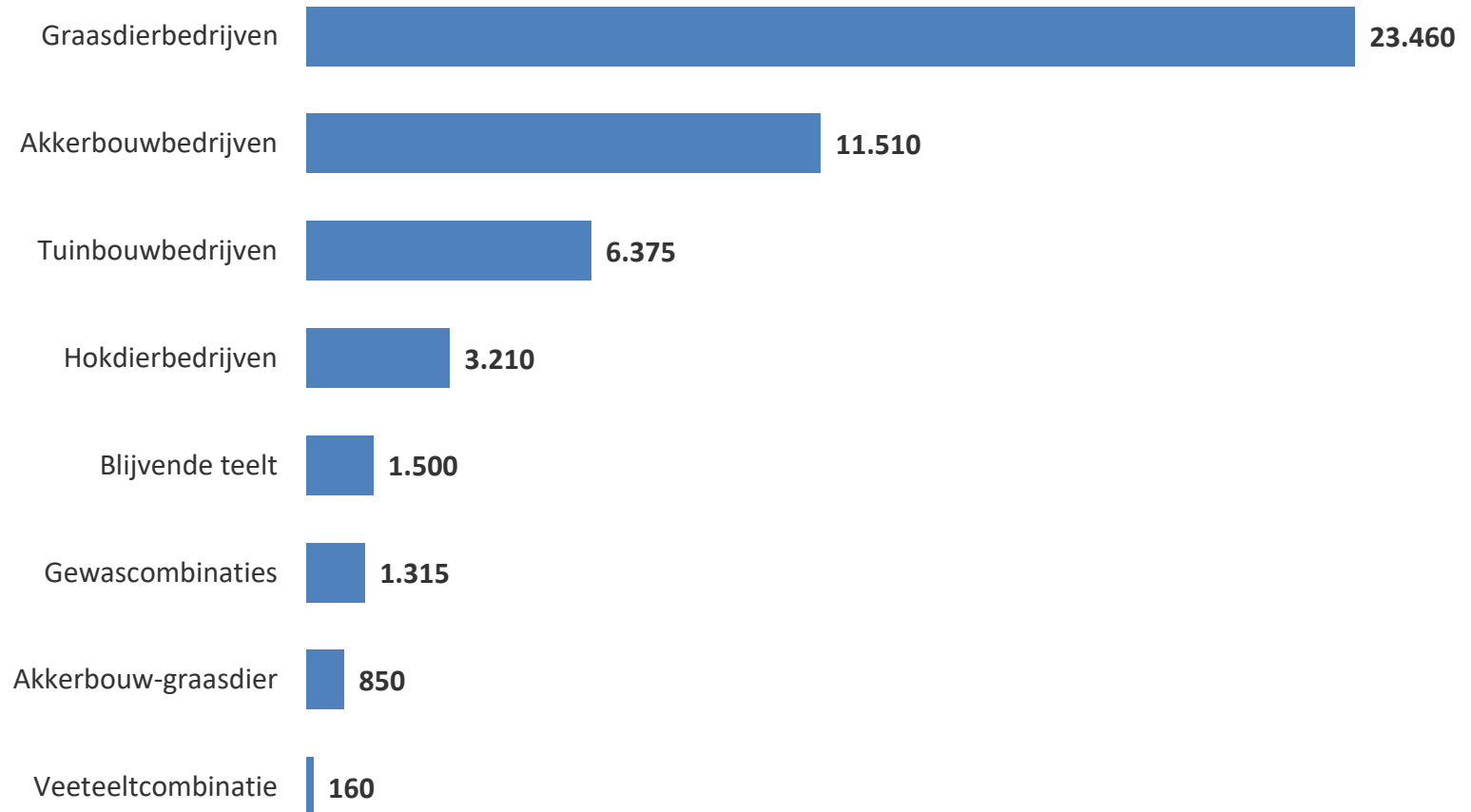


**Feiten & cijfers  
over grond**

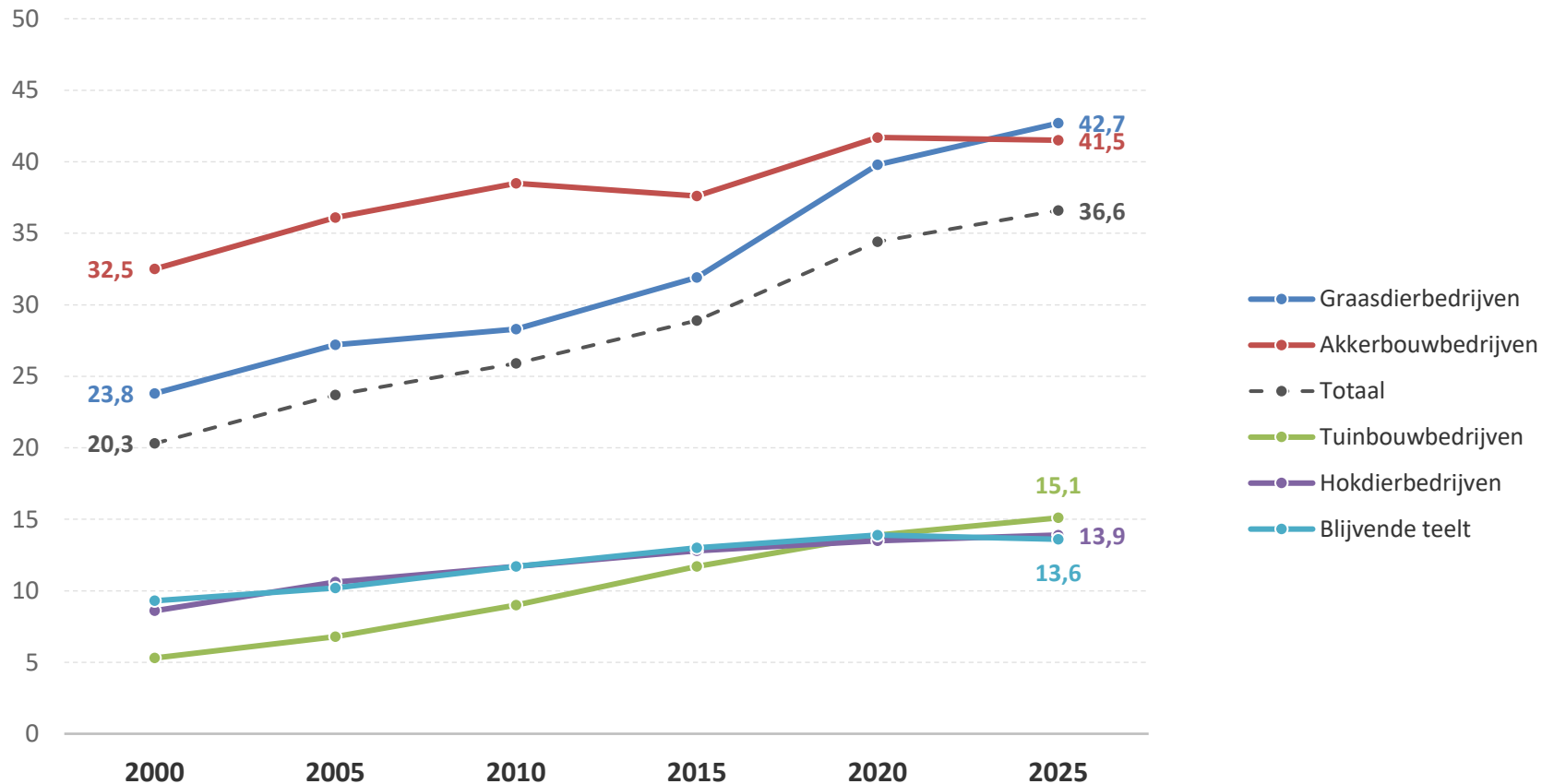
## Aantal agrarische bedrijven in Nederland (x 1.000)



