



Melkveesectorspecialist Hendrik Veldman, Accon-avm:

Investeren in grond: eerst goed rekenen

Grond behoudt altijd zijn waarde, zegt men. Is het dan altijd verstandig om daarin te investeren? Dat ligt er maar aan, vindt agrarisch adviseur Hendrik Veldman van Accon-avm. Verschillende factoren spelen een rol, en rendement is niet eens het belangrijkste.

**Berekening**

Wilt u de volledige berekening met betrekking tot dit artikel bekijken, ga dan naar www.melkvee.nl.

Melkvee.nl

„Om maar eens met de actualiteit te beginnen: de vraag of je wel of geen grond moet kopen, hangt voor een deel af van de politieke besluitvorming in Nederland en Europa”, zegt Accon-avm adviseur Hendrik Veldman. „Het lijkt erop dat dierrechten nu worden afgeschaft en dat we er een kringloopidee voor in de plaats krijgen. En dat heeft weer gevolgen voor wat je grond waard is om mest af te zetten. Nu er weer verkiezingen aankomen, wordt alles weer onzeker.”

Veldman waagt zich dan ook niet aan toekomstvoorspellingen. „De wetsvoorstellen zijn al naar de Kamer gestuurd”, zegt hij, „maar de politici daar hebben nog wat te zeggen over de uitwerking.” Wel merkt hij op dat ook de linkse partijen, die veel aandacht besteden aan natuur en duurzaamheid, het idee van mestkringlopen omarmen.

Rekensom

„Maar afgezien van politiek”, zegt Veldman, „hangt de vraag of je grond moet kopen af van je vakmanschap als melkveehouder; van de resultaten die je haalt. En daarnaast natuurlijk van de prijs die je voor die grond zou moeten betalen.” Hij pakt er een kladblaadje bij. „Als je extra grond koopt, mag je daar meer mest plaatsen”, zegt hij. „Op een hectare kun je ongeveer 55 kuub mest afzetten. Met een mestprijs van 7 tot 12 euro per kuub bespaar je dus 385 tot 660 euro”, rekent hij snel uit. „Als je ook nog ruwvoer van die grond afhaalt, bespaar je daar ook weer mee. Met de stijgende kosten van veevoer en bijproducten wordt het toch interessanter om eigen ruwvoer in het rantsoen te stoppen.” Hij is even stil. „Van een hectare grond kun je tussen de 8.000 en 15.000 kilo ruwvoer halen”, schat hij. „Laten we zeggen 12.000 kilo. Dat is dan droge stof. Met een ruwvoerprijs van rond de 15 cent per kilo haal je dan ongeveer 1.800 euro voederwaarde van je hectare af.”

Veldman kijkt op van zijn berekening. „Onder de forfaitaire normen van de mestwet”, stelt hij, „kun je op een hectare grond 16.000 kilogram melk produceren. Per kilo melk bespaar je aan ruwvoeraankoop en mestafzet ongeveer 15 cent aan kosten, dus dat is in totaal 2.400 euro.” Hij denkt even na. „Maar daar moeten nog kosten vanaf. Bewerking van de grond kost ongeveer duizend euro per hectare en waterschapslasten ook nog honderd euro. Maar je krijgt ook zo'n driehonderd euro aan toeslagrechten per

