

Med. No. 319

**DE WAARDE VAN AGRARISCHE GROND
IN DE MARKERWAARD VOOR DE
NEDERLANDSE ECONOMIE**

December 1984



SIGN: L27-319
EX. NO: C
MLV:

**Landbouw-Economisch Instituut
Stafafdeling**

REFERAAT

DE WAARDE VAN AGRARISCHE GROND IN DE MARKERWAARD VOOR DE NEDERLANDSE ECONOMIE

Post, J.H., J.S. Buurma, E.H.J.M. de Kleyn, G. Meester en K.J. Poppe
Den Haag, landbouw-Economisch Instituut, 1984
24 p., tab.

Samenvattend verslag van een studie naar de nationaal-economische waarde van landbouwgrond in de Markerwaard. De waarde van landbouwgrond voor de volkshuishouding verschilt van de bedrijfseconomische waarde omdat o.a. tevens rekening wordt gehouden met de effecten van de afzet van de produktie op de prijzen. Deze prijseffecten zijn ook van belang voor de producenten op het "oude" land en voor de consumenten. Berekeningen zijn uitgevoerd voor verschillende vormen van agrarisch grondgebruik en verschillende prijsniveaus. Uit de studie blijkt dat wanneer moet worden uitgegaan van lagere dan de huidige prijzen de inpoldering van de Markerwaard aanzienlijk aan aantrekkelijkheid inboet.

Inpolderen/Agrarisch grondgebruik/Grondwaarde/Grondrente/Nationaal inkomen

Overname van de inhoud toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.

Inhoud

	Blz.
WOORD VOORAF	5
1. INLEIDING	7
2. HET KARAKTER VAN DE STUDIE	8
3. PRODUKTIEPLANNEN	11
4. PRIJZEN EN PRIJSVARIANTEN	13
5. DE KEUZE VAN DE DISCONTOVOET	17
6. DE RESULTATEN VAN DE BEREKENINGEN	18
7. CONCLUSIES	21
BIJLAGEN	
1. Waarde van de grond in guldens per ha in het basisscenario (graan-koolzaad) bij verschillende prijsvarianten	22
2. Waarde van de grond in guldens per ha in de variant met actuele prijzen voor vrije en markt-orderingsprodukten	22
3. Waarde van de grond in guldens per ha bij marginale prijzen en hoge dollarkoers	23
4. Waarde van de grond in guldens per ha bij evenwichtsprijzen	23
5. Invloed van 20% lagere factorkosten op de waarde van de grond in guldens per ha	24

Woord vooraf

In verband met de vraag of tot inpoldering van de Markerwaard moet worden overgegaan, is een onderzoek verricht naar de waarde die landbouwgrond in de aan te leggen polder heeft voor de Nederlandse volkshuishouding. Met de aanleg van de Markerwaard kunnen meer doelen gediend zijn dan een vergroting van het landbouwareaal. Deze andere doeleinden zijn in deze studie niet onderzocht.

Deze Mededeling bevat een samenvatting van de uitkomsten van het onderzoek. Begin 1985 zal het volledige verslag van de studie worden gepubliceerd.

Het onderzoek is verricht door een werkgroep die als volgt was samengesteld: ir. J.S. Buurma en ir. E.H.J.M. de Kleijn van de afdeling Tuinbouw, drs. K.J. Poppe van de afdeling Landbouw en ir. G. Meester en drs. J.H. Post van de Stafafdeling. Laatstgenoemde was belast met de leiding van de werkgroep.

De Directeur,



J. de Veer

Den Haag, december 1984

1. Inleiding

Het Landbouw-Economisch Instituut heeft een studie verricht naar de waarde van agrarische grond in de Markerwaard voor de Nederlandse economie. Deze Mededeling bevat de belangrijkste resultaten van het onderzoek. Een meer uitvoerige verantwoording van de opzet en beschrijving van de resultaten van het onderzoek worden gegeven in een binnenkort te verschijnen rapport. In deze Mededeling komen achtereenvolgens aan de orde het karakter van de studie, de gehanteerde uitgangspunten, de produktieplannen en de resultaten van de berekeningen.

2. Het karakter van de studie

Een onderscheid kan worden gemaakt tussen enerzijds de inpoldering en het in cultuur brengen van de grond in de Markerwaard en anderzijds de agrarische exploitatie van de nieuwe cultuurgrond. De uitgevoerde studie heeft uitsluitend betrekking op dit laatste deel, de landbouwkundige exploitatie van de gronden in de Markerwaard.

In deze nationaal economische benadering gaat het om de vergelijking in inkomen tussen een situatie zonder en een situatie met een agrarische Markerwaard. Het verschil in inkomen wordt gevormd door het saldo van de extra baten en de extra lasten voor de Nederlandse volkshuishouding die het gevolg zijn van de agrarische exploitatie van de Markerwaard. In de gevolgde benadering is dit saldo berekend op jaarbasis en vervolgens gekapitaliseerd. Dit gekapitaliseerde jaarlijkse extra inkomen ontstaat door de agrarische exploitatie van de Markerwaardgronden en mag dan ook aan die gronden worden toegerekend. De betekenis van dit bedrag is, dat het mag worden gesteld tegenover de nationaal-economische kosten van de inpoldering van de Markerwaard en het in cultuur brengen van het gewonnen land. Zou de Markerwaard alleen voor agrarische exploitatie worden gebruikt dan geeft het verschil tussen deze twee bedragen aan of inpoldering in nationaal-economisch opzicht rendabel is. Er zullen echter ook niet-economische afwegingen in het geding zijn en in de Markerwaard zullen ook niet-agrarische bestemmingen van de grond kunnen komen. Deze aspecten blijven in deze studie buiten beschouwing.