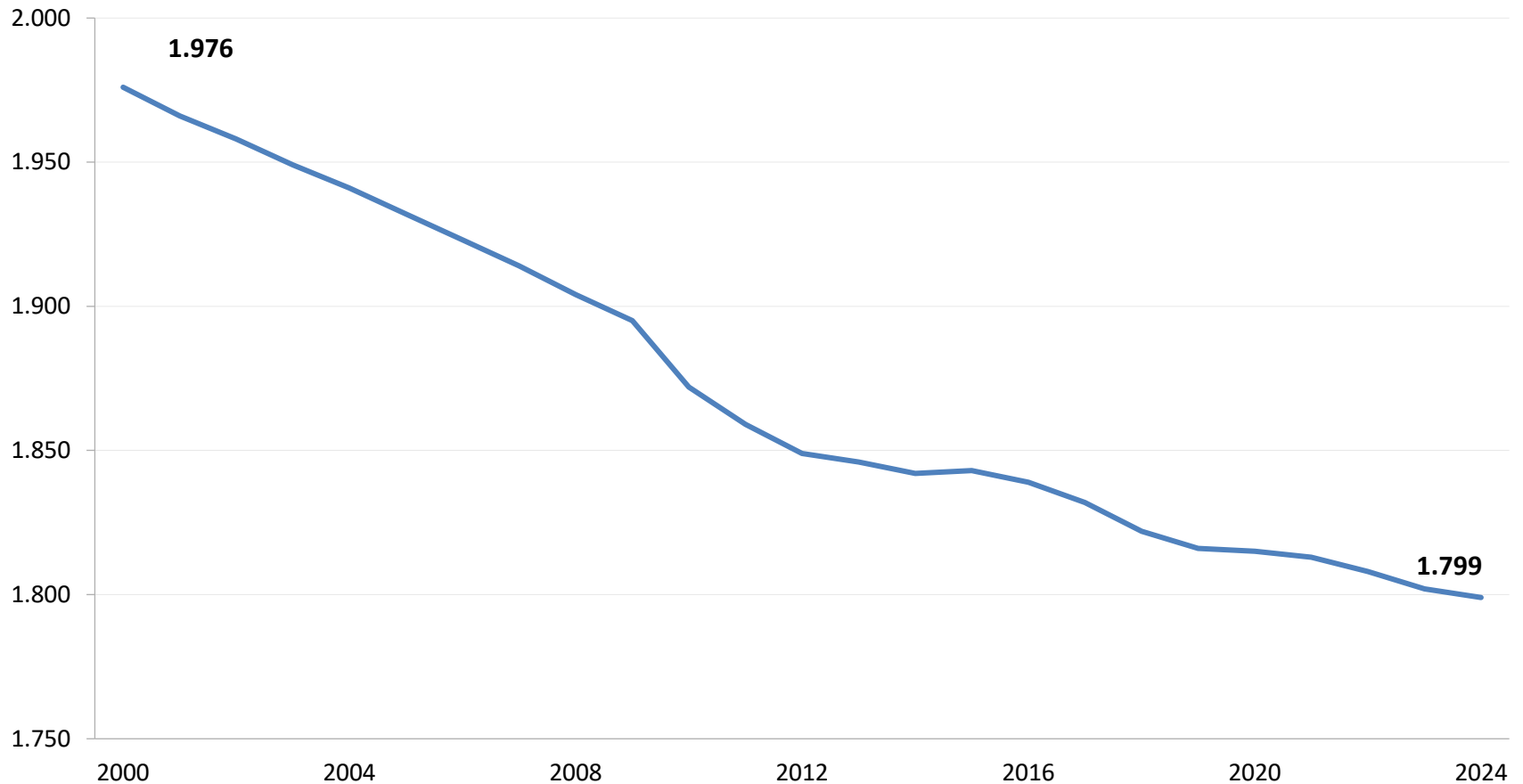
## Bedrijven per bedrijfsklasse, 2025



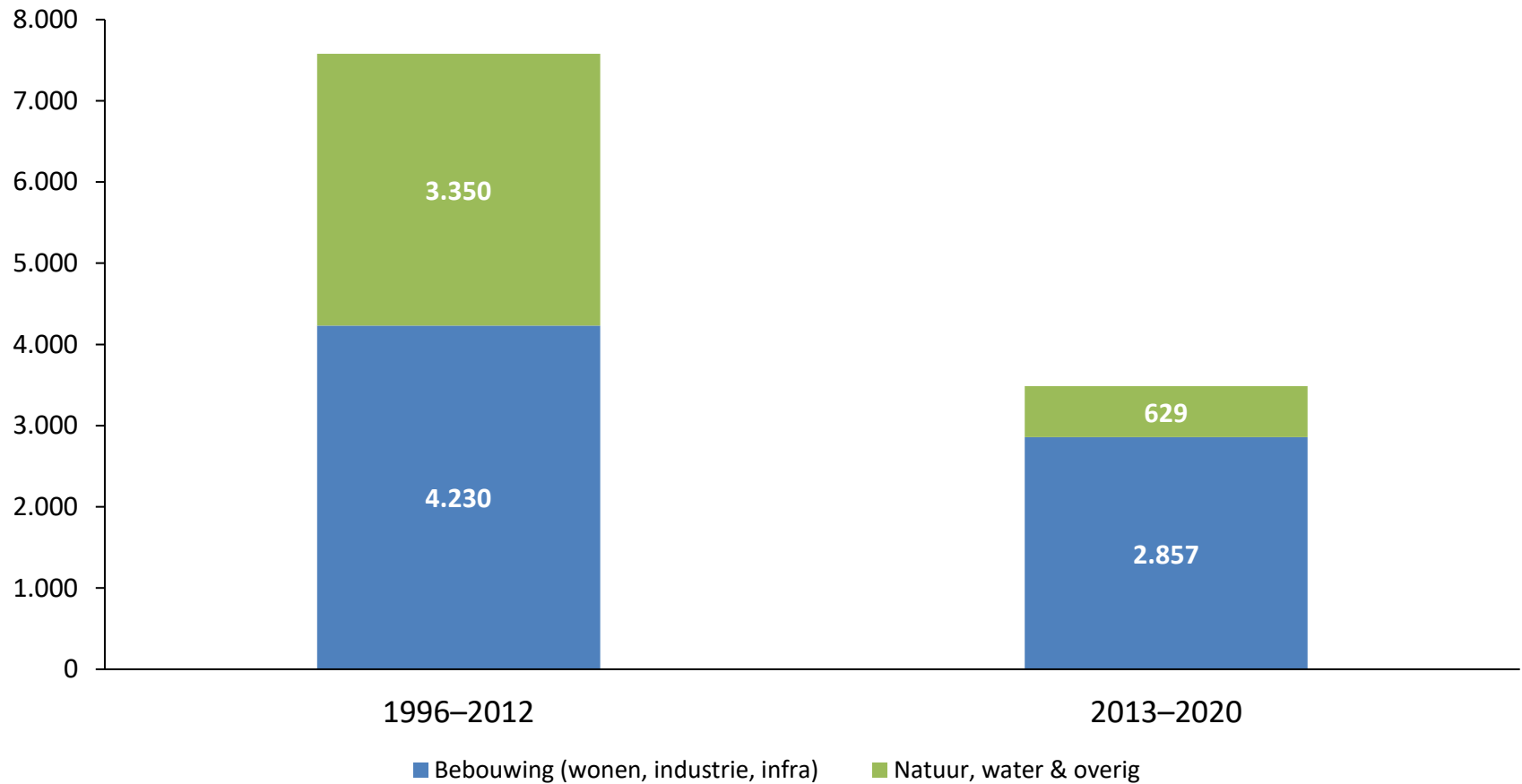
## Gem. oppervlakte cultuurgrond