

Rol van hoge grondprijzen in de melkveehouderij

Nederlandse grondprijzen zijn gemiddeld de hoogste in Europa. In 2020 bedroeg de gemiddelde grondprijs ruim 57.000 euro voor grasland en bijna 70.000 euro voor bouwland. Deze hoge grondprijzen hebben verschillende nadelige effecten voor zowel landbouw als maatschappij. Dit artikel zoomt in op effecten van hoge grondprijzen op de ontwikkelingen in de melkveehouderij en beschrijft mogelijke alternatieven.

Jeroen Pijlman, Jan de Wit, Nick van Eekeren, Ollie van Hal, Udo Prins
Louis Bolk Instituut

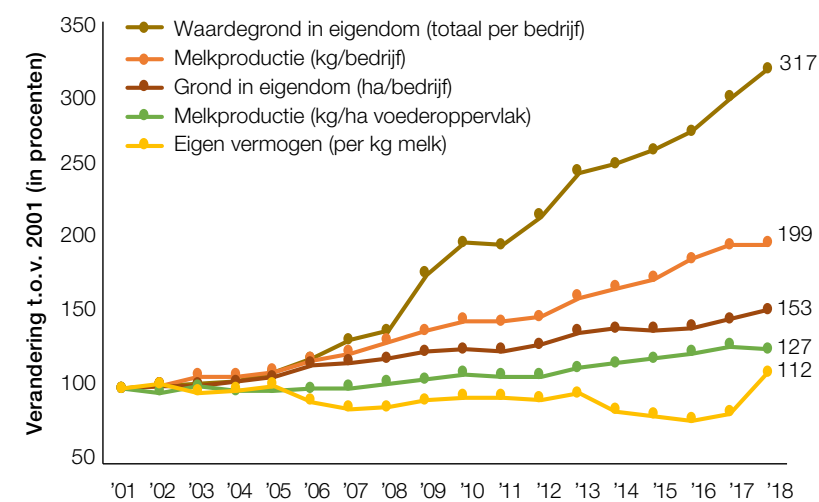
Op de lange termijn is de waarde­stijging van landbouwgrond grotendeels te verklaren uit de toegenomen welvaart en de toenemende vraag naar grond. Dit heeft

verschillende oorzaken:

- In de melkveehouderij is schaalvergroting gaande om de stijgende kosten bij een ongeveer gelijkblijvende melkprijs te kunnen compenseren waardoor er een toenemende vraag naar grond is. De waarde­stijging van melkveebedrijven, welke deels een gevolg van een stijgende grondwaarde is, draagt op zijn beurt weer bij aan de (mogelijkheid tot) schaalvergroting. Dit is in de volgende paragraaf verder toegelicht.
- Grond is een waardevaste en relatief zekere belegging gebleken, waardoor private investeerders steeds vaker gronden opkopen en vervolgens weer in erfpacht uitgeven aan boeren. Samen met het Rijksvastgoedbedrijf van de overheid beslaat 'niet-landbouw' grondbezit nu zo'n vijf procent van alle landbouwgrond (Boerenbusiness, 2019).
- Ook boeren 'handelen naar' de waarde­vastheid van grond. Bij het overgaan tot koop, zijn 'het kunnen dragen van de lasten en de mogelijkheid tot bedrijfs­groei' vaak belangrijkere afwegingen dan het rendement van die extra grond. Het (zeer) beperkte risico van een eventueel waardeverlies van grond speelt hierin een belangrijke rol.
- Er wordt (met name sinds de jaren

FIGUUR 1 ONTWIKKELING VAN KENGETALLEN

Relatieve ontwikkeling van melkproductie, waarde van grond en het vermogen binnen melkveebedrijven tussen 2001 en 2018. Bron: Agrimatie.



Discussie over toekomst van de melkveehouderij

Dit is het tweede artikel in een serie waarin het Louis Bolk Instituut bestaande informatie over de melkveehouderij op zodanige wijze hoopt te presenteren dat het bruikbare en/of verrassende inzichten biedt voor de discussie over de toekomst van de melkveehouderij. Dit keer over de rol van hoge grondprijzen.

Hoge grondprijs kent ook veel negatieve kanten

Op duur betaalde grond zijn extensivering en kringlooplandbouw minder voor de hand liggend. Dure grond werkt juist intensivering in de hand. Foto: leverancier

- negentig) gespeculeerd met grond rondom stedelijk gebied, in de hoop dat de bestemming wordt omgezet van agrarisch naar stedelijke ontwikkeling wat een enorme waarde­stijging tot gevolg kan hebben (tot honderden procenten).
- Het aandeel landbouwgrond daalt in Nederland jaarlijks met circa 0,3 tot 0,4 procent als gevolg van bestemmings­veranderingen (Agrimatie) en ook komen er gronden in handen van particulieren (hobbyboeren) die ze niet noodzakelijkerwijs verhuren aan agrariërs.

