

PROEVE EENER BEREKENING VAN DE KOOPWAARDE VAN DEN NEDERLANDSCHEN BODEM BIJ DEN LANDBOUW IN GEBRUIK.

Het is zeker een moeielijk te beantwoorden vraag „hoeveel de waarde van den Nederlandschen bodem, bij den landbouw in gebruik,” bedraagt.

Vele oorzaken toch dragen er toe bij, dat hier voor den grond een goedkoope, elders weder voor dezelfde soort een zeer hooge prijs bedongen wordt.

In gemeenten, die door aangename of gezonde ligging bewoners tot zich trekken, waar villa bij villa verrijst, kan men zelfs voor zeer schrallen zandgrond een hooger prijs vorderen dan elders voor den vruchtbaarsten kleibodem.

In den omtrek onzer groote steden, die zich tegenwoordig door aanbouw bijna alle uitbreiden, worden zelfs fabelachtige prijzen voor den bodem betaald. De behoefte die in de dichtbevolkte gemeenten bestaat aan versehe groenten en melk, is oorzaak dat zelfs op betrekkelijk verren afstand van deze centra, prijzen voor het bouw- en grasland te bedingen zijn, die elders nergens besteed kunnen worden, hetgeen zich in Noord- en Zuidholland b.v. sterk en in zekere mate nog in Utrecht doet gevoelen. Sommige cultures aan eene bepaalde streek eigen, zijn mede van grooten invloed op den prijs der gronden.

Goed tabaksland b.v. wordt veel duurder verkocht dan andere daar in den omtrek gelegen perceelen. Een goede hyacintenbodem wordt voor f 10.000 tot f 12.000 en meer per HA. verkocht; voor een Westlandschen tuin wordt meermalen een bijna even hooge prijs bedongen.

Voor tuin en warmoezenijgronden betaalt men algemeen veel meer dan voor bouw- of grasland.

Doch ook de ligging van de perceelen heeft invloed op den prijs, zonder dat wij hier de nabijheid van steden of op de bijzon-

dere cultures die in den omtrek worden gedreven, op het oog hebben.

In streken die met waterwegen doorsneden zijn, waar alzoo op goedkoope wijze mest kan worden aan- en de producten kunnen worden afgevoerd, zal men hooger prijs voor den grond besteden dan daar, waar wel een even vruchtbare bodem aanwezig is, doch vaarten en kanalen ontbreken. Goede landwegen oefenen eveneens denzelfden invloed uit, hoezeer in mindere mate dan kanalen. Ook de totstandkoming van kunst- spoor- en tramwegen hebben veelal een verhooging van de waarde van den bodem in den omtrek der stations tengevolge, meestal met het oog op speculatie.

Gronden zooals in de Betuwe, omsloten door Rijn en Waal, en in Limburg en Noord-Brabant langs de Maas, gronden dus, die telken jare gevaar kunnen loopen overstroomd te worden, hebben door deze risico een geringere waarde dan een even vruchtbare bodem, welke niet, of althans minder aan dit gevaar onderhevig is.

De uiterwaarden langs onze groote rivieren bedingen wel is waar als grasland nog steeds een flinken prijs, doch de prijs wordt veel hooger, wanneer kort in den omtrek steenfabrieken verrijzen.

Zware polderlasten, zooals vrij algemeen in Zeeland, of beklenningsrechten met geschenken als in Groningen, zijn tevens van grooten invloed op den koopprijs, en zijn oorzaak, dat die prijs schijnbaar ver blijft beneden die van gronden, welke inderdaad veel minder vruchtbaar zijn.

Wij zouden nog meer verschillende oorzaken kunnen aanwijzen, die op den koopprijs van den bodem van onmiskenbaren invloed zijn, maar laten het hierbij, daar het door ons aangehaalde voldoende is om te doen zien, welke moeilijkheden er aan verbonden zijn, om met eenige zekerheid de waarde van den Nederlandschen bodem bij den landbouw in gebruik te berekenen. Onmogelijk is dit laatste zeker, wanneer men niet over een groot aantal vertrouwbare gegevens beschikken kan, en ook wanneer gevorderd wordt dat de berekening op een paar millioenen na, nauwkeurig moet zijn. Doch ook al beschikt men over vele gegevens, dan moet uit deze hoeveelheid vertrouwbare bronnen nog met omzichtigheid eene keus gedaan worden.

