

FASTGOED

GRONDMARKT

Wel vraag naar agrarisch vastgoed, maar dat vertaalt zich niet terug in het aantal verkopen. Vorig jaar zijn er minder bedrijven verkocht.

Stagnatie verkoop agrarisch vastgoed

HET aantal verkopen van agrarisch vastgoed stagneert, ondanks de vraag. Vorig jaar zijn er minder melkvee-, akkerbouw- en varkensbedrijven verkocht dan in 2014. Dit blijkt uit de jaarcijfers 2015 van makelaarsvereniging NVM, vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed. Het aantal verkochte pluimveebedrijven bleef stabiel op 9 stuks. Het aantal verkochte tuinbouwbedrijven, exclusief glastuinbouw ging van 4 naar 6. De NVM zegt zelf zo'n 70 procent marktaandeel te hebben van het totale aanbod van agrarisch vastgoed op de Nederlandse markt. De vereniging

telt 135 NVM-makelaars met specialisatie Agrarisch & Landelijk Vastgoed. De melkveehouderij heeft te maken met een lage melkprijs. De vraag naar complete melkveebedrijven is daardoor gering. Vorig jaar verkochten NVM-makelaars 20 procent minder melkveebedrijven dan in 2014. Het aantal bedrijven dat in de etalage stond, bleef nagenoeg gelijk op 88 stuks op 31 december 2015. Door onzekerheid rondom fosfaatrechten maken ondernemers een pas op de plaats. "Onzekerheid leidt tot stagnatie", stelt de NVM. Het aantal verkochte akkerbouwbedrijven lag in 2015 35 procent lager ten op-



FOTO: HEIK RISSWICK

zichte van 2014. Op 31 december 2015 stonden 25 akkerbouwbedrijven te koop. Dat zijn er 4 minder dan in 2014. Akkerbouwers die willen groeien kopen liever grond en geen gebouwen. Een reden, volgens de NVM, dat het aantal verkopen van complete bedrijven afneemt. De waarde van een akkerbouwbedrijf lag vorig jaar



Akkerbouwers die willen groeien, kopen liever grond en geen gebouwen. Een reden dat er minder bedrijven zijn verkocht.

moeten eerst fors investeren in dierenwelzijns- en milieueisen, alvorens er varkens in kunnen. Alleen goed renderende bedrijven kunnen de financiering rond krijgen, echter met de lage varkensprijzen zijn dat er maar weinig. Gemiddeld bracht een varkensbedrijf in 2014 €575.000 op. Vorig jaar was dat gedaald naar €433.000. De bedrijven die verkocht worden, worden op verzoek van de bank vaak gedwongen verkocht, aldus de NVM. De niet-gedwongen verkoop heeft te lijden onder de gedwongen verkoop. De lage executieprijzen hebben invloed op de marktprijs, zegt de NVM. "Daardoor staat de waarde van grote moderne varkensbedrijven, waar in de loop der jaren veel is geïnvesteerd in milieu en dierenwelzijn, onder druk", aldus de makelaarsvereniging.

Licht stijgend

De NVM verwacht dat de grondprijs dit jaar licht blijft stijgen. Ard Klijsen, voorzitter van vakgroep A&LV zegt dat er veel belangstelling is voor landbouwgrond. Dit komt volgens hem mede door de lage rente. Grond financieren is nog nooit zo goedkoop geweest. Echter banken zijn volgens hem niet scheutig met financieringen. "Transacties komen daarom dus moeilijk tot stand", aldus Klijsen.

De lage rente heeft ook een keerzijde. Potentiële verkopers houden de grond vast, omdat geld op de bank niets oplevert. De NVM ziet daarom dat grond niet verkocht wordt. Het aanbod blijft beperkt.

Martijn ter Horst

lager dan in 2014. Exacte cijfers over die waarde kan de NVM niet geven, omdat bedrijven, die verkocht zijn, in omvang en qua gebouwen sterk verschillen.