Zoals gezegd gaat het in deze benadering om de extra baten en de extra lasten voor onze volkshuishouding die het gevolg zijn van de uitoefening van land- en tuinbouw in de Markerwaard. De extra baten bestaan uit opbrengsten ten gevolge van een extra hoeveelheid agrarische produkten. Tegenover de extra baten staan extra lasten in verband met de voor de agrarische produktie ingezette produktiemiddelen.

Gezien het nationaal-economische karakter van de berekening van deze extra baten en lasten verdient een tweetal meer principiële aspecten nadere aandacht voordat in de paragrafen 3 en 4 meer in detail wordt ingegaan op de productieplannen en de uitgangspunten waarop de berekeningen stoelen.

Bij de berekening van de extra baten moet er in de eerste plaats rekening mee worden gehouden dat de extra produktie tengevolge van de agrarische exploitatie van de Markerwaard gevolgen kan hebben voor de afzet van agrarische produkten. In beginsel oefent deze extra produktie namelijk een prijsdrukkend effect uit op de afzetmarkt. De mate waarin dit gebeurt, hangt o.m. af van het aandeel van de Markerwaardproduktie in de betreffende markt. In dit verband is het natuurlijk ook van belang of en in welke mate de prijzen worden ondersteund op grond van een EG-marktordeening. Lagere prijzen leiden niet alleen voor de agrariërs in de

Markerwaard tot lagere geldopbrengsten en daarmee tot een lager inkomen hetgeen zich weer laat vertalen in een geringere waarde van de extra cultuurgrond. Ook de boeren en tuinders buiten de Markerwaard zien de prijzen van hun produkten en daarmee hun inkomen dalen. Voor zover deze inkomensdaling direct verband houdt met de extra produktie tengevolge van de landbouw in de Markerwaard moet ze ook bij de berekening van de extra baten in mindering worden gebracht 1).

Tegenover deze minpunten staat ook een pluspunt. Een daling van de prijzen van agrarische produkten is weliswaar nadelig voor het inkomen van de agrarische producent maar, mits deze lagere prijs wordt doorgegeven aan de volgende schakels in de bedrijfskolom, uiteindelijk een voordeel voor de consument. Bij een nominaal gelijkblijvend inkomen kan de consument meer van het in prijs gedaalde produkt en meer andere produkten kopen: de welvaart van de consument, zijn reëel inkomen, neemt toe.

Toch mag dit consumentenvoordeel bij de calculatie van de extra baten van de Markerwaardgrond over het algemeen niet volledig in rekening worden gebracht. Nederland is een exportland van agrarische produkten en voedingsmiddelen. Het consumentenvoordeel komt daarmee voor een deel ten goede aan consumenten buiten de nationale grenzen. In deze nationaal-economische benadering wordt dan ook alleen het voordeel van de Nederlandse consument in meerdering gebracht.

Het tweede punt betreft de berekening van de extra lasten. Hierbij is van belang welke beloningsvoet is aangehouden voor de extra inzet van arbeid. In deze studie is verondersteld, dat tegen de tijd dat de Markerwaard in exploitatie is, dus over ca. 15 jaar, er in Nederland geen werkloosheid meer zal zijn. Dit houdt in dat de arbeid die voor de agrarische exploitatie van de Markerwaard nodig is, ook zonder Markerwaard een aanwending in de Nederlandse economie zou hebben gevonden tegen de algemeen gangbare beloning voor die arbeid. Op basis van deze veronderstelling wordt bij de berekening van de extra lasten de arbeid volledig (incl. beloning bedrijfsleiding) in rekening gebracht 2). Door

- 1) Voor zover in de variant met basisprijzen (zie paragraaf 4) de extra produktie van marktordeningsprodukten leidt tot extra uitgaven ten laste van het EG-budget zou ook het Nederlands aandeel in deze uitgaven bij de berekening van de extra baten in mindering moeten worden gebracht. In de berekeningen is dit aspect verwaarloosd; in de andere varianten is - op andere wijze - wel hiermee rekening gehouden.
- 2) Bij een nog lang voortduren van de huidige omvangrijke werkloosheid zou kunnen worden overwogen bij de berekening van de nationaal-economische kosten van de inpoldering de arbeid niet volledig in rekening te brengen op basis van CAO-loon, maar op basis van een lagere schaduwprijs; zoals gezegd zijn in de studie de inpolderingskosten buiten beschouwing gelaten.

uit te gaan van de veronderstelling van volledige werkgelegenheid
behoeft tevens geen rekening te worden gehouden met het inkomen
dat wordt gegenereerd in andere bedrijfstakken door direct dan
wel indirect meer goederen en diensten toe te leveren aan de
land- en tuinbouw en de extra agrarische produktie te verwerken
en af te zetten. Het inkomen dat hiermee wordt verdiend kan dan
immers ook elders in de economie worden behaald. De benadering
van de extra baten en lasten kan daarmee beperkt blijven tot de
agrarische sector.

