

"Kloof tussen economische waarde en vastgoedprijs landbouwgrond wordt problematisch"

duiding

Door de oplopende landbouwgrondprijzen wordt de kloof tussen de economische waarde en de vastgoedwaarde van landbouwgrond enorm. Hierdoor wordt het steeds moeilijker om land aan te kopen of over te nemen. Bij bedrijfsovernames treden er hierdoor vaak familiale spanningen op. Dat constateert KBC in zijn recent opgestelde beleidsvisie. "Indien je voor de aankoop van landbouwgrond een financiering aangaat, voldoen de economische verdiensten op die grond amper om de rente af te lossen, laat staan het kapitaal", klinkt het. De bank pleit voor maatregelen om de beschikbaarheid van landbouwgrond voor boeren te stimuleren.

🕒 25 APRIL 2024

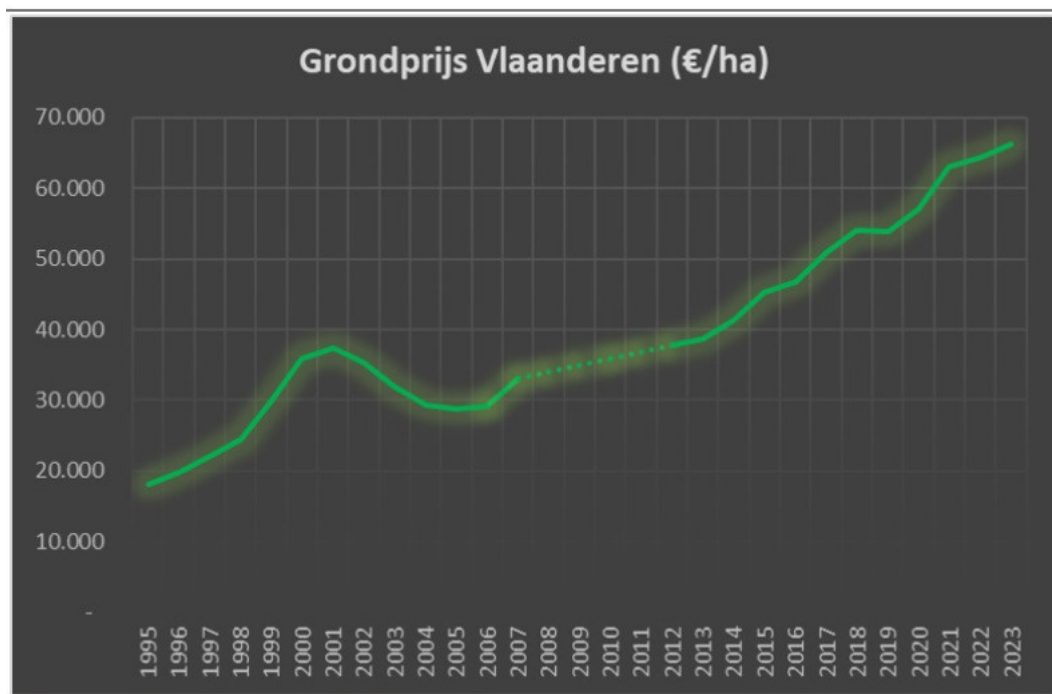
Jerom Rozendaal

Lees meer over:

grond



De prijs voor landbouwgrond is de voorbije decennia sterk gestegen. Ten opzichte van 1995 ging de gemiddelde prijs maal 3,5. Gecorrigeerd voor de inflatie betekent dat een reële verdubbeling van de prijs. Anno 2023 kost de gemiddelde landbouwgrond in Vlaanderen 66.288 euro per ha, maar dat kan in gebieden in West-Vlaanderen en Antwerpen oplopen tot 100.000 euro of meer. Daarmee liggen de prijzen in Vlaanderen na Nederland op het hoogste niveau in Europa. "De gemiddelde prijs voor landbouwgrond bedroeg in de Europese Unie in 2022 gemiddeld 10.500 euro per ha", zegt Jan Leyten, economist Agro bij KBC.



Bronnen: Notarisbarometer, FOD Economie

Evolutie prijzen landbouwgrond Vlaanderen Foto: KBC

Vooral de grote prijsstijging van de voorbije jaren was voor KBC aanleiding om de grondenmarkt te analyseren en te verwerken in een beleidsvisie. Deze visie werd recent intern gepubliceerd en dient om de toekomstige strategie te bepalen als het gaat om kredietverlening. “Door de sterke stijging van de vastgoedprijs van landbouwgrond is de kloof met de economische waarde de voorbije jaren erg groot geworden. Hierdoor volstaat de gerealiseerde cashflow op de grond vaak nog maar net om de rente van de gefinancierde aankoop te betalen, niet om kapitaal af te lossen”, schetst Leyten de situatie. De bank becijferde de economische waarde van landbouwgrond, op basis van de gemiddelde rentabiliteit van akkerbouwgewassen, op ongeveer 30.000 euro per hectare. De berekening hiervan is gebaseerd op een gemiddeld arbeidsinkomen van een hectare landbouwgrond (inclusief premies) van 1.400 euro per jaar en dat gerekend over een carrière van 40 jaar.

