

Lange termijn ontwikkeling van de agrarische grondprijs

Concept

Jan Luijt en Martien Voskuilen

Projectnummer 21284

2 maart 2009

Nota 09-014

LEI, Den Haag

Inhoud

Woord vooraf

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding**
 - 1.2 Onderzoeksvragen**
 - 1.3 Leeswijzer**
- 2 Nominale en reële ontwikkeling van de agrarische grondprijs**
 - 2.1 Ontwikkeling van de nominale agrarische grondprijs sinds 1872**
 - 2.2 Ontwikkeling van de reële agrarische grondprijs sinds 1872**
 - 2.3 Nominaal en reël jaarlijks stijgingspercentage**
- 3 Het cyclisch verloop van de agrarische grondprijs**
 - 3.1 Prijsvorming voorraadgoederen**
 - 3.2 Boom bust cycles**
 - 3.3 Verkopers- en kopersmarkt**
 - 3.4 Fouten-herstel concept**
- 4 Ontwikkelingen sinds de eeuwwisseling en vooruitblik**
 - 4.1 Factoren van invloed op de grondprijsontwikkeling sinds de eeuwwisseling**
 - 4.2 Vooruitblik**

Literatuur

Bijlage 1 De cijferreeksen achter de grondprijsfiguren van hoofdstuk 2

**Bijlage 2 Effect EU-besluiten 2003 op de (marginale) opbrengstwaarde van
landbouwgronden**

Woord vooraf

In opdracht van het ministerie van Financiën heeft het Landbouw Economisch Instituut (LEI) op zeer korte termijn het in deze Nota beschreven onderzoek uitgevoerd. Het betreft een onderzoek naar de zeer lange termijn ontwikkeling van de agrarische grondprijs: zowel in nominale als reële termen.

De opdracht is verleend door Koos van der Vaart van de Projectdirectie Vastgoed van genoemd ministerie. Aanspreekpunt voor de opdrachtgever was Hil Kuypers. Het project is uitgevoerd door Jan Luijt en Martien Voskuilen van het LEI.

Prof.dr.ir. R.B.M. Huirne
Algemeen Directeur LEI Wageningen UR

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ministerie van Financiën is voornemens een strategienota op te stellen betreffende haar toekomstig aan- en verkoopbeleid van agrarische gronden. Ten behoeve daarvan is er behoefte aan goed gedocumenteerde en betrouwbare informatie betreffende de lange termijn ontwikkeling van de agrarische grondprijs. Voor een goed begrip van die cijfers wil men tevens inzicht in het functioneren van de agrarische grondmarkt in de afgelopen decennia. Hoe werkt die markt? Wat is de invloed van de recente wijziging van het EU-landbouwbeleid. In welke mate beïnvloedt de verstedelijking de agrarische grondprijs? Tenslotte is men benieuwd naar de factoren die van invloed zullen zijn op de toekomstige ontwikkeling van de agrarische grondprijs op middellange termijn.

1.2 Onderzoeksvragen

Deel 1: (ontwikkelingen de nominale en reële agrarische grondprijs op lange termijn)

- Hoe heeft de agrarische grondprijs in Nederland zich op lange termijn in zowel nominale als reële euro's ontwikkeld?
- Welke tijdreeks geeft die ontwikkeling het meest betrouwbaar weer en hoe is die opgebouwd?
- Welke deflator en welk basisjaar dient bij het indexeren gebruikt te worden?
- Hoe heeft de lange termijn grondprijsontwikkeling zich tot de lange termijn ontwikkeling van de inflatie verhouden?
- Is het mogelijk een betrouwbare reeks van de ontwikkeling van de agrarische grondprijs in Flevoland op te stellen?

Deel 2 (factoren van invloed op de agrarische grondprijs sinds 1963):

- Hoe werkt de dynamiek van de agrarische grondmarkt (na de afschaffing van de Wet Vervreemding Landbouwgronden in 1963 was er tot tweemaal toe een doorgesloten agrarische grondprijs vanwege speculatie onder invloed van verkopers- en kopersmarkten)?
- In hoeverre heeft de introductie van het verhandelbare toeslagrecht invloed gehad op de prijs van landbouwgronden?
- Wat is de invloed van de vrijwel gelijktijdige aankondiging van het op termijn (2014/15) afschaffen van de melkquotering?
- Wat is de invloed van de vele onzekerheden rondom de ont koppeling: wie is eigenaar van de toeslagrechten, de Health check (modulatie, verdere ont koppeling, vermaatschappelijking)?

Deel 2 (factoren van invloed op de toekomstige agrarische grondprijs):

- Welke factoren zijn van belang voor de toekomstige ontwikkeling van de agrarische grondprijs op middellange termijn? In hoeverre is er een overlap met de factoren die hiervoor zijn beschreven? Ga specifiek in op:
 - de dynamiek van de grondmarkt;

- de conjunctuur o.m. als aanjager van de vraag naar landbouwgronden ten behoeve van de verstedelijking (niet-agrarische onroerend goedmarkt) en als uitdrukking daarvan;
- de kredietcrisis;
- de beëindiging van de melkquotering;
- de invloed van het per 1 jan. 2006 ingevoerde systeem van gebruiksnormen en derogatie (e.e.a. om te voldoen aan de EU_Nitraatrichtlijn)

Deel 2 voor zover relevant voor de informatie verzameld in deel 1 en beschreven in relatie tot die informatie.

1.3 Leeswijzer

Deze Nota van het LEI bestaat uit twee delen. Het eerste deel (hoofdstuk 2) beschrijft de ontwikkeling van de agrarische grondprijs tussen 1872 en 2008 in zowel nominale als reële euro's. Het tweede deel geeft achtergrondinformatie die nuttig kan zijn om de ontwikkeling sinds de afschaffing van de Wet Vervreemding Landbouwgronden (WVL) in 1963 te kunnen plaatsen. In dat kader wordt een beeld geschetst van de dynamiek van de agrarische grondmarkt in de afgelopen vier decennia (hoofdstuk 3). Tenslotte wordt ingegaan op de factoren die de ontwikkeling van de agrarische grondprijs sinds de eeuwwisseling beheersten alsmede welke daarvan naar alle waarschijnlijkheid de toekomstige ontwikkeling op middellange termijn richting zullen geven (hoofdstuk 4).

2 Nominale en reële ontwikkeling van de agrarische grondprijs

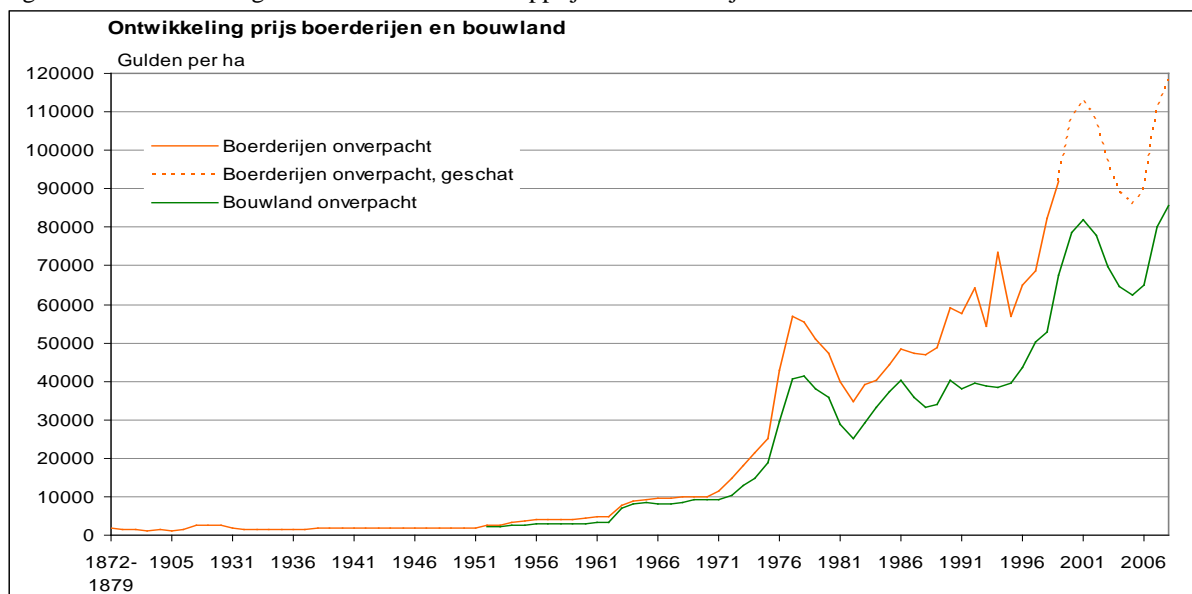
2.1 De ontwikkeling van de agrarische grondprijs sinds 1872

*De cijfers en de bronnen*¹

Hoeve (1974) geeft een overzicht van de nominale en reële agrarische prijzen van boerderijen over de periode 1872 – 1972. Het betreft de prijzen van boerderijen omdat de handel in agrarisch onroerend goed voor 1950 (voor de periode waarin de schaalvergroting de ontwikkeling van de landbouw domineerde) voornamelijk bestond uit verkopen van gehele boerderijen. Daarna werd er naar verhouding steeds meer los bouwland en los grasland verhandeld. Tot 1999 zijn er gegevens bekend van de prijzen van verkochte boerderijen (in onverpachte staat). Om 1 reeks te krijgen is er in de figuren 2.1 en 2.2 een las gemaakt. De ontwikkeling van de prijzen van onverpachte boerderijen na 1999 is ontleend aan de ontwikkeling van de prijzen van onverpacht los bouwland na 1999.

Van de periode voor 1872 zijn geen cijfermatig gegevens over prijzen van agrarisch onroerend goed bekend. Wel zijn er door het werk van de Commissie Lovink² algemene gegevens beschikbaar gekomen. De gegevens van de Commissie-Lovink zijn verzameld uit archieven van over het gehele land verspreide administraties. Deze gegevens zijn voor geheel Nederland niet in absolute bedragen gegeven, maar als een lijn die het prijsverloop weergeeft van 1790-1924. Gedurende 1872 tot en met 1924 is er dus sprake van een overlap.

