

Gras niet groener wél duurder bij buur

Grond is een gewild goed en voor boeren zeer belangrijk. De grondmarkt geraakt stilaan verhit door de vele gegadigden van buiten de landbouwsector. Slechts één derde tot de helft van de landbouwgrond is in eigendom. Voor de agrarische ondernemer bestaat er gelukkig het pachtstelsel. Nederlandse landbouwgrond en huurpacht zijn een stuk duurder dan in Vlaanderen.

TEKST GUY NANTIER

G rond en arbeid waren, zijn en zullen dé belangrijkste productiemiddelen in de landbouw blijven. Of het nu voor gangbare landbouw, dan wel biologische landbouw of agroforestry is. Het beslag op de landbouwruimte door de maatschappij als ontwikkelruimte voor industrie, wonen en natuur wordt evenwel steeds ingrijpender. Het bemoeilijkt onder andere het streven naar een grondgebonden veehouderij of bedrijfsovernames.

Grondprijzen swingen de pan uit

Het is niet eenvoudig om een richtprijs te geven voor een stuk landbouwgrond. Net zoals de prijs van bouwgrond onder meer bepaald wordt door de ligging en de ondergrond, zijn er ook heel wat factoren die de prijs van landbouwgrond beïnvloeden: de ligging, de bodemstructuur en de kwaliteit, het feit of de grond vrij of verpacht is, et cetera.

Niettemin, in Nederland steeg in het coronajaar 2020 de gemiddelde grondprijs tot 63.600 euro (zie figuur 1). Dat is 2,7 procent meer dan in 2019, toen gemiddeld 61.900 euro werd betaald. Voor agrarisch bouwland werd gemiddeld 71.800 euro neergeteld, voor grasland 56.500 euro. Dat blijkt uit cijfers van het Nederlands kadaster. De verschillen tussen de landbouwgebieden zijn evenwel groot: de hoogste prijs voor agrarische grond werd betaald in de noordoostelijke polder van Flevoland (110.201 euro/ha) en de laagste prijs op de Waddeneilanden van Friesland (35.538 euro/ha).

Kijkende naar de gebruikstitels van landbouwgrond, was in Nederland in 2019 van de 1.806.626 hectare landbouwgrond zo'n 57 procent in eigendom (CBS).

Vlaamse grondprijzen swingen de pan uit

Volgens de notarisbarometer van de Federatie van het Notariaat bedroeg de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in België in 2019 zo'n 46.778 euro of 0,6 procent meer dan een jaar eerder. Het gaat om de vierde prijsstijging op rij: tussen 2015 en

2019 steeg de gemiddelde prijs van landbouwgrond met 28,7 procent. Rekening houdend met een inflatie van 7,7 procent ging het om een prijsstijging van 21 procent of gemiddeld 4,2 procent per jaar. Ook hier zijn de verschillen groot per landbouwgebied: landbouwgronden in de provincie West-Vlaanderen zijn het duurst met 64.561 euro per hectare, die in de provincie Luxemburg zijn het laagst met 24.744 euro.

In België was volgens de landbouw telling in 2016 slechts 37 procent van de landbouwgrond in eigendom.

Verschillen in pachtstelsels en -prijzen

De verschillen in pachtstelsels in Nederland en Vlaanderen zijn groot. Zowel in Nederland als in Vlaanderen gelden er maximale pachtprijzen. Nederland is op basis van het Pachtprijzenbesluit ingedeeld in 14 pachtprijsgebieden. De maximale pachtprijzen worden jaarlijks herzien. In 2020 was de gemiddelde maximale pachtprijs 579 euro voor los land (agrarisch land zonder bedrijfsgebouwen). In 2019 was dit 625 euro. Zoals voor de grondprijs geldt ook hier een grote verscheidenheid per pachtprijsgebied.

In Vlaanderen gelden eveneens maximaal toegestane pachtprijzen voor agrarische gronden. Deze zijn echter niet bekend. De maxima zijn gerelateerd aan het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen (KI) van het landbouwperceel en de maximale pachtprijscoëfficiënt. De maximale pachtprijscoëfficiënten worden driejaarlijks herzien. Gronden met een hoger KI zullen een hogere pachtprijs opleveren bij een gelijke coëfficiënt. Wat wel geweten is, is dat de gemiddelde betaalde pachtprijs in België volgens Statbel voor beteeld land in 2019 zo'n 304 euro bedroeg (-0,4% tegenover 2018) en voor grasland 267 euro per hectare of -0,8 procent). Voor Vlaanderen was dat respectievelijk 380 euro per hectare (-0,3 %) en 267 euro per hectare (+0,6 %).