Economische waarde helft van de vastgoedwaarde

Leyten concludeert dat de economische waarde momenteel minder dan de helft van de vastgoedwaarde bedraagt. “Dat is de voorbije jaren sterk veranderd. Begin de jaren 2000 lagen beide waardes nog in elkaars verlengde, op 30.000 euro.” Deze grote kloof heeft onder andere een impact op overnames. Zo neemt het familiale spanningsveld toe. “Als een boerengezin drie kinderen heeft en één kind wil het bedrijf overnemen, zullen de twee andere kinderen uitgaan van de vastgoedwaarde van gemiddeld 66.000 euro, terwijl de overnemer zal argumenteren dat hij maar de economische waarde kan betalen omdat hij er niet meer op kan verdienen”, legt Leyten uit.

Dat de overnemer de vastgoedwaarde kan ophoesten in de verwachting dat de grondprijs verder zal stijgen, is helemaal niet zeker. “Het is maar de vraag of de prijs verder zal stijgen. Dat dit in het verleden het geval was, is geen garantie voor de toekomst”, klinkt het. In haar beleidsvisie stelt de bank dat de prijs de komende jaren wel eens zou kunnen stabiliseren of zelfs dalen. Door de hogere rentes zal de interesse van investeerders dalen en de financiering van landbouwgrond afremmen. Daarnaast zal door tal van milieu-, klimaat- en dierenwelzijnsmaatregelen de veestapel vermoedelijk dalen waardoor de vraag naar grond mogelijk ook daalt.

Daarbij wijst Leyten ook op de vergrijzing in de landbouwsector. “De komende tien jaar zullen er heel veel bedrijven stoppen, die op termijn hun gronden minstens deels zullen verkopen. Mede door de afbouw van de veestapel en door de hogere investeringskosten verwachten wij niet dat er een evenredige vraag ontstaat naar grond van nieuwe of bestaande bedrijven met uitbreidingsplannen.” Daardoor zou de prijs van landbouwgrond op termijn kunnen dalen. Daarnaast verwacht KBC een verdere afbouw van de EU-inkomenssteun die grondgebonden is, wat voor bijkomende druk op de grondprijzen zou kunnen zorgen.

Geen verdere stijging van de prijs van landbouwgrond

Ook leiden ontwikkelingen op de financiële markt wellicht tot een waardevermindering van landbouwgrond. Zo zetten hogere rentes een rem op de financiering van landbouwgrond. “Daarnaast neemt de interesse van investeerders in de aankoop van landbouwgrond af door de stijgende rentes en alternatieve beleggingen die interessanter worden. Ook de vernieuwde pachtwetgeving werkt niet echt stimulerend voor investeerders”, aldus Leyten. De transitie naar een meer extensievere veehouderij en de vergroeningsdoelstellingen van de overheid (natuurontwikkeling, bebossing) die de bank verwacht, zullen volgens Leyten onvoldoende zijn om de vraag naar landbouwgrond te stuwten.

De tweede reden waarom het voor de boer steeds moeilijker wordt om land te kopen, alhoewel dit in het verleden gezien de prijsstijging een goede investering is gebleken, is dat KBC (net zoals andere Belgische banken) geen rekening houdt met de marktwaarde van de grond bij de

kredietverstrekking. “Bij de kredietbeoordeling kijken wij naar de rentabiliteit van het bedrijf en de terugbetaalbaarheid van de kredieten en weinig of niet naar de onderliggende waarde”, aldus Leyten.

