

Objectieve grondwaardering lukt niet

Ingezonden

MARCEL VAN DER VOORT,
PPO LELYSTAD

Het ontwikkelen van een objectieve waarderingsmethode voor de agrarische waarde van grond stond centraal in een project voor het Flevolandse grootlandbouwbedrijf De Sjalon. Conclusie: dat lukt niet.

Dagelijks wordt er landbouwgrond verhandeld of getaxeerd. De waardering vindt veelal plaats op economische waarde. De landbouwtechnische aspecten spelen hierin een zeer geringe rol. Vooral voor partijen die landbouwgrond aankopen of landbouwgrond ruilen, is het van belang te weten wat de kwaliteit van de landbouwgrond is.

In het project voor De Sjalon, het grootlandbouwbedrijf van enkele boeren in Flevoland, is beoordeeld welke landbouwtechnische factoren de agrarische opbrengstwaarde bepalen. De landbouwtechnische factoren zijn, in samenwerking met de ondernemers, bepaald. De factoren zijn grondsoort, ontwatering/bodemstructuur/kwel, bodemgebonden schimmels en ziekten, aaltjes, droogtegevoeligheid en onkruiddruk.

Het streven voor De Sjalon was voor de agrarische opbrengstwaarde een methode te ontwikkelen om ingebrachte kavels te waarderen. Dat is niet gelukt. De conclusie is dat het aantal factoren dat niet of onvoldoende vertaald kan worden in een financiële waardering te groot is om een objectieve bepaling op korte termijn mogelijk te maken.

Er zijn drie knelpunten te benoemen in waardering van landbouwgrond. Het eerste knelpunt in de waardering is dat de technische factoren niet allemaal objectief meetbaar zijn. Een voorbeeld hiervan is slempegevoeligheid. De slempegevoeligheid kan worden bepaald, maar het is lastig om slempegevoeligheid te vertalen naar opbrengstderiving. Een ander voorbeeld is het effect van *Alternaria dauci/radicina* op de kwaliteit van winterpeen. Het voorkomen van deze schimmel op de opbrengst en kwaliteit van winterpeen laat zich moeilijk in een getal vastleggen.

Een tweede knelpunt is dat een aantal technische factoren aanzienlijke landbouwkundige kennis van de ondernemer of taxateur vergt. Een derde knelpunt is dat afwegingen tussen technische factoren afhankelijk zijn van het teeltdoel. Voor een gespecialiseerd pootgoedbedrijf zijn andere technische factoren van belang, als voor een extensief graanteeltbedrijf. Voor de pootgoedteelt zijn er enkele probleemorganismen die niet op het perceel of kavel voor mogen komen, bijvoorbeeld aardappelmoeheid en meloidogyme chitwoodi.

ONVOLDENDE KENNIS

In de praktijk komen er regelmatig situaties voor waar een waarderingssystematiek uitkomst zou bieden. Veelal is de koper of pachter de zwakke partij. Een veehouder heeft doorgaans onvoldoende kennis van bijvoorbeeld aaltjes.

Wanneer de veehouder door bedrijfsverplaatsing naar een akkerbouwregio rekening houdt in het bedrijfsplan met verhuur van landbouwgrond voor pootaardappelen of bloembollen kan dit tot een knelpunt leiden.

In het geval van een aantal aaltjes soorten kan geen grond voor aardappelen of bloembollen worden verhuurd. De aanwezigheid van aaltjes kan daarmee verregaande gevolgen hebben op de bedrijfsopbrengsten. De aanwezigheid van bepaalde soorten aaltjes kan er ook toe leiden dat bijvoorbeeld permanent grasland in het bouwplan noodzakelijk is. Permanent grasland kan mogelijk de snijmaisrotatie beïnvloeden. De financiële consequenties zijn veelal niet of moeilijk te bepalen en vergen een grote hoeveelheid kennis bij de koper of pachter.

De uitkomst is dat er geen objectief waarderingssysteem is om de kwaliteit van landbouwgrond te bepalen. Voor De Sjalon betekende dit dat ingebrachte landbouwgronden niet ten opzichte van elkaar kunnen worden gewaardeerd op agrarische opbrengstwaarde.