3. Produktieplannen

Aangenomen is dat de extra cultuurgrond die ter beschikking komt 38.800 ha beslaat 1). Ten aanzien van het gebruik van deze grond is een basisscenario opgesteld. In dit basisscenario wordt ervan uitgegaan dat de extra gronden zullen worden beteeld met granen (tarwe, gerst) en koolzaad. Hierbij is verondersteld dat de gronden in de Markerwaard weliswaar geschikt zijn voor de verbouw van intensieve akkerbouwgewassen en de teelt van tuinbouwgewassen maar dat de totale arealen van deze gewassen in Nederland waarschijnlijk hun begrenzing vinden in de afzetmogelijkheden. Daarmee vormen de afzetmogelijkheden de beperkende factor voor deze teelten en niet de beschikbaarheid van geschikte gronden.

Overigens is het ook in dit basisscenario mogelijk dat deze intensieve akkerbouw- en tuinbouwgewassen in de Markerwaard geteeld zullen worden, maar dit gaat dan ten koste van de arealen van die gewassen buiten de Markerwaard. De teelt van intensieve akkerbouw- en tuinbouwgewassen in de Markerwaard wordt dan bepaald door de comparatieve kostenvoordelen die dit gebied bij deze gewassen heeft ten opzichte van andere teeltgebieden. In de berekeningen is ervan uitgegaan dat de gewassen waarvoor de Markerwaard comparatieve kostenvoordelen heeft ook in werkelijkheid in deze polder zullen voorkomen. In verband hiermee zijn ook deze comparatieve kostenvoordelen in rekening gebracht. Per saldo neemt in dit basisscenario derhalve alleen het areaal granen en koolzaad in Nederland toe.

Naast het basisscenario is een viertal andere scenario's opgesteld, waarin de verbouw van intensieve akkerbouwgewassen, melkveehouderij, bloembollenteelt, vollegronds groenteteelt en fruitteelt voorkomen. Deze scenario's zijn weergegeven in tabel 3.1. Evenals in het basisscenario geven de aangegeven arealen aan in welke mate de totale oppervlakte van dat gewas in Nederland wordt vergroot. De bedoeling van deze scenario's is om af te tasten of er toch nog een betere verhouding tussen extra baten en extra lasten mogelijk is dan in het basisscenario.

In tabel 3.1 is aangegeven welke produktierichtingen voorkomen. De keuze van de gewassen binnen deze produktierichtingen heeft niet alleen plaatsgevonden op basis van de mogelijkheden van de Markerwaard zelf maar ook door rekening te houden met de afzetmogelijkheden en met de mogelijkheden tot vergroting van de produktie elders zowel binnen als buiten Nederland. In paragraaf 4 wordt hierop nader ingegaan. De onderscheiding tussen bloem-

1) Deze oppervlakte komt overeen met die van de landbouwvariant in de studie van de interdepartementale stuurgroep Markerwaard economie.

Tabel 3.1 Produktieplansen scenario's Markerwaard in ha

	Produktieplan				
	Basis scenario	2	3	4	5
Grootschalige teelt van graan en koolzaad	38.800				
Akkerbouw met hakvruchten		33.800	32.800	31.800	31.800
Melkveehouderij:					
- grasland		4.500	4.500	4.500	4.500
Bloembollenteelt op:					
- zand		500	500	500	500
- zavel			1.000	1.000	1.000
Opengrondsgroenteteelt				1.000	
Fruitteelt					1.000
Totaal	38.800	38.800	38.800	38.800	38.800

bollenteelt op zand en op zavelgrond hangt uiteraard samen met de aard van de beschikbare grond in de Markerwaard. Hierbij is er vanuit gegaan dat het z.g. Enkhuizerzand ca. 500 ha cultuurgrond op kan leveren die permanent met bloembollen kunnen worden be- teeld (hyacinten, narcissen).

In de berekeningen zijn als fysieke opbrengsten van de teelten in de verschillende scenario's aangehouden de kg-opbrengsten per ha zoals die in Flevoland en de Noordoostpolder onder normale omstandigheden worden gerealiseerd. Ook ten aanzien van de inzet van produktiemiddelen wordt verondersteld dat deze overeenkomt met die op overeenkomstige bedrijven in de bestaande IJsselmeer- polders onder eveneens normale omstandigheden.

4. Prijzen en prijsvarianten

In de vorige paragraaf is vermeld dat bij de berekening is uitgegaan van een inzet van produktiemiddelen zoals die anno 1984 onder normale omstandigheden plaatsvindt in de IJsselmeerpolders. Het ligt dan ook voor de hand dat deze inzet is gewaardeerd tegen thans geldende prijzen. Voor wat betreft de waardering van de extra produktie is de situatie gecompliceerder.