Figuur 2.1 Ontwikkeling van de nominale verkoopprijs van boerderijen tussen 1872 en 2008



*) Vanaf 1963 in onverpachte staat

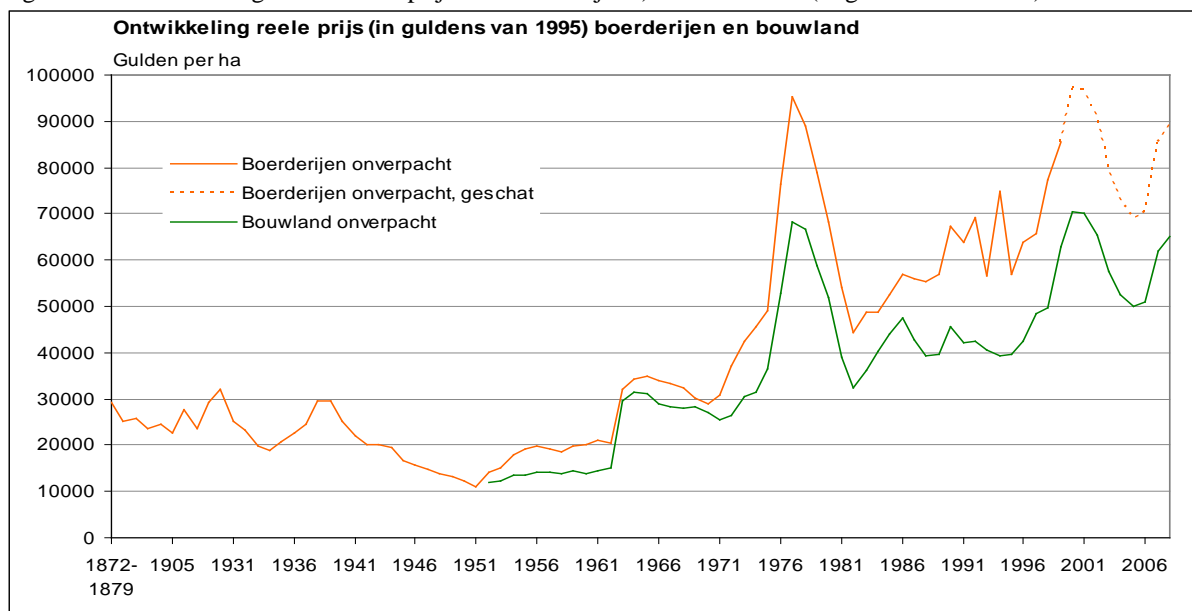
Bronnen: H. Hoeve (1974), CBS, diverse jaren, DLG, diverse jaren en NVM: jaar 2008

¹ Deze paragraaf is voor wat betreft de oudere jaren voor een belangrijk deel ontleend aan een artikel in het Landbouwkundig Tijdschrift/pt van december 1974 (Hoe waardevast is agrarisch onroerend goed?) van ir. H. Hoeve die ten tijde van het schrijven van het artikel werkzaam was bij de Wetenschappelijke Afdeling van de voormalige Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders te Lelystad.

² Verslag der Commissie (-Lovink) tot het instellen van een hernieuwd onderzoek naar de baten, welke van de afsluiting en droogmaking der Zuiderzee mogen worden verwacht. Landsdrukkerij, 's-Gravenhage, 1924.

De prijsgegevens van de periode 1872-1940 komen uit de “Verslagen en Mededeelingen van de Directie van den Landbouw” (diverse jaargangen). De kooprijzen van landbouwgrond waren tussen 1940 en 1953 onderhevig aan een prijsstop. De officiële kooprijzen gedurende die gehele periode waren gelijk aan de koopprijs van 1939. Vanaf december 1953 tot 1 januari 1963 werden de grondprijzen beheerst door middel van de “Wet Vervreemding Landbouwgronden”. De gegevens vanaf 1952 tot en met 2001 vormen een redelijk consistente reeks, met dien verstande dat het na 1962 gaat om de prijs van *onverpachte* boerderijen³. Daarvoor werd er geen onderscheid gemaakt in verpachte en onverpachte objecten. Na de eeuwwisseling, toen het CBS met de statistiek “Overdrachten en verpachtingen van landbouwgronden”, voorheen “Statistiek van de pacht- en kooprijzen van landbouwgronden” was gestopt, kwamen er alternatieve bronnen beschikbaar. De belangrijkste is de Grondprijsmonitor van de DLG van het ministerie van LNV. Daarin vindt men evenwel alleen prijsgegevens van landbouwgronden in onverpachte staat zonder opstallen. Daarnaast worden er de laatste jaren prijzen van agrarische grond gepubliceerd door het Kadaster, de NVM en het weekblad De Boerderij. Vooral omdat de Grondprijsmonitor weinig actueel is.

Figuur 2.2 Ontwikkeling van de reële prijs van boerderijen*) 1872 en 2008 (in guldens van 1995)



*) Vanaf 1963 in onverpachte staat

Bronnen prijs boerderijen: H. Hoeve (1974), CBS, diverse jaren, DLG, diverse jaren en NVM: jaar 2008

Bronnen koopkrachtindex: H. Hoeve (1974), Land- en tuinbouwcijfers 2008, tabel 15-b.

De ontwikkelingen

In het gouden tijdperk van de landbouw tussen 1850 en 1877 was de prijs van landbouwgronden hoog. Die periode werd tot ongeveer 1895 gevolgd door een sterke prijsdaling. Daarna eerst een langzaam herstel en vervolgens een snelle stijging tot aan de eerste Wereldoorlog. Vanaf 1922 weer een daling tot en met de depressie eind jaren twintig. Na 1930 trad een herstel op dat in latere jaren versnelde onder invloed van de oorlogsdreiging. Na 1950 begint de conjunctuur op te leven (richting het huidige welvaartsniveau) en gaat de grondprijs gestaag omhoog. Eerst nog op een door de overheid gecontroleerde wijze met behulp van de Wet Vervreemding Landbouwgronden (WVL). Later, per 1 januari 1963 was de WVL afgeschaft, steeds sneller met een ultieme versnelling in de 2^e helft van de jaren zeventig waaraan vanwege de conjuncturele neergang eind jaren zeventig,

³ CBS (1994). *Vijfennegentig jaren statistiek in tijdreeksen 1899-1994*. CBS, Voorburg/Heerlen, 1994.

begin jaren 80, een einde kwam. Die “boom-bust cycle” herhaalt zich nog een keer rond de eeuwwisseling.

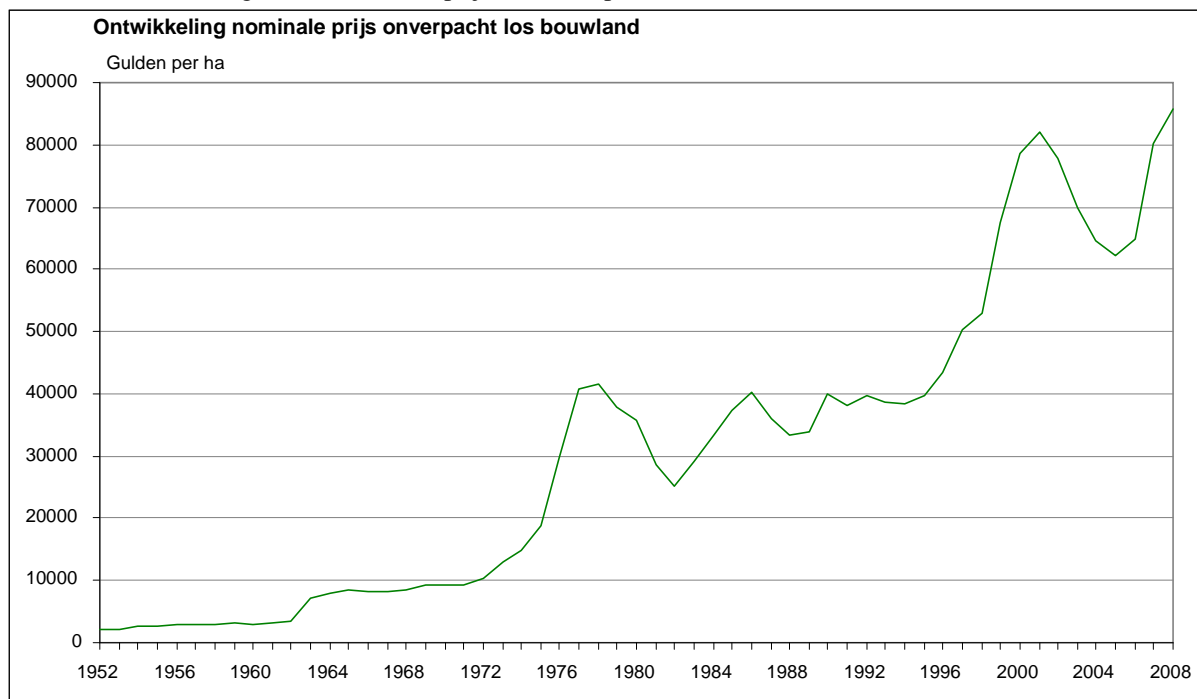
Waardevast op zeer lange termijn

De gemiddelde jaarlijkse stijging van de nominale verkoopprijs van boerderijen in de periode 1872-2008, dus over 136 jaar, is 3,18%. De gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de koopkracht van de gulden in de periode 1872-2008, door Hoeve (1974) voor oudere jaren berekend uit de indexcijfers voor het Nationaal inkomen (netto, marktprijzen) en voor recentere jaren ook door het LEI (Land- en tuinbouwcijfers 2008: tabel 15-b) berekend uit CBS gegevens over de prijsindexcijfers van het Nationaal inkomen (netto, marktprijzen), bedraagt - 2,33%. Dat betekent dat er een gemiddelde jaarlijkse stijging van de reële verkoopprijs van boerderijen in de periode 1872-2008 resulteert van 0,83%. Kortom, grofweg een nominale stijging van 3%, een inflatie van 2% resulterend in een reële stijging van 1%. Landbouwgrond blijkt dus op zeer lange termijn waardevast (a hedge against inflation).

