



Grote regionale verschillen in grondprijzen

Rustige grondmarkt door lage melkprijs

De gemiddelde prijs voor grasland in Nederland is in het eerste kwartaal van 2016 53.100 euro per hectare. Maar de regionale verschillen zijn groot, blijkt uit een rondje langs agrarische makelaars. Enige voorzichtigheid over de grondprijs is op zijn plaats. „Er zijn nu weinig transacties, waardoor het beeld minder betrouwbaar is.”

Volgens het kwartaalbericht van LEI Wageningen UR en het Kadaster lag de gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland in de eerste drie maanden van dit jaar op 56.300 euro per hectare. Dat is 1,2 procent lager dan de prijs in het vierde kwartaal van 2015 (57.000 euro per hectare), maar nog wel hoger dan de gemiddelde prijs over heel 2015 (55.500 euro per hectare). In het laatste kwartaal van 2015 en het eerste

kwartaal van 2016 werd wel minder grond verhandeld dan in dezelfde kwartalen van de jaren daarvoor. Daarmee is een einde gekomen aan de toenemende mobiliteit in de periode 2012 tot halverwege 2015. Uit de cijfers van LEI en Kadaster blijkt verder dat er behoorlijke regionale verschillen in de grondprijs zitten. Het zuiden kent de hoogste grondprijzen: vanaf 2012 ligt de prijs gemiddeld 20 procent boven het Nederlandse

gemiddelde. Landbouwgronden in het noorden zijn het laagst geprijsd, gemiddeld bijna een vijfde onder het landelijk niveau. De gemiddelde grondprijs in het zuiden lag in het eerste kwartaal van dit jaar op 65.900 euro per hectare, in het oosten op 58.200 euro per hectare, in het westen op 55.200 euro per hectare en in het noorden op 49.400 euro per hectare. De prijs van grasland steeg tussen 2012 en 2015 landelijk in prijs van 43.900

Alternatieve financiering

tot 50.900 euro per hectare, een plus van 16 procent.

Concurrentie

Agrarisch makelaar Pier Bakker van Agri Vastgoed in Leeuwarden is voorzichtig in zijn uitspraken over de gemiddelde grondprijzen voor grasland. Wat is een gemiddelde prijs? vraagt hij zich af. „In de regel kloppen gemiddelden nooit. De grondprijs is sterk afhankelijk van in welk gebied je zit en wie je burens zijn. Is de grondhonger in de regio groot? Dan betaal je meer per hectare dan in een gebied met een rustige markt. Wij hebben bijvoorbeeld grond verkocht voor 48.000 euro per hectare en grond voor 58.000 euro per hectare, van een vergelijkbare kwaliteit, maar wel in verschillende regio's. In een intensief melkveegebied liggen de prijzen hoger.” De grondprijzen in de IJsselmeerpolders variëren van 70.000 tot 95.000 euro per hectare, zegt Bouke Wielenga van AgriTeam Makelaars & Taxateurs in Emmeloord. Melkveehouders die in deze polders grond willen kopen, moeten in de regel concurreren met de hoogte van de waarde van akkerbouw- en bloembollengronden. „Daarin spelen grootte, ligging, verkaveling en ontsluiting een belangrijke rol”, zegt hij. Ook voor de gronden met een lage afslibbaarheid aan de rand van de polder, waar de meeste veehouderijbedrijven gevestigd zijn, worden momenteel prijzen gerealiseerd van 70.000 tot 80.000 euro per hectare. Volgens Wielenga loopt de grondprijs in de polders nog langzaam op. „Er is veel vraag vanuit de akkerbouw-, pootgoed- en bloembollensector.” Ook in het zuiden van het land hebben melkveehouders te maken met concurrentie van andere agrarische sectoren op de grondmarkt, vooral vanuit de tuinbouw en boomkwekerijen, vertelt Geert Jan van de Wassenberg van Schalk Makelaardij uit Rijsbergen (NB). „De vraag naar grond is groot”, zegt hij. „Met name de tuinbouw heeft redelijk goede jaren achter de rug, dat merkt de veehouderij in de grondprijzen.” Volgens Van de Wassenberg betaalt een melkveehouder 60.000 tot 80.000 euro per hectare. „Daarbij maakt het niet uit of het om zand- of kleigrond gaat.” Voor akkerbouwgronden wordt vanaf 80.000 euro per hectare betaald, gronden voor tuinbouw

en boomkwekerij bereiken in sommige gevallen zelfs een niveau van een ton of meer, aldus de makelaar.

Weinig handel

De grondprijzen in de veenweidegebieden van West-Nederland liggen gemiddeld tussen de 50.000 en 70.000 euro per hectare, zegt Jan Willem van Niekerk van WLTM. Er is wel vraag naar grond, maar het aanbod is laag, stelt hij. „Je ziet dat er op dit moment weinig handel is. Boeren willen op zich wel grond aankopen, maar de lage melkprijzen bieden niet veel ruimte om grote investeringen te doen. Je zou zeggen dat wanneer ondernemers een afwachtende houding aannemen, de prijs mogelijk gaat dalen. Maar grond is een schaars product; zonder land kan een boer niet boeren. Dat houdt de prijs hoog.” Volgens de makelaars is de lage melkprijs er een belangrijke oorzaak van dat er het laatste half jaar minder grond is verhandeld, zoals LEI Wageningen UR en Kadaster in het laatste kwartaalbericht stellen. Een melkprijzdaling heeft niet direct invloed op de grondprijs, maar wel op de handel in grond, zegt Pier Bakker. „Dat is normaal in een markt van deze lage melkprijs.” Volgens de Friese makelaar zijn de banken de laatste tijd kritischer geworden in het verstrekken van financieringen. „Voorheen kregen boeren bijna altijd wel een financiering voor de aankoop van land. Je ziet nu dat banken daar anders in staan.” Ook Jan Willem van Niekerk ziet een veranderende rol van banken bij het verlenen van financieringen. „Mijn idee is dat de kans bestaat dat banken mede gaan bepalen wat de grondprijs doet”, wil hij daarover voorzichtig kwijt.

