



‘Iedereen is ervan overtuigd dat grond een heel belangrijke factor wordt voor de landbouw’

**Ariën van Drie**

# GROND BEGINSSELLEN

Sinds de kredietcrisis van 2008 en de daaropvolgende recessie wordt landbouwgrond gezien als de ultieme bescherming van vermogen. Ariën van Drie, mededirecteur, rentmeester en agrarisch makelaar bij Drieklomp Makelaars en Rentmeesters in het Gelderse orthuizen, zegt dat landbouwgrond vooral trek is bij van nature defensieve beleggers. ‘Landbouwgrond is een

Institutionele beleggers hebben landbouwgrond al langer ontdekt als een veilige haven voor hun vermogen. Ook voor particulieren is het een interessante aanvulling op hun portefeuilles.

Tekst **Niels Hofman** | Fotografie **Jasper Zwartjes**

vervolgt Van Drie. Iemand die grond koopt om het daarna te verpachten, al dan niet door middel van geliberaliseerde pacht of erfpacht, haalt een rendement van 1,5 tot 2 procent. Dat is marginaal. Maar partijen die landbouwgrond kopen, hebben een langetermijnvisie en ze geloven in een toekomstige prijsstijging. Eigenlijk is het dus een vorm van uitgesteld rendement. Het zal niemand verbazen dat oorspronkelijk vooral institutionele beleggers gecharmeerd waren van landbouwgrond. Verzekeraars en pensioenfondsen konden al jarenlang stuk-

opzeggen van een pachtovereenkomst was, zeker in het verleden, bovendien een ingewikkelde zaak. Van Drie: ‘Je zag wel eens dat een landgoedeigenaar zijn grond verkocht omdat hij liquide wilde zijn en dat een grote verzekeraar dat dan kocht. Weliswaar tegen een lagere waarde dan de marktwaarde, want er zat een pachter op. Maar zo’n verzekeraar redeneerde dat het stuk grond vroeg of laat wel een keer vrij van pacht zou komen en dat het alsnog met winst vrij verkocht kon worden.’

rijkste motief dat particuliere beleggers nu hanteren om erin te stappen. Van Drie onderschrijft die aanname. ‘Vroeger werd de prijs van landbouwgrond sterk bepaald door het aantal melkveehouders in de omgeving’, zegt hij. ‘De laatste vijf jaar is er ook vraag ontstaan vanuit andere sectoren. Vleeskalverenhouderij bijvoorbeeld, is een zeer intensieve tak van veehouderij met een toenemende behoefte aan grond vanwege de mestafzet en regelgeving. In de pluimveehouderij is er een sterke trend naar biologisch, wat betekent dat er meer grond nodig



“Onder het nieuwe pachtregime kan een pachter niet eisen dat hij recht op verlenging heeft”

pachten. Het kan bijna niet anders of de prijzen blijven de komende jaren stijgen. Toch is de verwachting, onder andere van onderzoekers van de landbouwuniversiteit Wageningen, dat de komende tien tot twintig jaar zeer veel landbouwgrond in Nederland zal worden aangeboden. Potentiële verkopers zijn landbouwbedrijven van families waar geen opvolgers voorhanden zijn.

In sommige regio's op het Nederlandse platteland dreigt leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing.

**SLOOP**

De meest voor de hand liggende oplossing voor al die vrijkomende agrarische bebouwing die op de markt komt is sloop - ook al omdat de grond waarop deze boerderijen

af, dus onder particulieren is er weinig vraag naar dergelijke gebouwen', aldus Van Drie. 'Maar er is een regeling dat het slopen van schuren gecompenseerd wordt door een of meer bouw kavels voor een vrijstaande woning. Stel: je hebt een agrarisch bedrijf met een woning en wat schuren erachter. Die schuren gaan tegen de grond, de agrarische bestemming en de milieuvergunning gaan eraf en als compensatie voor de kapitaalvernietiging die hij feitelijk pleegt, mag de eigenaar voor een bepaalde slooppoppervlakte, meestal vanaf 1.000 m², een woning bouwen. Dat is wel een vangnet tegen de dreigende leegstand.'

**DE MARKT**

De Nederlandse markt voor landbouwgrond loopt via agrarische makelaars- en rentmeesters

niet het geval, dan gaan we verder kijken en komt de koop ook op internet te staan.' De meest interessante landbouwgronden in Nederland bevinden zich in gebieden waar de veehouderij, in de vorm van grote bedrijven, een dominante rol speelt: Zeeland, Flevoland en de noordelijke provincies. Van Drie: 'Daar ligt de potentie. Het zijn de regio's waar de grote investeerders in landbouwgrond zich op richten omdat er flinke lappen grond aan een stuk liggen. Hier op de Veluwe heb je stukjes van vijf of tien hectaren. Dat is voor grote investeerders niet erg efficiënt. Door de "dichtheid" van het gebied waren de prijzen op de Veluwe echter altijd al relatief hoog, waardoor de prijsontwikkeling hier geleidelijker gaat dan in die andere gebieden.' Beleggen in landbouwgrond is op het eerste gezicht een stuk eenvoudiger dan bijvoorbeeld

**ARIËN VAN DRIE**

Een van de vier broers Van Drie die gezamenlijk het door hun vader opgerichte familiebedrijf bestieren: Drieklomp Makelaars en Rentmeesters. Zeker op de Veluwe, Utrechtse Heuvelrug en in 't Gooi een begrip op het gebied van exclusieve woningen in het hoge segment en in het buitengebied, alsmede rentmeesterij en agrarische makelaardij. Het bedrijf is inmiddels uitgegroeid tot een full service organisatie op het gebied van (agrarisch) wonen, inclusief financieel advies. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters heeft vijf vestigingen in Gelderland en Utrecht.

voor het kopen van landbouwgrond moeten checken, is in hoeverre er rechten op de percelen rusten, zoals een oud recht van overpad of het recht van jacht. Van Drie: 'Soms kan er ook nog onverwacht een pachter opduiken. Dan heb je wel een probleem. Gelukkig is er op dat vlak veel veranderd vergeleken met vroeger, toen het verstrekken van reguliere pacht voor een bepaalde periode