

Friese boeren investeren in Roemeense grond



Zeven Friezen besloten in 2008 te investeren in Roemeense grond. Deze Frisian Investors kochten samen de eerste paar honderd hectare grond in Oost-Roemenië. Inmiddels doen 38 boeren mee. Deelnemer en bestuurder van het eerste uur Minne Lettinga vindt grond mooi en ziet hoe de agrarische bedrijvigheid er professionaliseert.

Akkerbouwer Minne Lettinga uit Dongjum, vlak bij Franeker, heeft op zijn bedrijf geen opvolger. Daarom overdacht hij samen met zijn vrouw of het zin had om te groeien in Friesland. Hun conclusie was dat het beter was thuis te krimpen en elders te gaan investeren. Hij ging op zoek naar een goede plaats om dat te doen en reisde de wereld over. Daarbij kwam hij in Zuid-Afrika, in Suriname en ten slotte in Roemenië. Dat laatste land zag hij zitten.

Er bleek meer interesse te zijn in investeren in buitenlandse grond. Lettinga kwam in Roemenië terecht via een jaargroep uit Wageningen. Samen reisden ze erheen en maakten ze de eerste plannen. Al snel bleek dat er meer, meest aan de landbouw gelieerde, ondernemers waren die aan wilden haken. Zo kwam de stichting tot leven die de administratie voert voor het fonds Frisian

Investors en groeide de club van zeven investeerders uit tot 38. Inmiddels bezit het collectief 1.350 hectare Roemeense grond en staat de vierde kapitaalronde op stapel. De investeringen blijven per jaar onder de 2,5 miljoen euro. Onder die voorwaarde heeft het fonds een vrijstelling van de investeringswaakhond AFM.

Groei kunnen behappen

„We doen niet aan acquisitie”, zegt Lettinga. „We moeten de groei in grond kunnen behappen. Daarom gaat de werving tot nu toe via van-mond-tot-mondreclame. Het zijn meestal boeren die mee willen doen na verkoop van eigen grond. Veel deelnemers zeggen: „Ik verkoop hier 70 hectare en dan koop ik daar 70 hectare terug”. Anderen investeren van hun windenergie-opbrengst.

Dure grond in Nederland kan 60.000 euro per hectare kosten. In Roemenië liggen prijzen in het gebied waar wij actief zijn ongeveer op 3.800 euro. Toen we begonnen, was dat 1.800 euro. We verwachten dat de verdere prijsstijging daar veel beter is dan hier.”

Hoge kwaliteit grond

Opbrengsten liggen nog lager dan in Nederland, maar volgens Lettinga is de grond van hoge kwaliteit. „Na Nederland heeft Duitsland de duurste grond, maar de grond in Roemenië is veel beter. Irrigeren moet eigenlijk. Wij kopen alleen grond waar dat mogelijk is met grond- of rivierwater. De oogst van het land kan naar een haven aan de Donau en kan dan over het water naar de Zwarte Zee.” De investeerders kiezen voor grond die praktisch en economisch te

Wintertarwe op Roemeense akkers. De productie van 4 ton per hectare kan zeker stijgen, verwacht Lettinga.

ontwikkelen is, aldus Lettinga. „Wij hebben ons enorm gespecialiseerd in correct werken. We hebben een eigen makelaarskantoor ter plekke en Roemeense vennootschappen onder de naam Pro Frizon. Na dik vier jaar hebben we alle ins en outs onder controle. Om daar grond te kopen moet je goed begrijpen hoe het werkt. Na de val van de dictator Ceaucescu werd de grond die onder het communisme werd onteigend en aan grote staatsbedrijven gegeven weer teruggegeven aan de bevolking. Zo kregen alle bewoners een titel waarmee ze een stukje land konden claimen. Dat betrof mensen op het platteland en in de stad, dus ook mensen die niets met landbouw hebben.”

