

Steeds vaker investeren varkenshouders in landbouwgrond

# Eigen plek voor mestafzet

Met de nieuwe Mestafzetwet in het vooruitzicht wordt grondaankoop interessant voor varkenshouders. Enkele bedrijven hebben de stap al gezet. Maar er zitten haken en ogen aan deze investering. Een goede kosten-batenanalyse is onontbeerlijk, inpassing in de bedrijfsstrategie nog belangrijker.

Varkenshouderijen hebben per definitie niet veel grond nodig. Varkens kunnen prima in een stal worden gehouden. Maar toch signaleert de Nederlandse Vereniging van Makelaars dat varkenshouders het afgelopen jaar in grond hebben geïnvesteerd. „Bij ongeveer 10 procent van de boer-boer transacties was de koper een varkenshouder”, schat Arjan van der Waaij, voorzitter van de NVM-vakgroep Agrarisch. De meeste van die kopers waren de grote varkensbedrijven, met minimaal 7.000 à 8.000 vleesvarkens, en de meeste grond werd aangekocht in Brabant en Limburg. Dat is niet zo vreemd, want daar liggen die bedrijven. De aanleiding voor de grondaankopen lijkt

het toekomstige mestafzetstelsel te zijn. Volgens de plannen van ex-staatssecretaris Bleker worden varkenshouders in 2015, wanneer het stelsel van dierrechten afloopt, verplicht om een deel van hun mest via vaste contracten te laten verwerken of te exporteren. Maar als ze eigen grond hebben, kunnen ze daar een deel van hun mest op afzetten. Die hoeven ze dan niet zelf te verwerken. Daarmee wordt grond aankopen interessant. Voor boeren die dat doen, snijdt het mes volgens Van der Waaij aan twee kanten. Aan de ene kant kunnen ze een deel van hun mest goedkoop afzetten, aan de andere kant kunnen ze de grond gebruiken om ruwvoer te telen. Geen slecht idee zolang de voerprijzen

hoog blijven. En als die dalen, kan de grond worden gebruikt voor gewone akkerbouw of een andere teelt.

## Goed opletten

Maar daar moet je goed bij opletten, stelt Accon avm-adviseur Patrick Janssen. Diversificeren is interessant, maar om serieus ruwvoer te telen of aan akkerbouw te doen, moet een varkenshouder zich een nieuwe reeks vaardigheden eigen maken en daarnaast machines aanschaffen en andere investeringen doen. Daarnaast komen er elk jaar operationele kosten bij. „Het kost extra inspanning”, waarschuwt Janssen. „Als middelgrote boer moet je oppassen dat je niet beide takken

Copyright foto



Copyright foto

van je bedrijf maar half gaat doen." Grote varkenshouders lopen dat gevaar ook, maar zij hebben schaalvoordelen bij het opdoen van vaardigheden, het investeren in machines, enzovoorts. Aan de andere kant moeten zij meer grond aankopen om mest op kwijt te kunnen. Een bedrijf met 1.000 zeugen produceert 5.000 kubieke meter mest per jaar. Per hectare kun je ongeveer 25 kubieke meter kwijt. „Reken maar uit hoeveel hectare je nodig hebt om de mestafzet lonend te laten zijn”, zegt Janssen. Als dit bedrijf 25 procent van de mest op het eigen bedrijf wil plaatsen, is dat een investering van 3 miljoen euro alleen voor de grond - 50 hectare tegen, stel, 60.000 euro per hectare. De verdien-

capaciteit per geïnvesteerde euro ligt bij het zeugenbedrijf normaal gesproken hoger dan bij de landbouwgrond.

### Goede investering

Kleine bedrijven kunnen het risico van verdeelde aandacht vermijden door de grond te verpachten. Dan kunnen zij alle aandacht aan hun kernactiviteit blijven schenken en hebben daarnaast toch een plek om mest af te zetten en een nieuwe inkomstenbron.

Janssen is het met Van der Waaij eens dat het mes aan twee kanten snijdt, maar behalve mestafzetruimte en eigen ruwvoerteelt ziet hij nog meer voordelen. Een akkerbouwtaak geeft een bedrijf stevigheid,

denkt hij. Als het in een sector slecht gaat, kunnen de resultaten in de andere sector dit compenseren. Daarnaast kan grond een goede investering zijn. Grond is waardevast en daardoor goed als belegging. In de jaren tachtig betaalde je voor een hectare landbouwgrond misschien een derde van wat het nu kost. Banken en andere financiers lenen ook gemakkelijker aan een bedrijf dat grond als onderpand kan aanbieden. En tenslotte is landbouwgrond bij beëindiging van een bedrijf gemakkelijk te verkopen; beter dan een locatie die met varkensstallen is bebouwd.

### Kosten en baten

Of het voor een bedrijf verstandig is ►

om in grond te investeren, hangt af van een aantal zaken. Ten eerste moet de ondernemer een kosten-batenanalyse maken. Aan de kostenkant zijn er de rentekosten en de kosten voor het voeren van een akkerbouwbedrijf. Aan de opbrengstenkant staan drie zaken; de besparing op mestkosten, de besparing op voerkosten of de inkomsten uit akkerbouw (direct, of indirect via pacht) en de Europese toeslagrechten.