In de eerste plaats moeten deze gegevens gerangschikt worden naar den aard van den bodem, waarop zij betrekking hebben.

De gegevens, die doelen op gemeenten op kleigrond, moeten

gescheiden worden van die, welke gemeenten betreffen op zand- of veengrond gelegen, terwijl ook deze twee laatste grondsoorten niet met elkander verward mogen worden.

Doch ook hier stuit men weder op moeilijkheden. Vooreerst zijn er vele gemeenten, die zoowel op zand-, veen- als kleigrond gelegen zijn. Bezit men nu van een dergelijke gemeente slechts één gegeven, dan mag daarnaar in geen geval de prijs van den bodem der geheele gemeente berekend worden.

Om nu bij de berekening te voorkomen, dat door gemeenten, die zoowel op klei-, zand- en veengrond gelegen zijn, een over het geheel noemenswaardige fout ontstaan zou, hebben wij voor de waardeberekening landbouwstelsels aangenomen, en wel die, waaronder dr. Staring de verschillende gemeenten in ons land heeft gerangschikt, zoodat de fout, die aan de eene zijde wordt gemaakt, door een ander wordt opgeheven of althans voor het grootste deel wordt geneutraliseerd.

Deze bovenbedoelde stelsels zijn de navolgende:

1. Zandgronden.
 - Drieslagstelsel.
 - Twentsche roggebouw.
 - Vlaamsche bouwerij.
 - Geestbouwerij.
2. Veengronden (hoog- en laag veen).
 - Rijenteelt (afgeveend hoog veen).
 - Veehouderij (grasland, laag veen).
3. Kleigronden.
 - Korenbouwerij.
 - Tarweteelt.
 - Polderbouw.
 - Veehouderij (grasland).

Nu komt het wel is waar voor, dat er gemeenten zijn, die onder het Drieslagstelsel gerangschikt zijn, doch waaronder ook een groote uitgestrektheid kleigrond aanwezig is. Van den anderen kant zijn er evenwel, die onder eender stelsels „korenbouwerij” of „tarweteelt” zijn ingedeeld, doch die voor een groot deel zandgrond onder haar gebied aanwijzen. Zodoende wordt de fout, zooals we hiervoren reeds opmerkten, die men voor de eene gemeente begaat, door een ander gecompenseerd.

Het eenige wat er ter berekening als nu te doen overblijft, is naar bepaalde typen te zoeken voor elk stelsel en voor elke gemeente afzonderlijk, welke typen dan ook met eenig goed oordeel

niet zeer moeielijk te vinden zijn. Men dient echter vooral te letten op de grootte der verkochte perceelen. Kleine oppervlakten gronds brengen meestal te hooge prijzen op, om als maatstaf te mogen gelden. Hier zijn dergelijke kleine perceelen voor bijzondere doeleinden bijzonder geschikt, elders weder zijn zij door ligging een servituut voor een of meer andere perceelen, waardoor zij voor de bezitters van laatstgenoemde objecten een hoogere waarde verkrijgen, dan werkelijk in den bodem huisvest.

Op alle deze omstandigheden is door ons bij de berekening van de waarde van den bij den landbouw in gebruik zijnde bodem gelet, en hebben wij uit de ruim 3400 vertrouwbare opgaven, die over de drie laatste jaren ter onzer beschikking waren — ook uit het Verslag over den Landbouw 1881 en 1882 — die opgaven gekozen, welke betrekking hadden op perceelen van minstens 6 HA. Daaronder komen zoowel behuisde als niet behuisde perceelen voor.

Uit die verschillende opgaven bleek verder, dat vrij algemeen de prijs van het grasland hooger is dan van het bouwland. Waar alzoo over voldoende gegevens beschikt kon worden, hebben wij zoowel voor het bouw- als voor het grasland den gemiddelden koopprijs berekend.