In een eerste variant met basisprijzen is verondersteld dat de gehele extra produktie kan worden afgezet tegen genormaliseerde prijzen voor het jaar 1984 ongeacht of het gaat om marktordeningsprodukten of om "vrije" produkten. Hierbij is voor melk geen rekening gehouden met de invoering van de superheffing.

Zoals in paragraaf 2 reeds is uiteengezet, geeft een dergelijke benadering echter een overschatting van de werkelijkheid. Door de exploitatie van de Markerwaard vindt er een uitbreiding van de agrarische produktie plaats waardoor de prijsvorming onder druk komt te staan. In deze nationaal-economische analyse worden de hieruit voortvloeiende prijseffecten mee in beschouwing genomen. Voor wat de marktordeningsprodukten aangaat is in de twee volgende varianten, gezien de hoge zelfvoorzieningsgraad en de budgettaire situatie van de EG, de extra produktie in principe gewaardeerd volgens de geldopbrengst, die bij afzet op de wereldmarkt is te verwachten. Voor graan betekent dit dat is uitgegaan van de huidige uitvoerprijs naar de wereldmarkt. De extra suikerbietenproduktie leidt tot een extra hoeveelheid C-suiker die tegen genormaliseerde C-suikerprijzen op de wereldmarkt wordt afgezet. De prijs voor de extra te produceren melk is gesteld op de producentenprijs voor heffingvrije melk minus de superheffing.

Voor een belangrijk aantal landbouwprodukten worden de prijzen op de wereldmarkt in sterke mate beïnvloed door de koers van de dollar. Gezien de fluctuatie van de dollarkoers is daarom bij de waardering tegen wereldmarktprijzen nog een verder onderscheid gemaakt tussen een variant 2 met een hoge en een variant 3 met een lage koers van de dollar.

Tegen deze twee varianten kan worden aangevoerd dat ze te veel zijn afgestemd op de actuele overschottensituatie in de EG en dat tegen de tijd dat de Markerwaard in exploitatie is de wereld er willicht heel anders uit gaat zien. Tegen die tijd zou in de EG maar ook elders aanpassing aan de wereldmarkt kunnen hebben plaatsgevonden waardoor deze niet of minder het karakter van een overschottenmarkt heeft. In verband hiermee is een vierde variant opgesteld met veronderstelde wereldmarktevenwichtsprijzen.

In tabel 4.1 zijn voor de vier varianten de prijzen van de marktordeningsprodukten weergegeven waartegen de extra produktie is gewaardeerd.

Tabel 4.1 Prijsveronderstellingen voor marktordeningsprodukten (prijzen in guldens per 100 kg, saldi in guldens per hectare)

Produkt	Basis prijzen variant	Marginale prijzen- variant		Wereldmarkt evenwichts- prijzen variant 1)2)
		hoge dollar- koers 1)	lage dollar- koers 1)	
Melk	75,80 3)	19,80	19,80	61,00
Suikerbieten	11,67 3)	7,00	7,00	8,00
Tarwe	53,85	53,85	37,50	42,00
Gerst	51,40	48,85	32,50	37,00
Haver	51,90	48,85	32,50	37,00
Koolzaad	116,20	116,20	58,10	75,00
Graszaad 4)	4.315,00	2.015,00	2.015,00	3.320,00
Droge peul- vruchten 4)	3.400,00	2.275,00	2.275,00	2.275,00

- 1) Hoge dollarkoers: f 3,60, lage koers: f 2,50; bij de evenwichtsprijs is een koers van de dollar van f 2,80 aangehouden.
- 2) In deze variant gelden tevens lagere prijzen voor enkele in tabel 4.2 genoemde produkten. Voor zaaizuïen en pootaardappelen is de daar vermelde prijs verminderd met 7,5% en voor consumptieaardappelen met 8%. Op die lagere prijzen zijn tevens de eveneens in tabel 4.2 vermelde prijsflexibiliteiten van toepassing. Voorts is voor conservenpeulvruchten dezelfde saldooverlaging toegepast als voor graszaad, dus f 995,- per hectare. Tenslotte zijn in deze variant de prijzen van ruwvoer, krachtvoer en omzet en aanwas verlaagd, en wel met respectievelijk 22%, 11% en 19,5% van de genormaliseerde prijzen in 1984.
- 3) In deze variant zijn voor melk de effecten van quotering buiten beschouwing gelaten; voor suikerbieten is gewerkt met een vaste verhouding tussen bieten die onder het A-quotum vallen en bieten onder het B-quotum.
- 4) De vermelde getallen betreffen saldi (d.w.z. opbrengsten minus toegerekende kosten) per hectare i.p.v. prijzen.

Voor de overige produkten is de werkwijze gevolgd zoals die in paragraaf 2 is aangegeven. Voor deze "vrije" produkten zijn de prijsflexibiliteiten bepaald en met behulp daarvan is berekend tegen welke prijs de extra produktie kan worden afgezet. De prijzen en prijsflexibiliteiten zijn vermeld in tabel 4.2. Toch moeten hierbij nog enkele aanvullende opmerkingen worden gemaakt.

Tabel 4.2 Prijsveronderstellingen voor niet-marktordeningsprodukten t.b.v. de basisvariant, prijsflexibiliteiten en exportaandelen (prijzen in gld./100 kg (100 st.))