Trendbreuk: lange termijn ontwikkeling sinds de schaalvergroting

Begin jaren vijftig komt de schaalvergroting in de landbouw goed op gang (mechanisatie). Nu, in 2009, gaat dat nog onverminderd voort. Er is zelfs geen zicht of, en zo ja wanneer, er een einde aan komt. Het grootste deel van de grondgebonden landbouwbedrijven heeft immers een te kleine omvang. Die schaalvergroting domineert de handel in landbouwgrond. Overdrachten van gehele bedrijven zijn schaars. Er wordt voornamelijk los land verhandeld. De prijsvorming van landbouwgrond is daar evenzeer op geënt. Biedprijzen voor landbouwgrond worden, even afgezien van de invloed van de verstedelijking, voor een belangrijk deel bepaald door de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond.

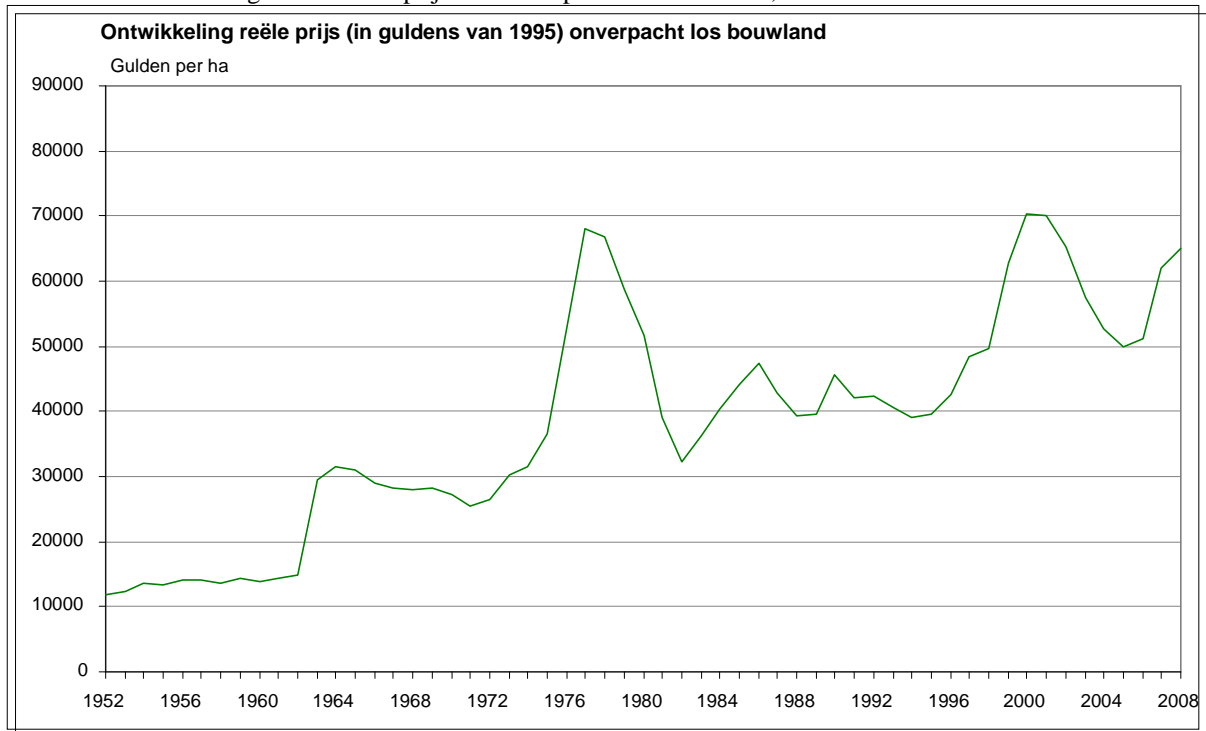
Tabel 2.3 Ontwikkeling van de nominale prijs van onverpacht los bouwland, 1952 - 2008



Dat wil zeggen door de meerwaarde van een extra hectare voor de agrariër die het bedrijfsareaal dient uit te breiden teneinde via schaalvergroting de kosten per eenheid te drukken. Voor die schaalvergrotingstijd, toen de handel in landbouwgrond voornamelijk bestond uit verkopen van gehele boerderijen, was de gemiddelde opbrengstwaarde van een

hectare landbouwgrond bepalend voor de prijsvorming van landbouwgrond. De marginale netto-opbrengsten per hectare (extra opbrengsten – extra variabele kosten) zijn hoger dan de gemiddelde netto opbrengsten per hectare (extra opbrengsten – extra variabele kosten - extra vaste kosten, exclusief grond). De trendmatige ontwikkeling van de prijs van landbouwgronden valt dan ook in twee delen uiteen: voor en na het begin van de jaren vijftig. Het is dus zinnig om bijvoorbeeld 1952 als beginjaar te kiezen voor een berekening van de hedendaagse trendmatige ontwikkeling van de prijs van landbouwgronden.

Tabel 2.4 Ontwikkeling van de reële prijs van onverpacht los bouwland, 1952 - 2008



Meer dan waardevast sinds het begin van de jaren vijftig

Tussen 1952 en 2008 stijgt de nominale prijs van onverpacht los (bouw)land jaarlijks gemiddeld met 6,8 procent (figuur 2.3). De gemiddelde jaarlijkse koopkrachtontwikkeling in deze periode van 56 jaar was -3,6 procent. Dat betekent dat de gemiddelde reële stijging van de agrarische grondprijs, in de periode waarin de schaalvergroting een dominante rol speelt bij de grondprijsvorming, ruim 3 procent per jaar bedraagt (figuur 2.4).

3 Het cyclisch verloop van de agrarische grondprijs

3.1 Prijsvorming voorraadgoederen

Het doorschieten van de prijs is een kenmerk van zgn. voorraadgoederen, goederen waarvan de voorraad eindig is of die zich niet of slechts op termijn kunnen aanpassen aan de vraag (prijs). Landbouwgronden, maar ook schilderijen van oude meesters of iconen, zijn zulke voorraadgoederen. Het areaal is eindig en daalt nog eens gestaag vanwege niet-agrarische claims ten behoeve van verstedelijking, natuurontwikkeling, waterberging, enz. Daardoor is een potentiële agrarische koper aangewezen op wat er van de voorraad op de markt wordt aangeboden (er komt immers niets bij) en wat niet wordt weggekaapt voor niet-agrarische bestemmingen. Daar komt nog bij dat vraag en aanbod niet onafhankelijk van elkaar tot stand komen. Een verbetering van de verdien capaciteit in de landbouw of een toename van de stedelijke druk doet niet alleen de maximale biedcapaciteit van kopers toenemen, maar verhoogt ook de minimale laatprijzen van verkopers. Wanneer aanbieders bij een verwachte stijging van de marktprijs (tegen lage kosten) kunnen afwachten spreekt men van een prijselastisch aanbod. Veel afbouwende boeren kunnen dat. Vandaar ook dat het aantal verkopen kan halveren bij de verwachting dat de prijs van landbouwgrond zal gaan stijgen. Het areaal dat dan nog wel wordt verkocht komt van aanbieders die niet op een hogere prijs kunnen of willen wachten. Bijvoorbeeld vanwege ziekte of overlijden van de grondeigenaar of vanwege beëindiging van de pacht wanneer een pachter zonder opvolger 65 jaar wordt, zoals dat tot september 2007 het geval was. Dat deel is prijsinelastisch.

3.2 Boom-bust cycles

De agrarische grondprijs is gestegen van 29.000 euro per ha in 2006 tot 36.500 in 2007 en 39.000 in 2008. Aan het einde van 2008 lijkt aan deze stijging, evenals in het Verenigd Koninkrijk⁴, een einde gekomen.

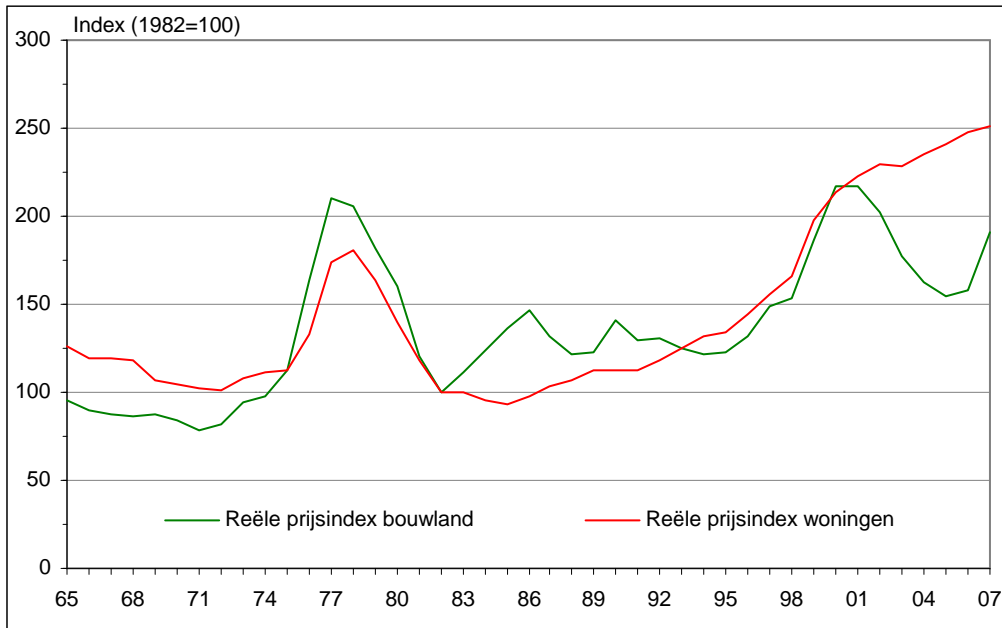
Om de actuele ontwikkeling van de grondprijs goed te kunnen interpreteren dient men de lange termijn ontwikkeling in ogenschouw te nemen. Er blijkt tot tweemaal toe een enorme grondprijspiek te zijn geweest: eind jaren zeventig en rond de eeuwwisseling. Beide malen aangejaagd door een oplopende conjunctuur en een ruim monetair beleid van banken met als gevolg dat tot tweemaal toe de gehele onroerend goedmarkt aantrok (figuur 3.1). In de literatuur heeft men het in dit soort gevallen over een zeepbel. Daarmee wordt een door speculatie doorgesloten onroerend goed of grondprijs (boom) bedoeld die na enige tijd gevolgd wordt door een daling, het onvermijdelijke uiteenspatten (bust). Een belangrijke voorspeller daarbij is de ontwikkeling van de grondmobiliteit, het areaal landbouwgrond dat jaarlijks wordt verhandeld. Zo halveerde zowel eind jaren zeventig als eind jaren negentig (figuur 3.2) de grondmobiliteit in de aanloop naar de zeepbel.

