



Oost-Europa biedt interessante investeringsmogelijkheden

'Landbouwgrond uitstekend beleggingsproduct'

Financiën | Tekst en foto's: Durkje Hietkamp

De bevolking groeit en daarmee ook de vraag naar voedsel. Dit uit zich in stijgende prijzen van grond en grondstoffen, zeggen de kenners. Nu investeren in landbouwgrond is daarom buitengewoon interessant, menen de sprekers tijdens de emigratiedagen. Vooral in Oost-Europa, waar het aanbod royaal is en de prijs betrekkelijk laag.

Beleggingsproduct

"Landbouwgrond is een uitstekend beleggingsproduct dat beschermd is tegen inflatie", zegt Ruben Verwijs van Rabo Farm. "Een veilige investering dus." Rabo Farm, een vermogensbeheerder die investeert in grond en agrarische ondernemingen, kocht de eerste boerderij in december 2010, een Pools akkerbouwbedrijf van 3000 hectare. "We kopen een bedrijf, vaak verwaarloosd, en knappen het op tot een werkbare onderneming", vertelt Verwijs. Nederlandse boeren kunnen het bedrijf vervolgens leasen voor een periode van tien tot vijftien jaar. Rabo Farm focust zich op akkerbouw in de regio Centraal- en Oost-Europa met landen als Polen en Roemenië. "Voordeel hier is de ruime hoeveelheid beschikbare landbouwgrond voor een relatief lage prijs." Zo is er in Polen 13,9 miljoen ha beschikbaar voor gemiddeld 6500 euro per hectare. In Roemenië is 9,5 miljoen hectare voorhanden en kost een hectare slechts 2300 euro. Ter vergelijking: in Nederland, met 9 miljoen ha landbouwgrond, kost een hectare gemiddeld 44.500 euro. "Verkoop je één hectare in Nederland, dan levert dat in Roemenië al snel 17 hectare op. Daarnaast worden er nog forse oppervlaktesubsidies uitgekeerd", zegt Verwijs. Wel wijst hij op de duidelijk lagere opbrengsten: 4 ton gras per hectare in Polen, 3 ton in Roemenië, terwijl Nederlandse boeren gemiddeld 9 ton van een hectare halen. "Uitdaging is de productie naar >>

De wereldbevolking groeit, het klimaat verandert en fossiele brandstoffen raken geleidelijk op. "Dit brengt belangrijke veranderingen voor de landbouw wereldwijd met zich mee", zegt Harry Breukers van het Land van Thorn. Er is behoefte aan meer en betere voedselproductie en alternatieve energiebronnen, zoals wind, zon, biomassa en oliehoudende gewassen. "Opwarming van de aarde betekent productiereductie. Een temperatuurstijging van slechts één graad leidt tot een opbrengstderving van maar liefst 13 procent", zegt Breukers.

Kenners, zoals de Wereldbank, FAO en Hardman en Co, verwachten een prijsstijging van grond en grondstoffen en daarmee ook hogere prijzen voor vlees, boter en graan. "Dit biedt kansen voor Nederlandse boeren", benadrukt Breukers. "Voor hen die willen investeren in de agrarische sector, maar ook voor ondernemers die een tweede bedrijf willen starten in het buitenland."

ActusQ

ActusQ is een particulier adviesbureau voor ondernemers die een agrarisch bedrijf willen kopen of ontwikkelen in Letland. "We adviseren ondernemers over dagelijkse bedrijfsvoering, het vinden van de juiste locatie, het aantrekken van financiers, verkrijgen van subsidies en het toezien op de juridische procedures van start tot realisatie", vertelt eigenaar Eva Branta Nellemann. Daarnaast fungeert het bureau als sparringpartner bij de ontwikkeling van strategische plannen of de bedrijfsopzet. "Om in het buitenland een bedrijf succesvol te ontwikkelen, is het belangrijk de landelijke en lokale regels, wetten en procedures te kennen, evenals het ondernemersklimaat en de bevolkingsaard. Daaraan dragen wij een steentje bij", aldus Nellemann.

Eva Branta Nellemann wil Nederlandse boeren overtuigen van de mogelijkheden die Letland biedt.



>>> 'Landbouwgrond uitstekend beleggingsproduct'

een hoger niveau te tillen door het land te bewerken, het gebruik van mest en het roteren van gewassen, waardoor de verdien capaciteit stijgt", zegt Verwijs. Buitenlanders mogen in de meeste Oost-Europese landen geen grondeigenaar worden. "Het Poolse staatsagentschap voor Landbouwgrond dat eigenaar van de meeste grond is en deze verpacht, wil kleine boeren beschermen", legt hij uit. Desondanks zijn buitenlandse investeerders welkom. "Wij omzeilen de regel door niet alleen grond, maar een bedrijf met grond te kopen. Dat is wel toegestaan."

Met beperkte bedragen kunnen beleggers profiteren van toekomstige waardeverhogingen van grond, stelt Verwijs. Hij verwacht dat de waarde van Poolse landbouwgrond de komende jaren met 12 procent stijgt met een stabilisatie op de lange termijn rond 6,5 procent. Voor Roemenië vermoedt hij een waardeverhoging van 7 tot 10 procent per jaar met over tien à vijftien jaar een gemiddelde jaarlijkse stijging van 11 procent.

