

M A R K T

G R O N D



De marktberichten van agrarische producten en grondstoffen staan wekelijks in de krant. Maar hoe ontwikkelt de markt zich op de middellange termijn? Welke indicatoren moet de melkveehouder in het vizier houden? Deze editie van rubriek 'Markt' gaat over grond.

Rabobank-directeur Wim Thus: 'Grondprijs stijgt jaarlijks twee à drie procent, dat blijft zo'

Altijd blij met grond

De nieuwe mestwet wakkert de vraag naar grond verder aan. In de eerste helft van 2014 steeg de prijs van landbouwgrond met 5000 euro per hectare. Sinds de crisis zijn banken minder schuutig met financieren, maar dat heeft op de grondprijs geen effect.

tekst Tijmen van Zessen kadertekst Herma van den Pol

Met de nieuwe mestwetgeving koerst de melkveehouderij aan op het behoud van een grondgebonden karakter. Wie wil groeien in melkproductie, heeft grond nodig voor de productie van voer en voor de plaatsing van mest. Groeien zonder grond kan alleen als het surplus aan mest via mestverwerking het bedrijf verlaat. Maar uiteindelijk borgt het nationale fosfaatplafond de expansieruimte van de Nederlandse melkveehouders.

De mestwet geeft aanleiding tot een behoorlijke interesse in landbouwgrond, ervaart Pier Bakker, rentmeester bij Agri Vastgoed. 'Een boer heeft altijd interesse in grond, maar we merken nu dat boeren echt bereid zijn om te investeren in grond. Niet tegen elke prijs, want boeren onderhandelen nu met meer verstand dan in 2008. Toen liepen de melkprijzen op en was het een gekkenboel op de grondmarkt. Maar de meeste bedrijven hebben geleerd van de melkrijzdaling

in 2009. Die maakte duidelijk dat er ook momenten zijn van financiële krapte.' Volgens Bakker zijn er ook nu wel geruchten van extreme prijzen voor landbouwgrond, maar dat zijn doorgaans geen grote blokken. 'Een prijs van zestig à zeventigduizend euro per hectare grasland leest wel lekker natuurlijk, maar het zijn alleen kleine hoekjes grond die daarvoor weggaan.'

Altijd te duur

De prijsontwikkeling voor landbouwgrond is weergegeven in figuur 1. Dit jaar lijkt de prijsontwikkeling een piek neer te zetten. 'Ten opzichte van de eerste helft van 2013 is de prijs van landbouwgrond in de eerste helft van dit jaar met vijfduizend euro gestegen', weet Arjan van der Waaij, voorzitter van de vakgroep agrarisch en landelijk vastgoed bij de NVM. Hij onderschrijft dat de nieuwe mestwet impact heeft op de grondmarkt.

'Ik merk dat agrariërs grond gaan zien als het nieuwe quotum. Investeren in grond geeft zekerheid. Grond is waardevast, wie ooit grond kocht, is er op langere termijn altijd goed mee geweest.' Toch stelt Bakker dat veehouders niet voor elke prijs overstag gaan. Maar hij kan niet zeggen waar de grens ligt. 'Er zijn meerdere aspecten die een rol spelen bij de prijsvorming van grond. Valt het perceel binnen de huiskavel? Wat is de grondsoort? En wat gebeurt er na aankoop met de bewerkingskosten?' Bakker verwacht op middellange termijn een stabiele grondprijs. Veel zal afhangen van het rendement in de melkveehouderij. 'Rationeel gesproken is grond altijd te duur, maar rationeel denken is in de handel niet altijd mogelijk. Grond is ook emotie. Ik ken weinig boeren die achteraf spijt hebben dat ze grond hebben gekocht, maar ik ken er wel die achteraf spijt hebben dat ze het

Agrarische sector houdt stevige grip op grondprijs

In Nederland heeft de agrarische sector een stevige vinger in de pap in de ontwikkeling van de grondprijs. In omliggende landen is dat niet anders. Zo kon het dat de opkomst van de biogasinstallaties in Duitsland de grondprijzen naar nieuwe hoogtes heeft laten stijgen. De combinatie biogas en melkveehouderij maakt dat in de Duitse deelstaat Beieren de hoogste prijzen neergelegd moeten worden voor grond.

De prijzen in West-Europa staan in schril contrast met de prijzen in andere landbouwgebieden wereldwijd. Zo kon in Nieuw-Zeeland van april tot juni een hectare grasland gekocht worden voor

16.807 euro, zette Ierland over 2013 een prijs weg van 9400 euro per hectare en wordt in de VS door de Universiteit van Missouri een gemiddelde prijs van 2432 euro genoemd voor grasland. In deze prijs zit echter ook een groot deel van de minder vruchtbare prairiegronden.

De ontwikkelingen in de agrarische sector zetten de toon bij het verloop van de grondprijzen. Zo blijkt in de VS de waarde van grasland sneller toe te nemen dan die van akkerbouwgrond, als gevolg van de positieve ontwikkeling in de melkveehouderij en de vleesveehouderij. In het centrale deel en het oosten van Europa zijn het met name de pensioenfondsen

die prijzen opdrijven door te investeren in grond.

Nu Fonterra de melkprijs verlaagd heeft, is de kans groot dat grondprijzen in Nieuw-Zeeland gaan dalen. Iets wat ook in Ierland waarschijnlijk is nu de zuivelmarkt in zwaar weer beland is. Alleen in landen zoals Nederland, waar grond schaars is, hebben actuele ontwikkelingen minder vat op de prijzen. Wanneer de prijs daalt, wordt grond niet verkocht en wordt de prijs op die manier in stand gehouden.

