

Betaalbaarheid en financierbaarheid van landbouwgrond

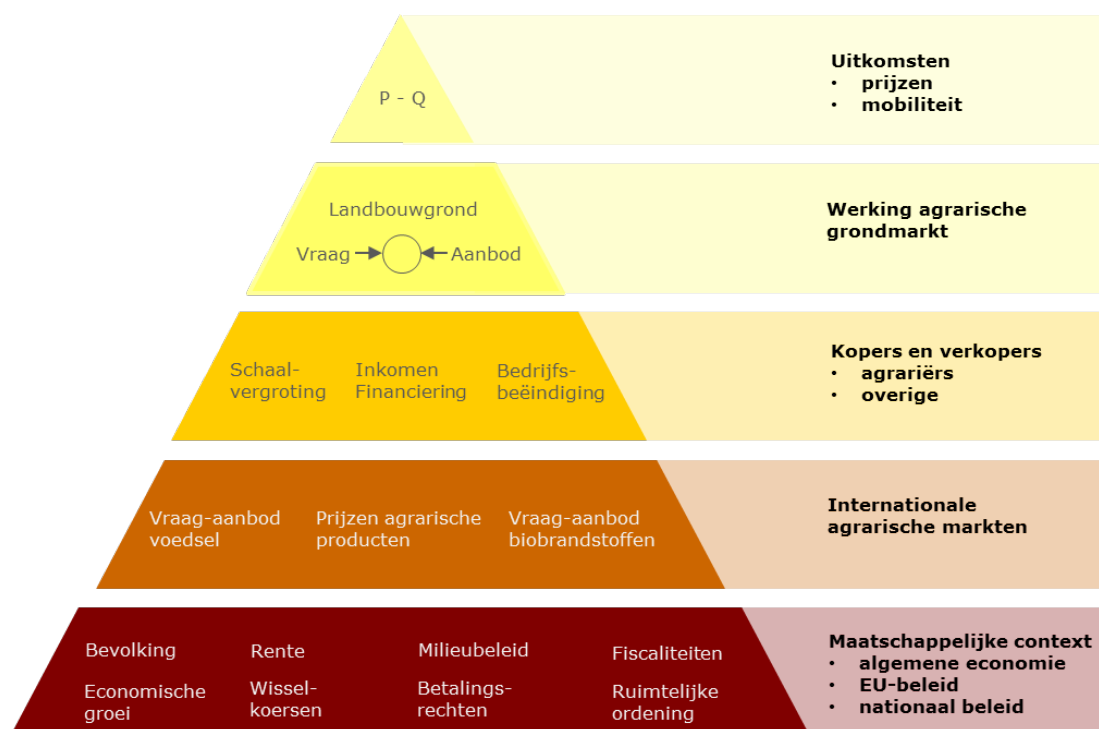
Huib Silvis en Martien Voskuilen



In het afgelopen decennium is de gemiddelde agrarische grondprijs ongeveer verdubbeld. Ook als gecorrigeerd wordt voor inflatie, is er een forse stijging. Belangrijke prijsondersteunende factoren zijn de drang naar schaalvergroting in de landbouw en de lage rente. Er zijn echter ook prijsdrukkende factoren, zoals schommelingen in de rentabiliteit van het grondgebruik en beperkingen aan bancaire grondfinanciering. Aan de hand van een conceptueel raamwerk, gaat dit bericht in op de bepalende factoren van de agrarische grondmarkt. Daarbij ligt de nadruk op de melkveehouderij en akkerbouw.

Samenspel van krachten

De verschillende factoren die het functioneren van de agrarische grondmarkt bepalen zijn geordend in een conceptueel raamwerk (figuur 1).



Figuur 1 Conceptueel raamwerk van de agrarische grondmarkt

Bron: CBS-model van economische groei, bewerking Wageningen Economic Research.

