

Waarom de grondmarkt piept en kraakt.

Torenhoge prijzen, marktfalen en jonge boeren die klem zitten in schaduwpachtafspraken. De markt voor landbouwgrond vraagt om betere spelregels. Tot teleurstelling van experts schrapt dit kabinet belangrijke plannen en potten geld.

Hoe groot zijn de overeenkomsten tussen de markt voor landbouwgrond en die voor huizen? Behoorlijk groot, op het eerste gezicht. Starters krijgen nauwelijks een voet tussen de deur en aan de prijsstijgingen lijkt geen eind te komen. Maar er is één belangrijk verschil: huizen kun je bouwen, maar nieuwe landbouwgrond komt er niet meer bij. 'Door Flevoland in te polderen kregen we er nieuw land bij, maar dat zie ik op die schaal niet opnieuw gebeuren', zegt Jop Woltjer, onderzoeker naar grond bij Wageningen Economic Research.

Ongeveer twee derde van het Nederlandse grondoppervlak dat niet onder water staat, is landbouwgrond. En die grond staat onder steeds hogere druk. Terwijl de roep om meer woningbouw en ruimte voor natuur toeneemt, loopt de prijs voor landbouwgrond gestaag op. Dure landbouwgrond is niet nieuw, zegt Woltjer. 'Maar die druk neemt wel verder toe en het areaal krimpt jaarlijks licht.'

Grote winnaars en verliezers.

Hoge prijzen monden uit in een strijd om landbouwpercelen. Er moeten snel meer en betere spelregels komen, anders raken naast jonge boeren ook klimaatambities in de knel, waarschuwen experts. Wat wil Nederland met vrijkomende landbouwgrond? Zonder ruimtelijk beleid zorgt de markt voor grote winnaars en verliezers, zegt Merel Straathof van agrarische jongerenorganisatie NAJK. 'Momenteel gaat het om wie de diepste zakken heeft. Zo simpel is het. En een jonge boer heeft dat niet, dus die verliest.'

Boeren zijn om tal van redenen naarstig op zoek naar grond. Zo is een belangrijke pijler van het stikstofbeleid minder dieren per hectare houden, oftewel extensiveren. Tegelijkertijd zitten boeren in de knel met hun mest sinds Nederland zijn Europese uitzonderingspositie verloor. Ze mochten jarenlang meer mest uitrijden dan boeren in andere EU-lidstaten, maar zitten nu om grond verlegen.

Te midden van de oplopende druk zien jonge boeren zich genoodzaakt schaduwpachtafspraken aan te gaan met andere boeren. Die afspraken helpen de grondeigenaar om op papier boer te blijven en daarmee een fiscaal voordeel te genieten, maar houden de jonge boer in onzekerheid. Als de grondeigenaar — de 'schijnboer' — besluit de afspraak op te zeggen, blijft de jonge boer met lege handen achter.

Bij het Nationaal Groenfonds, dat leningen verstrekt aan duurzame boeren, schatten ze in dat 10% van de boeren die bij hen aanklopt, klem zit in zulke afspraken. Ook de NAJK en staatssecretaris Jean Rummenie (Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur) zeggen deze praktijk van 'grijze pacht' te herkennen.

Fiscale prikkels.

De winnaars op de grondmarkt wisselen elkaar altijd af, zegt Straathof. De verschillen tussen de sectoren zijn namelijk groot. Nu kopen of pachten boomkwekerijen en de akkerbouw gemakkelijker grond. 'Er zijn jaren waarin je meer grasland ziet ontstaan en er zijn jaren waarin akkerbouw het goed doet, zoals nu.'

Wel is het van alle tijden dat beginnende boeren er lastig tussenkomen, aldus Straathof. Zorgelijk, volgens het Groenfonds. Want juist deze boeren hebben vaak duurzame plannen. Fiscale prikkels en pachtregels sturen de sector de verkeerde kant op, volgens onderzoekers en belangenbehartigers. 'Het is voor een boer mét grond rationeel om die vast te houden', zegt Woltjer.

Dat is te zien aan de terugverdientijd, die de afgelopen jaren sterk steeg, blijkt uit onderzoek van Woltjer. Begin deze eeuw deed een boer nog negentien jaar over het terugverdienen van de aankoopprijs van een hectare grond. Intussen is dat opgelopen tot 28 jaar.