⁴ Aan de sterke stijging van de prijzen van Britse boerengrond is een eind gekomen.

In het derde kwartaal lagen de prijzen gemiddeld 1 procent lager dan een jaar geleden, blijkt uit het kwartaaloverzicht van grondmakelaar Knight Frank. Volgens Andrew Shirley van Knight Frank: "Het optimisme onder de boeren is door de lagere graanprijzen, hogere kosten en slechte oogst duidelijk afgenomen. Daarnaast is de belangstelling van rijke mensen uit de staat drastisch verminderd door de kredietcrisis". De woordvoeder van de makelaar voorspelt dat agrarische percelen de komende twaalf maanden 2 tot 5 procent goedkoper zullen worden.

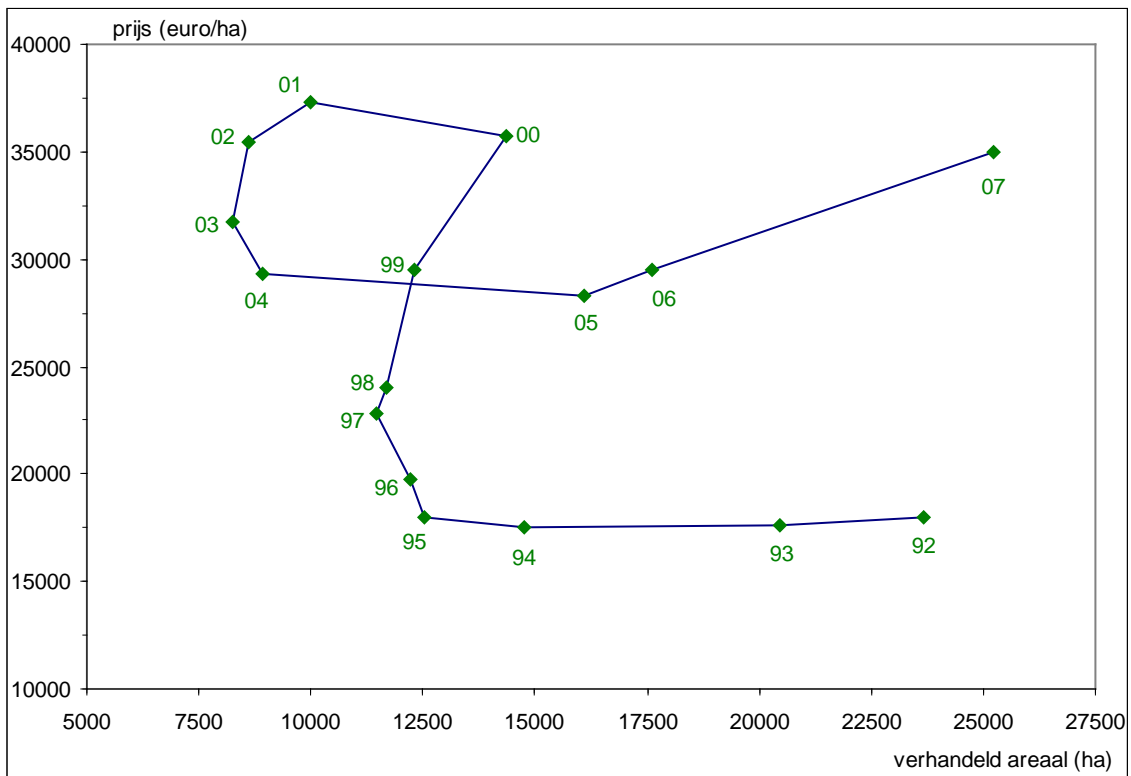
Bron: Agrarisch dagblad, 29 september 2008, auteur: Ruud Peijs

Figuur 3.1 Ontwikkeling reële prijs (index) landbouwgrond en woningen, 1965-2007



Bron: CBS, DLG en NVM. Bewerking LEI.

Figuur 3.2 Grondmarkt cyclus rond de eeuwwisseling (1992-2007)

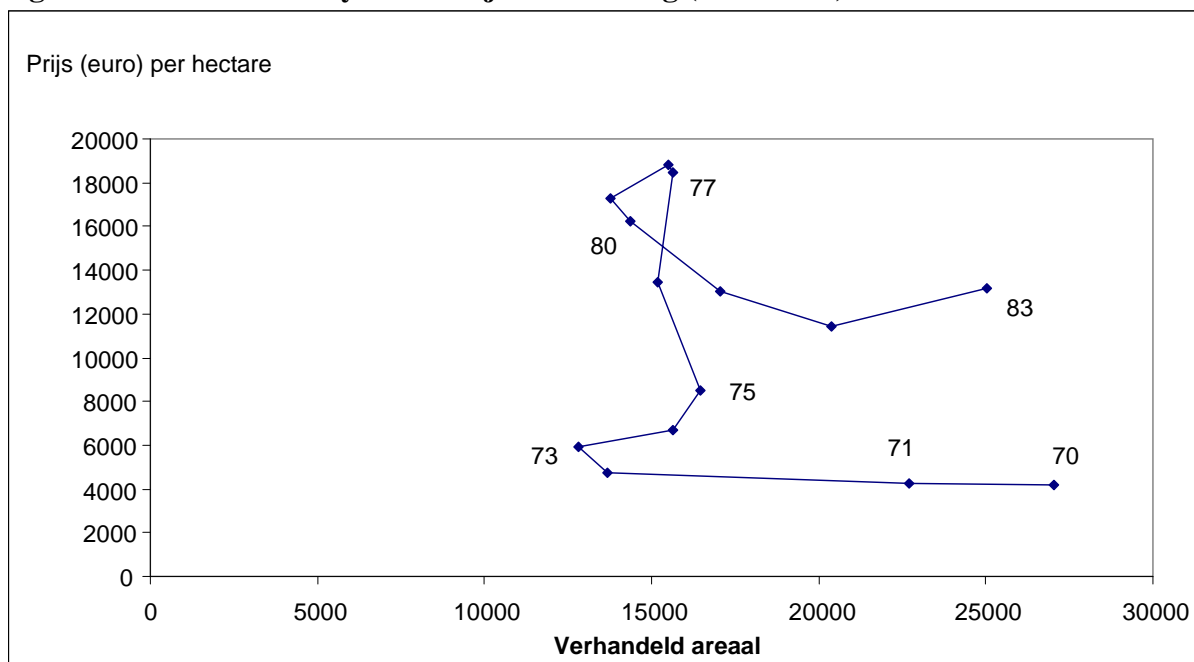


Bron: LEI-bewerking CBS en DLG gegevens.

3.2 Verkopers- en kopersmarkt rond de eeuwwisseling

In het midden van de jaren negentig daalt het aanbod van landbouwgrond omdat verkopers, gegeven ook de ontwikkeling op de andere onroerendgoedmarkten (figuur 3.1), een gunstige prijsontwikkeling van landbouwgrond verwachten. De prijzen van woningen stijgen vanwege de forse toename van het huishoudinkomen en dat is een gevolg van de opleving van de conjunctuur en de toenemende arbeidsparticipatie van de vrouw. Hogere onroerendgoedprijzen leiden tot een grotere vraag naar landbouwgrond voor woningen, kantoren, bedrijventerreinen, enz. De grondprijsimpuls spreidt zich over heel het land, omdat voor verstedelijking uitgekochte agrariërs fiscaal gedwongen worden om in het binnenland in landbouwgrond te herinvesteren. Net als eind jaren zeventig (figuur 3.3) stijgt de prijs van landbouwgrond in de tweede helft van de jaren negentig explosief (figuur 3.2). Daaraan voorafgaand halveren ook nu weer de verkopen van landbouwgrond (verkopersmarkt). Rond de eeuwwisseling begint het aanbod weer wat toe te nemen omdat een aantal verkopers “winst willen nemen”. Evenals de prijzen op de andere onroerendgoedmarkten kentert de prijsstijging van landbouwgrond. Kopers worden voorzichtig. Het grotere aanbod leidt, bij nog steeds veel te hoge prijzen, tot een dieptepunt in het aantal verkopen omdat kopers verwachten dat de grondprijs, net als in het begin van de jaren 80, onderuit zal gaan en dat gebeurt ook. Nu is er sprake van een kopersmarkt, de kopers wachten af en de grondmobiliteit daalt nog verder. De grondprijs gaat na 2001 dalen, mede gevoed door verwachtingen van kopers betreffende de wijziging van het EU-beleid, de ont koppeling (hoofdstuk 4). Er komt minder subsidie uit Brussel en die is ook nog eens minder aan grond gebonden.