Produkt	Eenheid	Prijs	Prijsflexibiliteit 1)	Exportaandeel %
Consumptieaardappelen	(kg)	23,00	-4,50	65
Pootaardappelen	(kg)	53,00	-2,50 2)	65
Uien	(kg)	25,00	-1,40	92
Conservenpeulvruchten 3)		3.750,00	4)	-
Tulpen	(st)	12,90	-2,00	69
Narcissen	(st)	11,60	-2,20	15
Hyacinten	(st)	20,80	-1,80	14
Gladiolen	(st)	plantgoed	-	31
Irissen	(st)	5,40	-2,50	18
Bijgoed	(st)	6,20	-2,50	43
Witlof	(kg)	240,00	-0,60	17
Waspeen (contract)	(kg)	17,00	5)	-
Bloemkool	(kg)	105,10	-1,26	8
Sluitkool/wit	(kg)	45,00	-1,90	50
Winterpeen	(kg)	33,00	-2,00 6)	57
Appels	(kg)	75,10	-1,10	45
Peren	(kg)	84,80	-0,80	58

- 1) Procentuele verandering in de prijs door een toeneming van het aanbod met 1%.
- 2) Aangenomen is dat de produktie met 3% per jaar kan toenemen zonder gevolgen voor de prijsontwikkeling.
- 3) Geldopbrengsten in guldens per hectare.
- 4) In evenwichtsprijzenvariant is het saldo per ha in dezelfde mate verlaagd als dat van granen, dit gezien de samenhang tussen de prijsvorming van conserven en granen.
- 5) Aangenomen is dat de produktie in de Markerwaard geen gevolgen heeft voor de prijsontwikkeling.
- 6) Verondersteld.

Bij de berekening van de mate waarin de prijs daalt als gevolg van het extra aanbod kan niet zonder meer worden uitgegaan van het genormaliseerde prijsniveau van 1984. Zo is voor de produktie van "zandbollen" een prognose gemaakt van het bloembollenareaal omstreeks het jaar 2000. Op grond van de vermindering op lange termijn van het areaal bloembollen op zandgrond op het oude land en de monopoliepositie die Nederland in dit opzicht heeft, zijn met behulp van de betreffende prijsflexibiliteiten de afzetprijzen berekend waartegen de telers hun bollen zouden kunnen

verkopen indien omstreeks 2000 het Enkhuizerzand zich nog onder de waterlijn zou bevinden. Deze prijzen zijn het uitgangspunt geweest voor de verdere berekeningen.

Een belangrijke veronderstelling is vervolgens gemaakt over de prijzen van pootaardappelen. Aangenomen is dat het door voortgaande exportbevordering mogelijk is de export belangrijk verder te vergroten zonder dat het hiervoor noodzakelijk is de prijzen te verlagen.

Ook voor het produkt waspeen is er van uitgegaan dat de produktie in de Markerwaard weinig effect heeft op de afzetprijzen. De reden is hier dat het achterwege blijven van de inpoldering tot gevolg zou hebben dat tegen vrijwel gelijke prijzen de produktie van waspeen elders, buiten Nederland, zou worden uitgebreid.

5. De keuze van de discontovoet

Het verschil tussen extra baten en extra lasten levert als resultaat het jaarlijks inkomen dat aan de grond kan worden toegerekend. Deze jaarlijkse inkomensstroom wordt vervolgens gekapitaliseerd met een discontovoet om de opbrengstwaarde van de grond te kunnen vaststellen. De keuze van de discontovoet draagt een enigszins arbitrair karakter. In het bedrijfsleven worden hiervoor wel percentages van 10 en meer gebruikt. Voor overheidsinvesteringen is een dergelijk rentabiliteitscriterium voorgeschreven. Hiertegenover kan worden gesteld dat aan grond in het algemeen lagere rendementseisen worden gesteld in verband met de waardevastheid op langere termijn. Op grond van een en ander zijn de berekeningen uitgevoerd met een discontovoet van 10% en met één van 4%. Dit laatste percentage ligt in de orde van grootte van de huidige reële rente. De waarde van de grond bij een andere discontovoet de laat zich overigens gemakkelijk afleiden uit de berekende grondwaarde. In aansluiting hierop moet er op worden gewezen dat een element bij de keuze van de hoogte van de discontovoet wordt gevormd door de onzekerheid over de mate waarin de verwachte inkomensstroom ook in de praktijk zal worden gerealiseerd. Naarmate de risico's dat dit niet het geval is groter zijn, is een hogere discontovoet vereist. Voor de berekening van de grondwaarde zou in verband daarmee voor de prijsvariant met de hoge dollarkoers een hogere discontovoet op zijn plaats zijn dan voor de variant met de lage dollarkoers. Het risico dat een koersdaling plaatsvindt is immers bij een dure dollar groter. Zo zou ook voor de basisvariant van een hogere discontovoet moeten worden uitgegaan dan in de variant met de evenwichtsprijzen, omdat het nu eenmaal onzekerder is dat de prijzen op het hogere niveau van de EG-prijzen kunnen worden gehandhaafd. Bij de interpretatie van de berekeningen dient hiermee rekening te worden gehouden. Het komt er op neer dat de verschillen in de berekende waarde van de grond tussen de verschillende prijsvarianten kleiner zijn wanneer ook met risicoverschillen rekening zou zijn gehouden.

