



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 rubriek 'Markt' gaat over grond.

Elke tien jaar verdubbelt de waarde van grond, voorlopig lijkt dat zo te blijven

Grondprijs zit fors in de lift

In het laatste kwartaal van 2014 steeg de prijs voor landbouwgrond met gemiddeld 5000 euro per hectare. De cijfers van het kadaster kwamen in april naar buiten en bevestigden het gevoel in de markt: de honger naar grond is groot.

tekst **Tijmen van Zessen** kader DCA **Herma van den Pol**

In drie jaar tijd is de gemiddelde prijs voor grasland gestegen van 45.000 euro tot ruim 50.000 euro per hectare. Voor bouwland registreerde het kadaster in deze periode een stijging van 10.000 euro per hectare, waardoor de prijs uitkwam op 60.000 euro. Na een aantal schommelingen steeg de grondprijs met name in het laatste kwartaal van 2014 fors, gemiddeld met 5000 euro per hectare.

Geen luchtbel in grondprijs

De oplopende prijzen voor landbouwgrond waren zelfs nieuws voor NPO Radio 1. In het bulletin van de publieke nieuwsomroep werd Arnold Michielsens gevraagd een toelichting te geven op de honger naar landbouwgrond. Michielsens is zelf akkerbouwer en bij LTO Nederland verantwoordelijk voor grond- en pachtzaken. 'Je kunt vraagtekens plaatsen bij de mate waarin de grondprijs stijgt, er zijn negatieve denkers die zeggen dat het een luchtbel is die net als in Denemarken uiteen kan spatten. Maar ik kan niet anders dan concluderen dat

het een kwestie van vraag en aanbod is. Sinds de Tweede Wereldoorlog is landbouwgrond elke tien jaar in waarde verdubbeld. Ik zie geen reden waarom daar in iets zou veranderen', zegt hij nu.

De afschaffing van het melkquotum en het besluit om de melkveehouderij meer grondgebonden te maken, zorgen volgens Michielsens voor een prijsophogend effect. De prijsstijging is echter in een stroomversnelling terechtgekomen, die niet in de pas blijft met het rendement in de landbouw. Ook in de pacht prijzen is dat merkbaar. 'Vorig jaar zijn hier in Flevoland vrije pachtgronden geveild voor meer dan tweeduizend euro per hectare. Niemand kan uitrekenen dat je daar nog iets aan kunt verdienen.'

Uitsmeren over meer hectares

Er bestaat discrepantie tussen de landbouwkundige waarde van grond en het geld dat een ondernemer ervoor moet

neertellen. Pierre Berntsen, directeur agrarische bedrijven voor ABN AMRO, ziet dat als een belemmering voor bedrijfsontwikkeling. 'De grond moet wel betaald worden en voor prijzen van vijftig- en zestigduizend euro weet je in ieder geval zeker dat je de kostprijs op korte termijn verhoogt. Anderzijds wil je als ondernemer op lange termijn ook continuïteit voor het bedrijf. Als ondernemer is het een kwestie van schipperen in dat krachtenveld.'

De bankdirecteur wijst het kopen van grond bij de huidige rendementen echter niet af. Hij legt uit hoe bedrijven de aankoop van 'dure' grond naar zichzelf toe verantwoordt. 'Ondernemers smeren de kosten van de aangekochte grond uit over het bestaande areaal. Koop je drie hectare voor tachtigduizend euro, dan valt dat op een totaal van bijvoorbeeld tachtig hectare nog wel mee. De transacties die in de markt plaatsvinden,

Nederlandse grondprijzen niet uniek in Europa

Een verdubbeling van de prijs van landbouwgrond over de laatste tien jaar houdt de gemoederen bezig in Nederland. Maar Nederland is niet uniek met de forse prijsstijgingen voor landbouwgrond. In België is de trend vrijwel gelijk aan die in Nederland. Ook daar zijn de laatste tien jaar de grondprijzen verdubbeld. Gemiddeld brengt een hectare 25.000 euro op, maar die prijs kan oplopen naar 50.000 euro per hectare. Bij de betere gronden gaat het om voor akker-

bouw geschikte gronden. Ook in Duitsland zijn prijsstijgingen van landbouwgrond het gesprek van de dag. Duitsland is een groot land en grondprijzen zijn per regio zeer verschillend. Maar feit is dat de grondprijzen in diverse regio's verviervoudigd zijn in de afgelopen tien jaar. Toch zijn de prijzen van grond in die regio's ondanks de stijgingen vele malen lager dan in Nederland.

In Duitsland zijn er investeringsbedrijven die willen profiteren van de grond-

honger. Deze firma's halen kapitaal op de beurs en investeren dat in grond. Het gaat inmiddels om tienduizenden hectares. Bedrijven als KTG Agrar SE en de Lindhorst Gruppe bezitten respectievelijk 45.000 en 22.000 hectare. Het geeft maar aan dat je grondaankoop vooral moet beoordelen als een langetermijn-investering.