hectare terug, en daarmee kom je uit op een bedrag van 1.600 euro. Dat is wat je in dit voorbeeld per hectare bespaart aan ruwvoer- en mestafzetkosten als je zelf grond hebt. En dat is dus het bedrag dat je maximaal aan rentekosten kunt uitgeven.” Hij rekent snel een en ander uit. „Als we dan uitgaan van een rente van 4,5 procent, en we delen die 1.600 euro door het rentebedrag, dan mag die grond maximaal 35.500 euro kosten”, concludeert hij. „Anders leg je er geld op toe.” De afgelopen jaren is de grond dan wel in waarde gestegen, stelt Veldman, maar dat is in de berekening niet meegenomen. Je mag er niet zomaar van uitgaan dat die waardeverhoging doorgaat, en zelfs als dat al zo zou zijn, krijg je dat geld pas als de grond weer verkocht wordt. In zijn werkzame leven ziet de boer die meeropbrengst niet terug. „Maar let op”, vervolgt de adviseur. „We zijn hier uitgegaan van een gemiddeld bedrijf. De cijfers hier zijn gemiddelden en normatieve waarden. We hebben bijvoorbeeld aangenomen dat een boer voor elke hectare mest die hij afzet, 16.000 kilo melk kan produceren. Dat is de standaardnorm; we gaan dan ervan uit dat die boer op grond van de stikstofnormen 1,9 koe per hectare kan houden; zo'n koe produceert 8500 kilo melk en de boer heeft 30 procent jongveevervanging. Maar als je optimaal gebruik maakt van de BEX dan mag je meer mest plaatsen op je bedrijf. Er zijn veehouders die met 18.000 kilo per hectare nog uitstekend uit de voeten kunnen met de huidige BEX-norm. Hetzelfde geld voor graslandbeheer. Als je door goed graslandmanagement een zelfvoorzieningsgraad van 17.000 of 18.000 kilo per hectare haalt, dan valt die berekening heel anders uit. En dan kun je een scherp saldo halen op je aankoop.”

Nieuw milieubeleid

„Vanaf 2014 wordt de rekensom anders”, vertelt Veldman. „Dan wordt uitgegaan van mineralenkringlopen en mag je op je land brengen wat je ervan afhaalt. Volgens de huidige voorstellen dan – hoe die wet er precies uit gaat zien, is nog onzeker. Maar zoals het nu uitzielt, mag je bij het nieuwe beleid 2 GVE per hectare hebben en gaat dat op termijn terug naar 1,5 GVE. Maar dat zijn de forfaitaire normen. Als je je mineralenstromen goed vastlegt, kun je beter uitkomen. Bij goed graslandbeheer haal je van een hectare grasland ongeveer 120 kilo

fosfaat af. En een koe produceert, als je het scherp doet, ongeveer 40 kilo fosfaat. Dus als je deze cijfers kan halen mag je drie koeien per hectare houden.”

Hij peinst even. „Volgens het nieuwe milieubeleid kan het wel eens oninteressant worden om te investeren in grond. Als je intensief bent, kun je een veel hoger rendement van je grond halen omdat je de mineraalstromen dan beter kunt managen. Je kunt dan een perfect rantsoen samenstellen en je houdt dan in de hand wat de koeien aan fosfaat produceren. Tenminste, als het nieuwe mestbeleid ook overeenkomt met de huidige beleidsvoorstellen.”

Buffer

„Maar ja”, zegt Veldman, „als je geld hebt, hoeft je dat niet in grond te investeren. De investering die je doet, moet wel binnen je bedrijf passen. Het plaatje moet kloppen. We hebben een paar goede jaren gehad, maar die hadden we ook nodig om weer reserves op te bouwen. Het is verstandig om van dat geld een buffer aan te leggen die het bedrijf door mindere tijden kan loodsen. Als vuistregel kun je een buffer van 5 cent per honderd kilogram melk aanhouden. Dus een bedrijf van een miljoen liter melk zou een buffer van 50.000 euro nodig hebben om slechtere tijden door te komen. Zeker na 2015, als de melkprijzen sterker gaan fluctueren, is zo'n speelruimte verstandig.”

„Als je na die buffer nog geld over hebt, kun je erover denken om je extra schulden af te lossen en zo je financieringskosten omlaag te brengen. Daar kun je natuurlijk ook die buffer voor gebruiken, maar als je dan op een gegeven moment het geld nodig hebt, moet je eerst weer naar de bank om een lening te vragen.”

„Waar je je geld in investeert”, zegt Veldman, „hangt uiteindelijk af van je strategie. Daar moet die investering in passen. Er zijn mensen die nu nog quotum kopen en dat kan best nog verstandig zijn. Als je de ruimte hebt om extra liters te produceren, je kunt je mest kwijt en de overige variabele kosten zijn laag, dan kun je daar nog een goede marge aan overhouden. Maar uiteindelijk hangen je investeringen af van je strategie en die hangt af van je missie, je visie en van het doel dat je hebt gesteld.” Hij denkt even na en zegt dan: „Het verwachte rendement geeft je wel antwoord op de investeringsvragen die je hebt, maar de strategie die je volgt bepaalt welke vragen je stelt.” ■