6. De resultaten van de berekeningen

Wanneer onder het huidige stelsel van marktordening de landbouw in de Markerwaard uitsluitend zou leiden tot een uitbreiding van het areaal graan en koolzaad in Nederland dan kan, uitgaande van de basisprijzenvariant en tegen een discontovoet van 4%, een waarde van de grond worden berekend van ca. f 29.000,- per ha. Hierbij is tevens rekening gehouden met de comparatieve kostenvoordelen van de Markerwaard. De waarde van de grond is slechts weinig lager wanneer een waardering plaats heeft op basis van wereldmarktprijzen bij een dollarkoers van f 3,60 d.w.z. een hoge dollarkoers. Een daling van de koers van de dollar heeft dan echter een aanzienlijke vermindering van de waarde van de grond tot gevolg. Bij gelijkblijvende wereldmarktprijs in dollars wordt bij een koersdaling van de dollar tot ca. f 2,65 de waarde van de grond tot nihil gereduceerd. Opvallend is dat ook in het geval van de variant met de evenwichtsprijzen er in dit basisscenario nauwelijks waarde aan de grond in de Markerwaard kan worden toegerekend. Wanneer de grotere risico's van de basisvariant en van de variant met de hoge dollarkoers in rekening worden gebracht door uit te gaan van een hogere discontovoet dan daalt de berekende waarde van de grond, b.v. bij een discontovoet van 10% tot ca. f 12.000,- en ca. f 11.000,- per hectare (zie bijlagen). Het verschil met de varianten met een lage dollarkoers resp. met evenwichtsprijzen wordt daarmee ook kleiner.

Kunnen nu met andere produktieplan-scenario's hogere waarden voor de grond worden berekend? Dit blijkt slechts in een enkel geval zo te zijn. Wanneer de Markerwaard hetzelfde bouwplan voor akkerbouwgewassen zou hebben als Flevoland (produktieplan 2 e.v.) en de opbrengstprijzen op het huidige genormaliseerde niveau liggen dan kan bij een discontovoet van 4% de waarde van de bouwland berekend worden op ca. f 32.000,- per hectare. Ook bij de teelt van bloembollen kan een grotere waarde voor de grond worden berekend. Hoewel met huidige genormaliseerde prijzen is gewerkt leveren melkveehouderij, groenteteelt en fruitteelt geen waarde voor de grond op. Op het eerste gezicht lijkt dit misschien een merkwaardige uitkomst: In de praktijk doet de grond voor deze bestemmingen immers wel degelijk een prijs. Hierbij moet echter in herinnering worden geroepen dat wij ons hier uitsluitend beperken tot een nationaal-economische benadering waarbij alle kosten volledig in rekening zijn gebracht. In werkelijkheid is er al jaren een verhoudingsgewijs grote animo om als zelfstandige in de agrarische sector te werken hetgeen niet alleen tot uitdrukking komt in een ongunstige man/land-verhouding maar ook in het feit dat genoeg wordt genomen met een minder dan volledige beloning van de ingezette eigen produktiefactoren. Gaat men er bijvoorbeeld van uit dat men de melkveehouderij wil

en ook kan uitoefenen tegen een beloning die ligt op het niveau van 80% van de factorkosten (incl. beloning bedrijfsleiding) dan kan bij de eerdergenoemde uitgangspunten van huidige prijzen en een discontovoet van 4% een waarde van de grond worden berekend van ca. f 14.000,- per hectare.

Bij een zelfde benadering op basis van huidige genormaliseerde prijzen voor de teelt van groenten en fruitteelt komt men op een berekende grondwaarde van resp. ca. f 50.000,- en ca. f 44.000,- per hectare. Ook voor akkerbouw en bloembollen kan bij deze uitgangspunten een hogere waarde voor de grond worden berekend. Overigens is deze aangehouden beloningsvoet van 80% slechts als indicatie bedoeld en mag zeker niet worden uitgegaan van een gelijk percentage voor alle produktietakken. Tussen de produktietakken bestaan grote verschillen in inzet van eigen produktiemiddelen en in het noodzakelijk geachte consumptieniveau. Zo zal op weidebedrijven door een grote inzet van gezinsarbeid en een, in verhouding tot de arbeidsduur, wat bescheidener consumptieniveau de beloningsvoet lager kunnen zijn dan in de akkerbouw zonder dat de continuïteit gevaar gaat lopen.

Tabel 6.1 De nationaal-economische waarde in guldens van 1984 van een hectare cultuurgrond in de Markerwaard bij een discontovoet van 4% 1) voor diverse prijsvarianten 2)

	Actuele prijzen	Marginale prijzen en dollarkoers		Even- wichts- prijzen
		hoog	laag	
Graan/koolzaad	29.000	27.000	-	1.000
Akkerbouw	32.000	-	-	-
Melkveehouderij	-	-	-	-
Bloembollenteelt:				
- zand	51.000	-	-	-
- zavel	30.000	-	-	-
Opengrondsgroenteteelt	-	-	-	-
Fruitteelt	-	-	-	-

- 1) Een discontovoet van 8% leidt tot een halvering en een van 2% tot een verdubbeling van de in de tabel aangegeven waarden.
- 2) Wanneer het verschil tussen extra baten en extra lasten negatief was, is het saldo niet gediscoteerd. In de tabel is dit aangegeven met een streepje.