Groeien zonder stress

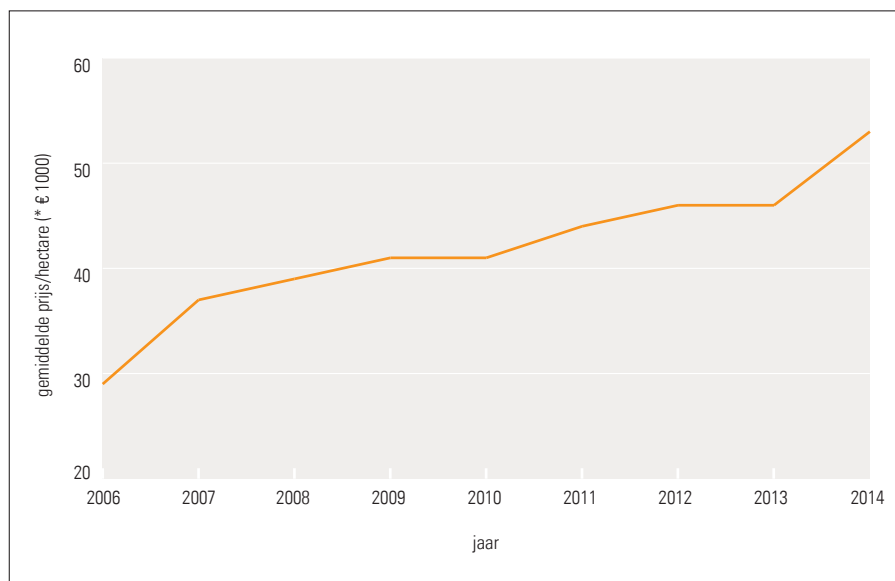
'Ik zie de stijging van de grondprijzen als een structurele trend. De vraag is alleen hoe snel het zal gaan. De verplichting voor een grondgebonden groei versterkt de stijging van de grondprijzen. Bovendien zie ik de mestverwerkingsinitiatieven nog niet zo snel van de grond komen; wie wil groeien zonder stress, kiest voor volledig grondgebonden groei.'

'Een tienjaarlijkse verdubbeling van de grondprijs is niet onrealistisch. De 25 procent beste bedrijven verlegt de grenzen keer op keer. Als de mogelijkheid zich aandient, sta ik ook open voor de aankoop van grond. Als ondernemer loop je er weinig risico mee, maar het is bij deze prijzen niet verstandig om in grote stappen te groeien.'

rente van tien procent is een belegger niet geïnteresseerd in landbouwgrond. Nu de rente laag is, kan een belegger ervoor kiezen een perceel grond te kopen voor 50.000 euro per hectare. Verpacht hij de grond voor 1500 euro per hectare, dan is zijn rendement drie procent. Die rente keert de bank op dit moment niet uit.'

Geen verdringing akkerbouw

Grosso modo zien de marktdeskundigen voorlopig een aanhoudend stijgende grondprijs. Met name melkveehouders zijn actief op de grondmarkt. De journalist van NPO Radio 1 vroeg Arnold Michielsen of de afschaffing van het melkquotum betekent dat de melkveehouderij de akkerbouw verdringt. 'De gemiddelde melkveehouder kan op dit moment meer betalen dan een akkerbouwer, maar dat het areaal akkerbouw nu sterk zal teruglopen, vind ik een te boude stelling. De melkprijzen dalen, de marktwerking kan tegen het eind van dit jaar wel weer anders uitpakken.'



Figuur 1 – Prijsontwikkeling landbouwgrond (bron: NVM)

vertegenwoordigen niet de waarde waarvoor de grond op de balans staat. Meer dan 99 procent van de Nederlandse landbouwgrond is voor een veel lager bedrag verkregen.'

Rente laag, grond duur

De dynamiek in de grondmarkt wordt volgens Berntsens bepaald door de sterkste ondernemers. 'Op de markt voor melkquotum zag je destijds hetzelfde. Sommige veehouders betaalden meer dan twee euro voor een kilo melkquotum. Die prijzen werden ook verantwoord met het argument dat de kosten over meer liters melk werden verdeeld. Stel dat een veehouder nu een kostprijs heeft van 32 cent per liter melk. Door de aankoop van grond stijgt dat naar 33 cent. Dan kan ik me goed voorstellen dat

die ondernemer bereid is zeventigduizend euro voor een hectare landbouwgrond te betalen.'

Onder de huidige marktomstandigheden blijft de honger naar grond aanhouden. Voor de middellange termijn is dat al niet veel anders, meent Arjan van der Waaij, lid van de vakgroep Agrarisch en Landelijk Vastgoed bij de makelaarskoepel NVM. 'Veehouders zien grond als het nieuwe melkquotum. De grondgebondenheid die aan de melkveehouderij is opgelegd, blijft de grondprijzen in haar greep houden. Alleen een scherpe daling van de opbrengsten of een scherpe stijging van de rente kan de huidige tendens doen keren.'

Op dit moment is het rendement op de prijsstijging van landbouwgrond zelfs aantrekkelijk voor beleggers. 'Bij een