per bedrijf (ha), 2000-2025



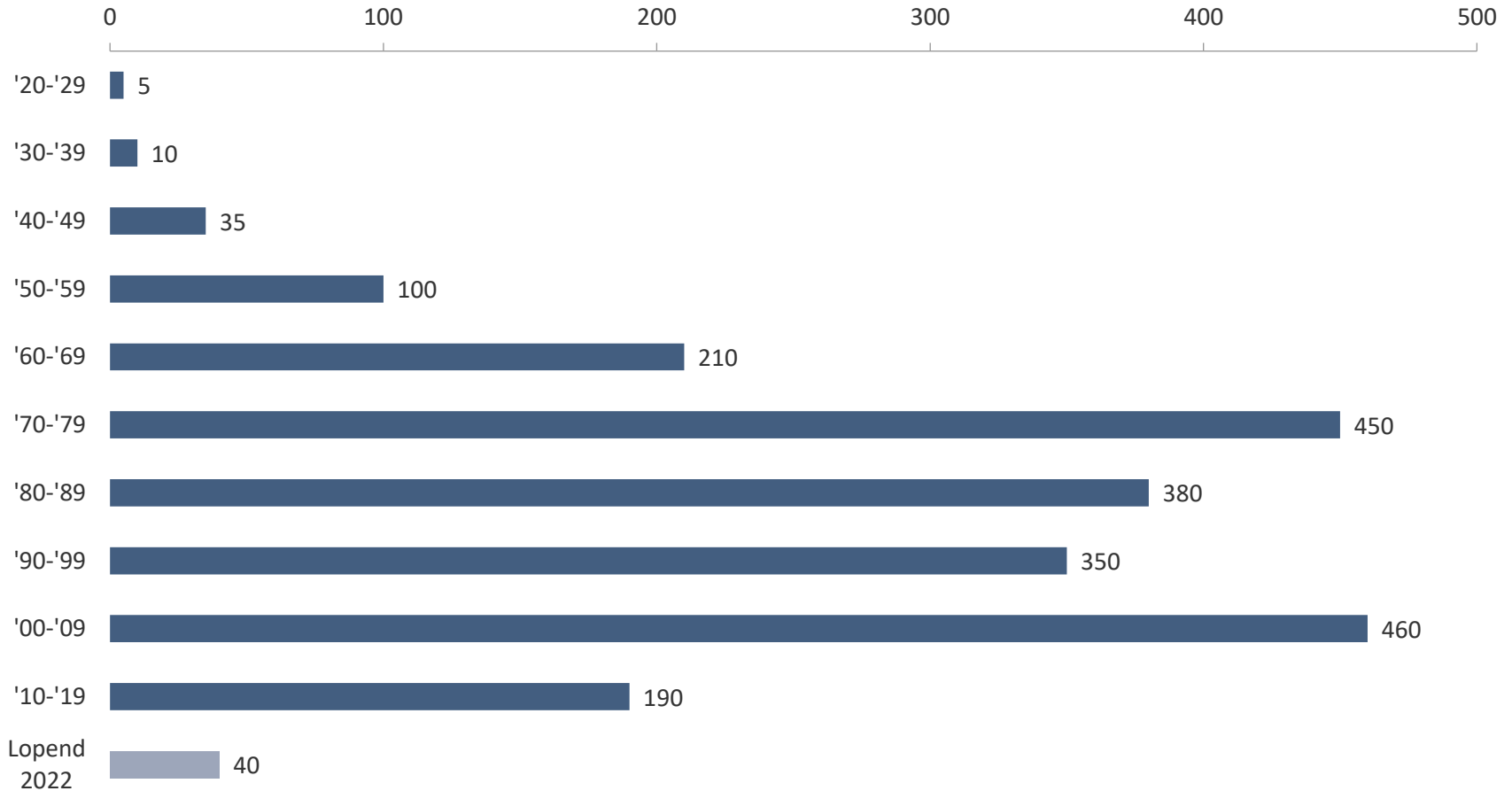
## Totale oppervlakte cultuurgrond Nederland (x 1.000 ha), 2000–2024



