

Prijs hoger dan de waarde van landbouwgrond

Hans Farjon¹, Huib Silvis, Janneke Vader, Martien Voskuilen², Herman Agricola³

De vrije marktprijs van landbouwgrond in Nederland is sterker gestegen dan het inkomen dat het gemiddeld oplevert. Zonder bedrijfsvergroting zou deze prijs veel lager zijn. In dit artikel gaan we in op de mechanismen achter de ontwikkeling van de grondprijs en welke rol boeren, financiers en beleggers daarbij spelen. Dat doen we aan de hand van data van het Kadaster en Wageningen UR en op basis van gesprekken met een tiental kenners van de grondmarkt in Nederland.

In het eerste halfjaar van 2013 ging een hectare onverpachte landbouwgrond in Nederland voor gemiddeld 51.000 euro van de hand. Sinds 2005 is de prijs met ongeveer 75% gestegen. Daarmee ligt de prijs bijna twee keer zo hoog als in de ons omringende landen, waar de prijs overigens ook fors omhoog is gegaan. Opmerkelijk is dat de prijs steeds meer uit de pas is gaan lopen met het gemiddeld verdiende inkomen. Zo is de nominale grondprijs sinds 1970 meer dan vertienvoudigd, terwijl de netto toegevoegde waarde met een factor twee tot drie is toegenomen. Dit zou kunnen wijzen op een overspannen markt, waar het risico op een forse terugval bestaat, zoals eerder voor woningen, bedrijfsterreinen en kantoren het geval is geweest. In Denemarken is de agrarische grondprijs in korte tijd gehalveerd (zie kader). Is een dergelijke scherpe daling van de grondprijs in korte tijd ook in Nederland voorstelbaar? Of is grond een zodanig aantrekkelijke investering dat de prijs hoog blijft?

Tekstkader "Grondzeepbel in Denemarken"

In de landen om ons heen steeg de prijs van grond de laatste jaren net zo snel als hier maar ligt de prijs bijna de helft lager. Een bijzonder geval is Denemarken. Daar steeg de prijs van grond in de jaren voor 2008 spectaculair naar een Nederlands niveau. De daling die er op volgde was bijna net zo groot: in korte tijd halveerde de prijs. De grondprijs ligt er nu op ongeveer 23.000 euro per hectare, een niveau vergelijkbaar met die in de ons omringende landen. Landbouwbedrijven die veel geld hebben geleend kwamen in problemen. Zo verkeert een derde van de Deense melkveebedrijven in geldnood. De investeringen van boeren van buiten Denemarken waren een belangrijke aanjager van de stijging van de grondprijs. Voor hen was Deense landbouwgrond aantrekkelijk; de prijzen waren voor hen laag en de regels voor bedrijfsovername waren gunstiger dan in eigen land. Toen deze twee voorwaarden veranderden werd de daling ingezet.

Wij beperken ons tot de markt voor landbouwgrond, grond die op het moment van verkoop in agrarisch gebruik is en dat na de verkoop zal blijven. De verwerving van landbouwgrond voor andere doelen, bijvoorbeeld stedenbouw en natuurontwikkeling, laten we buiten beschouwing. Door de vastgoedcrisis en de heroverweging in het natuurbeleid is deze vraag van andere partijen dan particulieren sterk teruggelopen (figuur 1).

De markt voor landbouwgrond

Tweederde van de landoppervlakte van Nederland is in gebruik als landbouwgrond. Zo'n 60% is in het bezit van agrariërs die het zelf gebruiken. Daarnaast is een groot areaal in het bezit van particulieren die het niet zelf gebruiken maar verpachten. Andere partijen met een substantieel bezit van landbouwgronden zijn het Rijksvastgoed- en

¹ Planbureau voor de Leefomgeving

² LEI Wageningen UR

³ Alterra Wageningen UR

ontwikkelbedrijf (47.000 ha), gemeenten (20.000 hectare), investeringsmaatschappijen (bv ASR 33.000 hectare), BBL (32.000 hectare), terreinbeherende organisaties en landgoedeigenaren. In de afgelopen twintig jaar ging jaarlijks gemiddeld 3 procent van het areaal over in andere handen (Kadaster 2013). Ongeveer tweederde betreft bedrijfsoverdrachten binnen families. De rest, dus circa 1% van het areaal, wordt op de markt verhandeld. Particulieren, vooral boeren, zijn veruit de belangrijkste groep kopers en verkopers.