Figuur 3.3 Grondmarktscyclus eind jaren zeventig (1970-1983)



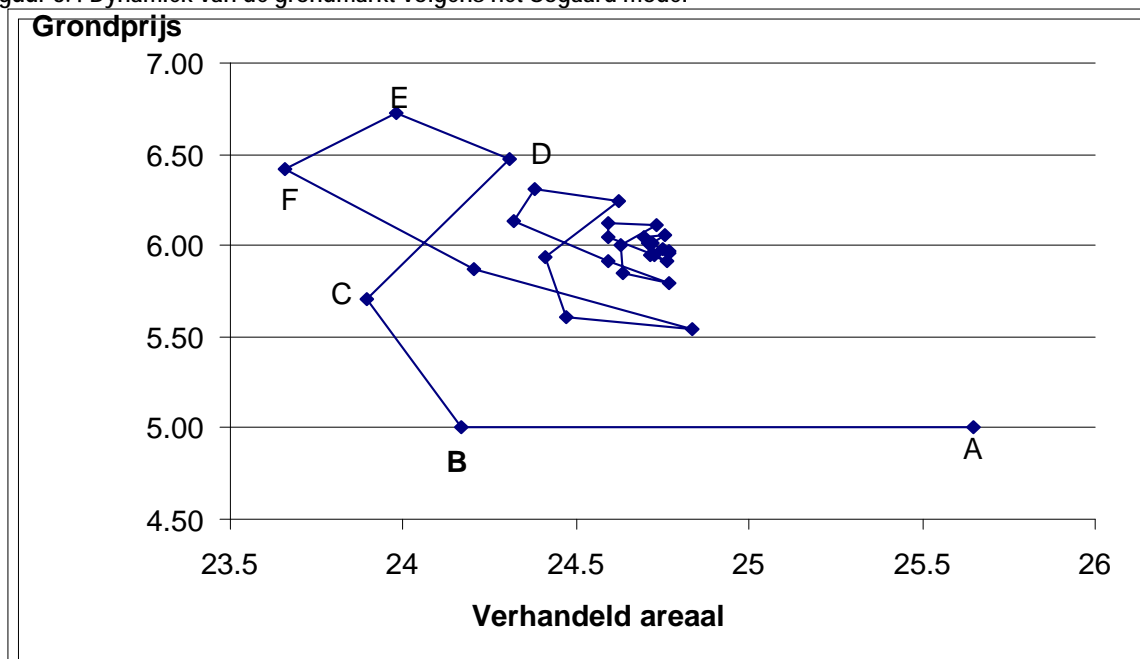
Na de forse daling van de agrarische grondprijs tussen 2001 en 2004 gaat het aantal verkopen weer toenemen en gaat ook de prijs, wat later extra aangewakkerd door de mondiaal stijgende vraag naar grondstoffen, weer stijgen. In 2007 blijkt de opgelopen grondmobiliteit weer het niveau van voor de boom-bust cycle, van 1992, te hebben gehaald. De grondprijsstijging in 2006 en 2007 ziet eruit als het eerste na-ijleffect van de grote prijsfluctuatie rond de eeuwwisseling, tijdelijk aangewakkerd door hoge landbouwmarktprijzen omdat die de verdien capaciteit van grond deden toenemen. De grondmobiliteit is in 2007 op het

oorspronkelijke niveau. Conform de sinusbeweging in de ontwikkeling van de grondprijzen zal zich, mede onder invloed van de kredietcrisis, de recessie, waarschijnlijk een daling voordoen.

3.3 Fouten-herstel hypothese

Villy Sogaard heeft in 1993 in de *European Review of Agricultural Economics* een artikel gepubliceerd waarin hij een model voor de Deense grondmarkt beschrijft dat veel lijkt op het later bekend geworden Error Correction Model (ECM). Uitgangspunt daarbij is dat de verwachting voor de grondprijs in het komende jaar wordt bepaald door enerzijds de mate waarin de huidige marktprijs van grond afwijkt van zijn evenwichtswaarde en anderzijds de gerealiseerde verandering van de marktprijs van grond in het afgelopen jaar. Dat laatste noemt men uitgaan van “naïeve verwachtingen”. Het werkt zo: de evenwichtsprijs van grond stijgt om wat voor reden dan ook (conjunctuur, landbouwprijzen, enz.). De marktprijs komt daardoor onder de evenwichtsprijs te liggen. Voor het komende jaar verwachten betrokkenen, vanwege dat verschil, dat de marktprijs zal gaan stijgen. In het volgende jaar verwachten betrokkenen een nog grotere stijging van de marktprijs omdat enerzijds het evenwichtsniveau nog niet is bereikt en anderzijds men op basis van de stijging van de marktprijs in het afgelopen jaar een verdere stijging verwacht (naïeve verwachtingen). Dat gaat zo in steeds grotere stappen door totdat de marktprijs boven het evenwichtsniveau is uitgekomen: is doorgeschoten. Nu gaat het verschil met de evenwichtsprijs in negatieve richting werken, maar de stijging van het afgelopen jaar werkt nog in positieve zin door (doorschieten). Dit saldo leidt tot een afnemende stijging en uiteindelijk komt er een omslagpunt: het begin van een daling. Dan gaat de prijs met steeds grotere stappen naar beneden totdat er ook daar, na te zijn doorgeschoten, weer een omslagpunt komt. Dit geheel herhaalt zich nog enkele malen, waarbij de uitslag (amplitude) steeds minder wordt. Zo vormen zich de in figuur 3.4 afgebeelde, tegen de klok indraaiende en steeds kleiner wordende, cirkels.

Figuur 3.4 Dynamiek van de grondmarkt volgens het Sogaard model



De figuur is ontstaan door toepassing van de door Sogaard (1993) geschatte model coëfficiënten. Ook in figuur 3.1 zijn de steeds kleiner wordende toppen (1986 en 1990) en

dalen na 1979 alsmede de aanloop naar de eerste (na-ijl)top na de eeuwwisseling in 2007/2008 goed waarneembaar.

Belangrijk is welk gewicht de beide factoren, die de verwachting van de grondprijs voor het volgende jaar bepalen, hebben. Weegt bijvoorbeeld de verandering van de marktprijs in het afgelopen jaar zwaar (relatief grote modelcoëfficiënt) ten opzichte van het gewicht van de herstelfactor, de mate waarin het verschil tussen de marktprijs en de evenwichtsprijs in een jaar wordt goedgemaakt, dan heeft de marktprijs de neiging om sterk door te schieten. Zo vindt Burt (1986), die de grondprijsontwikkeling in Illinois bestudeerde, dat het verschil tussen de evenwichtsprijs en de marktprijs jaarlijks met 13% wordt goedgemaakt, terwijl de verandering in het afgelopen jaar voor 75% doorwerkt.

4 Ontwikkelingen sinds de eeuwwisseling en vooruitblik

4.1 Factoren van invloed op de grondprijsontwikkeling sinds de eeuwwisseling

Na-ijleffect van de grondprijscyclus rond de eeuwwisseling

In het midden van de jaren negentig daalt het aanbod van landbouwgrond omdat verkopers, gegeven ook de ontwikkeling op de andere onroerendgoedmarkten, een gunstige prijsontwikkeling van landbouwgrond verwachten. De grondprijsstijging spreidt zich over heel het land, omdat voor verstedelijking uitgekochte agrariërs fiscaal gedwongen worden om in het binnenland in landbouwgrond te herinvesteren. Net als eind jaren zeventig stijgt de prijs van landbouwgrond in de tweede helft van de jaren negentig explosief. Daaraan voorafgaand halveren ook nu weer de verkopen van landbouwgrond (verkopersmarkt). Rond de eeuwwisseling begint het aanbod weer wat toe te nemen omdat een aantal verkopers “winst willen nemen”. De prijsstijging van landbouwgrond kentert. Kopers worden voorzichtig. Het grotere aanbod leidt, bij nog steeds te hoge prijzen, tot een dieptepunt in het aantal verkopen omdat kopers verwachten dat de grondprijs, net als in het begin van de jaren 80, onderuit zal gaan en dat gebeurt ook. Nu is er sprake van een kopersmarkt, de kopers wachten af en de grondmobiliteit daalt nog verder. De grondprijs gaat na 2001 dalen, mede gevoed door verwachtingen van kopers betreffende de op handen zijnde wijziging van het EU-beleid, de ont koppeling (zie volgende paragraaf).

Na de forse daling van de agrarische grondprijs tussen 2001 en 2004 gaat het aantal verkopen weer toenemen en gaat ook de prijs, vanwege de geplande afschaffing van de melkquotering en wat later extra aangewakkerd door de mondiaal stijgende vraag naar grondstoffen, weer stijgen. In 2007 blijkt de opgelopen grondmobiliteit weer het niveau van voor de zeepbel, van 1992, te hebben gehaald. De grondprijsstijging in 2006 en 2007 ziet eruit als het eerste na-ijleffect van de grote prijsfluctuatie rond de eeuwwisseling, tijdelijk aangewakkerd door hoge landbouwpreizen. Conform de sinusbeweging in de ontwikkeling van de grondpreizen zal zich, mede onder invloed van de op de kredietcrisis volgende recessie, na 2008 een voorzichtige daling voordoen.

EU-besluiten 2003: ont koppeling

Met de invoering van de toeslagrechten in 2003 heeft een ont koppeling plaatsgevonden tussen de productie en het ontvangen van premies. De landbouwer hoeft niet langer de gewassen te telen, dieren te houden of melk te produceren, wat in het verleden recht gaf op premies, om toeslagrechten uitbetaald te krijgen. Tot 2012 zijn er nog wel enkele van ont koppeling uitgezonderde producten. Daarna zal, en dat bevestigen de besluiten van de ‘Health Check’ van november 2008, alles zijn ont koppeld. Wel moet het bedrijf om de bedrijfstoelage te ontvangen tegemoet komen aan eisen rondom o.a. milieu en dierenwelzijn om aanspraak te kunnen blijven maken op uitbetaling van toeslagrechten.

De omslag in het GLB van prijsgaranties naar ont koppelde toeslagen verhoogt per saldo niet het inkomen van landbouwbedrijven. De hoogte van de premies is destijds zodanig vastgesteld dat deze slechts een gedeeltelijke compensatie boden voor de daling van de garantiepreizen. In de regel is steeds - bij graan, rundvlees, melk en suiker - een (nominale) compensatie van ruim 60% ingesteld en bovendien wordt de compensatie niet verhoogd vanwege inflatie.