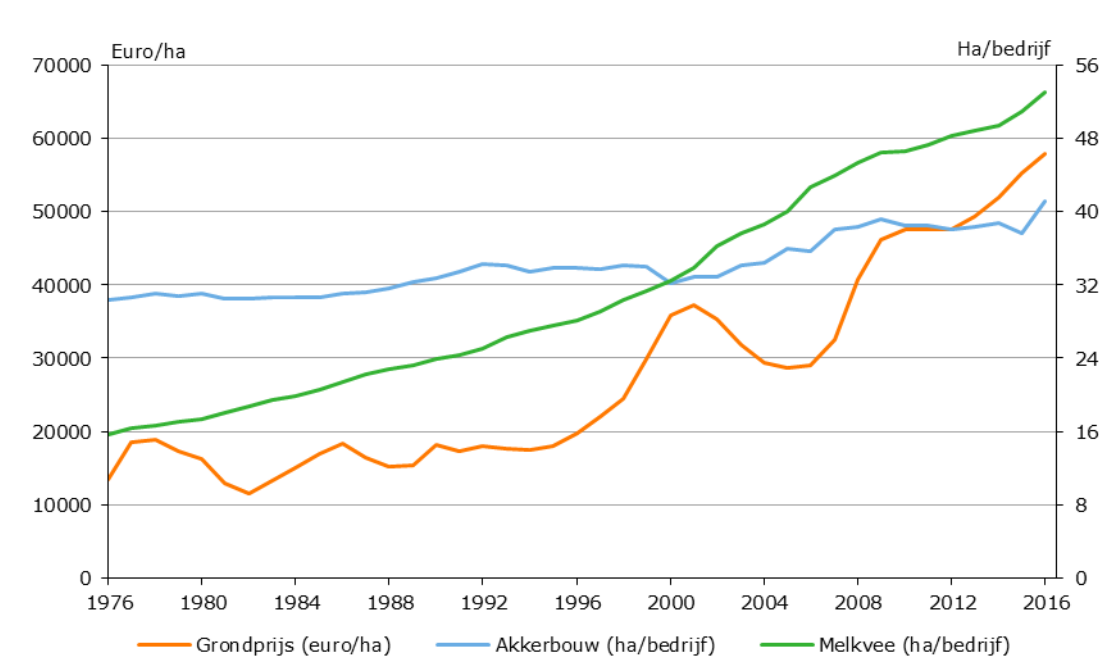
Het samenspel van vraag en aanbod van landbouwgrond mondt uit in een bepaalde hoeveelheid verhandelde grond (mobiliteit) tegen een bepaalde prijs: de uitkomsten. Vraag en aanbod van landbouwgrond worden vooral bepaald door de ondernemers die enerzijds grond nodig hebben voor schaalvergroting en anderzijds grond afstoten bij het verkleinen of beëindigen van het bedrijf. De mogelijkheden om grond aan te trekken, hangen onder meer af van de inkomensvorming en -verwachtingen in combinatie met financieringsmogelijkheden. Deze factoren staan weer onder invloed van vraag en aanbod van agrarische producten op de (internationale) agrarische markten en het monetaire en financieringsbeleid.

De laatstgenoemde factoren staan onder 'maatschappelijke context'. Hierbij horen ook demografische en algemeen-economische factoren. In het verlengde hiervan zijn politieke aspecten van belang, zoals de rol van de overheid (inclusief belastingheffing) en de internationale verhoudingen, waaronder de Europese samenwerking. Deze factoren werken alle door in het landbouw-, milieu- en grondbeleid (bijvoorbeeld voor stadsuitbreiding, natuur, recreatie).

De verschillende lagen beïnvloeden elkaar. Bovendien zijn er relaties tussen de factoren in een laag. In het raamwerk staat niet welk belang aan de verschillende factoren kan worden toegekend, omdat dit belang in tijd en plaats verschilt. Uiteindelijk gaat het om aan- en verkoopbeslissingen op microniveau. Naast rationele overwegingen die in het raamwerk zijn opgenomen, zoals rentabiliteit en financieringsmogelijkheden, spelen hierbij ook emotionele overwegingen een rol.

Schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging

Op de lange termijn daalt het aantal bedrijven met 2 à 3% per jaar. Dat komt vooral door de bedrijfsbeëindiging bij de generatiewisseling. Redenen om te stoppen zijn bijvoorbeeld het ontbreken van een bedrijfsopvolger en het minder gunstige inkomensperspectief. In de melkveehouderij daalde het aantal bedrijven veel sterker dan in de akkerbouw.



Figuur 2 Ontwikkeling grondprijs en gemiddelde bedrijfsgrootte, 1976-2016

Bron: CBS/DLG/Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Bedrijven die de melkveetak afgestoten hebben worden in de statistiek aangegeven als 'overig graasdierbedrijf'. De schaalvergroting in de melkveehouderij is dan ook gemiddeld sterker geweest dan in de akkerbouw (figuur 2). Er tekent zich daarbij een tweedeling af. Enerzijds is er een groep uitbreidende bedrijven die de meeste grond in gebruik heeft en het overgrote deel van de agrarische productie bepaalt. Daarnaast blijft een grote groep kleine bedrijven (hobby- en

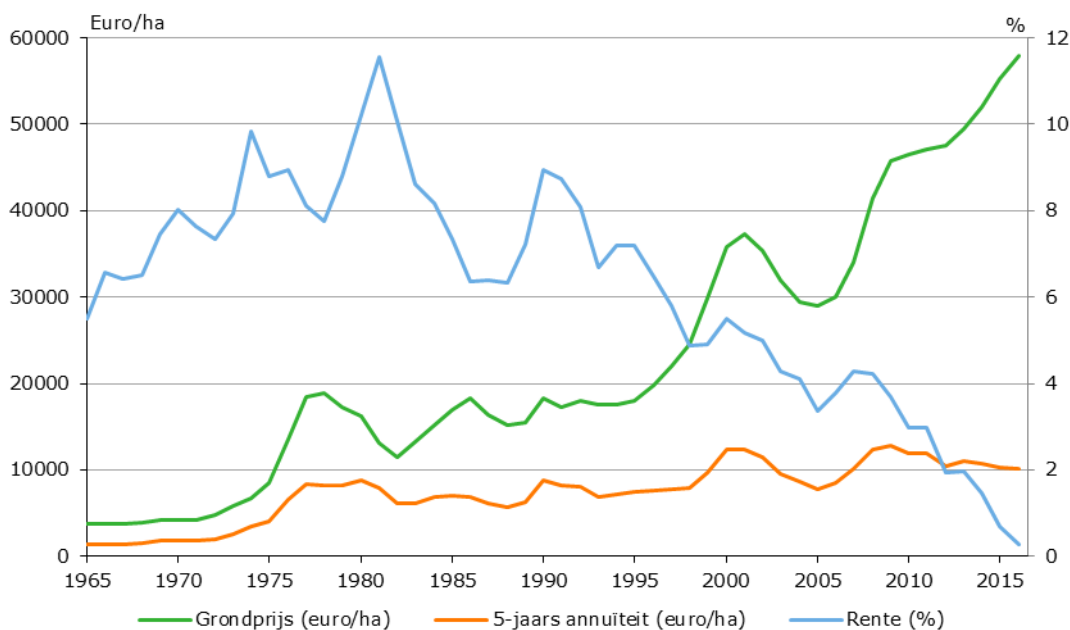
nevenbedrijven) bestaan, waarvoor schaalvergroting niet aan de orde is. De grotere bedrijven behalen over het algemeen betere economische resultaten (zoals rentabiliteit en inkomen), waardoor de drang van schaalvergroting blijft bestaan.

De grondprijs wordt voor een belangrijk deel bepaald door het grondinkomen dat door de uitbreidende bedrijven wordt verdiend met extra hectaren, het zogenaamde marginale grondinkomen. Financierbaarheid van deze bedrijven is wel een aandachtspunt. Bij uitbreiding van de financiering blijft eigen inbreng een vereiste. Bij kapitaalintensievere bedrijven wordt de aankoop van grond hierdoor een grotere uitdaging.