Stijgende grondprijzen en schaalvergroting

In de periode tussen 2001 en 2018 is de bedrijfseconomische waarde van grond in eigendom van een melkveebedrijf meer dan verdrievoudigd tot circa 2,3 miljoen euro

(figuur 1). In die periode verdubbelde de melkproductie per bedrijf, terwijl de melk­productie per hectare enkel met 27 procent steeg. De hoeveelheid eigen vermogen per kg melk veranderde maar beperkt, terwijl de hoeveelheid grond in eigendom steeg met 53 procent naar 39,6 hectare per melkveebedrijf. De waarde­toename van melkveebedrijven is dus 'benut' om steeds weer met extra vreemd vermogen grond aan te kopen voor schaal­vergroting. Die waarde­toename, welke ook deels het gevolg is van bijvoorbeeld de introductie van verhandelbare fosfaatrechten, heeft dus bijgedragen aan schaalvergroting maar ook aan intensivering binnen wetten en kaders (voer aankopen is goedkoper dan land kopen en zelf voer telen).

Overname melkveebedrijven steeds moeilijker

Des te hoger de grondprijzen en des te groter melkveebedrijven zijn, des te meer ze waard zijn, en des te meer geld geleend moet worden om een bedrijf over te nemen. De meeste bedrijfsopvolgers zijn tegenwoordig genoodzaakt het bedrijf voor minder dan de marktwaarde over te nemen, waarbij de ouders en eventuele (andere) kinderen hier ook genoeg mee moeten nemen. Wanneer grondprijzen blijven doortstijgen, en de waarde­stijging van melkveebedrijven doorgaat als gevolg van onder andere schaal­vergroting, rijst de vraag voor wie melkvee­bedrijven nog over te nemen zijn. Als overname bedrijfseconomisch geen haalbare optie meer is, zal het (deels) verkocht moeten worden aan een partij die het wel kan betalen,

TABEL 1 INITIATIEVEN EN MOGELIJKE MAATREGELEN

Overzicht van initiatieven of mogelijke maatregelen die een effect hebben op de rol van hoge grondprijzen in de melkveehouderij en landbouw.

Initiatief of mogelijke maatregel	Mate van ingrijpen op grondmarkt	Geschatte verandering grondwaarde		Wie compenseert voor gestegen grondlasten per kilogram product of draagt de waardedaling van de grond?
		Perceel	Bredere grondmarkt	
Compenseren daling economisch opbrengend vermogen via 'duurzaamheids-programma's' (uitgaande van niet verplichte en niet-blijvende extensiveringseisen gekoppeld aan de grond)	0	Nihil	Nihil	Consument, maatschappelijke organisaties en mogelijk deels agrariër
Uitgifte opgekochte grond tegen lagere pachtprijzen of coöperatief georganiseerd agrarisch bedrijf, onder 'duurzame' gebruiksvoorwaarden	0/+	Matig tot groot	Nihil of beperkt	Eigenaar of geldverstrekkers (zoals overheden, terrein beherende organisaties, kapitaalverstrekkers met idealistisch motief)
Voorstel scheiden van optie- en landbouwkundige waarde van grond	+ / ++	Nihil	Groot, m.n. op lange termijn	
Voorstel liberale pacht inperken	+ / ++	Matig tot groot	Beperkt tot matig	Huidige eigenaren grond, en indirect kapitaalverstrekkers voor grond (o.a. banken en private investeerders)
Voorstel actief reguleren grondmarkt	++++	Groot	Groot	

zoals een belegger of een andere schaalvergroterende boer. Uiteindelijk kan dit van invloed zijn op de vitaliteit, continuïteit en diversiteit van de agrarische sector en het platteland. Onder andere vanwege financiële

redenen daalt het aantal bedrijfsopvolgers in Nederland langzaam. Rond het jaar 2000 had 81 procent van de melkveebedrijven een opvolger, tegen 72 procent in 2016 (CBS).

Hoge grondprijzen versus beleidsambities en -doelen

Hoge grondprijzen gaan moeilijk samen met de verschillende beleidsambities en -doelen, omdat hoge(re) vaste lasten, onder andere als gevolg van de hoge waarde van melkveebedrijven en vrijwel gelijkblijvende melkprijzen, intensivering en schaalvergroting stimuleren. Daar komt bij dat het voor een opvolger economisch vaak moeilijk is om een extensief bedrijf over te nemen, omdat de lasten van grond per eenheid product dan relatief hoog zijn. Binnen een relatief extensievere melkveehouderij is er juist meer ruimte om te bewegen richting beleidsambities en -doelen op het gebied van bijvoorbeeld kringlooplandbouw en biodiversiteit. De roep om, en ontwikkeling van maatregelen en alternatieven die de effecten van hoge grondprijzen in de landbouw beperken, wordt daarom steeds groter.

