

De marktberichten van agrarische producten en grondstoffen staan wekelijks in de krant. Maar hoe ontwikkelt de markt zich op de middellange termijn? Welke indicatoren moet de melkveehouder in het vizier houden? Deze editie van de rubriek 'Markt' gaat over **grond**.

De grondprijzemonitor van de Dienst Landelijk Gebied maakte onlangs bekend dat de prijs voor een hectare landbouwgrond in 2012 is opgelopen naar 49.575 euro per hectare, een stijging van drie procent ten opzichte van 2011. Dit is een afvlakking van de stijging in de jaren van 2005 tot en met 2009, toen de grond jaarlijks tien procent in waarde steeg.

Met het uitbreken van de economische crisis staat de vraag naar grond voor wonen, werken en natuur weliswaar op een lager pitje, tot een prijsdaling heeft dat kennelijk niet geleid. 'In een aantal gebieden zijn de prijzen wel gestabiliseerd', vertelt Jos van Maanen, adviseur voor de Bond van landpachters en eigen grondgebruikers. 'Anderzijds worden goede percelen nog steeds vlot verkocht. Je merkt dat grond de beperkende factor is als er geen melkquotering meer bestaat. Boeren investeren in de beperkende factor voor hun bedrijfsvoering.'

Basis voor mestafzet

Het ligt voor de hand dat veehouders hun grond maximaal willen benutten als vanaf 2015 het melkquotum niet meer bestaat. Ruwvoer wordt dan schaarser. Van Maanen: 'Tot op heden is het zo dat het aankopen van voer en het afvoeren van mest goedkoper is dan grond kopen. Je kunt bovendien het voer kopen dat het best past in jouw rantsoen en hebt geen oogstrisico's. Maar helemaal zonder grond is ook niet verstandig, er is een omslagpunt, een optimum

Landbouwgrond vormt een stabiele factor voor beleggers in tijden van economische crisis

Grondhonger neemt toe

De aankoop van percelen landbouwgrond is op papier altijd te duur, maar achteraf nooit onverstandig. Tot dat inzicht komen ook steeds meer beleggers die landbouwgrond als een veilige haven voor hun centen zien. Grond staat voor de melkveehouderij steeds meer symbool als het nieuwe quotum.

tekst **Tijmen van Zessen**

voor de hoeveelheid grond onder je bedrijf.' Waar dat optimum ligt, is volgens Van Maanen lastig aan te geven. 'Dat is voor iedereen verschillend en hangt met name af van de verkaveling. Wie een grote huiskavel heeft, kan met een extensieve bedrijfsvoering van 12.000 kilo melk per hectare net zo goed succesvol zijn als een ondernemer met 20.000 kilo melk per hectare.' Het meest efficiënt is het volgens hem om het gros van de ruwvoerbehoefte zelf te winnen. 'Dan heb je van twee werelden het beste; je blijft niet met bulten gras zitten en hebt tegelijkertijd voldoende basis voor mestafzet en ruwvoerwinning.'

Voor de prijsontwikkeling van landbouwgrond op de langere termijn is het volgens Van Maanen belangrijk om te kijken naar de verhouding tussen opbrengstprijzen van landbouwproducten en de renteontwikkeling. 'Als je grond kunt fi-

nciëren tegen een lage rente, gaat het relatief gemakkelijk, zeker nu de melkveehouderij en akkerbouw jaren doormaken met goede opbrengstprijzen. Maar als de rente over tien jaar fors hoger ligt, is het de vraag of je op basis van de huidige opbrengstprijzen nog grond kunt financieren.'

Beleggers verleiden

Als het gaat om de financierbaarheid van grond start LTO Vastgoed binnenkort een nieuw initiatief. Het idee is om particuliere beleggers te verleiden om in landbouwgrond te beleggen via de oprichting van een fonds. Hieruit zouden boeren vervolgens geld kunnen lenen. De constructie is vergelijkbaar met erfpachtconstructies van ASR en Fagoed, maar is nadrukkelijk opgezet met voor beide partijen aantrekkelijke uitgangspunten. 'Boeren krijgen de mogelijkheid

Energieproductie verstoort markt van landbouwgrond

Gerrit Caspers, makelaar van Gantvoort Makelaardij, ziet wereldwijd de grondprijzen stijgen. 'Van de Verenigde Staten tot in Duitsland en Oost-Europa, er is gewoon grondhonger in de wereld. Dat komt enerzijds door de groei en welvaartstoename van de wereldbevolking. Die zorgen voor een toenemende vraag naar (luxer) voedsel. Anderzijds speelt de inzet van onder andere graan en mais voor