Andere oplossingen zoeken

Boeren zullen met de AMVB grondgebondenheid in het achterhoofd toch voldoende grond moeten hebben voor hun bedrijfsvoering. Dat klopt, zegt Bakker. „Maar als je de financiering bij de bank niet rond krijgt, houdt het op.” Volgens Van Niekerk neemt de vraag naar pachtgrond toe, door langlopende contracten aan te gaan met beleggers of kerkelijke instellingen. Volgens Van de Wassenberg kiezen boeren naast grond kopen of huren ook voor andere oplossingen, zoals de opfok van jongvee

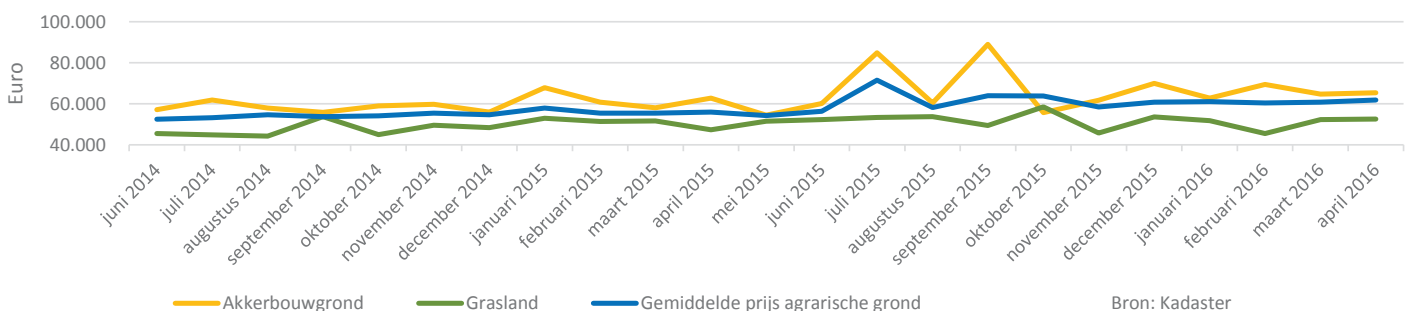
Boeren die geen geld van de bank kunnen krijgen om grond te kopen, gaan op zoek naar alternatieve vormen van financiering, zegt Pier Bakker. „Ondernemers benaderen vermogende particulieren, beleggers of kerkelijke instellingen/stichtingen met de vraag of zij in grond willen investeren. De boer pacht dat land dan vervolgens terug. De melkveehouder doet zelf de handel met de grondeigenaar of laat dat via een makelaar doen. Het voordeel voor de boer is dat hij een andere aflossingsverplichting heeft. Bovendien geeft dit in de regel geen prijsopdrijvend effect op de grondmarkt. Ik denk dat deze vorm van alternatieve financiering geen slechte ontwikkeling is.”

uitbesteden of het afstoten van melkvee. Bouke Wielenga constateert in zijn werkgebied dat er vooral vraag naar kleinere oppervlakten is, maar dat die percelen moeilijk zijn te vinden. „Als hier in de polder grond wordt aangeboden, gaat het al snel om complete bedrijven van 24 hectare of meer”, zegt hij. De vraag naar grond komt voornamelijk van bedrijven op het 'oude land', die aan de rand van de Noordoostpolder zitten. „Bedrijven in de Flevopolders hebben in de regel voldoende grond onder hun veebezetting. Dit zijn vaak extensieve bedrijven. Wat je ook ziet, is dat deze bedrijven grond uitruilen met pootgoed- of bloembollentelers tegen een ruilverhouding van 1 tegen 1,5 of 2. Dat betekent dat melkveehouders hier nog wel bereid zijn in land te investeren, omdat grondruilen en samenwerkingsverbanden hen geld opleveren. We hebben hier met een andere markt te maken dan op het oude land.”

Fosfaatrechten

Of de komst van fosfaatrechten invloed op de grondprijs zal hebben, durven de agrarische makelaars niet te zeggen. Er bestaat op dit moment nog te veel onduidelijkheid over fosfaatrechten, stellen ze. Wielenga: „Boeren moeten eerst meer vertrouwen in de prijsvorming van melk krijgen.” Bakker en Van Niekerk denken eerder dat de AMVB grondgebondenheid een beperkende factor voor veel bedrijven wordt. „Als boeren fosfaatrechten willen kopen, moeten ze ook grondrechten aanschaffen. Dan kom je weer terug op het financieringsverhaal”, zegt Van Niekerk. „Daarnaast zie je dat boeren die willen stoppen, vanwege de onzekerheid over fosfaatrechten voorlopig blijven doorgaan. Dat betekent dus ook dat er minder grond van stoppende boeren op de markt komt.” ■

De prijs van grond voor akkerbouw, grasland en gemiddelde prijs



Bron: Kadaster