DCA
RISICOMANAGEMENT EN MARKTANALYSES

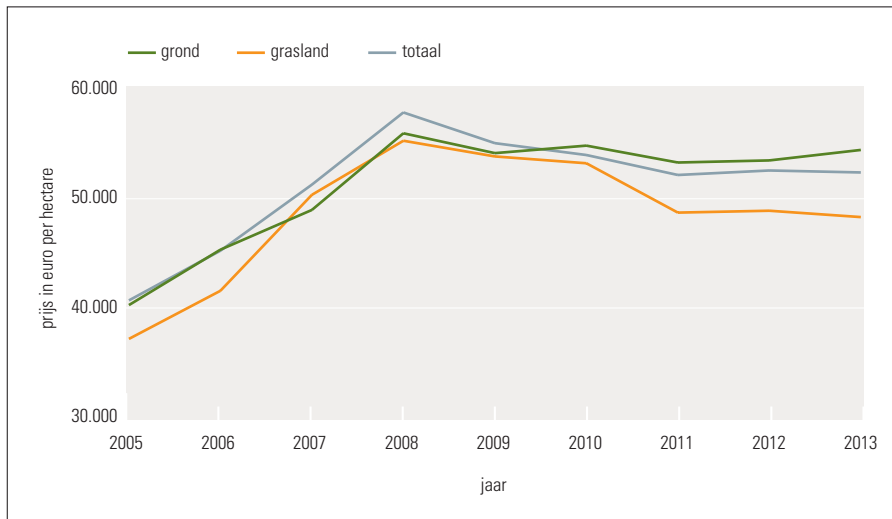
WWW.DCA.NL



Voor de volgende generatie

'Van de grond die wij kochten, dacht ik altijd dat die te duur was, maar achteraf ben ik er hartstikke blij mee. Het prijspeil van grond ligt op een hoog niveau en ik denk dat dat zo blijft. De ambitie in de veehouderij is te groot voor een lagere prijs. Het geeft maar aan dat schaalvergroting voor de meeste bedrijven niet eenvoudig is. Daaraan verandert het einde van de melkquotering niets. Met mestafzet zijn er wel mogelijkheden, maar die houden ook een keer op.'

'Grond koop je voor de langere termijn, bijna voor de volgende generatie. Ik denk dat prijzen verder kunnen stijgen. Vroeger dacht je dat vijftigduizend euro echt een maximumprijs was, maar die grens is inmiddels overschreden.'



Figuur 1 – Gemiddelde prijs voor onverpachte landbouwgrond per hectare in Nederland (bron: CBS)

niet kochten.' Bakker kan zich op dit moment moeilijk voorstellen dat de grondprijzen fors zullen gaan oplopen, met name omdat banken terughoudender zijn met financieren.

Kwetsbaar zonder grond

Rabobank is marktleider als het gaat om kredieten voor Nederlandse boeren. Wim Thus, afdelingsdirecteur food en agri bij Rabobank, ziet in de voorzichtigheid van banken geen aanleiding voor een consolidatie van de grondprijzen. 'Over de afgelopen dertig jaar is de prijs voor landbouwgrond gemiddeld twee tot drie procent per jaar gestegen. Ik verwacht dat dat zo zal blijven. Tussen 2014 en 2020 is er zelfs alle aanleiding om te veronderstellen dat die trend doorzet. Ik verwacht tot 2020 een stijging van de grondprijzen met tien tot twintig procent.'

Toch aarzelt Thus om de nieuwe mest-

wetgeving direct als drijver voor de grondmarkt aan te wijzen. Hij ziet net als Bakker dat bedrijven tegen grenzen aanlopen waar het gaat om financieringscapaciteit. 'Grond is wel zo duur, dat op enig moment de wal het schip keert. Zet een hectareprijs van zestig- tot tachtigduizend euro maar eens af tegen twee à drie procent rente. Voer aankopen en mest afzetten is dan al snel aantrekkelijk. Anderzijds merk ik ook dat grond steeds belangrijker wordt. Een melkveebedrijf dat zijn eigen voer niet kan produceren en de mest niet op eigen grond kwijt kan, is kwetsbaar. Bovendien is het nog maar de vraag of er op termijn voldoende mestverwerkingscapaciteit zal zijn om te voldoen aan de mestverwerkingsplicht.'

Bedrijven die zelfvoorzienend zijn in ruwvoer, kunnen tegen een stootje. En ook bedrijven die twintig procent van hun benodigde voer voorraad moeten ko-

pen, zitten wat Thus betreft in de 'veilige zone'. Maar op het moment dat meer dan de helft van het ruwvoer elders moet worden aangetrokken, zal de houding van de bank veranderen. 'Dan kijken we nog kritischer naar het ondernemingsplan en naar de ondernemer. Hoe heeft hij zijn voerposities afgedekt en hoe is de afzet van mest geregeld?' Een financiële buffer is voor deze categorie bedrijven raadzaam, maar of dat nu twee, drie of vijf cent per kilogram melk moet zijn, varieert van bedrijf tot bedrijf. Van der Waaij voorziet dat grond een schaars artikel blijft, de voorzichtige houding van banken doet daar niets aan af. 'De rente is extreem laag, ondernemers die financiering krijgen, lenen het geld bijna voor niets. Vergelijken met de ons omringende landen zijn de grondprijzen in Nederland weliswaar hoog, maar de Nederlandse boer is een topondernemer en de grond is uitmuntend qua productiviteit. Dat vind je terug in de markt.'

