

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**.

Spreiding in grondprijs door stikstofcrisis

Niet corona, maar vooral stikstof laat sporen na in de markt voor onroerend goed. De grondprijzen rondom Natura 2000-gebieden staan onder druk, met name in regio's waarin percelen niet zijn om te zetten naar akkerbouw. Buiten de Natura 2000-gebieden blijft de vraag naar landbouwgrond redelijk goed doorlopen.

TEKST TIJMEN VAN ZESSEN

De meest recente analyse van de grondprijzen laat een stijging zien van 4 procent. Dat blijkt uit cijfers van het Kadaster en Wageningen Economic Research. De gemiddelde prijs van agrarische grond is in het eerste kwartaal van 2020 uitgekomen op 64.400 euro per hectare. Vorig jaar was dat nog 61.900 euro per hectare (figuur 1).

Straf voor 'kringloopboeren'

Ondanks de coronacrisis (zie kader DCA) blijft de vraag naar agrarische grond redelijk goed doorlopen. Het stikstofdossier is op dit moment een belangrijke

factor van betekenis in de markt voor onroerend goed. Dat stelt Hans Peters, voorzitter van de sectie Landelijk en Agrarisch Vastgoed van brancheorganisatie VBO Makelaar. Hij ziet voor bedrijven zonder NB-vergunning een prijsdrukkend effect door de stikstofcrisis. Bedrijven die wel een PAS-melding hebben gedaan, kunnen nog hopen op legalisering, landbouwminister Schouten heeft daar toezeggingen voor gedaan. Maar voor de veehouders die nooit een melding hebben gedaan, zijn de druiven zuur. 'Het is spijtig,' zegt Peters, 'dat dit juist de categorie is die met de bedrijfsopzet dicht tegen de door Schouten gewenste kringlooplandbouw aan zit. Extensieve bedrijven die dankzij hun grondgebonden karakter nooit genoodzaakt waren om vergunningen voor stikstof aan te vragen. Juist deze groep wordt nu gestraft.'

Met 'straf' doelt Peters op het feit dat deze bedrijven onder de huidige uitspraak van de Raad van State ineens een vergunning moeten hebben op basis van de Wet natuurbescherming. Zelfs voor het kleinste effect van stikstof die neerdaalt in Natura 2000-gebied is namelijk zo'n vergunning nodig. Zonder die vergunning zijn deze bedrijven moeilijker te verkopen. Peters: 'Er zijn wel mogelijkheden door in de bedrijfsvoering intern te salderen, bijvoorbeeld met een emissiearme vloer. Maar dit soort ruimte wil je als potentiële koper liever benutten om het bedrijf te ontwikkelen.'

Coronacrisis heeft (nog) geen effect op de grondmarkt

De agrarische grondmarkt merkt nog weinig van de coronacrisis. De stemming is over de hele linie positief en de prijzen stabiel. Transacties bleven ook de achterliggende maanden doorgaan, maar het is niet uit te sluiten dat het effect nog gaat komen.

Onder boeren is nog geen blinde paniek ontstaan, hoewel de coronacrisis zich wel flink laat gelden in de melk- en aardappelprijs. Er zijn nog niet dusdanige problemen ontstaan dat boeren genoodzaakt zijn de grond

of het bedrijf in de verkoop te doen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de daling van de afzetprijzen pas kortgeleden is ingezet.

De stemming rondom de akkerbouwgeschikte gronden is positief. Er kan bij normale opbrengsten nog een goed verdienmodel uit deze gronden gehaald worden. Dit creëert vraag. Naar niet-akkerbouwgeschikte grond is de vraag lauwer. Dat komt vooral doordat het verdienmodel op deze gronden wat twijfelachtig is. De prijzen voor deze gronden

(voornamelijk veen en zeer zware kleigrond) liggen dan ook lager.

Door de coronacrisis zijn banken wel terughoudender geworden in het verstrekken van een financiering. De financiële situatie van veel agrarische bedrijven is immers onzeker nu de afzetprijzen onder druk staan.



De visie van Gerben Iemhoff: 'Rente is laag, grondprijs blijft stijgen'

'Ik denk dat de grondprijs in de Nederlandse landbouw in algemene zin wel blijft doorstijgen. Zit je met je bedrijf dicht bij een Natura 2000-gebied, dan kun je de pech hebben dat er door de stikstofcrisis prijsdruk op de grond ontstaat. Vooral in regio's waar de grond voor akkerbouw niet geschikt is. Ik kan me wel vinden in de analyse die de makelaars Hans Peters en Paul Bakker hierbij geven.'

'Regionaal zal er dus meer verschil in grondprijzen ontstaan. De landelijke trend blijft stijgend, omdat de rente laag is, er veel geld gepompt wordt in de economie en omdat grond voor beleggers een vorm van zekerheid geeft. Het is waardevast onroerend goed en dat is voor een belegger veilig investeren.'

Peters is niet de enige makelaar die wijst op de gevolgen van de stikstofcrisis. Ook Paul Bakker van rentmeesters.nl merkt dat de markt op slot zit voor bedrijven die geen NB-vergunning hebben. Ze zijn onverkoopbaar volgens de rentmeester. 'Zeker de veehouders die dicht tegen Natura 2000-gebied zitten, hebben weinig toekomst. Dichtbij noem ik in dit geval maximaal enkele kilometers, maar dat gaat in Nederland al om erg veel bedrijven. Het is een situatie die de Nederlandse overheid over zichzelf heeft afgeroepen.'

Grondsoort speelt een rol

Veehouders kunnen ervoor kiezen om hun verdienmodel te verbreden, of het bedrijf te extensiveren. Maar voor flinke sprongen in schaal is de ruimte beperkt en dat drukt de waarde. Wil een veehouder toch verplaatsen, dan vindt Bakker het niet meer dan fatsoenlijk dat de overheid deze groep veehouders uitkoopt op basis van de onteigeningswet. 'Niet alleen op basis van de marktwaarde, maar ook met een vergoeding om minimaal een gelijkwaardig bedrijf elders te kopen. Volledige schadeloosstelling dus. De onteigeningswet is daar helder over.'

Op de locatie van een uitgekocht bedrijf kan zich geen nieuwe veehouderij vestigen. Maar de grond rondom de boerderij blijft naar alle waarschijnlijkheid merendeels bruikbaar voor landbouw. Welke prijzen er voor deze gronden gaan gelden, is nog onduidelijk, maar dat er een neerwaartse prijsdruk ontstaat, ligt voor de hand. Bakker: 'In beginsel houdt deze grond zijn landbouwkundige waarde, maar door de grotere afstand naar bedrijven in de omgeving zal afhankelijk van het aanbod dit soort grond goedkoper worden. Maar ik verwacht niet dat het een grote invloed zal hebben op de grondprijs in het algemeen. Het heeft vooral een regionaal effect.'

Hans Peters maakt voor de waardeontwikkeling van vrijkomende landbouwgrond nog onderscheid tussen de gebruiksmogelijkheden. 'Percelen die geschikt zijn voor akkerbouwgewassen, zullen weinig hinder hebben van prijsdruk. Met name de zandgronden en lichte kleigronden zijn goed om te zetten naar akkerbouw', zegt Peters. Voor de zware kleigronden en voor veengrond is dat anders. Peters merkt dat er links en rechts in deze gebieden al prijsdruk ontstaat. |

Figuur 1 – Ontwikkeling van de prijzen van landbouwgrond (bron: Agrimatie)