Juridische structuur

De teruggave van onteigend land had tot gevolg dat grote percelen in smalle strookjes van 30 tot 50 are opgedeeld waren. Dat was de juridische structuur. Vervolgens moeten de eigenaren hun titel gebruiken om de grond te claimen en kadasters kunnen dat dan registreren. In de praktijk is er een levendige uitwisseling op grond van persoonlijke afspraken en vaak is grond nooit op naam gebracht. De Friese investeerders staan dus voor de taak om grond te kopen van heel veel eigenaren en aaneengesloten blokken te maken door aankoop en uitruil. Samenwerking met lokale boeren en instanties is daarmee een voorwaarde in het proces. Grond die verworven is, kan verpacht worden aan lokale telers. Lettinga merkt dat het een voordeel is voor de investeerders en de lokale boeren dat er aaneengesloten blokken komen en schaalvergroting die het werken met machines mogelijk en irrigatie haalbaar maakt. „De waarde van de grond vermeerdert als er een groter blok ontstaat. We hebben al proeven gedaan met ruilverkaveling, maar het is wel een heel complex proces om alles uit te zoeken. Het kost ons ongeveer 500 euro om van een hectare alle titels te legaliseren en in het kadaster te brengen. Sinds kort hebben pachters het eerste recht om aangrenzende grond te kopen. We hebben nu een Roemeense boer als ingang. Het zat wat tegen door een campagne van de overheid tegen verkoop van grond aan het buitenland, maar nu zijn de pachters blij met ons. In het Westen zijn grotere blokken en is de grond veel duurder. Prijzen gaan daar naar 7.000 euro per hectare. De komende vijf jaar zullen wij een slag maken. Juridisch is de grond nu ingedeeld in stroken.

De Roemenen willen zelf ook grotere blokken voor het irrigeren.”

Kennis en boekhouding

Behalve specialisme voor de verwerving vraagt het beheer van de grond ook kennis en een grote boekhoudkundige inspanning. Volgens Lettinga is de pachtprijs nu 120 euro of iets meer. Van de inkomsten bekostigt Frisian Investors de zaken. „We hebben ongeveer 1.000 hectare nodig om operationele kosten te dekken. Daarboven hebben we nu dus al 350 hectare om extra dingen mee te doen. De boekhouding in Roemenië is trouwens zeer complex. Je moet iedere maand een financieel verslag ter grootte van een jaarrekening maken voor de btw-teruggave. Dat gaat om 19 procent, dus dat is je winst. De boekhouding komt heel precies. Het is voor het Europese systeem, maar je herkent er nog veel van het oude communistische systeem in.”

Toekomst

Frisian Investors kijkt naar de toekomst. Kortetermijngewin is niet belangrijk, waardevermeerdering voor de lange termijn wel. „Het idee was om 2.000 hectare grond te verwerven en de waarde daarvan te verdubbelen in tien jaar. Toch kunnen we ieder jaar besluiten te stoppen, tenzij de groep zegt dat ze willen doorkopen. Het is leuk als de prijs stijgt voor wie al meedoet, maar dat kan ongunstig zijn voor het bijkopen. Als de graanprijs hoog ligt, gaan lokale partijen eerder bijkopen. De grootste waardevermeerdering zal door verkaveling en irrigatie komen. Dan is een oogst als in Nederland mogelijk en gaat de prijs sterk omhoog. Voldoende neerslag is in het gebied zeer bepalend. Er zit voor 500 jaar water in de bodem, dus de mogelijkheden zijn daarmee duurzaam goed.” Politiek heeft Roemenië een roerig verleden. Lettinga is hoopvol over de democratisering van het land. Een jonge generatie met goed opgeleide en Engelssprekende mannen en vrouwen staat klaar. Ze hebben in het buitenland gestudeerd en hebben de kwaliteiten om manager te zijn op de Fries-Roemeense grond. Een nieuwe president streeft naar rechtvaardigheid en dringt corruptie terug. „Er komt economische groei in dit land”, verwacht Lettinga. „Roemenië heeft momenteel de grootste economische groei in de Europese Unie.” ■



Minne Lettinga op zijn bedrijf in Dongjum. „Mijn opa zei altijd al dat je moest groeien met grond. Als boer heb je gewoon veel met grond.”



De Frisian Investors doen in alle percelen die ze kopen grondonderzoek en profielboringen.



Voor een zekere investering wil de groep grond die geïrrigeerd kan worden. Vaak is herstel nodig van dat systeem.



Uitgestrekte percelen met goede grond en mogelijkheid te bevoeien. Hierin wil Frisian Investors investeren.