De toeslagen maken evenwel een fors deel uit van het inkomen (Berkhout en van Bruchem, 2008: 180) en zijn, na aftrek van de privé-uitgaven en belastingen, sterk bepalend zijn voor de investeringsruimte van de bedrijven. De zekerheid op (middel)lange termijn omtrent (de hoogte van) de toeslagen als ‘onderpand’ voor de investeringen is echter vrij wankel. Getuige ook de lage prijs die boeren willen betalen voor aankoop van

toeslagrechten⁵. Bovendien is, door de omslag van het GLB in samenhang met de liberalisering van het landbouwbeleid door afspraken in WTO verband, de stabiliteit in de agrarische markten veel geringer geworden. Prijzen ondergaan veel sterkere schommelingen dan ten tijde van de gekoppelde productsteun, de jaren met een strakker prijsgarantiebeleid waaronder interventieaankopen e.d. om de marktprijs te ondersteunen. Kortom, de voor agrariërs onzekere toeslagrechten alsmede de toegenomen onzekerheid over opbrengstprijzen bij stijgende kosten moet haast wel leiden tot een meer terughoudende opstelling van kredietverleners.

Gemiddeld in Nederland daalt door de ont koppeling de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond met ruim 20%, dat is €140 per hectare. Het betreft het gewogen gemiddelde van een daling van de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond voor akkerbouwgewassen met ruim 55% en een daling voor ruwvoedergewassen met 7%. Dat betekent evenwel niet dat de agrarische grondprijs ook met 20% daalt. Er is immers geen 1 op 1 relatie tussen de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond en de marktprijs van landbouwgronden, aangezien ook niet-agrarische invloeden (conjunctuur, verstedelijking, enz.) invloed uitoefenen op de marktprijs van landbouwgronden. Polman e.a. (1999) hebben de relatie tussen de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond en de marktprijs van landbouwgrond econometrisch afgeleid. Zij vinden dat gemiddeld in Nederland de betaalde grondprijs voor ongeveer de helft wordt verklaard door de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond. Dit kan regionaal variëren vanwege de per regio verschillende vraag naar landbouwgrond voor natuur, woningbouw en tuinbouw.

EU-besluiten 2003: aankondiging afschaffing melkquota in 2014/15

De EU-beslissingen in 2003 houden voor de zuivel ook in dat de quotering in 2014/15 afloopt. Echter, pas nadat het zuivelbeleid, mede op basis van uitspraken van de toenmalige Minister van LNV, Veerman, en een studie van het LEI uit 2005, breder in discussie kwam daalden de melkquotumprijzen tot minder dan de helft van de prijzen op het topniveau van ca. 50 eurocent per kg melk. Door de stijging van de melkprijzen in 2007 en begin 2008 herstelde de quotumprijs zich daarna tot 25 eurocent. Terwijl de aankoopprijs van melkquotum daalde bleef de leaseprijs wel op ongeveer het ‘oude’ hoge peil. Dat hangt samen met de terugverdiensijd. De terugverdiensijd van een leasecontract (bijvoorbeeld een jaar) wordt altijd gerealiseerd, terwijl de terugverdiensijd van een nu aan te kopen melkquotum, vanwege de aangekondigde beperking van de looptijd (tot 2014/15), is afgenomen. Het dalen van de melkquotumprijs biedt melkveehouders met groeiambities meer ruimte om te investeren in de aankoop van grond.

De marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond neemt sterk toe vanwege de afschaffing van de melkquotering; namelijk van gemiddeld ongeveer €700 tot €1000 per ha (bijlage 2). Door de productievergroting wordt er meer grond voor de melkveehouderij gebruikt, waardoor minder renderende gewassen of dieren het veld moeten ruimen. Daardoor stijgt de marginale opbrengstwaarde van grond. Ook per saldo (ontkoppeling en afschaffing melkquotum) is er sprake van een stijging.

Grondstoffenschaarste rond 2006 en 2007

Het fenomeen van wereldwijd oplopende prijzen van graan e.d. heeft zich vooral in 2006, 2007 en begin 2008 gemanifesteerd. Voor een deel werd het veroorzaakt door de afbouw van voorraden in de voorgaande jaren, voor een deel door tegenvallende oogsten, voor een deel door de extra vraag naar granen e.d. door de inkomensstijgingen in China e.a. en tenslotte nog

⁵ Het recht op toeslagrechten is onder voorwaarden verhandelbaar en daardoor is er een marktprijs ontstaan. Die was in 2008 evenwel slechts 2 tot 3 maal de jaarlijkse uitbetaling van het recht. De korte terugverdiensijd houdt in dat er relatief weinig animo en/of vertrouwen is onder agrariërs om hierin te investeren.

voor een deel door de vraag naar agrarische producten voor energiedoeleinden (biobrandstoffen e.a.) vanwege de hoge olieprijs. Sinds de zomer van 2008 zijn de prijzen van graan e.a. dalende. Binnen de EU zijn de actuele prijzen omstreeks 130 euro per ton voor tarwe niet zo veel meer hoger dan voor 2006 (omstreeks 100 euro per ton), nadat in 2007/08 nog een top van ruim 200 euro per ton werd bereikt. De vergroting van het aanbod van granen in 2008 (in de EU is het graanaanbod bijna 20% hoger) is een gevolg van vooral het gunstige weer en daarnaast van het vervallen van de braaklegregeling.

Op de zuivelmarkten was de opleving van de prijzen korter van duur dan voor de granen e.a. Hierin speelt het krappe aanbod door de productiebeperking van de EU (melkquota) een rol naast een krappere aanbod uit Oceanië en een groei van de vraag uit o.m. China. Ook voor melk en zuivel lijken de prijzen weer naar de 'oude' lagere niveaus terug te keren, onder meer door de quotumverruiming door de EU (+2,5% in 2008) en een herstel van het aanbod in andere werelddelen. Voor de komende jaren is in de EU, zolang de quotering nog bestaat, een verdere quotumuitbreiding voorzien; met welk percentage is nog onderwerp van discussie tussen de EU Landbouwministers en de EC.

Aangenomen mag worden dat de inkomensstijging in 2007 (en de eerste helft van 2008) melkveehouders tijdelijk heeft aangezet tot investeringen, waarbij de aankoop van grond er een is. Hetzelfde geldt voor akkerbouwers, die onder meer door hogere graanprijzen in 2006 en 2007, hogere inkomens behaalden dan in de voorgaande jaren.

Theorie en praktijk

De daling van de marktprijs van landbouwgrond tussen 2001 en 2004 blijkt forser dan wat men op basis van de daling van de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond vanwege de ont koppeling had mogen verwachten. Daarbij komt nog dat de in diezelfde periode aangekondigde afschaffing van de melkquotering een tegengestelde (positieve) invloed op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond heeft, zij het dat die in 2003 aangekondigde afschaffing pas rond 2015 in zou gaan en voorsnog met onzekerheden is omgeven. Die forse daling van de marktprijs van landbouwgrond tussen 2001 en 2004 lijkt dan ook in de eerste plaats het gevolg van de correctie op het doorschieten van de grondprijs in 2000/2001 (uiteenspatten zeepbel). In de tweede plaats is die correctie angewakkerd door het dalen van de evenwichtsprijs van landbouwgrond vanwege de ont koppeling. In de derde plaats was er in diezelfde periode een tijdelijke stop van de aankopen van landbouwgrond ter realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur tijdens het 1^e kabinet Balkenende waardoor er 20 tot 30 procent van de vraag naar landbouwgronden weg viel. Dat betekent een kopersstaking. Dat doet de grondprijs dalen. Tenslotte heeft de malaise in de landbouw door opeenvolgende dierepidemieën in genoemde periode het vertrouwen in de sector doen afnemen.

Ook de financierbaarheid van grondaankopen is van belang voor de prijsvorming. Eerder is al aangegeven dat de aanloop naar de twee grote grondprijspielen in de afgelopen 40 jaar gepaard ging met een oplopende conjunctuur en een ruim monetair beleid van banken. De voor agrariërs onzekere toeslagrechten alsmede de toegenomen onzekerheid over opbrengstprijzen bij stijgende kosten moet haast wel leiden tot een meer terughoudende opstelling van kredietverleners.

4.2 Vooruitblik

Conjunctuur: kredietcrisis

De landbouw- en voedingssector heeft in vergelijking met andere sectoren van de economie minder problemen als gevolg van de kredietcrisis. Globaal geldt namelijk dat de omvang van de productie en afzet op peil blijft, maar wel staan door een gedaalde export naar bepaalde

landen de prijzen meer onder druk dan in 'normale' economische omstandigheden het geval zou zijn. Hierbij speelt het kenmerk van de markten van agrarische producten een rol: al bij een geringe daling van de vraag (of afzet) dalen de prijzen sterk, en andersom kan ook gelden een sterke prijsstijging bij een geringe toename van de vraag.

De melk- en zuivelsector heeft hiervan momenteel duidelijk last; de prijzen op de zuivelmarkt zijn sterk gedaald en de melk(voorschoth)prijs is inmiddels circa 10 euro per 100 kg lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Om verdere prijsdaling tegen te gaan heeft de EU weer regelingen voor interventie en exportrestitutie ingesteld. Verwacht moet worden dat de lage melkprijs in 2009 een forse daling van het inkomen tot gevolg heeft, na overigens twee redelijk goede jaren (2007 en 2008). Voor de akkerbouw geeft het lopende afzetseizoen een gemengd beeld (graanprijzen iets hersteld, prijzen van aardappelen en uien blijven relatief laag). Het voor 2008 in december jl. door het LEI geraamde, vrij lage inkomen behoeft op grond hiervan (nog) geen bijstelling. In al deze landbouwsectoren geldt overigens dat de productie naar verwachting op peil blijft in 2009. Door de EU-besluiten kan de melkproductie in 2009 nog toenemen. Tegenover tegenvallende ontwikkelingen wat betreft de prijzen van producten en export, heeft de agrosector in 2009 dalende kosten van energie en brandstoffen, veevoeders, kunstmest en (container)transport.