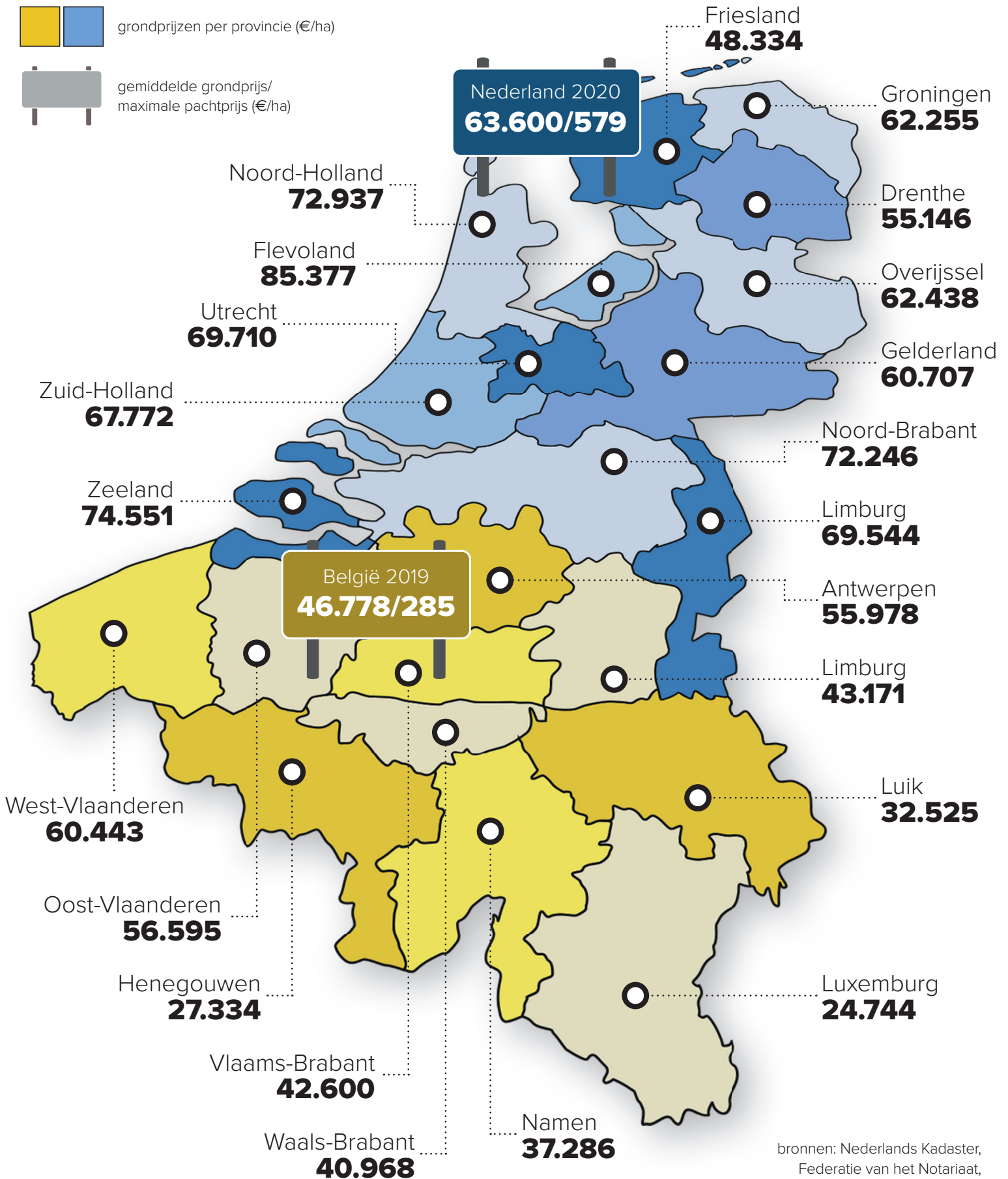
Gemiddelde prijs landbouwgrond en pacht prijs



grondprijzen per provincie (€/ha)



gemiddelde grondprijs/
maximale pacht prijs (€/ha)



bronnen: Nederlands Kadaster,
Federatie van het Notariaat,
CBS, Statbel