Maatregelen en alternatieven

Er bestaan verschillende initiatieven en voor-

stellen om de effecten van de hoge grondprijzen op de melkveehouderij en landbouw te beperken. Een aantal voorbeelden zijn:

- Het (deels) compenseren van het economisch opbrengend vermogen of soms ook het verlagen van de financieringslasten van de grond wanneer onder 'duurzaamheidsvoorwaarden' wordt gewerkt. Denk hierbij aan subsidiegelden zoals agrarisch natuurbeheer en duurzaamheidsprogramma's als 'On the way to PlanetProof', 'Beter voor Koe, Natuur & Boer' en 'Biologisch'.
- Het uitgeven van gronden tegen lagere pachtprijzen, onder 'duurzame' gebruiksvoorwaarden. Onder andere terrein beherende organisaties en soms ook overheden passen vaak dit model toe voor gronden met een natuurbestemming. Ook groeien initiatieven rondom het collectief aankopen van gronden door particulieren en bedrijven, vaak met ideologische motieven, die dit vervolgens onder duurzame gebruiksvoorwaarden in agrarische exploitatie uitgeven. Voorbeelden zijn stichting 'BD Grondbeheer' en 'Land van Ons'.
- Voorstel voor het scheiden van de optie- en landbouwkundige waarde van grond (Luijt et al., 2003); speculaties rondom

bestemmingswisselingen zijn dan niet meer mogelijk, waardoor speculatie-invloeden wegvallen op overige gebieden waar geen bestemmingswisseling plaats mag vinden.

- Voorstel om liberale pacht in te perken, om zo kortdurende overeenkomsten, waarbij de hoogste bidder die het meeste uit de bodem haalt, te voorkomen, omdat dit vaak ten koste gaat van de bodemkwaliteit.
- Voorstellen voor een actieve regulering van de grondmarkt, waar factoren zoals behoud van het landschap, biodiversiteit, ecosysteemdiensten en diversiteit van bedrijven kunnen worden meegenomen in de afweging wie de grond mag overkopen of pachten en tegen welke prijs. In Frankrijk bestaat bijvoorbeeld een actieve grondmarktregulatie (zie kader). Ingrijpen in de grondmarkt met een waardedaling tot gevolg van individuele percelen of zelfs alle gronden kan grote consequenties hebben. Grondeigenaren en -financiers hebben er vaak belang bij om kapitaalverlies te voorkomen. Dit maakt dat initiatieven welke op grote schaal ingrijpen op de grondmarkt relatief moeilijk te organiseren zullen zijn. Echter, wanneer verdere extensivering van landgebruik binnen de melkveehouderij

plaats gaat vinden om in de huidige beleidsdoelen en -ambities te kunnen voorzien, dan zullen de kosten van de veranderde grondwaarde uiteindelijk door één of meerdere partijen gedragen moeten worden (tabel 1). Mogelijk kan (een deel van) die daling op termijn wel indirect opgevangen worden, doordat 'verborgen' maatschappelijke kosten van de huidige melkveehouderij bij extensivering kunnen dalen.

CONCLUSIE

Relatief hoge grondprijzen gaan samen op met schaalvergroting en intensivering in de melkveehouderij. Ze bemoeilijken bedrijfs-overnames wat tot negatieve gevolgen kan leiden voor de vitaliteit van de melkveehouderij. Hoge grondprijzen gaan daarnaast moeilijk samen met beleidsdoelen en -ambities zoals kringlooplandbouw, wat de roep om en ontwikkeling van maatregelen en alternatieven die meer ruimte geven aan een extensiever grondgebruik vergroot. Dit betekent dat de financiële gevolgen van de effecten op de grondmarkt, van een mogelijke extensivering, uiteindelijk door één of meerdere partijen gedragen zullen moeten worden. *v*

Grondmarkt sterk gereguleerd: Frankrijk

In Frankrijk is, mede vanuit de landbouw zelf, een overheidsorgaan opgericht die als functie heeft de grondmarkt te reguleren en te oriënteren. Bij elke transactie wordt gekeken naar aspecten van een toekomstig bedrijf, zoals de hoeveelheid families die op het platteland kunnen leven, wat de toevoegde waarde wordt en in welke mate een bedrijf in de toekomst weer overdraagbaar is aan jongeren. Daarnaast kijkt men naar behoud van het landschap, biodiversiteit en diversiteit van bedrijven. Duidelijk is dat zonder deze marktregulatie er niet zoveel jonge mensen, ook van buiten de landbouw, boer zouden zijn geworden in Frankrijk. Vanuit de landbouw is er echter ook veel kritiek op de organisatie. Zo zou er voorrang worden gegeven aan mensen met ideeën passend binnen de visie van het overheidsorgaan. Alhoewel Frankrijk in verschillende opzichten cultureel afwijkt van Nederland, onderstreept dit wel dat aspecten als een transparante werkwijze en breed ondersteunde criteria voor grondgebruik van groot belang zijn bij het eventueel ingrijpen in de grondmarkt.



Speculatie met grond

Sinds de jaren negentig wordt gespeculeerd met grond rondom stedelijk gebied in de hoop dat de bestemming wijzigt. Foto: Twan Wiemans