## Onttrekking landbouwgrond naar bestemming (ha/jaar), 1996–2020



## Oppervlakte voltooide landinrichtingsprojecten per decennium (x 1.000 ha)



## Grondverwerving: tempo drastisch gedaald

### Dienst Landelijk Gebied (tot 2015)

- Ca. **8.000 ha/jaar** landbouwgrond aangekocht (peildatum 2008)
- Grond geruild, ingericht of doorverkocht

### Provincies (2015–2022)

- Gemiddeld **1.200 ha/jaar** — daling van 85%

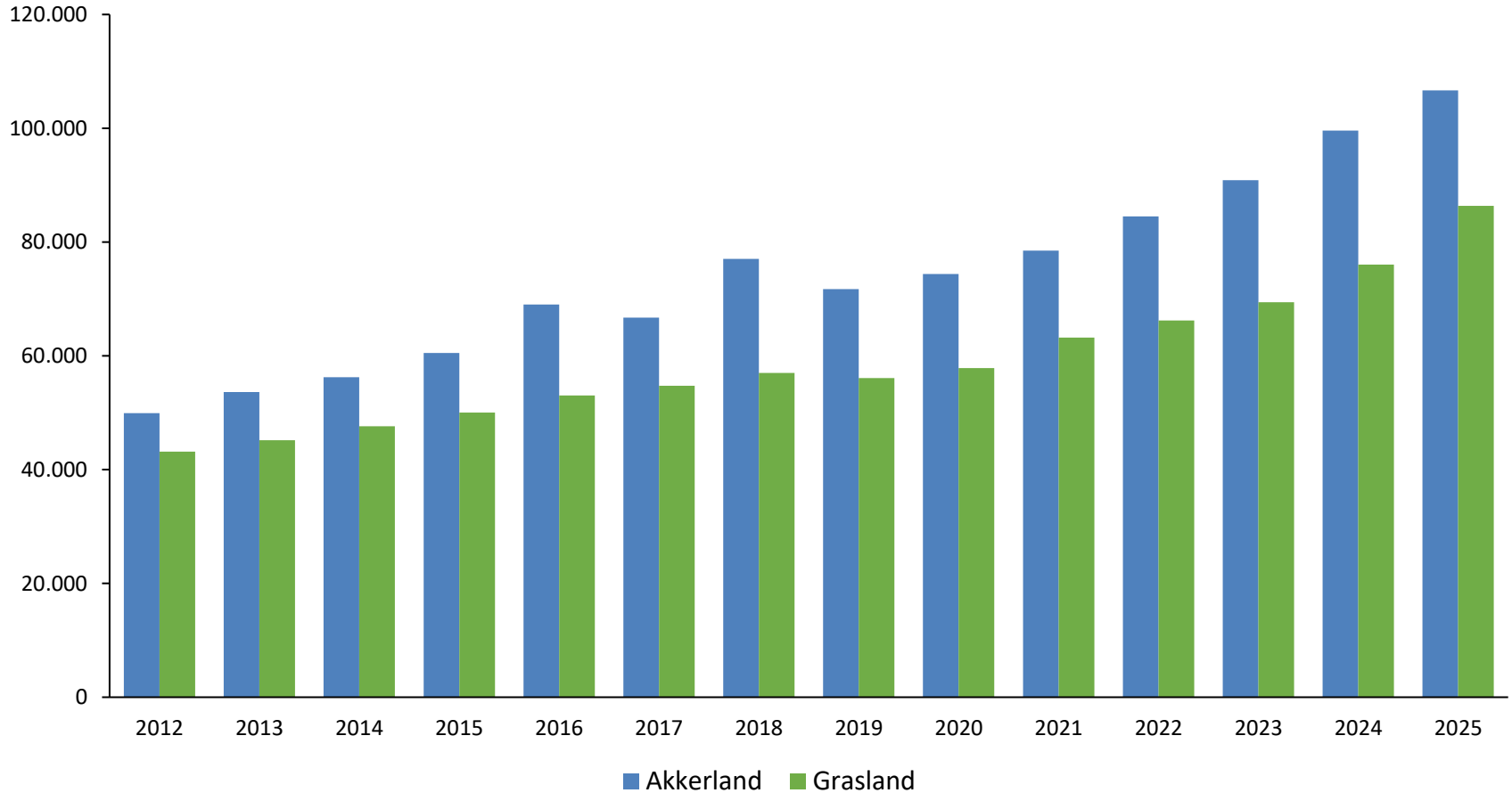
### Conclusie

- Honderdduizenden ha moeten worden heringericht
- Huidig tempo: landinrichting duurt **nog decennia**