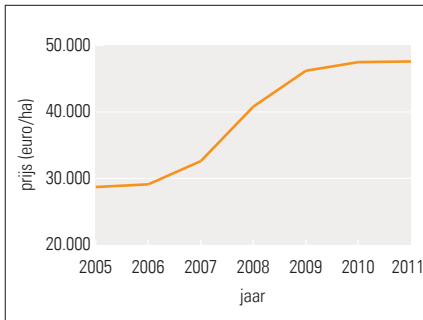
een alternatieve energieproductie een niet onbelangrijke rol. Dit fenomeen zorgt voor een extra opdrijving van de grondprijzen. En globalisering zorgt ervoor dat de landbouw is ontdekt door de wereld van beleggers', stelt Caspers.

Erwin Wauters, onderzoeker bij het ILVO, is namens België verbonden aan het International Farm Comparison Network (IFCN). Ook hij voorziet op middellange termijn oplopende grondprijzen

op wereldniveau. 'Volgens onze schattingen moet je dan denken aan circa vijf procent per jaar. De effecten die zorgen voor een stijgende vraag naar grond zullen de komende jaren versterkt doorzetten. Dan denk ik voor Europa in elk geval aan het mest- en milieubeleid en de directe inkomenssteun uit Brussel. Daarnaast is er wereldwijd een competitie om het landgebruik, zowel met de overheid als met de natuur als met particulieren.'

Melkveehouder
Gerben Iemhoff, Radewijk

‘Wij hebben de afgelopen tien jaar behoorlijk wat grond gekocht, het areaal is zo met ongeveer 25 procent uitgebreid. Het is lastig om tegen de huidige prijzen rendement te halen uit een investering in grond, maar grond is straks het nieuwe quotum. Als je grond kunt financieren, is het nooit onverstandig om zelf grond te kopen. Ik snap de nieuwe financieringsvormen met beleggingsmaatschappijen, maar geef er toch de voorkeur aan om baas te blijven over eigen grond. Dan profiteer je volledig van de waardestijging, het is niet voor niets dat beleggers zich interesseren voor landbouwgrond. Op lange termijn is grond altijd een goede investering.’



Figuur 1 – Gemiddelde prijs voor onverpachte landbouwgrond (per hectare) in Nederland (bron: CBS)

om na gebruik van de grond eigenaar te worden en beleggers krijgen misschien een iets lager rendement, maar meer zekerheid dan ze nu hebben met hun belegd vermogen in leegstaande kantoren en winkelpanden’, licht Gert de Haan toe, directeur bij LTO Vastgoed. Er zijn nog geen transacties gedaan, maar De Haan stelt dat dit spoedig zal gebeuren. De grondprijs is de afgelopen jaren met gemiddeld zo’n 3,5 procent per jaar gestegen (figuur 1), inclusief inflatiecorrectie. Landbouwgrond blijkt een stabiele factor in tijden van crisis. ‘Op lange termijn zal grond altijd de inflatie bijhouden’, zegt Gerrit Caspers namens Gantvoort Makelaardij. Hij koppelt de

prijzontwikkeling net als Van Maanen aan het rendement in de landbouw. ‘Als de melkprijs terugzakt naar het niveau in 2009, dan wordt het rustiger op de grondmarkt. Maar er zijn altijd uitschieters van bedrijven die ook in slechte jaren grond kopen.’

Een structureel hoger aanbod van grond door stoppende bedrijven heeft tot op heden niet echt voor neerwaartse prijsdruk gezorgd. Caspers: ‘Stoppende boeren gaan vaak jongvee opfokken of pinken weiden. Hun grond komt maar mondjesmaat vrij, de kavels op afstand als eerst.’

Landbouw aan zet

Volgens Arjan van der Waaij, voorzitter van de vakgroep Agrarisch en Landelijk Vastgoed bij de NVM, is het nieuwe Europese landbouwbeleid belangrijk in de prijsvorming van landbouwgrond. Elke hectare vertegenwoordigt immers een bedrag aan inkomstenstoeslag uit Brussel. Van der Waaij ziet grond zelfs als het nieuwe quotum voor de melkveehouder. ‘We worden niet intensiever dan de mestwet ons toestaat. Grond, ofwel de plaatsingsruimte voor mest, is straks de quotering voor de melkveehouderij. Het geld dat voorheen werd ingezet voor melkquotum gaat voortaan naar grond.’

