

Casus Grondmarkt

	CASUS GRONDMARKT: DE HOGE GRONDPRIJS IN DE LANDBOUW
Fase I	Verkenning
Stap 1 5 minuten	Grond is schaars en de grondprijzen zijn hoog. Prijzen voor landbouwgrond staan niet meer in verhouding tot het opbrengend vermogen door agrarisch gebruik. In Nederland ligt de gebruikswaarde en marktwaarde ver uit elkaar. Grond wordt steeds meer gezien als een belegging in plaats van een productiemiddel in de landbouw. Grond is een waarde vaste belegging (de prijzen stijgen gemiddeld met 3% per jaar de laatste 50 jaar). Dat is meer dan wat de landbouw gemiddeld oplevert. Nederland heeft een liberale grondmarkt. Dit heeft er toe geleid dat in vergelijking met andere landen de grondprijs hier veel hoger. Nederland heeft de hoogste grondprijs van Europa. Dit leidt tot problemen. Jonge boeren kunnen geen grond meer kopen om een bedrijf te starten. Verduurzaming van de landbouw door extensivering grondgebruik is lastig, dit leidt tot verdere schaalvergroting en verdere intensivering, de pachtprijs is hoog. Om de grondpuzzel te kunnen leggen is in gebiedsprocessen is grond nodig. Deze is op de huidige grondmarkt moeilijk te krijgen. De hoge grondprijs is mede het gevolg van overheidsbeleid. Door fiscale regimes (geen overdrachtsbelasting, de landbouwvrijstelling, de bedrijfsovernameregeling (BOR) die ook voor grond geldt) wordt de grondprijs opgedreven. Ook het mestbeleid is prijsopdrijvend door de mestplaatsingsruimte. Het GLB-NSP geeft een hectaretoeslag (€ 158-358 per hectare). Dit alles werkt door in de grondprijzen. Daarnaast is er de ruimtedruk (wonen, energie, natuur, defensie). Functiewijzing komt ten goede aan de grondeigenaar en dit leidt tot een verwachtingswaarde in de grondprijs door de kans op bestemmingswijziging. Dit hangt af van de regio. De overheid kan als marktmeester van het grondbeleid ingrijpen en het grondbeleid hervormen, zodat er meer evenwicht komt in de grondmarkt. Ook kan er voor gekozen worden om met ondersteunde grondinstrumenten de negatieve effecten van de hoge grondprijs te verzachten. In Frankrijk is bij de modernisering van de landbouw in de jaren '50 een andere koers ingezet om de grondmarkt te reguleren. Deze was gericht op behoud van het familiebedrijf. Dit hebben ze gedaan met de aanpak met SAFER (toetsing verkoop door grondkamers, voorkeursrecht, uitgifte erfpacht). De inzet van grondbanken kan een oplossing zijn. - Wat is de eerste reactie ? - Aanvullingen ?
Fase II	Explicitering
Stap 2	<i>De tweede stap is om een morele vraag te formuleren. Wat is de centrale vraag waar het hier om draait.</i> Suggestie: Moeten overheden de grondmarkt beter reguleren om de grondprijs omlaag te brengen.
Stap 3	Bij de derde stap worden de handelingsmogelijkheden in beeld gebracht. Het kan zijn dat bij latere stappen meer inzicht komt over nieuwe handelingsmogelijkheden. Het kan zijn dat bij latere stappen meer inzicht komt over nieuwe handelingsmogelijkheden. Handelingsmogelijkheden 1. De grondmarkt herzien (rol marktmeester overheden) 2. Binnen de huidige grondmarkt maatregelen nemen

Stap 4

In de vierde stap wordt vastgesteld of er nog feitelijk informatie ontbreekt die relevant is.

Fase III

Analyse

Stap 5

In de vijfde stap wordt in beeld gebracht welke **belangen** spelen, wie zijn betrokken, vanuit welk perspectief kijken ze. Wat zijn de argumenten die spelen en de **achterliggende waarden** die spelen.

1. Belangen/perspectief

Belang	Perspectief
NAJK/Jonge boeren:	hoge grondprijs is een belemmering voor starters
Agrariërs	grondbezit is het aantrekkelijk verdienmodel
Institutionele beleggers	Stabiel rendement halen
Agrariërs die stoppen	Grond is een goede belegging als pensioenvoorziening
Milieubelang:	Duurzame landbouw door extensivering van de landbouw
Agro-industrie:	een hoog productieve innovatieve landbouw
Financien:	de belastingdienst loopt veel geld mis.
Burgers:	het landelijk gebied moet leefbaar blijven
Provincie	Ruilgrond is nodig voor gebiedsprocessen
Rijk	Grondmarkt is nu niet stabiel
Beleggers	Aantrekkelijke belegging
Banken	Voorkomen risico instorten grondmarkt

2. Argumenten en Achterliggende waarden

Grondmarkt herzien

Argument	Waarde

De huidige grondmarkt zoveel mogelijk intact laten

Argument	Waarde

	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>								
Stap 6	- Welke argumenten zijn relevante voor beantwoording van de (morele) vraag moeten overheden de grondmarkt beter reguleren?								
Fase IV	Weging argumenten								
Stap 7	Wat is het gewicht van deze argumenten in deze casus? - Wat zijn de belangrijkste waarden - Welke waarden zijn relevant bij de argumenten Bijvoorbeeld: Rechtvaardig, economie en zorg voor toekomstige generatie en biodiversiteit, individueel belangen etc.								
Stap 8	Welke handelingsmogelijkheden verdienen de voorkeur?								
Fase V	Aanpak								
Stap 9	Welke concrete handelingsmogelijkheden genieten de grootste voorkeur.								