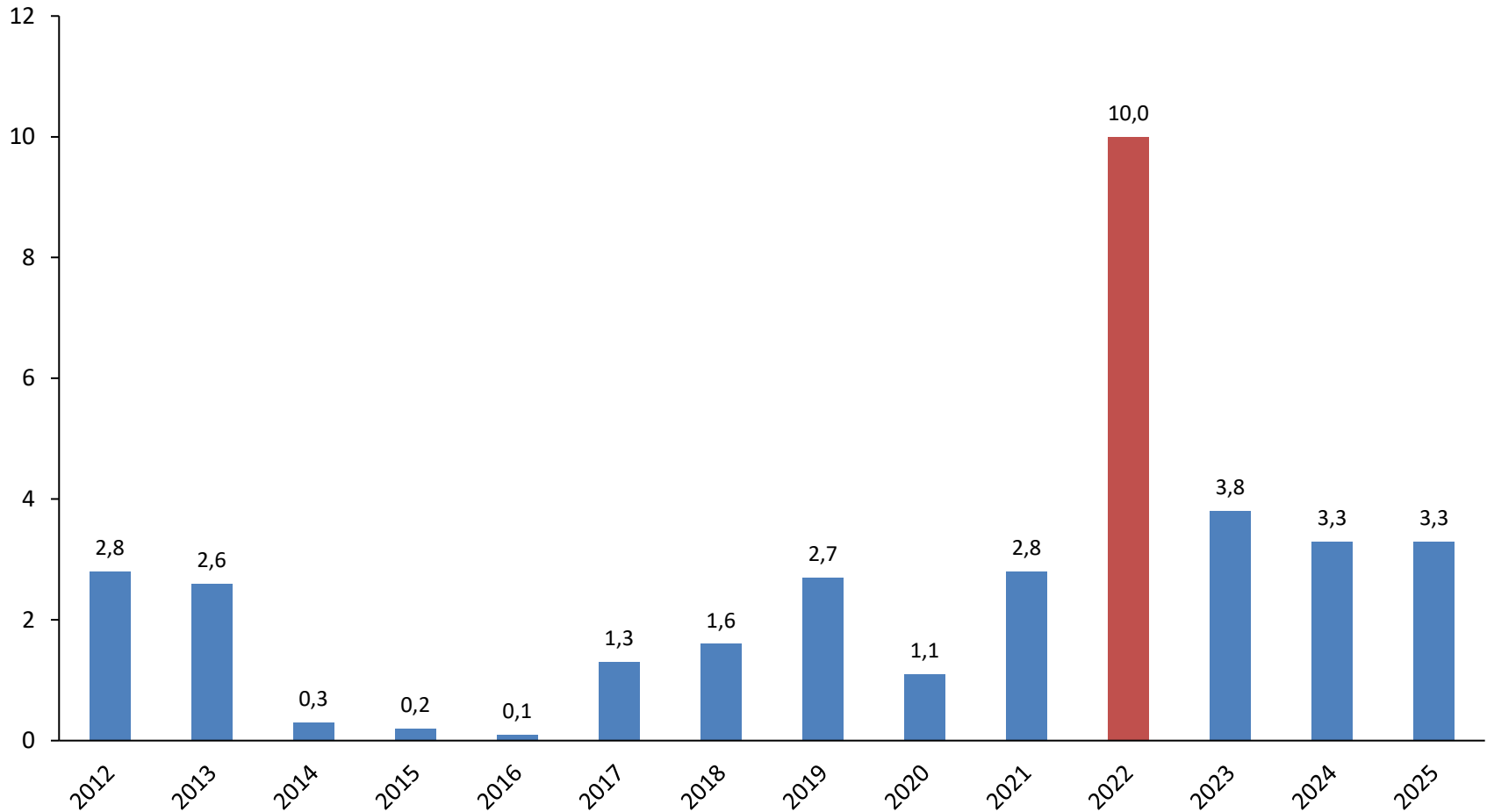
–85%

grondverwerving  
per jaar

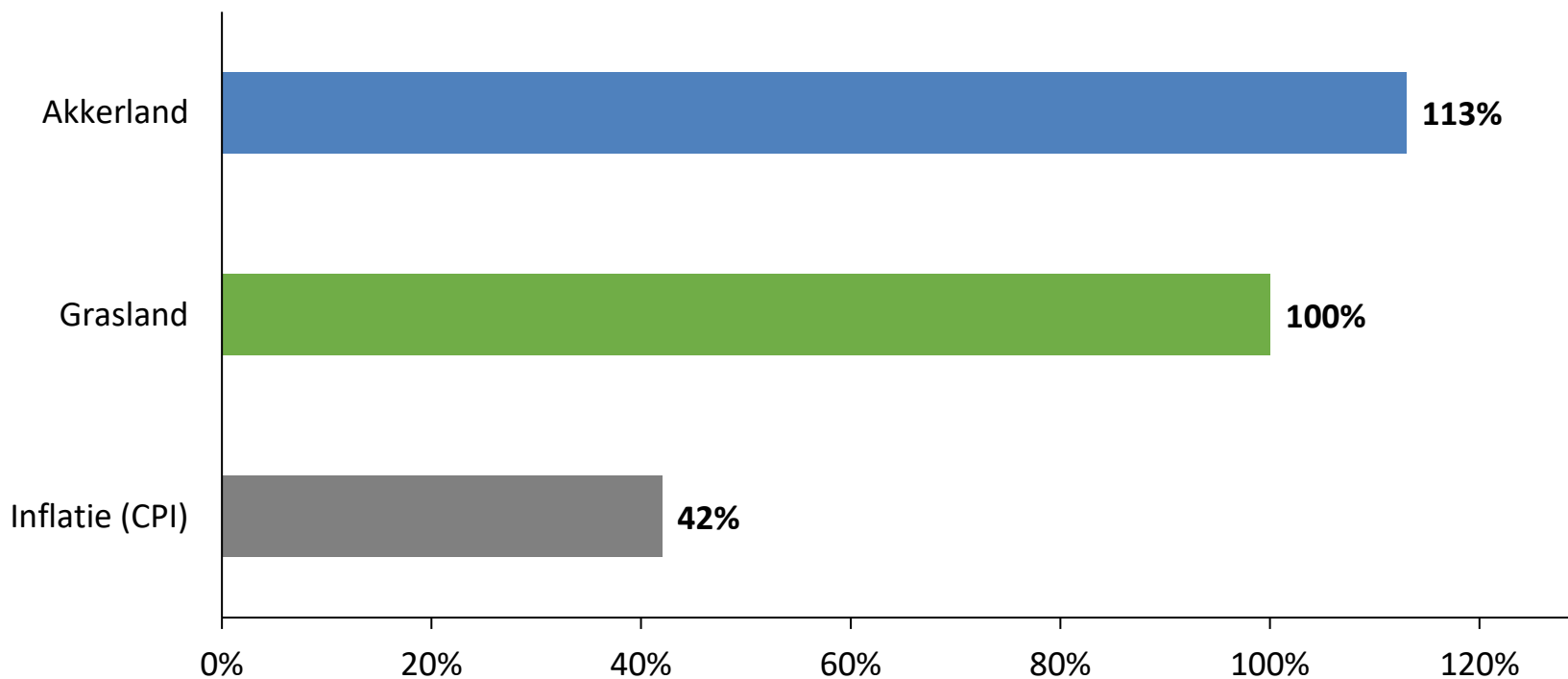
## Gemiddelde grondprijs agrarische grond (€/ha), 2012–2025