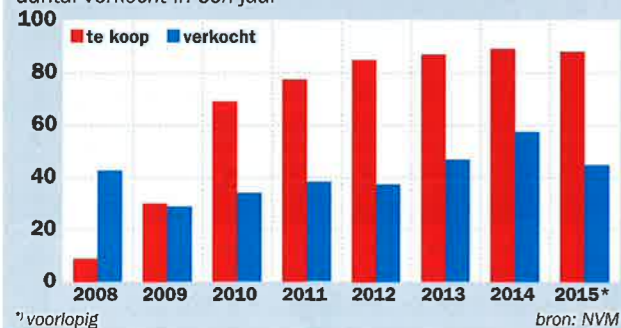
Zware tijden

Voor de varkenshouderij zijn het zware tijden, merkt de NVM. Er werden minder

varkensbedrijven verkocht binnen de makelaarsvereniging. In 2015 ging het om 16 stuks. Een jaar daarvoor ging het om 19, een afname van bijna 16 procent. Vooral de slechte inkomenspositie in de varkenshouderij vertaalt zich in minder transacties. De te koop staande varkensbedrijven zijn vaak verouderd. Kopers

Aantal verkochte melkveebedrijven daalt

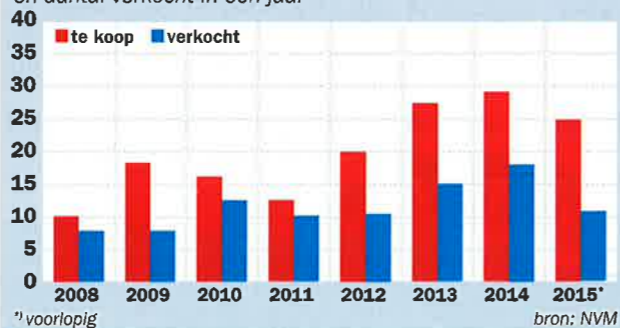
aantal melkveebedrijven te koop per 31 december en aantal verkocht in een jaar



De melkveehouderij heeft te maken met een lage melkprijs. De vraag naar complete melkveebedrijven is daardoor gering.

NVM verkocht 11 akkerbouwbedrijven in 2015

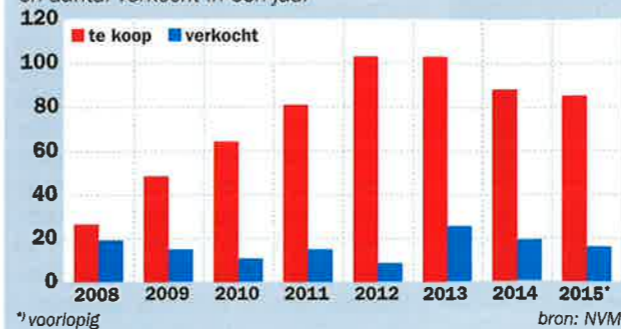
aantal akkerbouwbedrijven te koop per 31 december en aantal verkocht in een jaar



Op 31 december 2015 stonden 25 akkerbouwbedrijven te koop. Dat zijn er vier minder dan hetzelfde moment in 2014.

Minder varkensbedrijven verkocht

aantal varkensbedrijven te koop per 31 december en aantal verkocht in een jaar



Voor de varkenshouderij zijn het zware tijden, merkt de NVM. Er werden minder varkensbedrijven verkocht.

'Stoppers verpachten hun grond'

De pacht prijzen stijgen, merken NVM-makelaars. Waar voorheen gemiddeld €800 tot €900 voor een hectare pachtgrond werd betaald, ligt dat nu grofweg tussen de €1.200 tot €1.500. Per gebied wisselen de prijzen voor kortdurende pacht enorm. Binnen de NVM is vorig jaar gemiddeld €58.000 per hectare bouwland betaald. Grasland bracht gemiddeld

€55.000 per hectare op. De NVM verwacht dat dit jaar de grondprijs licht door blijft stijgen, vergelijkbaar met 2015. Dit onder andere door de lage rente. De vraag naar grond blijft, mede door strengere mestwetgeving en mogelijke invoering van fosfaatrechten. Het aanbod is niet groot, mede doordat stoppers grond niet verkopen, maar verpachten.