Ontwikkeling van de prijs

De afgelopen decennia is de grondprijs meer gestegen dan de inflatie: de reële prijs van onverpachte landbouwgrond is sinds het begin van de jaren zestig, toen de prijsbeheersing van landbouwgrond werd afgeschaft, gestegen met een factor 2,7 (figuur 2).

Deze trendmatige stijging van de agrarische grondprijs is doorbroken door perioden waarin de prijs eerst sterk stijgt en vervolgens scherp daalt. Een dergelijke golfbeweging heeft zich voorgedaan eind jaren zeventig en tussen 1995 en 2005. De reële grondprijs daalde toen met respectievelijk 50% en 30%. De aanvankelijke extra toename had mede te maken met een groeiende geldhoeveelheid. Ook na het voorgenomen besluit in 2005 om de melkquotering in 2015 af te schaffen, is de prijs snel opgelopen. Opmerkelijk is dat sinds het begin van de economische crisis van 2008 de grondprijs niet is ingezakt. Ook heeft de grondprijs, anders dan in het verleden, de daaropvolgende daling van de huizenprijs dit keer niet gevolgd.

De grondprijs is niet alleen sterker gestegen dan de inflatie, maar ook duidelijk meer dan het gemiddelde inkomen per hectare in de grondgebonden sectoren (figuur 3). Deze trendmatige stijging van de agrarische grondprijs is sterk bepaald door de doorgaande bedrijfsvergroting in de grondgebonden landbouw. Een andere factor is de sterke verlaging van de rentevoet sinds het eind van de jaren tachtig.

Bedrijfsvergroting versterkt rendement van investeringen

De introductie van (arbeidsbesparende) technologie in de grondgebonden landbouw vereist een voldoende bedrijfsomvang om de investeringen rendabel te maken. De technologische mogelijkheden waardoor ondernemers meer dieren kunnen verzorgen en meer grond kunnen bewerken, jagen dus de vergroting van grote bedrijven en beëindiging van kleine bedrijven aan. Naar algemene verwachting zal dit proces in de komende jaren doorgaan, onder meer door robotisering, precisielandbouw, nano- en biotechnologie. Door het bedrijf uit te breiden kunnen bedrijven de efficiency van de productie vergroten. Grotere bedrijven met toekomstperspectief groeien door, kleinere bedrijven haken af (zie tekstkader "Maximale biedprijs")

Tekstkader "Maximale biedprijs"

De maximale biedprijs voor een extra hectare landbouwgrond wordt bepaald door het inkomen dat ermee kan worden verdiend. Maximaal wil zeggen dat bij dat bedrag de investering nog net kan worden terugverdiend. Kleinere bedrijven hebben doorgaans een lagere maximale biedprijs dan de grotere bedrijven en hebben daardoor minder kans op de grondmarkt. Dit komt omdat de grotere bedrijven een hoger inkomen op de extra grond kunnen realiseren en in staat zijn de vereiste financiering sneller te regelen.

Bedrijfsbeëindiging maakt bedrijfsvergroting mogelijk

Bedrijven met onvoldoende toekomstperspectief, bijvoorbeeld door onvoldoende groei mogelijkheden of het ontbreken van een bedrijfsopvolger, zullen vroeg of laat hun grond gaan verkopen en zo de groei van andere bedrijven mogelijk maken. Zo daalt het

aantal bedrijven al decennia met zo'n 2 à 3% per jaar. Er is nu een grote groep vrij kleine bedrijven met een wat ouder bedrijfshoofd, waarvan de grond uiteindelijk op de markt zal komen. Was de oudere generatie nog vrij sterk emotioneel aan de grond gebonden, voor de nieuwe generatie geldt dat minder. Uiteraard is en blijft het verpachten van grond een mogelijkheid. In dat geval is het rendement van grond beperkt, mede omdat de particuliere verpachter bij de fiscus moet afrekenen in box 3 van het inkomen tegen 1,2%. Vooral vanuit rendementsoogpunt zal verkoop van grond uiteindelijk de meest aantrekkelijke optie zijn.