## Inflatie Nederland (CPI jaarmutatatie in %), 2012–2025



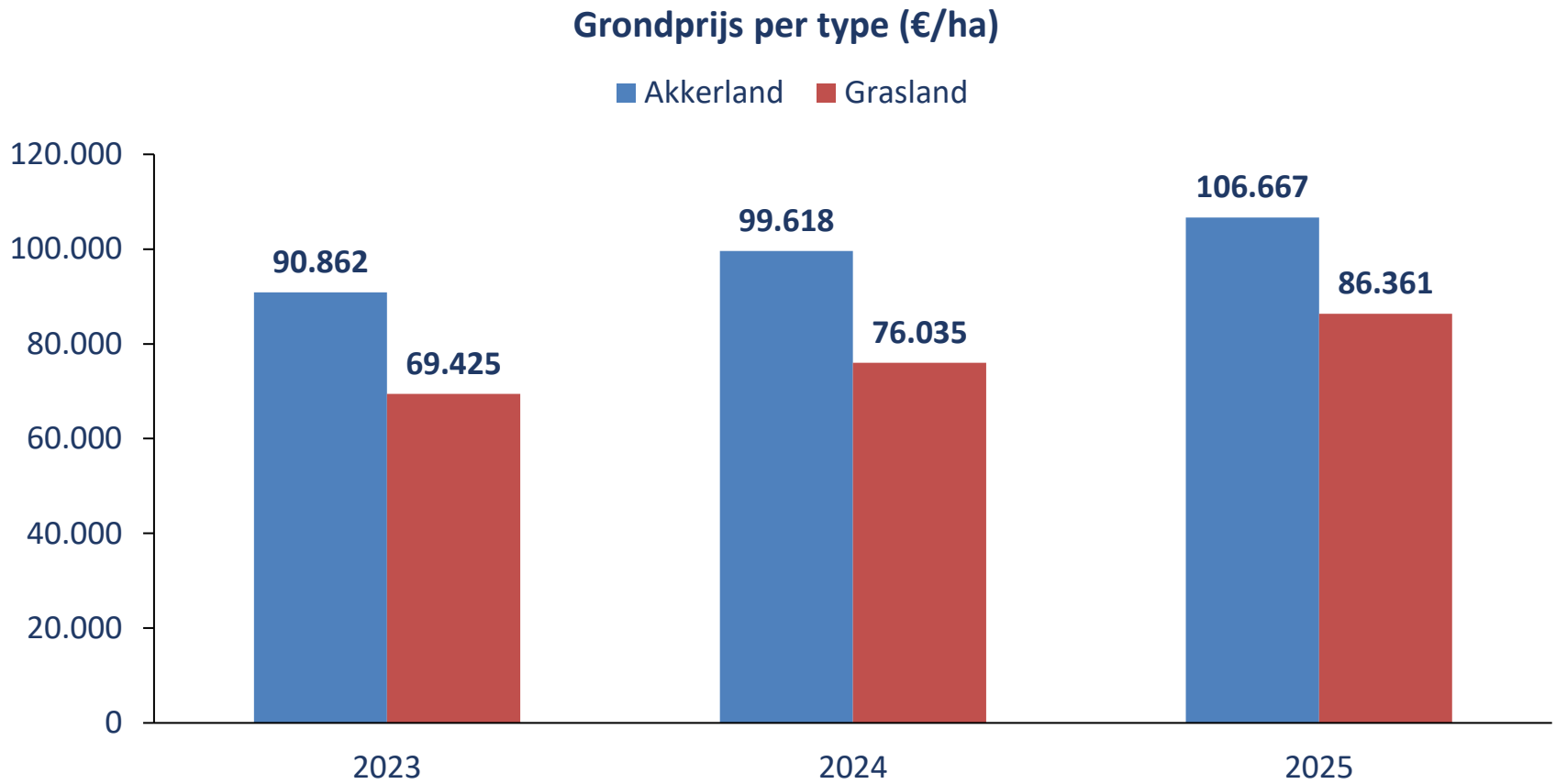
## Grondprijstijging vs. inflatie, 2012–2025



**Conclusie: agrarische grondprijzen stegen 2–2,5× harder dan de inflatie.**

**€1 uit 2012 heeft in 2025 nog slechts €0,70 aan koopkracht — maar grond verdubbelde in waarde.**

## Stijging grondprijs 2023 – 2025 (€/ha)



Bouwland 2023–2025: **+17,4%**

Grasland 2023–2025: **+24,4%**

## Grondmarkt mestgedreven?

### Vervallen derogatie (2023)

- Plaatsingsruimte 2026: nog **170 kg** stikstof dierlijke mest/ha
- Was met derogatie **250 kg**

### Gevolg voor de grondmarkt

- Minder mest plaatsen = meer grond nodig per bedrijf
- Mestafzetkosten stijgen, **druk op grondprijs** neemt toe

