



Schaalvergroting gepaard met hoge grondprijzen

J. Luijt en M.J. Voskuilen

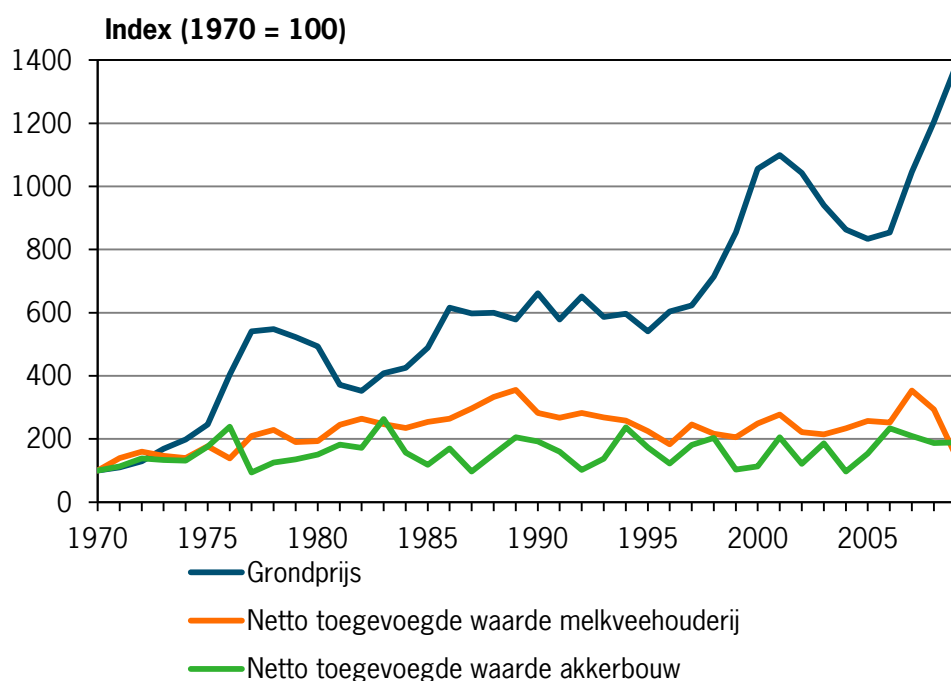
LEI, onderdeel van Wageningen UR (University & Research centre)

Den Haag, Januari 2012

In de grondgebonden landbouw zijn de vaste kosten hoog en de variabele kosten laag. Daardoor is de marge van een grotere productie hoog. Op de extra opbrengsten worden immers alleen de extra, maar lage, variabele kosten in mindering gebracht. De in de tijd gelijk gebleven intensiteit van het grondgebruik duidt erop dat schaalvergroting in de grondgebonden landbouw vooral een zaak is van meer hectaren. Daarnaast bleef de netto toegevoegde waarde per hectare in de akkerbouw en de melkveehouderij de laatste 35 tot 40 jaar op eenzelfde niveau, terwijl de grondprijs in diezelfde periode fors steeg (figuur 1). Tenslotte laten hoge grondprijzen zien dat er grenzen zijn aan het intensiveren; waarom wordt er anders zoveel betaald voor extra grond?

Een grotere productie is dus op lange termijn alleen realiseerbaar bij een groter bedrijfsareaal. Het gevolg is dat de marge van extra hectares hoog is en dat betekent hoge grondprijzen. Die hogere grondprijzen zijn geen gevolg van een gemiddeld hogere netto toegevoegde waarde per hectare (door een intensiever grondgebruik). Die stijging is een gevolg van het feit dat de toegevoegde waarde op steeds meer hectaren wordt gerealiseerd. Het is het trendmatige deel in de stijging van de grondprijs.

Figuur 1 Ontwikkeling van de gemiddelde netto toegevoegde waarde per hectare in de akkerbouw en de melkveehouderij vergeleken met de ontwikkeling van de agrarische grondprijs per hectare 1970-2009



Bron: Bron: CBS, DLG en LEI.



In tabel 1 is een versimpeld rekenvoorbeeld voor de akkerbouw opgenomen. Dit voorbeeld illustreert de relatie tussen schaalgrootte en maximale biedprijs voor landbouwgrond. Naarmate het bedrijfsareaal groter is, is het inkomen per hectare hoger. Een akkerbouwbedrijf dat grond aankoopt en daarmee het bedrijfsareaal van 72 naar 114 hectare ziet toenemen (van groep II naar III in tabel 1), realiseert een relatief hoog inkomen op de aangekochte hectaren. Echter, ook het inkomen op het oorspronkelijke bedrijfsareaal neemt toe. Samen genomen komt het inkomen per hectare dat aan de aangekochte hectares kan worden toegeschreven uit op bijna 2.000 euro per ha. Bij de huidige rente van 3% kapitaliseert dat bedrag in een maximale biedprijs van circa 65.000 euro per hectare. Maximaal wil zeggen dat bij dat bedrag geen winst wordt gemaakt op de aankoop van het extra areaal (*break-even-point*). Het berekende prijsniveau is in Flevoland, de provincie met grotere akkerbouwbedrijven, in 2010 waargenomen. Het rekenvoorbeeld in tabel 1 laat ook zien dat kleinere akkerbouwbedrijven, gezien hun relatief lage maximale biedprijs voor grond, weinig kans maken op de grondmarkt.