Rentabiliteit en solvabiliteit

De rentabiliteit van de melkveehouderij lag in de periode 2010-2015 ruim boven de 90%. Door de slechte resultaten in 2015 ging de liquiditeitspositie echter sterk achteruit. Ook 2016 leverde een mager resultaat op. De rentabiliteit van de akkerbouw kwam tussen 2010 en 2015 in drie van de zes jaren boven de 100% (gemiddeld 102% in deze periode). In 2015 - een jaar met een inkomen iets onder het gemiddelde van 2010-2015 - had bijna 60% van de bedrijven een positieve nettokasstroom.

De solvabiliteit van melkveebedrijven neemt af met de bedrijfsgrootte: op de grote bedrijven (gemiddeld circa 200 melkkoeien) is deze bijna 60%. De grond is de belangrijkste balanspost: 60% begin 2015 (tegen ruim 30% tien jaar eerder). De solvabiliteit in de akkerbouw ligt in de jaren 2010-2015 op 80%. Op de grote bedrijven (gemiddeld 190 ha in 2015) is de solvabiliteit circa 70%. Door de groei van de gemiddelde bedrijfsgrootte en de stijging van de grondprijs is ook in de akkerbouw het aandeel van de grond op de balans opgelopen: in tien jaar tijd van bijna 60% tot bijna 70%. Bij bedrijven die de afgelopen jaren zijn uitgebreid is de solvabiliteit lager.



Figuur 3 Grondprijs, kapitaalmarktrente (op rechteras) en annuïteit (rente/aflossing per jaar, bij aflossing in 30 jaar); nominaal; 1965-2016

Bron: CBS/DLG/DNB/Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Bancaire financiering lastiger

Over de afgelopen decennia is een duidelijk omgekeerd verband te zien tussen de agrarische grondprijs, die voortdurend is gestegen, en de rentevoet, die hard is gedaald. Hierdoor is de huidige betaalbaarheid van de grond maar beperkt gedaald (figuur 3). De rentabiliteit in de grondgebonden landbouw fluctueert sterk, waardoor meer financiële buffers nodig zijn. Die gaan ten koste van de ruimte voor grondfinanciering. Doordat een financiering wordt ingerekend op

een maximale looptijd van 30 jaar, waarbij moet worden afgelost, is het steeds lastiger om grond te financieren. De koppeling tussen eigendom en gebruik wordt hierdoor losser. De wat jongere ondernemers hechten er volgens de Rabobank minder aan om uitbreiding van grond via aankoop te realiseren. Ze staan open voor andere mogelijkheden, zoals (erf)pacht. Onderlinge samenwerking bij het grondgebruik wordt belangrijker. Dat de oudere ondernemers de grond langer vasthouden speelt ook mee: alternatieve beleggingen brengen weinig op (lage rente) en bij verkoop wordt vermogen in box 3 belast.

Alternatieven

Interessant is de groeiende belangstelling van institutionele beleggers voor grondfinanciering. Als de betaalbaarheid van grond voor de grondgebruiker afneemt, zal de belangstelling voor alternatieven als pacht en erfpacht toenemen. Om bedrijfsontwikkeling te kunnen blijven financieren, is het maken van langdurige afspraken een voorwaarde. In de melkveehouderij lijken de onzekerheden groter dan in de akkerbouw, mede door de sterk toegenomen volatiliteit van de melkprijs en de gedane investeringen met het oog op de afschaffing van de quotering.

Bronnen

www.agrimatie.nl

Huib Silvis, Roel Jongeneel, Martien Voskuilen, Arjan Ausma en Jan van Beekhuizen. Thema-update: grondmarkt (juni 2016), Rabobank Cijfers en Trends.

Contact

Wageningen Economic Research Dr.ir. H.J. Silvis
Postbus 29703 Senior onderzoeker
2502 LS Den Haag T +31 (0)70 3358 168
www.wur.nl/economic-research E huib.silvis@wur.nl

2017-098