Waren die opgaven in niet voldoende mate voorhanden, dan moest natuurlijk de prijs van beiden gelijk worden gesteld, en zeer zeker is daardoor een fout gemaakt, die evenwel, over de betrekkelijk kleine oppervlakten waarvoor dit noodzakelijk was, niet belangrijk kan zijn. Met inachtneming van deze verschillende omstandigheden zijn wij tot de navolgende berekeningen gekomen.

Vooreerst is nu hier in tabel I de waarde berekend van het bouw- en grasland van elk stelsel in de onderscheiden provinciën.

I. LANDBOUW- STELSELS.	PROVINCIEËN.	Gemiddelde prijs per HA. in guldens van		Aantal HA.		Totaal waarde (in duizendtallen guldens) van het		
		Bouw- land.	Gras- land.	Bouw- land.	Gras- land.	Bouwland.	Grasland.	Bouwland en grasl. samen.
Drieslagstelsel	Groningen	530	530	16,300	18,900	8,639	10,017	18,656
	Friesland	673	701	19,700	73,700	13,258	51,664	64,922
	Drente	529	652	34,000	62,100	17,986	39,185	57,171
	Overijssel	439	617	32,600	55,500	14,311	34,244	48,555
	Gelderland	605	770	69,800	61,800	42,229	47,586	89,815
	Utrecht	1050	1770	15,100	15,900	15,855	28,143	43,998
	Noordholland	1109	1109	2,000	2,100	2,218	2,320	4,538
	Noordbrabant	700	730	52,600	37,100	36,820	27,083	63,903
	Limburg	725	763	42,500	17,200	30,812	13,124	43,936
Rijenteelt.	Groningen	1288	1735	15,000	3,400	19,320	5,899	25,219
Twentsche roggebouw.	Overijssel	548	548	20,200	11,900	11,070	6,521	17,591
Vlaamsche bouwerij.	Zeeland	1142	1142	5,500	500	6,281	571	6,852
	Noordbrabant	1049	1049	59,000	36,500	61,891	38,289	100,180
Geestboúwerij	Noordholland	2233	2233	2,900	15,200	6,476	34,164	40,640
	Zuidholland	1971	2373	6,800	12,200	13,403	28,951	42,354
Veehouderij.	Groningen	1340	1600	9,200	7,600	12,328	12,160	24,488
	Friesland	1840	1840	4,300	96,600	7,912	177,744	185,656
	Drente	1808	1808	200	3,200	362	5,786	6,148
	Overijssel	2165	2165	3,000	35,600	6,495	77,074	83,569
	Utrecht	2208	2208	2,200	31,300	4,858	69,110	73,968
	Noordholland	2116	2116	10,300	85,000	21,795	179,860	201,655
	Zuidholland	2111	2299	5,800	92,000	12,244	211,508	223,752
	Noordbrabant	2190	2190	1,900	12,400	4,161	27,156	31,317
Korenbouwerij	Groningen	1350	1540	80,700	29,600	108,945	45,584	154,529
	Friesland	1588	1580	27,800	28,500	44,146	45,030	89,176
	Overijssel	1118	1118	3,900	6,300	4,360	7,043	11,403
	Gelderland	1464	1676	20,100	23,900	29,426	40,056	69,482
	Noordholland	1711	2315	9,200	40,300	15,741	93,751	109,492
	Zuidholland	1460	2169	9,400	23,500	13,721	50,972	64,696
	Limburg	1710	2172	47,200	7,800	80,712	16,942	97,654
Tarweteelt.	Gelderland	1615	2169	36,700	55,400	59,271	120,380	179,651
	Utrecht	1741	1972	9,300	17,500	16,191	34,510	50,701
	Zuidholland	2168	2168	1,400	5,800	3,035	12,574	15,609
	Noordbrabant	1796	2102	9,400	17,100	16,882	35,944	52,826
Zeeuwsche tarweteelt.	Zuidholland	1603	1840	43,500	27,200	69,731	50,048	119,779
	Zeeland	1272	1424	97,200	36,500	123,638	51,976	175,614
	Noordbrabant	1360	1360	22,300	11,300	30,328	15,368	45,696
Polderbouw.	Utrecht	1415	1415	450	2,400	637	3,396	4,033
	(Mijdrecht) Noordholland	1035	1035	13,200	11,100	13,662	11,489	25,151