In een nationaal-economische benadering moet, zoals eerder betoogd, rekening worden gehouden met de opbrengst van de extra produktie voor de volkshuishouding. Dit betekent dat o.m. voor marktordeningsprodukten wereldmarktprijzen in beschouwing moeten worden genomen en voor "vrije" produkten de prijsnadelen door een groter aanbod zowel voor de producenten op het nieuwe als op het oude land en de prijsvoordelen voor de consument. Wanneer hierbij de huidige situatie als uitgangspunt wordt gekozen dan kan voor geen van de produktietakken waarde aan de grond worden toegekend: in alle gevallen is de jaarlijkse beloning voor de grond namelijk negatief. Het meest gunstige beeld geeft de akkerbouw te zien bij een hoge dollarkoers. De prijsdaling die de extra produktie veroorzaakt levert echter voor de producenten op het oude land een nadeel op dat door de hoge exportquota slechts in beperkte mate wordt gecompenseerd door het consumentenvoordeel van de lagere prijzen, waardoor het uiteindelijke resultaat ook voor de akkerbouw negatief uitvalt.

Op de langere termijn is de situatie wellicht gunstiger dan thans indien de wereldmarktprijzen door een grotere liberalisatie van de handel en minder protectie van de landbouw in de economisch ontwikkelde landen op een gemiddeld beduidend hoger niveau zouden liggen. Ook wanneer wordt uitgegaan van z.g. evenwichtsprijzen kan echter geen waarde voor de grond worden berekend: in alle produktietakken is de grondrente negatief. Voor de akkerbouw is het resultaat zelfs nog iets ongunstiger dan bij de huidige prijzen en hoge dollarkoers omdat van een lagere graanprijs is uitgegaan. Voor de melkveehouderij kan daarentegen een belangrijk beter resultaat worden berekend maar toch blijft de grondrente nog steeds negatief.

Een van de veronderstellingen waarop de berekeningen zijn gebaseerd is dat er op langere termijn volledige werkgelegenheid zal bestaan. Gezien de huidige werkloosheid zou gesteld kunnen worden dat dit alleen het geval zal zijn wanneer de arbeidskosten (verder) worden teruggebracht. Wanneer nu wordt aangenomen dat de arbeidskosten zodanig verminderen dat de factorkosten met 20% dalen, hoe wordt dan de situatie in het geval van z.g. evenwichtsprijzen? Het blijkt dat ook in die situatie nog geen positieve grondrente kan worden berekend.

7. Conclusies

In nationaal-economisch opzicht heeft, afhankelijk van de discontovoet, agrarische grond in de Markerwaard een belangrijke waarde indien deze voor akkerbouw wordt gebruikt en de produktie tegen de thans in de EG geldende marktprijzen kan worden afgezet. Wanneer de extra akkerbouwproduktie alleen betrekking heeft op graan en koolzaad is de waarde van de grond slechts weinig lager dan in het geval ook een uitbreiding van de produktie van hakvruchten plaats heeft. Een nog iets hogere waarde voor de grond kan worden gerealiseerd indien een deel van het areaal zou worden gereserveerd voor de teelt van bloembollen. Deze waarden benaderen bij een discontovoet van 4% de prijzen die agrariërs in de praktijk voor landbouwgrond betalen. Andere produktietakken zoals melkveehouderij, fruitteelt en, behoudens enkele uitzonderingen, de vollegrondsgroenteteelt leiden niet tot een hogere waarde van de grond.

Wanneer voor de marktordeningsprodukten rekening wordt gehouden met de noodzaak van afzet van de extra produktie op de wereldmarkt of met meer marktconforme prijzen en voor de niet-marktordeningsprodukten met de markteffecten van de extra produktie, dan kan geen of nog slechts een zeer lage nationaal-economische waarde voor de grond worden berekend. Ook wanneer wordt uitgegaan van een 20% lagere beloningsvoet voor de primaire produktiefactoren (arbeid en kapitaal) verbetert deze uitkomst slechts in beperkte mate. De meest gunstige positie bij meer marktconforme prijzen voor marktordeningsprodukten is die waarbij het bouwplan zoveel mogelijk uit pootaardappelen bestaat. Dit laatste houdt dan echter wel in dat het areaal cultuurgrond dat in de Markerwaard ter beschikking komt minder groot is dan is aangenomen. In de uitkomsten is overigens het effect van de structuurverbetering voor het "oude" land niet in rekening gebracht. Bij de aangehouden veronderstellingen van o.m. voldoende werkgelegenheid op langere termijn is dit effect echter van marginale betekenis.

