

Jos Ebbers (NVM Agrarisch): 'Veehouders betalen waanzinnige pachtprijzen'

Redactie

Janet Beekman

freelance redacteur

Door de aanwijzing van NV-gebieden en de afbouw van derogatie rijzen de grond- en pachtprijzen de pan uit. Jos Ebbers is voorzitter van NVM Agrarisch & Landelijk en maakt zich zorgen over de toekomst van boeren.

De landbouw blijft areaal inleveren voor woningbouw, infrastructuur en natuurontwikkeling. De druk op de grondmarkt is groot. "Maar op dit moment lijken politieke keuzes een veel groter effect te hebben op grondprijzen. Door aanwijzing van met Nutriënten Verontreinigde-gebieden (NV-gebieden) en de afbouw van derogatie neemt de plaatsingsruimte voor dierlijke mest steeds verder af", zegt Jos Ebbers, voorzitter van NVM-vakgroep Agrarisch & Landelijk. "Daardoor is een groot mestafzetprobleem ontstaan. Melkveehouders en varkenshouders hebben meer grond nodig om de mest af te kunnen zetten. Dat heeft een grote impact op de grondmarkt."

Jos Ebbers (53) werkt als agrarisch makelaar, taxateur en onteigeningsdeskundige bij Wijmenga Rentmeesters in Hardegarijp (Fr.) Hij is NVR Rentmeester, bestuurslid van NVM en voorzitter van de NVM-Vakgroep Agrarisch & Landelijk

Welke effecten op de grondmarkt zien jullie door aanwijzing van NV-gebieden en afbouw van derogatie?

"We zien een enorme vraag naar grond. Ik ben nog nooit zoveel gebeld over pacht of erfpacht. In de NV-gebieden waar derogatie versneld omlaag gaat, zien we dat melkveehouders meer betalen voor grond. Afvoer van mest is echt een probleem en er is een schreeuwende vraag naar grond. Het is waanzinnig wat er nu voor pacht wordt betaald. Niet omdat veehouders voer nodig hebben, maar vooral om mest te plaatsen.

"Ik ben nog nooit zoveel gebeld over pacht of erfpacht"

Voor grasland waar tot voor kort € 700 tot € 750 pacht per hectare werd betaald, wordt nu € 1.500 uitgegeven. Er zijn nog gekkere gevallen bekend, waar de pachtprijs naar € 2.500 per hectare grasland gaat. Aankoop van grond is niet makkelijk te financieren, banken zijn daarin terughoudend. Dus men wijkt uit naar pacht en erfpacht. Ik weet niet waar dit naartoe gaat, maar het is een hele bijzondere situatie. Voor boeren werkt dit alleen maar kostprijsverhogend. Het wordt een heel preciaire situatie. "

Waarom maakt u zich zorgen om het rendement van boeren?

“De landbouw heeft een paar goede jaren gehad en dat stimuleert ook investeringen in grond en dan kan dat ook. Maar bij lagere opbrengsten in de landbouw is het de vraag hoe lang je hoge prijzen voor grond kunt volhouden. De prijzen dalen niet zomaar weer. Ik ben wel wat bang voor het vet op de botten van onze landbouw. Hoelang kun je watertrappelen om je hoofd boven water te houden? Dat gaat wel een poosje goed, maar niet oneindig.

Bij dalende opbrengsten en blijvend hoge kosten, kom je gauw onder water. De grondprijzen voorspellen blijft lastig, maar de gronddruk blijft stevig. Blijkbaar zijn veehouders bereid om hoge bedragen te betalen voor zelfs marginale grond om mest kwijt te kunnen. Het is de vraag hoe gezond die situatie is en of de landbouw dat de komende jaren kan opbrengen. De vraag naar agrarische producten blijft, maar wat dat betekent voor het opbrengstniveau komende jaren durf ik niet te zeggen.”

Welke effecten van de stoppersregeling verwacht de NVM?