Optimisme over toekomst grondgebonden landbouw

Op dit moment is het niet alleen de melkveesector die de toekomst rooskleurig inzielt maar ook de akkerbouw. Zo leidt de stijgende mondiale welvaart tot meer vraag naar voedsel. Hierdoor zullen de voedselprijzen in de komende jaren gemiddeld hoger liggen dan in de achterliggende decennia. Daarvan kan in Nederland vooral de melkveehouderij, die een sterke concurrentiepositie heeft, profiteren. Van de stijgende vraag naar voer in de melkveesector zal ook de akkerbouw kunnen profiteren, bijvoorbeeld door samenwerking met de melkveehouderij in de vorm van uitwisseling van grond. Maar ook de toenemende vraag naar voedsel en grondstoffen biedt de akkerbouw kansen.

De melkveesector floreert mede dankzij een hoge melkprijs. Bovendien zal in april 2015 de melkquotering worden afgeschaft. De voorgenomen afschaffing heeft geleid tot een scherpe daling van de melkquotumprijs en een stijging van de grondprijs: de quotumwaarde is 'overgelopen' in de grondprijs. Naar verwachting kan de melkproductie de komende jaren met 10 tot 20% worden opgevoerd, afhankelijk van het mestbeleid. Dat gebeurt door een hogere melkproductie per koe en door meer melkvee aan te houden. In beide gevallen groeit de behoefte aan grond voor het ruwvoer. De aankoop van grond voor mestafzet speelt een veel kleinere rol, omdat de grond in verhouding tot de mogelijke mestafzet te duur is. Die afzet zal vooral moeten verlopen via mestafzet en mestverwerking.

Overheidsbeleid

Er zijn ook maatschappelijke ontwikkelingen die de vraag naar landbouwgrond beïnvloeden. Deze ontwikkelingen weerspiegelen zich in het overheidsbeleid dat de grondgebondenheid van de landbouw stimuleert, zoals de milieuwetgeving en de hervorming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Het streven naar een meer duurzame ontwikkeling komt tot uiting in zwaardere milieueisen, met het mestbeleid als meest bepalende onderdeel. Dat beleid draagt bij aan de grondgebondenheid, herstructurering en bedrijfsvergroting. Zo is het voor melkveebedrijven van belang om de veedichtheid te verminderen door meer grond te beheren. Overigens blijft de behoefte aan veevoer de pijler onder de grondvraag. Door de aanscherping van de milieueisen wordt het opbrengend vermogen (vruchtbaarheid) van de grond belangrijker. De impact van verlaging van de prijsbescherming en inkomenssteun, de verscherping van de voorwaarden aan de steun ('vergroening') en de aftopping van de steun in kader hervorming GLB heeft netto waarschijnlijk een enigszins drukkend effect op de vraag naar grond.

Financiering van bedrijfsuitbreiding

Financiering van bedrijfsuitbreiding blijft vermoedelijk een zaak van bancaire financiering, aangevuld met familiekapitaal. Grond dient weliswaar als zekerheid, maar is niet voldoende om geld van anderen aan te trekken (zie andere investeerders). Voor de financiering kijkt de bank of de ondernemer op langere termijn voldoende middelen weet te genereren voor rente en aflossing: financiering op basis van cashflow. Niet de bedrijfsomvang maar het verwachte inkomen van de bedrijfsactiviteiten is de beperkende

factor voor de financiering. Het voortzetten van het gezinsbedrijfsmodel is cruciaal om de arbeidskosten van het bedrijf te beperken.

Andere kopers van landbouwgrond

De laatste jaren, die van lage rentevoet en slecht rendement op aandelen, kijken ook andere partijen met belangstelling naar investeringsmogelijkheden in landbouwgrond. Direct investeren in landbouwbedrijven is echter onaantrekkelijk vanwege de relatieve kleinschaligheid en het lage rendement van de landbouw. Soms gebruiken niet-agrarische kopers de verworven grond zelf, bijvoorbeeld voor het houden van paarden of aanleg van een landgoed, maar meestal is het een belegging. Het rendement bij verpachting is echter bescheiden. Een hoger rendement is alleen mogelijk bij verkoop na een waardesprong van de grond, bijvoorbeeld door bestemmingswijziging of beëindiging van pachtcontract. Sommige kenners verwachten dat meer partijen willen investeren in landbouwgrond, maar door de lage mobiliteit en het specialistische karakter van de agrarische grondmarkt zal de toetreding beperkt blijven. Vooral beleggers die over een portefeuille beschikken doordat ze al lang actief zijn op de agrarische grondmarkt, zoals ASR en Fagoed, breiden op dit moment hun activiteiten uit. In 2013 heeft ASR bijna twee keer zoveel aan- en verkopen gedaan als gemiddeld, namelijk 3.700 ha. Vanuit de particuliere hoek komt er belangstelling om in grondfondsen zoals Fagoed te beleggen. Ook neemt de maatschappelijk druk toe op de Nederlandse pensioenfondsen om in Nederland te investeren. Als deze in grond investeren zullen zij dat doen via fondsen. Buitenlandse investeerders zijn niet te verwachten op de Nederlandse grondmarkt. Daarvoor zijn de grondprijzen ten opzicht van het verwachte rendement te hoog.

