



Veel kapers op de kust voor

buurmans grond

Tegenwoordig is het moeilijk om als agrariër, tegen een betaalbare prijs, grond te vinden in de omgeving. Wat is hiervan de oorzaak? Is het nodig om de grond mobieler te krijgen? Zo ja, wat is hiervoor nodig? Dit zijn vragen die ook bij NAJK een rol spelen. Samen met jullie willen wij tot een conclusie komen. Discussieer daarom dit voorjaar mee met het NAJK-discussiestuk Grondmobiliteit.

Tekst: Ramon Klaassens en Tom de Jong / Illustratie: Henk van Ruitenbeek

Het oude gezegde 'buurmans grond is maar één keer te koop' is nog steeds actueel. In het dichtbevolkte Nederland wordt grond steeds meer een schaars goed. Jaarlijks wordt maar een paar procent van het totale Nederlandse grondoppervlak verhandeld. Dit zorgt voor concurrentie op de grondmarkt. De prijs voor agrarische gronden is daarom in Nederland relatief hoog en de mobiliteit is laag. Zeker jonge ondernemers, die over het algemeen minder te besteden hebben, lopen hier met de uitbreiding van hun bedrijf tegenaan. Ondanks de lage mobiliteit, is de agrarische

grondhonger groot. Nederlandse boeren moeten steeds meer concurreren met hun buitenlandse collega's op de vrije wereldmarkt. Als reactie op het creëren van een persoonlijke sterke concurrentiepositie lijkt schaalvergroting niet meer weg te denken in de hedendaagse landbouw. De vraag naar grond wordt hierdoor ook in de concurrentiestrijd gegooid. Komt er een mogelijkheid om in de directe omgeving uit te breiden in oppervlakte, dan wordt die mogelijkheid vaak met beide handen aangegrepen. Maar pas op, er zijn meerdere kapers op de kust. Hierdoor worden de prijzen

van landbouwgronden in bepaalde streken nog verder opgedreven.

Sneeuwbaaleffect

Tegenwoordig bieden internet en verschillende media de mogelijkheid om te zien tegen welke prijzen verschillende landbouwgronden zijn verhandeld. Op deze manier zien aanbieders van grond dat er voor sommige gronden uitzonderlijk hoge prijzen worden betaald. Dit schept de verwachting dat ook zij een dergelijke hoofdprijs in de wacht kunnen slepen. Met alle gevolgen van dien. De vraagprijs en

Wat is grondmobiliteit?

Grondmobiliteit wil zeggen: de gronden die in een bepaalde tijd van eigenaar of erfpachter wisselen. Omdat de mobiliteit moeilijk is te meten, wordt in berekeningen alleen de handel in losse grond meegenomen. Onderlinge huur- en pachtconstructies, verkoop van hele bedrijven en doorschuiving binnen de familie zijn moeilijk in kaart te brengen, vandaar dat die vaak buiten beschouwing worden gelaten. <

een regeling kunnen bedingen dat ze geen of minder belasting hoeven te betalen, wordt verkoop een stuk aantrekkelijker. Het aanbod op de grondmarkt wordt hiermee groter.

Grondruil

Het ruilen van grond is ook een vorm van grondmobiliteit. Ruilverkaveling is hierin de meest effectieve en ingrijpende vorm. Een heel gebied wordt opnieuw verkaveld en ingericht. Ondernemers krijgen de grond dichterbij het bedrijf of in grotere kavels. Hierdoor kan efficiënter worden gewerkt. Tegenwoordig wordt het instrument ruilverkaveling als gedateerd beschouwd. Om structuurverbetering te stimuleren, zijn nieuwe vormen van grondruil in het leven geroepen, al zullen ze nooit dezelfde grondbeweging op gang kunnen brengen.

Een moderne vorm van grondruil is de vrijwillige kavelruil. De onderlinge grondruil beperkt zich tot een groep grondeigenaren. Meestal beperkt kavelruil zich alleen tot het ruilen van grond. In extremere gevallen worden hele bedrijven bij de ruiling betrokken.

Ruilgronden zijn van groot belang om een grondruil tot een succes te maken. Ruilgronden zitten in een grondpot die in het bezit is van Bureau Beheer Landbouwgronden of andere overheden. Door hier optimaal gebruik van te maken, wordt het voor uitgekochte ondernemers ook gemakkelijker om vervangende grond te krijgen.

Samenvattend kan worden gezegd dat het belangrijk is voor de sector dat grond voldoende in beweging blijft. Hierdoor blijft het voor ondernemers mogelijk om het bedrijf uit te breiden met de aankoop van goede grond in de buurt, tegen een redelijke prijs. In dit artikel zijn een aantal ideeën genoemd om de grondmobiliteit te vergroten. Denk de komende tijd mee met je eigen AJK of JAV hoe de grondmobiliteit in jouw regio op gang komt. <

de geboden prijs komen ver uit elkaar te liggen en de handel in grond staat stil.