Risico van bedrijfshypothekering

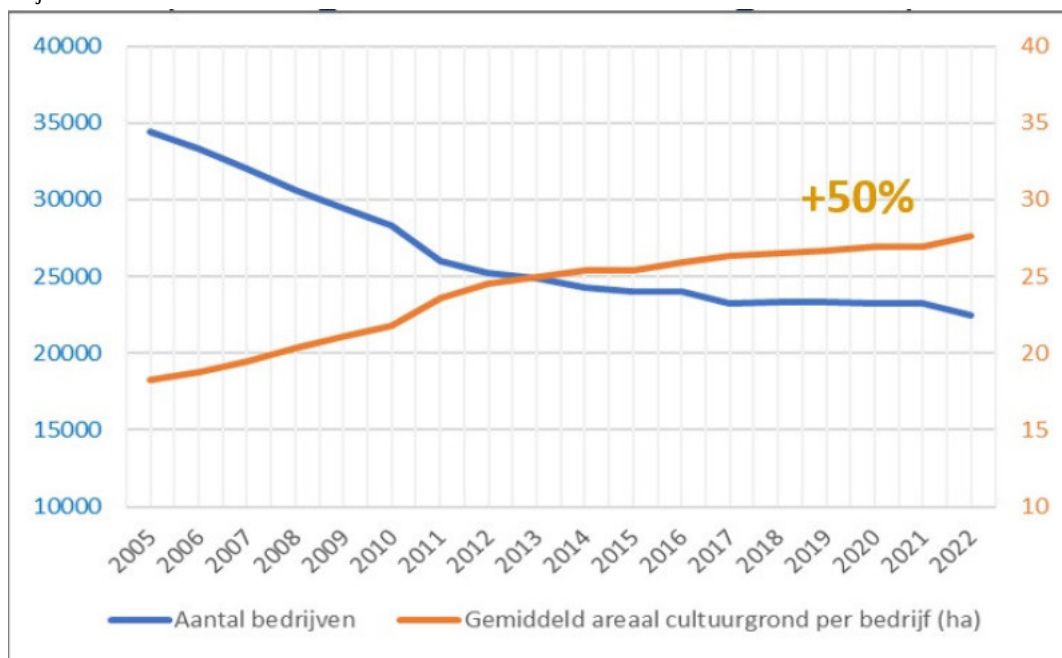
Door de grotere kloof tussen de marktwaarde en de economische waarde van landbouwgrond is de bank beducht voor overfinanciering. “De financiering van de aankoop van landbouwgrond kan de ontwikkeling van een landbouwbedrijf sterk hypothekeren door de hoge kredietlasten versus de lage rendementen”, aldus Leyten.

“De financiering van de aankoop van landbouwgrond kan de ontwikkeling van een landbouwbedrijf sterk hypothekeren door de hoge kredietlasten versus de lage rendementen

Jan Leyten - economist Agro bij KBC

Hij geeft daarbij het volgende rekenvoorbeeld. “Bij een aankoopprijs van 66.000 euro waarbij de boer 50.000 euro wil financieren aan 4 procent rente bedraagt de vaste kapitaalsaflossingen op 20 jaar 2.500 euro per hectare per jaar. De rente ligt initieel op 2.000 euro per jaar en vermindert na tien jaar tot 1.200 euro per jaar. Dit komt neer op een kredietlast van 4.500 euro per hectare per jaar, 3.700 euro na tien jaar. De rentabiliteit daarentegen ligt gemiddeld voor akkerbouw op circa 1.400 euro per hectare.”

Door de groeiende kloof tussen de vastgoedwaarde en economische landbouwwaarde vindt er volgens Leyten een wezenlijke verschuiving plaats in het verdienmodel van landbouwers. “De stijgende grondprijs is jarenlang onderdeel geweest van het verdienmodel van de boeren. De relatief beperkte landbouwinkomsten werden aan het einde van de carrière aangevuld met de meerwaarden op grond. In de toekomst zou dit wel eens anders kunnen zijn.”



Evolutie aantal bedrijven en gemiddeld areaal (areaal gemiddeld 40% in eigendom) Foto: KBC

Anno 2024 beschikt Vlaanderen over 620.000 ha landbouwgrond verdeeld over zo'n 22.000 bedrijven. Met gemiddeld 28 hectare is het gemiddelde areaal per bedrijf met 50 procent toegenomen ten opzichte van 2005. “Gemiddeld hebben de bedrijven 40 procent van de grond in eigendom en wordt de rest gepacht”, blijkt uit de analyse van KBC.

Maatregelen om landbouwgrond beschikbaar te houden voor boeren

De landbouwgrond voor een langere periode beschikbaar houden voor de boer is volgens Leyten en andere experts “een essentiële voorwaarde voor de toekomstbestendigheid van de landbouw.” Hij suggereert dat hiertoe onder andere gesleuteld zou kunnen worden aan de fiscaliteit van de verschillende vormen van verhuur. “Je zou bijvoorbeeld wat kunnen doen aan de erfpachtregeling, door deze bijvoorbeeld fiscaal aantrekkelijker te maken.” Dat leidt er volgens hem toe dat het voor investeerders interessanter wordt om landbouwgrond voor langere periode te verhuren aan de boer.

Pacht en erfpacht bieden volgens Leyten ook mogelijkheden om de bedrijfsopvolging en -overdracht te organiseren. “Formules van stapsgewijze, geleidelijke overname en aankoop van landbouwgrond winnen terrein, waarbij deels gehuurd, deels gekocht wordt. Eventueel via een vastgoedvennootschap”, besluit hij.

Bron: Eigen berichtgeving

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: <https://www.facebook.com/vilt.nieuws/>

screenreader.visit us on our linkedin page: <https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/>

screenreader.visit us on our instagram page: <https://www.instagram.com/vilt.nieuws>

screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws

screenreader.visit us on our bluesky page: <https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social>

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |

[Privacy policy](#)

[Copyright](#)

[Cookie Policy](#)

[Cookie instellingen aanpassen](#)

Webdesign by Who Owns The Zebra