Het zal zeker de aandacht trekken, dat de koopwaarde der gronden in de provincie Groningen — die overigens bekend staat als een der vruchtbaarste gewesten — onder elk stelsel lager is, dan de overeenkomstige prijzen in bijna al de overige provincien. Het daar heerschende beklemdrecht (het is hiervoren reeds opgemerkt) moet als oorzaak daarvoor worden aangewezen.

Met de berekeningen in tabel I vervat, mogen wij ons evenwel niet tevreden stellen.

Uit de gemiddelde prijzen van een bepaald stelsel, in de verschillende provincien gelegen, kan nog een voor het geheele stelsel als algemeen gemiddelde prijs gevonden worden, en dan komen wij tot de navolgende becijfering.

II. STELSLS IN NEDERLAND.	Gemiddelde prijs per HA. in guldens voor		Aantal HA. onder elk stelsel gelegen.		Totaal waarde in duizendtallen guldens van het onder elk stelsel gelegen		
	bouw- land.	gras- land.	boumland.	grasland.	boumland.	grasland.	bouw- en grasl. samen.
Drieslagstelsel. . .	707	850	284,600	344,300	201,212	292,655	493,867
Rijenteelt . . .	1288	1735	15,000	3,400	19,320	5,899	25,219
Twentsche roggebouw	548	548	20,200	11,900	11,070	6,521	17,591
Vlaamsche bouwverij	1096	1096	64,500	37,000	70,692	40,552	111,244
Geestbouwverij . . .	2102	2303	9,700	27,400	20,389	63,102	83,492
Veehouderij . . .	1973	2028	36,900	363,700	72,804	737,584	810,387
Korenbouwverij . . .	1487	1796	198,300	160,000	294,872	287,360	582,232
Tarweteelt . . .	1830	2103	56,800	95,900	103,944	201,678	305,622
Zeeuwache tarweteelt	1412	1541	163,000	75,000	230,156	115,575	345,731
Polderbouw . . .	1225	1225	13,700	13,500	16,783	16,538	33,320
Nederland . . .	1207	1561	862,700	1132,100	1041,242	1767,463	2808,705

Naar de in tabel I gevolgde berekening vonden wij voor de verschillende stelsels de navolgende waarden in tabel III opgenomen.

III. STELSLS IN NEDERLAND.	Gemiddelde prijs per HA. in guldens		Totaal waarde in guldens, van het - onder elk stelsel gelegen		
	bouw- land.	gras- land.	boumland.	grasland.	bouw- en gras- land samen.
Drieslagstelsel . . .	640	736	182,128,000	253,366,000	435,494,000
Rijenteelt . . .	1288	1735	19,320,000	5,899,000	25,219,000
Twentsche roggebouw	548	548	11,070,000	6,521,000	17,591,000
Vlaamsche bouwverij	1057	1057	68,172,000	38,860,000	107,032,000
Geestbouwverij . . .	2049	2303	19,879,000	63,115,000	82,995,000
Veehouderij . . .	1900	2091	70,155,000	760,399,000	830,553,000
Korenbouwverij . . .	1498	1870	297,054,000	299,378,000	596,439,000
Tarweteelt . . .	1679	2121	95,379,000	203,408,000	298,787,000
Zeeuwache tarweteelt	1372	1565	223,697,000	117,392,000	341,089,000
Polderbouw . . .	1044	1103	14,299,000	14,885,000	29,184,000
Nederland . . .	1160	1557	1001,153,000	1763,222,000	2764,375,000

Nu is het mogelijk uit de tabellen II en III nog gemiddelden te zoeken, waardoor wij der waarheid weder meer nabij komen. Wij zullen dan tevens die tabel zoodanig inrichten dat wij tevens een overzicht verkrijgen van de koopwaarde der zand- en kleigronden. De stelsels Geestbouwerij, waarbij door sterke bemesting en bijzondere cultures een zeer hooge waarde aan den bodem gegeven is, zullen wij afzonderlijk behouden, zoomede het stelsel Rijenteelt op afgeveende hooge veengronden, en het stelsel Vlaamsche-bouwerij waarbij door het teelen van groen voeder de vee-stapel in verhouding tot het bouwland zeer groot is, en dus ook een ruimere bemesting wordt toegepast.