Bovendien ligt afstand doen van grond gevoelig voor boeren. 'Het is emotioneel en kan voor agrariërs, afhankelijk van hoe ze gefinancierd zijn, betekenen dat als ze stoppen en moeten afrekenen met de fiscus, ze ook moeten verhuizen', zegt Erwin Zark, rentmeester bij advieskantoor Arcadis. 'Dan moeten ze van hun woning waarin de familie al generaties heeft gewoond soms verhuizen naar een stad of dorp waarmee ze geen binding hebben.'

Marktfalen.

Om de grondmarkt los te trekken, moet ook het pachtstelsel op de schop, is een veelgehoorde oplossing. Want tijdelijke pacht is wel heel los en reguliere pacht wel heel vast. Kortdurende pachtovereenkomsten zijn aantrekkelijker voor de verpachter, zegt Woltjer. 'Maar eigenlijk wil je een langdurige relatie tussen pachter en verpachter, want dan is die er ook bij gebaat om de grond goed te behandelen.'

De grondmarkt functioneert verre van perfect, concludeert Woltjer. 'Het is nooit een markt geweest van én veel aanbod én veel vraag. Dus dat is niet nieuw, maar het gevolg is dat verkopers heel veel marktmacht hebben en er sprake is van marktfalen.'

Het Groenfonds zet zich al jaren zonder winst oogmerk in voor duurzame boeren die maar lastig aan geld komen. Ook nieuwe commerciële fondsen springen in het financieringsgat in de sector. Eind december hoopt NLInvesteert, dat tot nu toe alleen betrokken was bij het midden- en kleinbedrijf, de eerste boeren te financieren. 'Hier zijn de sterk gestegen grondprijzen juist een ijzersterk onderpand voor boeren bij financiering', stelt directeur Dirkjan Takke.

Vangnet.

Aan welke knoppen kan een overheid draaien op de grondmarkt? Dat blijft lastig en risicovol, zegt Woltjer. 'De overheid is heel slecht in het kiezen van winnaars en verliezers.' Daarom is het beter om duidelijke regels op te stellen voor grondgebruik, volgens de onderzoeker.

Overheden die grond aankopen kunnen bovendien de prijs opdrijven, zegt Zark. 'Daarom is het interessant als de overheid een vangnet creëert en niet meedingt voor de marktprijs, maar daar net onder zit.' Belangrijker is boeren te betalen voor milieudiensten, zegt Zark. 'Een dijk of een houtwal onderhouden stut het verdienmodel en prikkelt de boer ook minder om intensiever met de grond om te gaan.'

In de gereedschapskist zit ook nog het voorkeursrecht, zegt Jeroen Rheinfeld, bijzonder hoogleraar agrarisch recht in Groningen. Gemeenten, provincies of het Rijk kunnen bepalen dat een agrariër bij verkoop buiten de familie voor een periode van maximaal tien jaar eerst langs de overheid moet. 'Dat is een zwaar middel, maar wel bijzonder effectief.'

Maar ook bij zware middelen is eerst een politiek grondplan nodig, zegt Rheinfeld. Juist daarom is de hoogleraar teleurgesteld dat de gebiedsplannen van het vierde kabinet-Rutte zijn geschrapt. Landbouwminister Femke Wiersma (BBB) zette eerder dit jaar een streep door het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Twee jaar lang werkten de provincies aan plannen om kwaliteit van het water, lucht en natuur en de biodiversiteit te verbeteren. Er stond ruim €20 mrd voor klaar.

Rheinfeld: 'Dit was de opmaat tot zo'n integrale visie. Het is heel jammer dat dit is afgeschoten, want de opgaven liggen er nog steeds.' De provincies gaan waarschijnlijk door met hun plannen, verwacht de hoogleraar. 'Dus de vraag is: wat heb je nou eigenlijk weggegooid? Alleen de pot geld?'

Goed begin.

Grondbeleid is vooral heel duur, zegt Woltjer. 'Dat geld is wel nodig. Als je een natuurgebied wilt inrichten, maar je kunt de grond niet kopen, dan houdt het op. Ook als je mooie plannen maakt.'

In de Nota Ruimte werkt het kabinet aan 'integrale en gebiedsgerichte ruimtelijke keuzes', voor nu en de toekomst van heel Nederland. De Nationale Grondbank heeft van dit kabinet €72 mln gekregen. Een goed begin, vindt Rheinfeld. 'Maar dit is aanzienlijk minder dan de miljarden die de minister heeft laten schieten.'