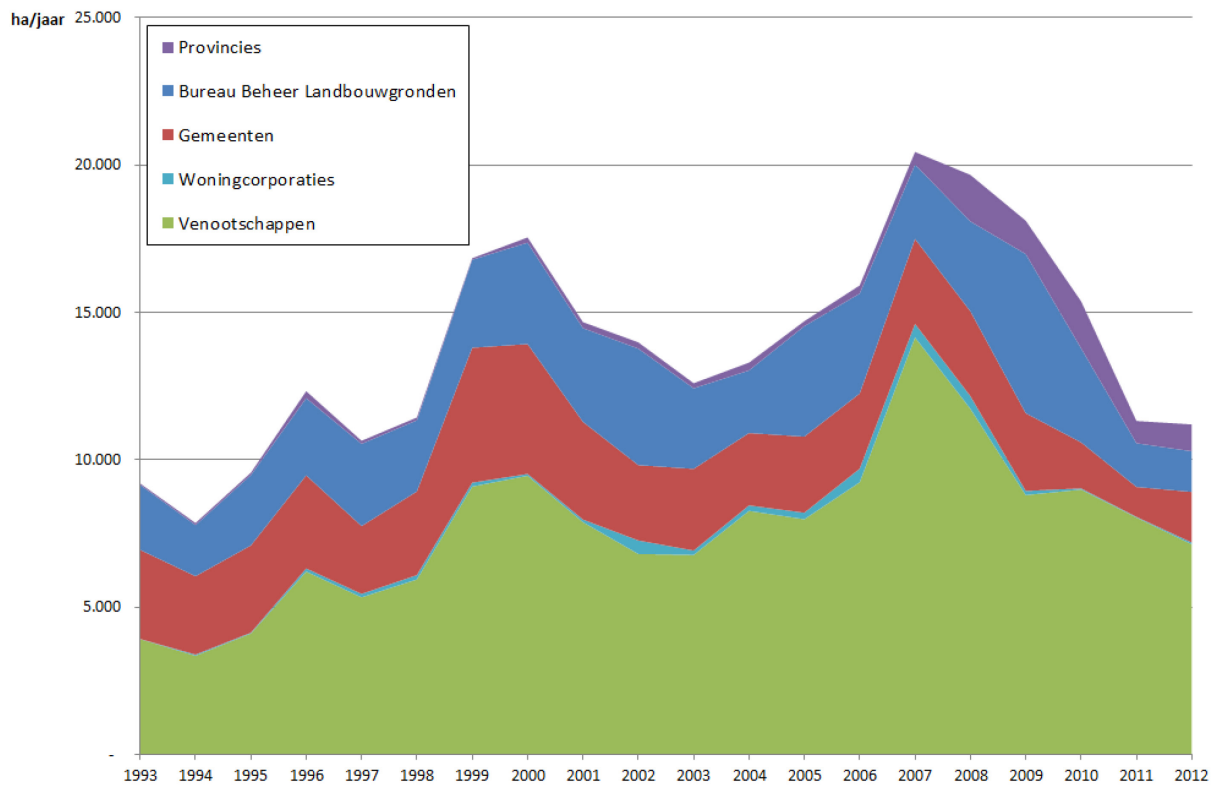
Vertrouwen

De hoge agrarische grondprijs in Nederland is een indicatie van vertrouwen in de concurrentiekracht van de grondgebonden landbouw. Deze steunt op de biedprijs van groeiende bedrijven. De algemene verwachting is dat de grondprijs op peil zal blijven. Overigens moet worden bedacht dat slechts een klein deel van het landbouwareaal feitelijk wordt verhandeld. Een tijdelijke forse daling van de prijs van landbouwgrond is in het verleden vaker voorgekomen en kan niet worden uitgesloten. Een dergelijke daling kan getriggerd worden door een abrupte verandering in de markt van landbouwproducten, bijvoorbeeld door een voedselveiligheidsincident, of door een scherp stijgende rente. Dat kan ook gelden voor een eventuele introductie van dierrechten; een maatregel die de overheid overweegt om eventueel oplopende milieubelasting door de landbouw tegen te gaan. Maar ontwrichtend