**-32%**

plaatsingsruimte  
dierlijke mest

## Concreet gevolg mestplaatsingsruimte

### 2024

#### Berekening mestruimte, fosfaatrechten en GLB

Naam klant: Maatschap A.G. van Burgsteden

##### Fosfaatrechten en mestproductie

Beschikbare fosfaat rechten -> 9.200

	Actueel vee	P205	N
Melkkoeien (cat.100)	170	47,8	134,5
Melkproductie (kg melk/koe)	10.500		
Ureumgehalte	21		(gem. 2021: 20,9 mg/100 g)
Jongvee < 1 jaar (cat.101)	60	9,6	32,3
Jongvee > 1 jaar (cat.102)	50	21,9	66,9
Totaal normatief		9.797	28.148
BEX voordeel conform kringloopwijzer		0%	0%
TOTAAL mestproductie incl. BEX-voordeel		9.797	28.148
Tekort / overschot fosfaatrechten in kg		-597	
Ext. aankoop P205 in kg			Melkproductie obv invoer
Per saldo beschikbaar P205	9.200		1.785.000 kg melk totaal
Overschot / tekort huidige situatie	-597		16.227 kg melk/ha

Invulinstructie:
verplicht invullen
desgewenst te overschrijven
niet wijzigen (beveiligd)
niet wijzigen (beveiligd)

#### Indicatieve berekening verplichte mestafvoer

jaar	maais/ grasland akkerbouw		areaal GLB en er	areaal mest-plaatsing	N-plaatsing (derogatie)		fosfaatplaatsing		TOTAAL N+P	
	kg N / ha	afvoer mest (m3)			afvoer mest (m3)	extra afvoer van wege P	Totaal afvoer (m3)	kosten mestafvoer		
2022	98	12	110	110,0	250	-813	-804	9	-804	€ -24.110
2023	98	12	110	105,6	240	-274	-549	-	-274	€ -8.220
2024	98	12	110	105,6	230	-10	-549	-	-10	€ -300
2025	98	12	110	105,6	200	782	-549	-	782	€ 23.460
2026	98	12	110	105,6	170	1.574	-549	-	1.574	€ 47.220
Natuurgrasland					130					

#### Uitgangspunten mestafvoer:

In een m3 afgevoerde drijfmest zit	4,0	kg N/m3	en	1,5	kg fosfaat/m3
Mestafvoer kosten	€ 30	per m3			
ligging bedrijf in:	niet-verontreinigd gebied				
bufferstroken	4%				

### 2026

#### Berekening mestruimte, fosfaatrechten en GLB

Naam klant: Maatschap A.G. van Burgsteden

##### Fosfaatrechten en mestproductie

Beschikbare fosfaat rechten -> 9.200

	Actueel vee	P205	N
Melkkoeien (cat.100)	170	47,8	134,5
Melkproductie (kg melk/koe)	10.500		
Ureumgehalte	21		(gem. 2021: 20,9 mg/100 g)
Jongvee < 1 jaar (cat.101)	60	9,6	32,3
Jongvee > 1 jaar (cat.102)	50	21,9	66,9
Totaal normatief		9.797	28.148
BEX voordeel conform kringloopwijzer		0%	0%
TOTAAL mestproductie incl. BEX-voordeel		9.797	28.148
Tekort / overschot fosfaatrechten in kg		-597	
Ext. aankoop P205 in kg			Melkproductie obv invoer
Per saldo beschikbaar P205	9.200		1.785.000 kg melk totaal
Overschot / tekort huidige situatie	-597		12.061 kg melk/ha

Invulinstructie:
verplicht invullen
desgewenst te overschrijven
niet wijzigen (beveiligd)
niet wijzigen (beveiligd)

#### Indicatieve berekening verplichte mestafvoer

jaar	maais/ grasland akkerbouw		areaal GLB en er	areaal mest-plaatsing	N-plaatsing (derogatie)		fosfaatplaatsing		TOTAAL N+P	
	kg N / ha	afvoer mest (m3)			afvoer mest (m3)	extra afvoer van wege P	Totaal afvoer (m3)	kosten mestafvoer		
2022	136	12	148	148,0	250	-3.188	-3.084	104	-3.084	€ -92.510
2023	136	12	148	142,1	240	-2.463	-2.738	-	-2.463	€ -73.884
2024	136	12	148	142,1	230	-2.108	-2.738	-	-2.108	€ -63.228
2025	136	12	148	142,1	200	-1.042	-2.738	-	-1.042	€ -31.260
2026	136	12	148	142,1	170	24	-2.738	-	24	€ 708
Natuurgrasland					130					

#### Uitgangspunten mestafvoer:

In een m3 afgevoerde drijfmest zit	4,0	kg N/m3	en	1,5	kg fosfaat/m3
Mestafvoer kosten	€ 30	per m3			
ligging bedrijf in:	niet-verontreinigd gebied				
bufferstroken	4%				

## 7e Actieprogramma Nitraatrichtlijn – gevolgen grondgebruik

### 1. Verplichte bufferstroken (vanaf 2023)

- 5 meter langs ecologisch kwetsbare waterlopen / KRW
- 3 meter langs overige watervoerende waterlopen
- Tellen **niet mee** voor mestplaatsingsruimte

### 2. Gewasrotatie met rustgewassen

- Vanaf 2023: 1x per 4 jaar → vanaf 2027: 1x per 3 jaar
- Rustgewassen: grassen, granen, luzerne, klaver
- Lager saldo dan prei/aardappelen → **opbrengst per perceel daalt**

### 3. Verplichte vanggewassen (zand- en lössgrond)

- Vanaf 2023: 60% areaal → vanaf 2027: 100% areaal
- Inzaai vóór 1 oktober verplicht

### 4. Graslandeis graasdierbedrijven

- Minimaal 60% (2023) → 70% (2027) grasland in bouwplan

### 5. Stimulering organische mest

- Compost: 25% meetelling fosfaat (was 50%)
- Strorijke mest: 75% meetelling (was 100%)