In tabel IV hebben wij deze berekening te zamen gevat.

IV. STELSEL.	Gemiddelde koopprijs per HA. in guldens uit Tabel II en III.		Totaal waarde in millioentallen guldens van het		
	Bouwland.	Grasland.	Bouwland.	Grasland.	Bouw- en grasl. samen.
Drieslagstelsel . . .	674	793	192	273	465
Twentsche roggebouw	548	548	11	7	18
Deluviale zandgronden	666	785	203	280	482
Korenbouwerij . . .	1493	1833	296	293	589
Tarweteelt	1755	2112	100	203	302
Zeeuwache tarweteelt .	1392	1553	227	116	343
Polderbouw	1135	1164	16	16	31
Kleigronden	1478	1824	638	628	1266
Veehouderij	1937	2060	71	749	821
Geestbouwerij . . .	2076	2303	20	63	83
Rijenteelt	1288	1735	19	6	25
Vlaamsche bouwerij .	1077	1077	69	18	88
Samen Nederland .	1184	1541	1022	1744	2766
Idem tabel III . .	1161	1558	1001	1763	2764
Idem tabel II . .	1207	1561	1041	1767	2809
Gemidd. Nederland	1184 1154	1541 1572	1022	1758	2780

Hebben wij tot hertoe de gemiddelde prijzen berekend van de gronden onder de verschillende landbouwstelsels gelegen, ons rest thans nog, die te berekenen naar de verschillende provinciën.

Ook hiervoor kunnen wij meer dan één weg inslaan, doch bepalen ons er toe, de som te nemen van de waarde der gronden onder die landbouwstelsels, waaruit elke provincie bestaat en die wij in tabel I hebben opgenomen. Wij komen dan tot de cijfers in tabel V vermeld.

V. PROVINCIEËN.	Gemiddelde prijs per HA. in guldens, voor het		Aantal HA. in elke provincie aanwezig.		Totaal waarde in miljoentallen guldens van het		
	bouw- land.	gras- land.	bouwland.	grasland.	bouwland.	grasland.	bouw- en grasl. samen.
Groningen . . .	1231	1238	121,200	59,500	149	74	223
Friesland . . .	1261	1380	51,800	198,800	65	274	340
Drente	536	689	34,200	65,300	18	45	63
Overijssel . . .	607	1143	59,700	109,300	36	125	161
Gelderland . . .	1034	1473	126,600	141,200	131	208	339
Utrecht	1385	2002	27,100	67,100	38	135	173
Noord-Holland . .	1593	2092	37,600	153,700	60	322	381
Zuid-Holland . . .	1676	2203	66,900	160,700	112	354	466
Zeeland	1265	1420	102,700	37,000	130	53	182
Noord-Brabant . .	1034	1257	145,200	114,400	150	144	294
Limburg	1243	1203	89,700	25,000	112	30	142
Nederland . . .	1160	1558	862,700	1,132,000	1001	1763	2764

W.

V.

Naschrift. Het zoude niet onbelangrijk zijn, deze berekening van de kapitaalwaarde der bouw- en graslanden te vergelijken met hunne belastbare opbrengst volgens het kadaster. Dat is echter voorshands niet doenlijk, dewijl aanwijzingen hoe die kadastrale opbrengst zich over de verschillende soorten der ongeë. eigendommen verdeelt, ontbreken. Trouwens, van de menigvuldige veranderingen in de soort van kultuur wordt bij het kadaster slechts aantekening gehouden bij nieuwe meting van perceelen. Zoowel om die reden, als wegens het thans verordende schattingcijfer, zal men voor dergelijke vergelijking, de uitkomsten der thans loopende herziening dienen af te wachten.

RED.