voor de agrarische of bancaire sector zal dat naar verwachting niet zijn. De risico's van een dergelijke grondprijsdaling liggen vooral bij nieuwe investeerders. Juist die hebben we nog niet in grote getalen op de Nederlandse markt zien verschijnen.

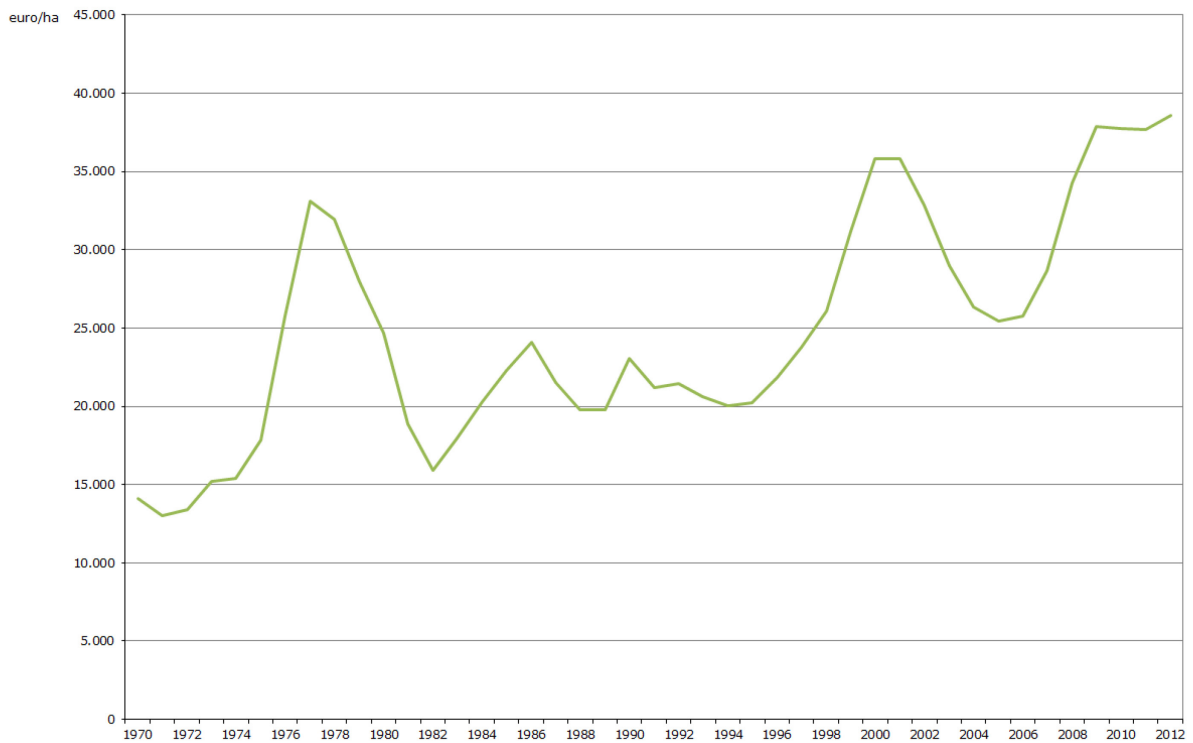
Bronnen

Zie: Farjon et al. (prep). Prijs hoger dan de waarde van landbouwgrond: onderzoek naar dynamiek van de agrarische grondmarkt. Werkdocument Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu Wageningen UR.

Figuur 1. Omvang alle grondtransacties buiten bebouwing door niet-particulieren 1993-2012. (Kadaster, 2013)



Figuur 2. Ontwikkeling reële prijs (euro/ha, prijsniveau 2000) onverpacht gras- en bouwland in Nederland, 1970-2012. Bron: CBS/DLG/Kadaster, bewerking LEI



Figuur 3. Uiteenlopende ontwikkeling van nominale grondprijs en netto toegevoegde waarde per ha, 1970-2012. Bron: CBS/DLG/Kadaster, bewerking LEI.