Onttrekking areaal

De grondhonger beperkt zich niet tot het agrarische netwerk. Ook overheidsinstanties hebben hun vorkje klaarliggen en bieden vaak niet de minste prijs. Of beter gezegd, de uitkoopwaarde van een overheidsinstantie is hoger dan de agrarische waarde. Het gebeurt daardoor regelmatig dat verkopende ondernemers de grond niet gunnen aan een collega-ondernemer. Ze gokken erop dat de grond ooit een rode kleur krijgt. Keerzijde hiervan is dat blijvende ondernemers die ook interesse in deze grond tonen, zo weinig kans krijgen hun bedrijf uit te breiden.

Zulke grond hoort niet lang boven de markt te hangen. Overheden kunnen duidelijker aangeven op welke grond ze in de toekomst willen bouwen. Dit geeft grondeigenaren meer zekerheid. Roodgekleurde gronden krijgen op termijn een woonbestemming. De andere gronden blijven agrarisch. Hierdoor weten agrarische ondernemers waar ze aan toe zijn en zal de beslissing of ze hun grond behouden of hun grond in de agrarische handel gooien, eerder genomen worden.

Grond die wel een rode stempel draagt, blijft vaak nog jaren onbebouwd. Tot de schop de grond ingaat, kan deze grond gewoon agrarisch worden gebruikt. Goede afspraken met de koper over het pachten van de grond, tot de schop de grond ingaat, kan weer bijdragen aan de grondmobiliteit.

Natuurpacht

Ook de aanleg van natuur- en recreatiegebieden vraagt veel grond. De overheid koopt deze grond op, maar betaalt een lagere prijs dan bij uitkoop voor woningbouw. Daarom lopen de onderhandelingen over de verkoop hier een stuk stroever. Na aankoop komen natuurgronden in bezit van terreinbeherende organisaties (TBO's) als Staatsbosbeheer of Natuurmonumenten. TBO's werken in het beheer steeds vaker samen met boeren. Zo is natuurgrond met weidevogelbeheer geschikt voor extensief gebruik door melkveehouders. Het gebruik kent beperkingen, maar hier staat een lagere pacht prijs tegenover. Verderop in de BNDR kun je een interview met Wieger Bosma lezen

die deze pachtvorm toepast en daarmee zijn areaal vergroot.

Afrekenen

Uitgekochte ondernemers moeten binnen 3 jaar na verkoop herinvesteren om een belastingaanslag over de stakingswinst te voorkomen. Deze tijdsdruk op herinvesteren geeft druk op de grondprijzen. Boeren die worden uitgekocht ontvangen vaak een goede prijs voor hun grond. Bij het zoeken van nieuwe grond hebben deze boeren ook meer te bieden dan de naastliggende collega's. Niet uitgekochte boeren kunnen hierdoor moeilijk opbieden tegen hoog geboden prijzen op grond door wel uitgekochte boeren.

Een oplossing hiervoor is verlengen van de herinvesteringsperiode. De druk om te herinvesteren neemt af, wat voorkomt dat uitgekochte boeren de grondprijzen opdrijven. Het effect hiervan is echter tijdelijk, want ze moeten toch een keer kopen. De uitgekochte boer kan ook de keuze maken niet voor het grote geld te gaan. Door met de koper afspraken te maken over een goede alternatieve locatie voor het bedrijf, kan met een gesloten portemonnee worden gewerkt.

Oudere boeren zonder opvolger houden vaak hun bedrijf aan, omdat ze anders moeten afrekenen met de fiscus. Als zij bij verkoop

Toeslagrechten en mestbeleid, Alfa helpt!



Als je met veel 'losse grond' werkt, ken je het jaarlijkse ritueel van de zorg om over voldoende grond te beschikken. Bij de Dienst Regelingen moet alles kloppen. De toeslagrechten moeten allemaal hun plekje hebben. Voor een goede analyse wil je weten wat de echte hoeveelheid cultuurgrond is. Een grondmonster van fosfaat is gewenst om de mestplaatsingsruimte maximaal te benutten, kortom, er komt heel wat administratie aan te pas. Alfa heeft met haar ToM (Toeslagrechten en Mestbeleid) een administratiemodule die je veel zorg en werk uit handen neemt. Bij overeenkomsten met grond is zekerheid geboden, bouw die zekerheden in via een grondgebruikersverklaring, of liever nog gelliberaliseerde pacht. <