Of de inpoldering van de Markerwaard in nationaal-economisch opzicht zinvol is hangt uiteraard mede af van de nationaal-economische kosten van de inpoldering en het in cultuur brengen van de Markerwaard. Deze kosten zijn in deze benadering niet berekend, wel kan worden gezegd dat deze kosten in een situatie van werkloosheid veel lager uitvallen dan bij volledige werkgelegenheid. Desondanks ziet het er naar uit dat wanneer de extra produktie niet tegen de huidige prijzen kan worden afgezet inpoldering van de Markerwaard voor de landbouw in het algemeen snel aan aantrekkelijkheid verliest. De kans dat de extra produktie tegen de huidige marktprijzen kan worden afgezet mag bij de huidige stand van zaken in de EG met betrekking tot de marktordeningsprodukten en gezien de markteffecten van de extra produktie bij de z.g. vrije produkten niet hoog worden aangeslagen.

Bijlagen

Bijlage 1. Waarde van de grond in guldens per ha in het basisscenario (graan-koolzaad) bij verschillende prijsvarianten

	Basis- prijzen	Wereldmarktprijzen		Evenwichts- prijzen 1)
		hoge \$ koers 1)	lage \$ koers 1)	
Opbrengst 2)	4.500	4.420	3.135	3.365
Kosten	3.325	3.325	3.325	3.325
Grondrente	1.175	1.095	-190	40
Gekapitaliseerd 4%	29.375	27.375	- 3)	1.000
10%	11.750	10.950	- 3)	400

- 1) Hoge dollarkoers f 3,60; lage koers f 2,50; evenwichtskoers f 2,80.
- 2) In de opbrengst is begrepen een post van f 400,- als benadering voor het comperatieve voordeel van de Markerwaard boven de rest van Nederland.
- 3) Negatieve bedragen zijn niet gekapitaliseerd.

Bijlage 2. Waarde van de grond in guldens per ha bij de varianten met actuele prijzen voor "vrije" en marktordeningprodukten

	Opbrengst per ha	Kosten per ha	Grond- rente	Gekapitaliseerd	
				4%	10%
Akkerbouw	7.920	6.645	1.275	31.875	12.750
Melkveehouderij	11.730	12.255	-525	- 1)	- 1)
Bloembollen:					
- zand	41.200	39.140	2.060	51.500	20.600
- zavel	41.000	40.250	750	18.750	7.500
Opengrondsgroente	21.080	21.230	-150	- 1)	- 1)
Fruit	23.890	24.710	-820	- 1)	- 1)

- 1) Negatieve bedragen zijn niet gekapitaliseerd.

Bijlage 3. Waarde van de grond in guldens per ha bij marginale prijzen en hoge dollarkoers 1)

	Opbrengsten per ha	Kosten per ha	Grondrente	Welvaartseffect		Nationaal- economische waarde	Gekapitaliseerd
				producent oude land	consument 2)		
Akkerbouw	6.800	6.645	155	-1.130	+135	-825	- 3)
Melkveehouderij	4.545	12.255	-7.710	0	0	-7.710	- 3)
Bloembollen zand	37.370	39.140	-1.770	-85.300	50.000	-37.070	- 3)
zavel	28.330	40.250	-11.920	-86.100	44.250	-53.770	- 3)
Opengrondsgroente	20.000	21.230	-1.230	-17.300	12.400	-6.130	- 3)
Fruït	22.490	24.710	-2.220	-26.300	14.200	-14.330	- 3)

1) Bij een lage dollarkoers bedraagt de grondrente van 1 ha akkerbouw -f 320,-.

2) Voor alle andere produktietakken is deze waarde gelijk aan die bij een hoge dollarkoers.

3) Negatieve bedragen zijn niet gekapitaliseerd.

Bijlage 4. Waarde van de grond in guldens per ha bij evenwichtsprijzen

	Opbrengsten per ha	Kosten per ha	Grondrente	Welvaartseffect		Nationaal- economische waarde	Gekapitaliseerd
				producent oude land	consument 2)		
Akkerbouw	6.350	6.645	-295	-1.040	+135	-1.200	- 2)
Melkveehouderij	9.540	11.865	-2.325	0	0	-2.325	- 2)
Bloembollen zand	37.370	39.140	-1.770	-85.300	50.000	-37.070	- 2)
zavel	28.330	40.250	-11.920	-86.100	44.250	-53.770	- 2)
Opengrondsgroente	20.000	21.230	-1.230	-17.300	12.400	-6.130	- 2)
Fruït	22.490	24.710	-2.220	-26.300	14.200	-14.330	- 2)

1) (100 - exportquote) x welvaartseffect producenten oude land. Conservenerwten P.M.

2) Negatieve bedragen niet gekapitaliseerd.

Bijlage 5. Invloed van 20% lagere factorkosten (incl. beloning bedrijfs-
leiding) op de berekende waarde van de grond in guldens per ha

	Kostenvermindering per jaar	Gekapitaliseerd:	
		4%	10%
Graan-koolzaad	280	7.000	2.800
Akkerbouw	590	14.750	5.900
Melkveehouderij	1.070	26.750	10.700
Bloembollen:			
- zand	4.060	101.500	40.600
- zavel	4.000	100.000	40.000
Opengrondsgroente	2.130	53.250	21.300
Fruit	2.570	64.250	25.700