



De grondprijs is het afgelopen jaar wederom gestegen. Ard Klijsen, voorzitter NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoed verwacht dat dit op de lange termijn zo blijft. Een investering in grond is volgens hem lonend, ook al is de prijs van een hectare goede grond fors. ‘Grond blijft schaars.’

Tekst: René Bouwmeester
Fotografie: René Faas

De transactie- en pachtprizen voor agrarische grond zijn het afgelopen jaar gestegen, vooral voor bouwland. De gemiddelde agrarische grondprijs is in 2016 met 5 procent gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. De gemiddelde prijs per hectare is vorig jaar uitgekomen op 57.900 euro per hectare; in 2015 bedroeg deze nog 55.200 euro. Het zijn gemiddelden, benadrukt Ard Klijsen, agrarisch makelaar in het Brabantse Oosterhout. Percelen met goede akkerbouwgrond gaan voor beduidend meer weg en sommige regio's, bijvoorbeeld de IJsselmeerpolders zijn met een gemiddelde van 77.000 euro beduidend duurder. Het gemiddelde in West-Nederland is bepaald op 60.100 euro. In het zuidwestelijk akkerbouwgebied ligt het gemiddelde op 69.700 euro. Deze prijzen worden samengesteld op basis van de gegevens van het Kadaster, Wageningen Economic Research en NVM. “Het gaat goed met de sector”, zegt Klijsen. “Dat zie je in de grondprijs terug.”

Waardoor komt de gemiddelde grondprijs tot stand?

“De afgelopen jaren zijn de melkveehouderij en de akkerbouw bepalend geweest voor de grondprijs. De melkveehouderij was lang dominant. De akkerbouwers hebben een goed jaar gehad en bepaalden in 2016 de grondprijs.”

Welke trend vertoont grondprijs?

“Wanneer je puur naar de grondprijs kijkt, dan zie je een stabiele, licht stijgende lijn. De prijs van bouwland is op jaarbasis met 8 procent gestegen, van gemiddeld 60.600 euro in 2015 tot 65.700 euro per hectare in 2016. De prijs van grasland is in het tweede halfjaar van 2016 licht gedaald. Over heel 2016 noteert grasland een gemiddelde prijs van 52.800 euro per hec-



‘Op lange termijn altijd gunstig om landbouwgrond te kopen’

tare, een plus van 4 procent ten opzichte van 2015. Het verschil tussen goed bouwland en matige kwaliteit grasland wordt steeds groter.”

Waardoor wordt deze trend veroorzaakt?

“Bouwland stijgt sterker dan grasland en kan worden verklaard uit het feit dat de verdien-capaciteit in de akkerbouw gunstiger is dan in de melkveehouderij in 2016. Melkveehouders hebben een slecht jaar gehad. Zij hadden moeite met de financiering en de banken wilden afwachten hoe de situatie rond fosfaatrechten zou aflopen, voordat ze zouden financieren. Nu duidelijk is dat het systeem met fosfaatrechten op 1 januari 2018 ingaat, zijn de banken weer enthousiaster voor het financieren van grond.

Er zijn boeren die zich hebben aangemeld voor de stoppersregeling van de overheid. Er zal een deel op de markt komen, maar ik verwacht niet dat er zoveel komt dat de prijs gaat dalen.”

Wie koopt de grond tegen deze prijzen?

“Het zijn niet alleen akkerbouwers en veehouders die grond kopen, maar ook particuliere beleggers, projectontwikkelaars en institutionele beleggers als ASR en Fagoed. Die geven de grond weer uit in erfpacht.

Een gevolg van de lage rente is ook dat de vraag van investeerders aantrekt. Zij kunnen op dit moment met aankoop van landbouwgronden en het verpachten een hoger rendement realiseren dan wanneer ze hun geld op een spaarrekening stallen.”

Wat verwachten jullie van de prijsontwikkeling?

“Grond blijft schaars. Daardoor blijft de prijs redelijk stabiel. Er kan een lichte schommeling zijn, maar de meerjarige trend blijft omhoog. Voor Nederland geldt dat er altijd iemand is die een positie wil hebben. Als het de landbouw niet is, dan zijn het wel projectontwikkelaars, overheden of beleggers.”

Kan een boer of tuinder die hoge grondprijs nog wel terugverdienen?

“Dat moet je zien in de complexiteit van het hele bedrijf. Dat is moeilijk exact aan te geven, want er spelen meer investeringen mee; stallen, schuren, machines. Maar het is te verdienen op die grond, anders worden de prijzen niet gegeven.”

Ontstaat er met deze grondprijzen verdringing, omdat bepaalde gewassen niet meer rendabel geteeld kunnen worden?