Kloof

Eva Branta Nellesmann, eigenaar van adviesbureau ActusQ (zie kader), wil Nederlandse boeren overtuigen van de mogelijkheden die Letland biedt. Doel is een bijdrage leveren aan het overbruggen van de kloof tussen Oost en West. "We moeten een brug slaan tussen de kennis en financiële middelen waarover Nederlandse boeren beschik-

ken en de ruimte en gunstige prijzen van Letland. Dit bevordert de vooruitgang van de economische en sociale structuur op het Letse platteland", zegt Nellesmann. Volgens haar heeft Letland een uitstekende geografische ligging, betaalbare productiemiddelen, relatief lage productiekosten en een goed functionerende afzetmarkt, wat het land bij uitstek geschikt maakt voor investeringen van Nederlandse boeren in alle sectoren.

Letland

Letland heeft een totaaloppervlakte van 64.589 km² en circa 2,22 miljoen inwoners. De hoofdstad Riga telt 747.000 inwoners. Naast Lets, spreekt het merendeel van de bevolking ook Russisch, Engels en Duits. Het economisch klimaat en de mentaliteit zijn vergelijkbaar met Nederland, ervaart Nellesmann. "Landbouwgrond en bos kan moeiteloos worden gekocht door buitenlanders via een bedrijf dat geregistreerd is in Letland, zoals een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of een naamloze vennootschap", vertelt de Letse. "Na 1 mei 2014 is het ook als particulier toegestaan landbouwgrond en bos te kopen." De prijzen van agrarische grond variëren van 1000 tot 4000 euro per hectare. Een hectare bosland kost gemiddeld 700 euro, exclusief de waarde van de houtvoorraad.

Nellesmann attendeert boeren op een korter seizoen en lagere opbrengsten. "Hierdoor is er behoefte aan grotere gebieden voor de productie van diervoeders. Varkenshouders zijn onvoldoende zelfvoorzienend en moeten de helft van het voer inkopen. Wel liggen de opbrengstprijzen in de varkenshouderij circa 10 procent boven de West-Europese." Over het algemeen zijn de opbrengstprijzen in overeenstemming met de wereldmarktprijzen, maar is de kostprijs veelal lager. "De kosten voor bijvoorbeeld meststoffen liggen circa 5 procent lager en die van gewasbeschermingsmiddelen 10 tot 15 procent lager dan in West-Europa."

Afzet

Letland heeft een goed functionerende afzetmarkt, garandeert Nellesmann. Over prijzen, leveringen en betalingsopdrachten vinden individuele onderhandelingen plaats. "Letland bezit weinig goedlopende boerencoöperaties. Er wordt meestal gehandeld met particuliere inkooporganisaties", vertelt Nellesmann.

"Wees bedacht op langere periodes waarbinnen een verschuldigd bedrag wordt betaald. Betalingstermijnen zijn er langer dan West-Europeanen gewend zijn." Banken zijn steeds meer geïnteresseerd in de financiering van efficiënte agrarische bedrijven, ervaart Nellesmann. "Wees voorbereid met een businessplan inclusief cashflowbudgetten voor drie tot vijf jaar en een verkoopstrategie. Afhankelijk van de zekerheden en cashflowanalyse kan hiermee bancaire financiering worden bereikt tot wel 70 procent." Daarnaast wijst ze op de mogelijkheden voor alternatieve financiering als durfkapitaal, gouvernementele garantie, agentschappen, exportkredietbureaus of gespecialiseerde fondsen. Ook kunnen boeren in Letland veelvuldig gebruikmaken van nationale overheidssubsidies.

Opletten

Toch is voorzichtigheid geboden, waarschuwt Nellesmann. "Let op de deugdelijkheid van de diensten van bemiddelaars. Soms krijg je een stuk grond te zien, maar koop je wat anders. Wees alert en vergelijk de kadastrale kaart met wat je in werkelijkheid ziet en let op de landkwaliteit inclusief grensmarkeringen, sloten, struiken, toegangswegen, enzovoort", waarschuwt Nellesmann. Daarnaast is het belangrijk rekening te houden met het grondgebied voor gemeenteplannen, beschermende natuurgebieden, fiscale schulden op onroerend goed en recht van eerste weigering. Ze adviseert vooral kritisch te zijn op de inhoud van de koopovereenkomst en andere daarmee verband houdende documenten en transacties. "Desondanks is de Letse landbouw een aantrekkelijke beleggingsmogelijkheid en zijn er volop kansen," zo concludeert Nellesmann. ♦

Fiscaal advies

Letland kent een vennootschapsbelasting van 15 procent, rekent een sociale belasting van 35,09 procent (24,09 voor de werkgever en 11 procent voor de werknemer) en een inkomstenbelasting van 25 procent. De BTW bedraagt 22 procent. Informatie en tips over de fiscale aspecten van investeren in Letland of juridisch of fiscaal advies kunnen worden verkregen bij Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau: www.remie.nl.