„Met de prijzen van nu toont een dergelijke analyse dat investeren in grond in bepaalde gevallen voordelig kan zijn”, denkt Janssen. De rentekosten zijn laag; ongeveer 2 tot 3 procent. Voerkosten zijn hoog en de kosten voor mestafzet zullen volgens de huidige plannen voorlopig niet afnemen. Als de ondernemer een aflossingsvrije lening kan krijgen om grond te kopen, is dat zeker het overdenken waard.

Maar in de analyse moet de ondernemer rekening houden met veranderende omstandigheden, of zich daartegen indekken. De rentekosten zijn nu laag, maar in de toekomst zal dat zeker veranderen. Daarom is het verstandig om een vaste rente af te spreken. Met een variabele rente wordt de

ondernemer geconfronteerd met hogere kosten als de rente stijgt.

Met de aanstaande verplichting voor verwerking van mest zullen de mestafzetkosten op korte/middellange termijn niet dalen. Het hebben van grond kan voordelen hebben bij de plaatsing van bewerkte mest. Zodoende kan flink op de transport/afzetkosten worden bespaard.

Zelf ruwvoer telen levert een besparing op zolang de voerkosten hoog blijven. De meeste waarnemers gaan daar voor de komende jaren wel van uit. Maar als dit minder wordt, moet de ondernemer kunnen omschakelen naar beter renderende akkerbouwactiviteiten.

De Europese toeslagrechten, tenslotte, zullen zeker minder worden. Op het moment krijgen Nederlandse boeren een hoge toeslag per hectare landbouwgrond; hoger dan veel van hun collega's in andere landen en bijvoorbeeld vijf keer zoveel als de toeslag in Estland. Bij de hervorming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid zal dit ongetwijfeld omlaag gaan; veel landen willen dat de toeslagen gelijk worden getrokken.

Voor specifieke gevallen kan het nieuwe

beleid voordelig zijn. Bedrijven die nu weinig toeslagrechten hebben of toeslagrechten hebben met een lage waarde, gaan er in het nieuwe beleid gemiddeld genomen wel op vooruit.

### Bedrijfsplan

Belangrijker dan de kosten-batenanalyse is echter of investeren in grond in het bedrijfsplan past. Het plaatje moet kloppen, zagezegd. De afgelopen jaren zijn geen vetpot geweest voor de varkenshouderij. Bedrijven die nog geld over hebben moeten bedenken hoe ze dat geld effectief kunnen inzetten. Grond aankopen staat dan meestal niet op de eerste plaats. Het aanleggen van een buffer voor financieel mindere tijden, of het aflossen van schulden om zo de financieringskosten te drukken, is vaak verstandiger. Waar de ondernemer geld in investeert, en of het verstandig is om grond aan te kopen, hangt uiteindelijk af van de financiële situatie en de bedrijfsstrategie van de individuele ondernemer. ■



Reageren?  
w.vangruisen@pigbusiness.nl

Copyright foto

## ‘Je moet iets met grond hebben’

In 1993 begon varkenshouder Johnny Bull met 5 hectare grond. Dat is uitgegroeid tot 51 hectare, mede dankzij de 7,5 hectare die hij vorig jaar heeft aangeschaft. „Ik heb daar meteen McSharry-rechten bij gekocht”, vertelt hij. „Dat doe ik trouwens altijd – met die premies wordt de grond rendabeler.”

Want rendement haalt hij wel uit zijn land. Hij rekent voor: vaste kosten liggen rond de 1.600 euro per hectare. Maar de opbrengsten zijn ongeveer 900 euro, plus 400 euro aan Europese premie.

En daarnaast bespaart hij op mestafzet- en transportkosten. Op zijn land heeft hij gras gezet, en daarop kan hij een keer of vier per jaar mest afzetten. 20 kuub dunne fractie per keer.

Maar Bull ziet nog andere voordelen. Hij heeft gemerkt dat hij gemakkelijker met de bank kan praten. „Die grond is voor de bank een zekerheid”, meent hij, „en daardoor willen ze sneller zaken met je doen.”

Ook heeft Bull dankzij zijn grond andere akkerbouwers leren kennen. „Als die extra grond nodig hebben, kunnen ze dat een seizoen bij mij pachten”, vertelt hij. Maar daarmee heeft hij wel een ingang gekregen bij die boeren om extra mest af te zetten.

En tenslotte biedt de grond hem ook zekerheid. Als het eens slecht zou gaan met het bedrijf kan hij altijd een deel van zijn grond verkopen.

Bull is tevreden over zijn grond. Toch raadt hij niet iedere varkenshouder aan om grond aan te schaffen. Je kunt dat alleen als je bedrijf goed draait. „De grond moet uit de varkens komen”, vindt hij; grond moet worden gekocht met de winsten op de varkens. Daarnaast moet je wel iets met grond hebben”, zegt hij. „Als dat niet zo is, moet je dat niet in je bedrijfsplan meenemen.”

Voor het rendement hoeft je het niet te doen; Bull denkt dat het hoger is als je investeert in optimalisering van je bedrijfsprocessen.