In deze periode van financiële onzekerheden en sterk gedaalde aandelenkoersen kan het investeren in grond voor beleggers een relatief aantrekkelijke optie zijn. Grond is immers op lange termijn meer dan waardevast gebleken (hoofdstuk 2).

Einde melkquotering in 2014/15

De aankondiging dat de melkquotering in 2015 wordt afgeschaft had een positief effect op de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond (bijlage 2) en daarmee ook op de marktprijs daarvan. Dat zal in de aanloop naar de daadwerkelijke afschaffing niet anders zijn. Tevens biedt het te zijner tijd wegvallen van de noodzaak om melkquotum aan te kopen melkveehouders meer financieringsruimte om in grond te investeren.

Niet verlengen derogatie

Het vanwege de Europese Nitraatrichtlijn per 1 januari ingevoerde stelsel van gebruiksnormen en de derogatie (uitzondering of ontheffing op de regel van 170 kg N per ha) maakt het aantrekkelijker om meer grond in gebruik te hebben (eigendom of pacht). Ook al omdat de afzetkosten voor dierlijke mest sinds 2006 hoger zijn dan voorheen.

Bij geen voortzetting van de derogatie van de Nitraatrichtlijn in de melkveehouderij stijgt de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond van bijna 700 naar ongeveer 850 euro per ha (bijlage 2). Die is overigens sterk afhankelijk van de kosten van de mestafzet in het buitenland. Door het niet verlengen van de derogatie neemt de vraag naar grond voor mestafzet in het binnenland toe en dat beïnvloedt de marktprijs van landbouwgrond in Nederland in positieve zin.

Na-ijleffect grondprijspiek rond de eeuwwisseling

Het eerste na-ijleffect van de grondprijspiek rond de eeuwwisseling lijkt zich in de afgelopen periode te hebben voltrokken. Na de piek van 2001 een daling, vanaf 2005 weer een stijging en dat zou volgens de cyclische beweging na 2008 weer tot een daling moeten lijden. Gezien evenwel de positieve invloed van de daadwerkelijke afschaffing van de melkquotering in 2014/15, de mogelijkheid dat de derogatie niet wordt verlengd en de grondstoffencrisis nog vers in het geheugen zou het wel eens een gedempte daling kunnen worden.

Literatuur

Bijlage 1 De cijferreeksen achter de grondprijfiguren van hoofdstuk 2

Nominale en reële prijs (glds/ha) onverpachte*) boerderijen en onverpacht*) los bouwland, 1872-2008

Jaar	Boerderijen		Bouwland		Koopkracht-index 1995=100
	nominaal	reëel	nominaal	reëel	
1872-1879	1676	29290			1747.6
1880-1884	1392	25173			1808.4
1885-1893	1323	25768			1947.7
1894-1899	1217	23704			1947.7
1900-1904	1360	24594			1808.4
1905	1258	22750			1808.4
1912	1640	27706			1689.4
1919	2531	23718			937.1
1924-1929	2496	29395			1177.7
1930	2524	31964			1266.4
1931	1899	25298			1332.2
1932	1649	23221			1408.2
1933	1340	19957			1489.3
1934	1350	19011			1408.2
1935	1394	20761			1489.3
1936	1513	22533			1489.3
1937	1657	24678			1489.3
1938	1977	29443			1489.3
1939	1990	29637			1489.3
1940	1990	25201			1266.4
1941	1990	21926			1101.8
1942	1990	20161			1013.1
1943	1990	20161			1013.1
1944	1990	19404			975.1
1945	1990	16784			843.4
1946	1990	15777			792.8
1947	1990	14818			744.6
1948	1990	13962			701.6
1949	1990	13255			666.1
1950	1990	12298			618
1951	1990	10937			549.6
1952	2580	14180	2150	11816	549.6
1953	2730	15004	2250	12366	549.6
1954	3390	17859	2590	13644	526.8
1955	3710	19170	2600	13434	516.7
1956	3920	19859	2790	14134	506.6
1957	3990	19100	2930	14026	478.7
1958	3980	18650	2920	13683	468.6
1959	4200	19681	3070	14386	468.6
1960	4410	19995	3040	13783	453.4
1961	4770	21141	3260	14448	443.2
1962	4730	20367	3470	14942	430.6
1963	7710	32027	7100	29493	415.4
1964	8770	34203	8050	31395	390

*) Vanaf 1963 in onverpachte staat

Bronnen prijs boerderijen: H. Hoeve (1974), CBS, diverse jaren, DLG, diverse jaren en NVM: jaar 2008

Bronnen koopkrachtindex: H. Hoeve (1974), Land- en tuinbouwcijfers 2008, tabel 15-b.

Nominale en reële prijs (glds/ha) onverpachte) boerderijen en onverpacht*) los bouwland, 1872-2008 (vervolg)*

Jaar	Boerderijen a)		Bouwland		Koopkracht-index 1995=100
	nominaal	reëel	nominaal	reëel	
1965	9370	34885	8340	31050	372.3
1966	9610	33837	8220	28943	352.1
1967	9780	33438	8250	28207	341.9
1968	9850	32436	8520	28056	329.3
1969	9820	30098	9250	28351	306.5
1970	9830	28881	9250	27177	293.8
1971	11320	30847	9340	25452	272.5
1972	14600	36982	10410	26369	253.3
1973	18070	42320	12960	30352	234.2
1974	21370	45668	14780	31585	213.7
1975	25260	49055	18780	36471	194.2
1976	42820	76348	29650	52866	178.3
1977	56900	95308	40650	68089	167.5
1978	55370	89146	41450	66735	161
1979	51030	78892	37980	58717	154.6
1980	47100	68342	35700	51801	145.1
1981	39900	54224	28700	39003	135.9
1982	34600	44426	25200	32357	128.4
1983	39100	48797	29000	36192	124.8
1984	40200	48602	33300	40260	120.9
1985	44300	52363	37300	44089	118.2
1986	48300	57042	40200	47476	118.1
1987	47100	56002	36000	42804	118.9
1988	46800	55271	33400	39445	118.1
1989	48800	56998	33900	39595	116.8
1990	58900	67146	40100	45714	114
1991	57700	63816	38000	42028	110.6
1992	64400	69037	39600	42451	107.2
1993	54100	56589	38700	40480	104.6
1994	73500	74823	38500	39193	101.8
1995	56900	56900	39600	39600	100
1996	65000	63700	43400	42532	98
1997	68500	65760	50300	48288	96
1998	82300	77444	52900	49779	94.1
1999	92,100	85653	67600	62868	93
2000	108606	97094	78700	70358	89.4
2001	113298	96756	82100	70113	85.4
2002	107571	90252	77950	65400	83.9
2003	96393	79331	69850	57487	82.3
2004	88969	72598	64470	52608	81.6
2005	85919	68993	62260	49995	80.3
2006	89562	70485	64900	51076	78.7
2007	110814	85438	80300	61911	77.1
2008	118404	89750	85800	65036	75.8

a) Prijzen boerderijen 2000-2008 zijn geschat met behulp van de ontwikkeling van los bouwland.

*) Vanaf 1963 in onverpachte staat

Bronnen prijs boerderijen: H. Hoeve (1974), CBS, diverse jaren, DLG, diverse jaren en NVM: jaar 2008

Bronnen koopkrachtindex: H. Hoeve (1974), Land- en tuinbouwcijfers 2008, tabel 15-b.

Bijlage 2 Effect EU-besluiten 2003 op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgronden⁶

Inleiding

Deze bijlage gaat over het effect van de ont koppeling op de marginale opbrengstwaarde (schaduwprijs) van landbouwgrond. Vanzelfsprekend ten opzichte van de referentiesituatie, de situatie waarin er van ont koppeling geen sprake is. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van het Dutch Regionalised Agricultural Model (DRAM). Met behulp van DRAM wordt nagegaan hoe de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond zich ontwikkelt met en zonder gekoppelde directe betalingen. Tevens wordt met DRAM berekend in hoeverre de afschaffing van het melkquotum en de afschaffing van de derogatie invloed uitoefenen op de door de ont koppeling gewijzigde schaduwprijs van grond.

Nieuwe spelregels

De Fishler Reform van 2003 van het Europese Gemeenschappelijk Landbouwbeleid betrof een herziening van het systeem van directe betalingen gekoppeld aan de productie naar ont koppelde bedrijfstoelagen. De bedrijfstoelagen worden uitgekeerd aan de hand van het aantal toeslagrechten per bedrijf en de waarde per toeslagrecht. Toeslagrechten zijn verleend aan bedrijven met granen, olie houdende gewassen, zetmeelaardappelen, suikerbieten, braak, melkproductie, rundvleesproductie, schapen en kalfsvleesproductie. Het aantal toeslagrechten per bedrijf wordt bepaald aan de hand van het aantal hectares ‘toeslaggerechtigde’ gewassen in een basisperiode. Dat zijn in principe alle akkerbouw- en ruwvoedergewassen, inclusief fabrieksaardappelen, suikerbieten en grasland, waarvoor men in het verleden een gekoppelde directe betaling ontving.

Het aantal normale toeslagrechten verschilt per bedrijf, aangezien het aantal toeslagrechten is gebaseerd op het areaal marktordeninggewassen in een basisperiode: bedrijven met veel marktordeninggewassen (graan, olie zaden, suikerbieten, fabrieksaardappelen) in het bouwplan in de basisperiode hebben meer toeslagrechten dan bedrijven met weinig marktordeninggewassen in het bouwplan in dezelfde basisperiode. De gemiddelde waarde van een toeslagrecht kan tussen de bedrijven sterk verschillen.