In de melkveehouderij worden de belangrijkste schaalvoordelen bij een kleiner bedrijfsareaal gerealiseerd dan bij akkerbouwbedrijven. In een vergelijkbaar rekenvoorbeeld (tabel 2) komt de maximale biedprijs voor grond uit op ruim 44.500 euro per hectare voor bedrijven die door de aankoop van grond verschuiven van de groep met een standaardopbrengst van minder dan 150.000 euro naar de groep met een standaardopbrengst van 150.000 tot 250.000 euro. Dit bedrag verschilt weinig van het huidige grondprijsniveau in veel melkveegebieden. Het voordeel van schaalvergroting verdwijnt bij een zekere bedrijfsomvang, omdat een nog grotere productie een substantiële toename van de vaste kosten met zich meebrengt. In de akkerbouw ligt die grens bij een groter bedrijfsareaal dan in de melkveehouderij.

Tabel 1	Inkomen akkerbouwbedrijven naar bedrijfsomvang (SO) en maximale biedprijs grond		
	Standaardopbrengst (SO) in 1.000 euro		
Gemiddelde 2005-2009	< 100 (I)	100-250 (II)	250-500 (III)
Bedrijfsareaal in ha	34	72	114
Inkomen per ha a)	554	706	1.171
Opbouw maximale biedprijs	Van groep I naar II		Van groep II naar III
Uitbreiding in ha	(72 - 34 =) 38		(114 - 72 =) 42
Inkomen nieuwe ha	(38 x 706 =) 26.828		(42 x 1.171 =) 49.182
Inkomen oude ha	(34 x (706 - 554) =) 5.168		(72 x (1.171 - 706) =) 33.480
Inkomen totaal	31.996		82.662
Inkomen totaal/nieuwe ha	842		1.968
Max. biedprijs bij 3% rente (euro/ha)	28.067		65.600

a) Inkomen uit normale bedrijfsvoering in euro's.
Bron: Informatienet.

**Tabel 2** **Inkomen melkveebedrijven naar bedrijfsomvang (SO) en maximale biedprijs grond**

Gemiddelde 2005-2009	Standaardopbrengst (SO) in 1.000 euro		
	< 150 (I)	150-250 (II)	250-500 (III)
Bedrijfsareaal in ha	24	41	69
Inkomen per ha a)	859	1.059	1.014
Opbouw maximale biedprijs	Van groep I naar II	Van groep II naar III	
Uitbreiding in ha	(24 - 41 =) 17	(41 - 69 =) 28	
Inkomen nieuwe ha	(17 x 1.059 =) 18.105	(28 x 1.014 =) 28.392	
Inkomen oude ha	(24 x (1.059 - 859) =) 5.168	(41 x (1.014 - 1.059) =) -1.845	
Inkomen totaal	22.840	26.547	
Inkomen totaal/nieuwe ha	1.336	948	
Max biedprijs bij 3% rente (euro/ha)	44.533	31.604	

a) Inkomen uit normale bedrijfsvoering in euro's.
Bron: Informatienet.

Een belangrijk gevolg van de relatief hoge marktprijs van grond is dat er een groot verschil is ontstaan tussen de verkoopprijs (van de onderdelen) van het grondgebonden agrarische bedrijf en de (lage) waarde bij voortzetting van dat bedrijf als inkomensbron voor de ondernemer. Gevolg daarvan is dat het vooral voor kleinere bedrijven, met een relatief lage 'going concern'-waarde, veel lucratiever is het bedrijf (in onderdelen) te verkopen dan de eigen bedrijfsvoering voort te zetten. En dat maakt areaaluitbreiding voor grotere bedrijven mogelijk.

LEI – Kennis van nu voor ontwikkeling van morgen

Het LEI ontwikkelt voor overheden en bedrijfsleven sociaal-economische kennis op het gebied van voedsel, landbouw en groene en blauwe ruimte. Met onafhankelijk onderzoek biedt het zijn afnemers houvast voor maatschappelijk en strategisch verantwoorde beleidskeuzes.

© LEI, onderdeel van stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2012
Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.

Meer informatie: www.lei.wur.nl