“Dat is nog wat te vroeg. Er zijn wel aanmeldingen, maar of ze daadwerkelijk stoppen is nog maar de vraag. Bijvoorbeeld varkenshouders hebben vorig jaar een ongekend goed jaar gehad, dan kan ik me voorstellen dat er toch minder echt gaan stoppen. In de opkoopregeling wordt geen grond gekocht, die gronden komen op de markt, maar daar merken we nu het effect nog niet van. Het is ook nog maar de vraag hoeveel hectares er vrijkomen. Als er relatief veel niet-grondgebonden bedrijven (varkens- en kalverbedrijven) bij zitten, valt dat waarschijnlijk tegen. Regionaal zal het meer of minder effect hebben op de grondmarkt.”

Wat zijn de prijsontwikkelingen van grond tussen provincies en tussen gras- of bouwland?

“De prijs van grond wordt bepaald door het opbrengend vermogen en de gronddruk ter plaatse. Dat varieert van € 45.000 per hectare voor bijvoorbeeld grasland in lager gelegen veengebieden van Friesland, tot meer dan € 200.000 voor goede akkerbouwgrond in Zuidelijk Flevoland. Daar heb je ook stedenbouwkundige druk vanuit Almere en zijn hoge opbrengsten te realiseren met windmolens op landbouwgrond.

“Politieke beslissingen verhogen de prijs van grond”

De geschetste politieke keuzes drijven de grondprijzen in elk geval op, net als de wens voor een meer grondgebonden landbouw. De prijzen van bouwland liggen 30% tot 40% boven die van graslanden, die minder geschikt zijn voor akkerbouw. Maar onder invloed van afbouw van derogatie is het denkbaar dat de prijzen van grasland relatief harder gaan oplopen dan van akkerbouwgrond. Dat verklaart ook de enorme belangstelling voor pacht en erfpacht. Grote grond-financierende instellingen nemen op dit moment al geen nieuwe zaken meer in behandeling.”

Welke oplossing ziet u voor de toekomst van de jonge generatie boeren?

“Ik zie vooral toekomst in herinrichting van gebieden. Voor boeren geeft dat helderheid welke gronden een landbouwbestemming hebben. Deze gronden moeten

die bestemming ook behouden. Want alleen dan ben je af van claims op landbouwgrond voor andere functies, zoals bufferzones, woningbouw, natuur, industrie, milieudoelen en de grilligheid daarvan. Dan heb je geen collectieve deken over het land waar niks kan. Boeren in de buurt van natuurgebieden kun je andere gronden toebedelen, zoals overgangsgebieden grenzend aan Natura 2000-gebieden en natuur natuur laten. Als je wettelijke ruimtelijke ordening (RO)-plannen maakt, dan kun je betere plannen maken voor Landbouw Nederland bv. Bedrijfsopvolgers kunnen dan ook bouwen aan hun toekomst met goede voorwaarden voor hun landbouwbedrijven.”

Duidelijke toekomst door herinrichting gebieden

Jos Ebbers studeerde Ruimtelijke Planvorming aan Wageningen University & Research. “Hierin kwamen alle ruimtelijke functies in het landelijk gebied naar voren. Dat is de breedte die ik graag zoek, maar tot dusver mis ik dat in de politiek. De overheid heeft te weinig goede structurele plannen voor de lange termijn. Het is te veel paniekvoetbal met hier en daar wat noodgrepen. Ik zie liever een herinrichting van gebieden, gebaseerd op planmatige bestemming en integraal opgepakt met inzet van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg).

Hierin zit wel een dwangcomponent, waarbij van bovenaf wordt bepaald wat er met bepaalde gronden moet gebeuren. Maar dat is beter dan twintig tot dertig jaar eigenlijk niet weten waar je aan toe bent. Met een gebiedsgerichte benadering is ook uitruil van gronden mogelijk van boeren die stoppen. Provincies kunnen Wilg ook inzetten voor ruilen van gronden, enerzijds voor landschapsherstel en anderzijds landbouwontwikkeling. Verplicht inbrengen van grond en herverkaveling biedt structurele oplossingen en kan de druk op de landbouw verlichten.”

Uit: De Boerderij 4 februari 2024