“Akkerbouwers durven hogere prijzen te geven dan veehouders. Melkveehouders denken vanuit hun productie. Ze hebben grond nodig voor gras of maïs. Een akkerbouwer – of een bollenteler – kijkt naar zijn afzetcontracten en heeft de keuze uit een aantal gewassen. Daar hebben ze wel goed bouwland voor nodig. Dan krijg je verdringing van veehouders. Het heeft altijd te maken met de kwaliteit van de grond en de hoeveelheid vraag en aanbod.”

Er wordt steeds gesproken over gemiddelden. Hoe zit dat met bollengrond?

“Er is een verschil met gewoon bouwland en bollengrond. Goede grond voor bollen is duurder. Dat heeft te maken met de kwaliteit van de grond. De prijs van bollengrond is de laatste jaren flink gestegen. In het westen van de Noordoostpolder praat je dan bijvoorbeeld over prijzen van 100.000 tot 120.000 euro per hectare. Ook in Zeeland zijn prijzen genoemd van 100.000 euro per hectare. De pachtprijs is daarmee ook toegenomen.

Ik zie al een paar jaar dat er in de bollensector bedrijven zijn die met enige regelmaat grond bijkopen, mits deze van goede kwaliteit is.”

Wat zijn forse prijzen. Hoe komt dat?

“Het gaat goed in de sector. Dat zie je terug in de grondprijs. Het heeft ook met het gebied te maken. Als de kwaliteit van de grond goed is, wordt de druk op de grondprijs hoger. In een beperkt gebied neemt de vraag naar echt goede grond toe en daardoor gaat de grondprijs omhoog. Dat is wat er nu gebeurt in de bollensector. Ik vind het bijzondere prijzen, maar als makelaar in Brabant ben ik niet zo ingevoerd in de markt voor bollengrond. Daarom is het ook zo belangrijk dat telers die zich op die markt begeven een taxateur-makelaar in de arm nemen die de markt in de regio én de sector goed kent. Om te taxeren heb je gegevens nodig. De NVM heeft die en kan referenties geven bij een waardebepaling. Daarmee kan een beter taxatierapport worden gemaakt.”

Is investeren in extra grond een zinvolle investering?

“De rente is laag waardoor het gunstig is om grond aan te kopen. Als je op de lange ter-

mijn kijkt is het altijd gunstig om landbouwgrond aan te kopen. Het is een goede investering gebleken. De waarde zal niet sterk stijgen of dalen, maar op lange termijn is er altijd een waardevermeerdering geweest. Wie grond aankoopt moet bedenken dat het rendement van verpachte grond ongeveer 2 procent is, los van de waardestijging van de grond. Dat is lager dan het rendement op exploitatie bij ander bedrijfsmatig vastgoed, waar dat bruto op 8 tot 12 procent ligt. Er staat tegenover dat landbouwgrond een stabielere investering is dan kantoren. Dat is veel risicovoller. In de crisistijd is de prijs van kantoren gedaald.”

Kopen beleggers daarom juist nu grond?

“Nee dat niet. Organisaties als ASR zijn continu op de markt. Dat geeft op dit moment geen versterkend effect. Ze durven nog te investeren, maar ze kopen nu niet meer dan anders. Particuliere beleggers zijn wel weer teruggekomen na de crisis van 2008.

We zien ook dat gemeenten en overheden langzaam weer actief worden op de markt. Voor de crisis kochten zij grond met het oog op uitbreiding van bebouwing of in verband met de aanleg van natuurgebieden. In de crisis viel dat stil en tegenwoordig kijken gemeenten en projectontwikkelaars ook naar mogelijkheden voor ontwikkeling binnen de bebouwde kom.”

Wat speelt er op het gebied van pacht?

“Nieuwe contracten worden vrijwel niet voor reguliere pacht afgesloten, maar altijd voor geliberaliseerde pacht. Dat betekent meestal voor kortere perioden dan zes jaar. Tijdelijke pachtcontracten worden juist enorm veel afgesloten. Wij zijn voor flexibiliteit in de pacht met een alleen een vaste begin- en einddatum. De prijs is flexibel, de termijn ook en er is geen voorkeursrecht.”

Zijn kortlopende pachtovereenkomsten een duurzame oplossing?

“Ik ben er voor om marktwerking te laten plaatsvinden. De markt wil deze contracten en moet de ruimte krijgen. En pacht is duurzaam. Boeren gaan duurzaam met de grond om, ze zorgen dat de nutriënten op peil blijven en dat je over een paar jaar ook nog gewassen kunt verbouwen. Daar ben ik van overtuigd. Het belang is te groot. Ze weten echt wel hoe ze de grond moeten bewerken.”