## Effect bufferstroken op mestplaatsingsruimte

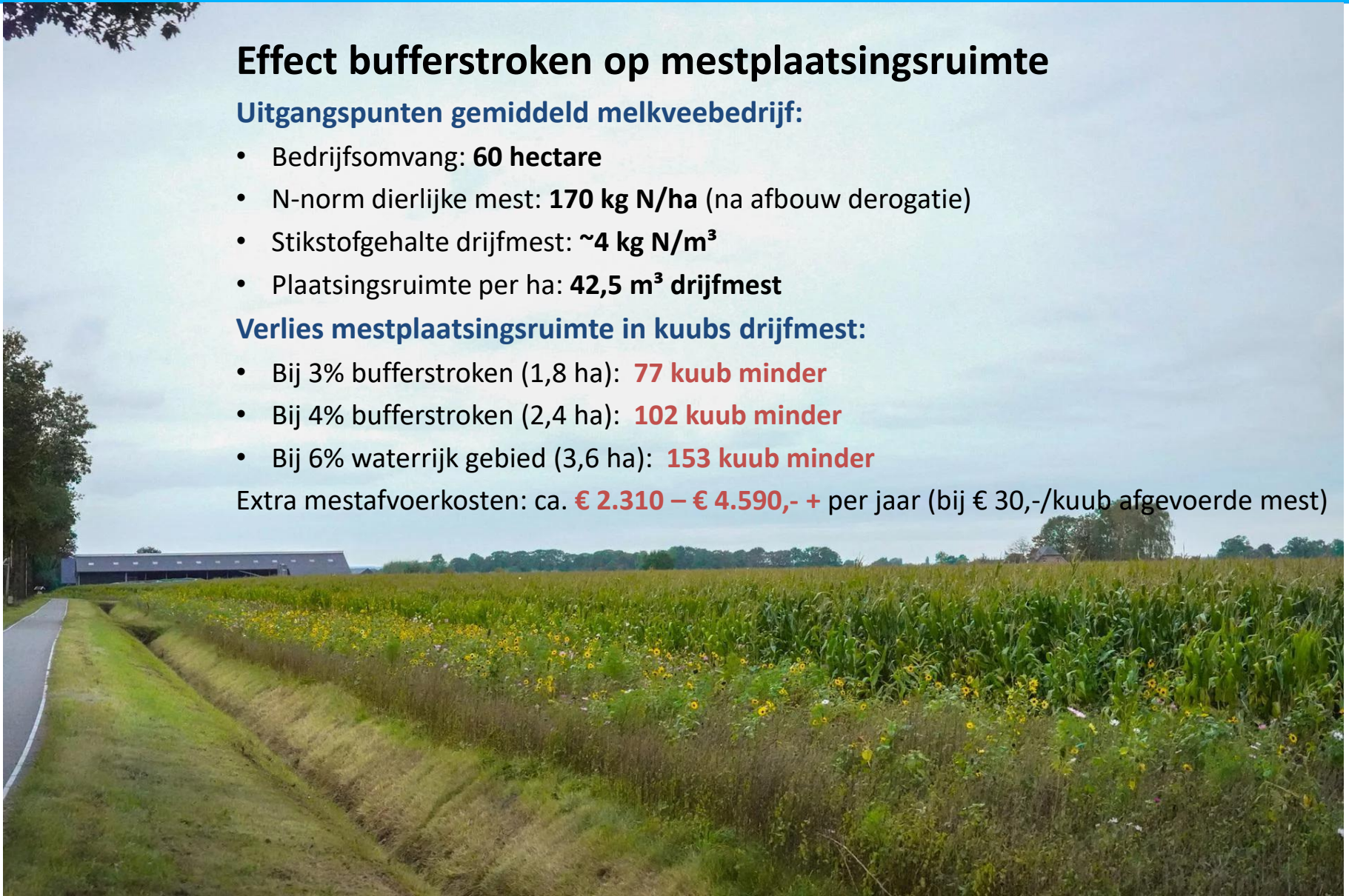
### Uitgangspunten gemiddeld melkveebedrijf:

- Bedrijfsomvang: **60 hectare**
- N-norm dierlijke mest: **170 kg N/ha** (na afbouw derogatie)
- Stikstofgehalte drijfmest: **~4 kg N/m<sup>3</sup>**
- Plaatsingsruimte per ha: **42,5 m<sup>3</sup> drijfmest**

### Verlies mestplaatsingsruimte in kuubs drijfmest:

- Bij 3% bufferstroken (1,8 ha): **77 kuub minder**
- Bij 4% bufferstroken (2,4 ha): **102 kuub minder**
- Bij 6% waterrijk gebied (3,6 ha): **153 kuub minder**

Extra mestafvoerkosten: ca. **€ 2.310 – € 4.590,-** + per jaar (bij € 30,-/kuub afgevoerde mest)



## Toekomst: prijsdruk als gevolg van doelsturing?

Tabel 1. Ammoniakemissie in kg/dierplaats vanuit de stal bij combinaties van weidegang en ruw eiwit in het rantsoen.

ruw eiwit (g/kg ds)	173	168	163	160	157	152	147	141
Tankmelkureum (mg/dL)	23,0	21,5	20,0	19,3	18,5	17,0	15,5	14
weidegang (uren)	emissie (kg NH <sub>3</sub> /dierplaats) STAL							
0	13	11,8	10,6	10,1	9,5	8,3	7,1	5,9
720	12,3	11,2	10,1	9,5	9,0	7,9	6,7	5,6
1303	11,8	10,7	9,6	9,1	8,6	7,5	6,4	5,3
1440	11,7	10,6	9,5	9,0	8,5	7,4	6,3	5,2
2160	11,0	10,0	9,0	8,5	8,0	7,0	6,0	4,9
2880	10,3	9,4	8,4	8,0	7,5	6,6	5,6	4,6
3600	9,6	8,8	7,9	7,4	7,0	6,1	5,2	4,3

## Trends en marktbevingen

- **Rentekorting duurzaamheidsfondsen**
  - Zorgen voor opdrijvend effect grondprijzen?
- **Fiscaliteit**
  - Ricardo: verlaging van belastingdruk op landbouwgrond vertaalt zich in een hogere grondprijs (via stijging netto-grondrente)?
- **Natuurherstelverordening**
  - 450.000 - 850.000 ha nodig?

# STEENHUIJS

Grondzaken



*"The price of corn is not high —  
the value of money is low."*

— David Ricardo

## Prijsdruk in de praktijk



## Vragen?

Henk Evink

06-19524090

[h.evink@steenhuijs.com](mailto:h.evink@steenhuijs.com)

**BEDANKT VOOR  
JULLIE AANDACHT!**

**De presentatie wordt nog met je gedeeld**