Toeslagrechten zijn gekoppeld aan een bedrijf en kunnen onafhankelijk van het bouwplan worden verzilverd. Dit is een belangrijk verschil met het vroegere systeem van directe betalingen, die alleen verkregen konden worden als een bepaald product (melk, rundvlees, kalfsvlees) daadwerkelijk werd voortgebracht. De regels aangaande de berekening, uitbetaling en handel in toeslagrechten zijn vermeld in de “Brochure bedrijfstoelage 2008” van de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV. De belangrijkste zijn dat:

- toeslagrechten (braak, gewone en met speciale voorwaarden) met en zonder grond kunnen worden verkocht, terwijl verhuur altijd met grond plaats dient te vinden;
- zowel de koper als de verkoper landbouwer dienen te zijn;
- de verkoper bij verkoop zonder grond aan de 80% regeling (80% van de initieel verkregen rechten dienen door de verkoper te zijn benut) moet voldoen;
- de koper van kale toeslagrechten (zonder grond) voldoende grond in gebruik dient te hebben, dat wil zeggen evenveel als de oppervlakte waar de toeslagrechten oorspronkelijk op hebben gerust.

⁶ Deze bijlage is grotendeels ontleend aan het onderzoek “Grondprijzen en toeslagen” dat het LEI in de 2^e helft van 2008 voor het ministerie van LNV heeft uitgevoerd.

Berekening schaduwprijs van landbouwgrond met DRAM: een voorbeeld

De schaduwprijs van grond op de regionale grondbalans voor akkerbouwgewassen geeft aan wat het saldo is van de minst renderende akkerbouwactiviteit. De schaduwprijs van grond op de regionale grondbalans voor ruwvoedergewassen geeft aan wat het saldo is van de minst renderende ruwvoeder activiteit. Een voorbeeld (tabel 1) moge een en ander verduidelijken. De schaduwprijs van landbouwgrond is gelijk aan het saldo van de marginale activiteit. In de referentie is dat het 2^e gewas met een waarde van 550 euro/ha. Het verschil tussen het saldo van gewas 1 in de referentie (800 euro/ha) en in het scenario met volledige ontkoppeling (400 euro/ha) is gelijk aan de gekoppelde betaling. In het scenario met volledige ontkoppeling komt die te vervallen en het saldo van gewas 1 daalt daardoor tot 400 euro per hectare. Gewas 2 kent geen gekoppelde betaling in de referentie. In het scenario met volledige ontkoppeling is het saldo van gewas 2 daarom gelijk aan het saldo van de referentie. De schaduwprijs van landbouwgrond daalt hierdoor van 550 euro/ha (gewas 2 in de referentie) naar 400 euro/ha (gewas 1 bij volledige ontkoppeling).

Tabel 1 Voorbeeldberekening

Landbouwactiviteit	Referentie	Volledige ontkoppeling
Gewas 1	800	400
Gewas 2	550	550
Schaduwprijs landbouwgrond	550	400

Effect ontkoppeling op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond

Tabel 4.2 laat zien dat volledige ontkoppeling tot een sterke daling van de schaduwpreizen van landbouwgrond voor akkerbouwgewassen en ruwvoergewassen leidt. Gemiddeld in Nederland daalt de maximale opbrengstwaarde (schaduwprijs) van landbouwgrond met ruim 20%, dat is €140 per hectare (tabel 2). Het betreft het gewogen gemiddelde van een daling van de schaduwprijs van landbouwgrond voor akkerbouwgewassen met ruim 55% en een daling van de schaduwprijs van landbouwgrond voor ruwvoedergewassen met 7%. De gemiddelde schaduwprijs van grond gebruikt voor akkerbouwgewassen daalt relatief het sterkst. Dat komt omdat door de ontkoppeling de premie op de minst renderende gewassen (granen en oliehoudende zaden) met 400 euro per hectare daalt.

Tabel 2 Effect ontkoppeling op (marginale) opbrengstwaarde landbouwgrond (ref.=100)

	Gekoppelde bedragen (referentie)	Volledige ontkoppeling (in % van de referentie)
Akkerbouw	612	44
Ruwvoer	723	93
Nederland	688	79

Bron: dit onderzoek

De schaduwprijs van grond gebruikt voor ruwvoedergewassen daalt gemiddeld slechts met 7%. De schaduwprijs van grond voor ruwvoedergewassen wordt bepaald door gebruik te maken van verschillende typen melkkoeien. De gekoppelde directe betaling van het type melkkoe met het laagste saldo per hectare in de referentie is relatief laag. Andere typen melkkoeien gaan relatief harder achteruit bij volledige ontkoppeling. Deze typen hebben echter een hoger saldo per hectare in de referentie. Het gevolg is dat het laagste saldo per

hectare per type melkkoe in de referentie, relatief dicht bij het laagste saldo per hectare per type melkkoe ligt in het scenario met volledige ontkoppeling.

Effect inclusief afschaffing melkquotering

Tegelijk met de beleidsverandering van gekoppelde naar ontkoppelde betalingen, werd aangekondigd dat de melkquotering in 2015 zal worden afgeschaft, althans voor zover een meerderheid van de EU-landen te zijner tijd niet tegen afschaffing stemt. Het effect hiervan op de ontwikkeling van de grondprijs is in de vorige paragraaf niet meegenomen. Daar is steeds verondersteld dat de zeer waarschijnlijke afschaffing van de melkquotering en de aanscherping van het mestbeleid geen invloed hebben op de effecten van ontkoppeling op de marginale opbrengstwaarde van landbouwgrond. In deze paragraaf wordt nagegaan wat het effect is van de ontkoppeling op de opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de voorgenomen afschaffing van de melkquotering. Daarbij wordt uitgegaan van een daling van de melkprijs met 13%. Na afschaffing van de melkquotering en de daling van de melkprijs met 13% neemt de totale melkproductie in Nederland toe. Dat betekent onder meer dat de referentiesituatie verandert omdat de gekoppelde betaling over een grotere productie moet worden verdeeld waardoor de gekoppelde betaling per kg melk daalt.

Gegeven bovenstaande veronderstellingen laat tabel 3 zien wat het effect is van ontkoppeling van directe betalingen op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief afschaffing van de melkquotering. Nu daalt de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond met slechts 13%. Zonder afschaffing van melkquotering, was het effect van ontkoppeling een daling van ruim 20% (tabel 2). Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de gemiddelde schaduwprijs van landbouwgrond sterk toeneemt vanwege de afschaffing van de melkquotering; namelijk van gemiddeld ongeveer €700 (tabel 2) tot €1000 per ha (tabel 3). Door de productievergroting wordt er meer grond voor de melkveehouderij gebruikt, waardoor minder renderende gewassen of dieren het veld moeten ruimen. Daardoor stijgt de marginale opbrengstwaarde van grond. Het effect van de ontkoppeling op de schaduwprijs van landbouwgrond wordt er in procenten kleiner. In absolute euro's is er evenwel per saldo sprake van een stijging: van 688 tot 883 euro/ha.

Tabel 3 Effect ontkoppeling op (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de voorgenomen afschaffing van het melkquotum (referentie = 100)

	€ha	(in % van de referentie)
Gekoppelde betaling inclusief afschaffing melkquotering (referentie)	1.016	
Volledige ontkoppeling inclusief afschaffing melkquotering	883	87

Bron: dit onderzoek

Effect inclusief afschaffing derogatie

Zoals gezegd is ook het mestbeleid belangrijk voor de prijs van landbouwgrond. De belangrijkste vraag is of de derogatie verlengd wordt na 2009. Bij geen voortzetting van de derogatie van de Nitraatrichtlijn in de melkveehouderij stijgt de gemiddelde schaduwprijs van landbouwgrond: van bijna €700 (tabel 2) naar ongeveer €850 per ha (tabel 4). De reden is uiteraard de toegenomen vraag naar grond voor mestafzet in het binnenland. De gemiddelde schaduwprijs van landbouwgrond in het scenario zonder derogatie is sterk afhankelijk van de kosten van de mestafzet in het buitenland. In het nieuwe evenwicht worden deze kosten gelijk

verondersteld aan €20 per m³ voor rundveemest, €17,5 per m³ voor varkensmest en €15 per m³ voor vaste pluimveemest. Als experiment is ook doorgerekend met hoeveel de schaduwprijs van landbouwgrond toeneemt wanneer de afzetkosten van mest twee keer zo hoog zouden zijn. In dat geval ligt de schaduwprijs niet 20% boven de schaduwprijs van landbouwgrond in de referentie, maar 70 tot 80%.

Tabel 4 laat zien dat het effect van de ont koppeling op de gemiddelde schaduwprijs van landbouwgrond in het geval van het niet voortzetten van de derogatie beperkt blijft tot -15% in plaats van -20% (tabel 2).

Tabel 4 Effect ont koppeling op (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de afschaffing van de derogatie (referentie = 100)

	€ha	(in % van de referentie)
Gekoppelde betaling inclusief het niet voortzetten van de derogatie (referentie)	849	
Volledige ont koppeling inclusief het niet voortzetten van de derogatie	719	85

Bron: dit onderzoek

Effect inclusief afschaffing melkquotering en afschaffing derogatie

Het effect van de ont koppeling op de schaduwprijs van landbouwgrond blijft beperkt tot 12% wanneer tegelijkertijd zowel de melkquotering als de derogatie worden afgeschaft (tabel 5).

Tabel 5 Effect ont koppeling op (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond inclusief de afschaffing van zowel de melkquotering als de derogatie (referentie = 100)

	€ha	(in % van de referentie)
Gekoppelde betaling inclusief afschaffing melkquotering en geen voortzetting derogatie (referentie)	1.096	
Volledige ont koppeling inclusief afschaffing melkquotering en geen voortzetting derogatie	967	88

Bron: dit onderzoek

Zowel de afschaffing van het melkquotum als het niet voortzetten van de derogatie hebben een positief effect op de schaduwprijs van grond, terwijl de ont koppeling daarop een negatief effect heeft. Per saldo gaat het om een positief effect van ongeveer 40% (967 ten opzichte van 688 euro/ha). De ont koppeling moet de afschaffing van de melkquotering mogelijk maken. Dat betekent dat het effect van deze gezamenlijke maatregelen op de (marginale) opbrengstwaarde van landbouwgrond in deze studie centraal staan. Per saldo houdt dat een stijging in van 28 procent (883 ten opzichte van 688 euro/ha).