

## WAT IS GROND SE WAARDE REGTIG?

### DEUR

### DR PHILIP THEUNISSEN COMPUTUS BESTUURSBURO

---

Daar is tans 'n groot debat aan die gang oor die waarde van grond met die oog op die herverdeling daarvan. Die regering begin toenemend standpunt inneem teen die aanvanklike siening van *ogewillige verkoper gewillige koper*. Daar word voortdurend stemming gemaak dat sogenaamde hoë markwaardes in die pad van grondverdeling staan. Boere word selfs daarvan beskuldig dat hulle grond se waardes kunsmatig hoog hou om nuwe toetreders uit voorheen benadeelde gemeenskappe te verhoed om grond te koop. Dus meen die regering dat die landbouwaarde van grond die enigste aanvaarbare waarde vir grond behoort te wees en dat markfaktore geen rol daarin behoort te speel nie.

#### Landbouwaarde

Die landbouwaarde van grond, ook die produktiewe waarde van grond, word bepaal volgens die grond se vermoë om 'n rentabaliteit op kapitaal te genereer. Vier faktore is dus hierby betrokke naamlik die kapitale belegging, die rentabiliteitskoers, die termyn wat die kapitaal neem om uitgedien te raak en dan die opbrengs wat daarop gegenereer kan word. Indien enige drie van hierdie vier faktore bekend is, kan die vierde een bereken word. In die geval van grondwaarde kan die kapitale belegging, of dan die prys van die grond, bereken word as die rentabiliteitskoers, die termyn en die opbrengs bekend is.

#### Vertakkingsmarge

In tabelle 1 en 2 word die gemiddelde vertakkingsmarges van die vernaamste gewas- en veevertakkings in die Oos-Vrystaat weergegee. Die waardes word dan aangepas om voorsiening vir oorhoofse uitgawes en privaat uitgawes te maak. Die resultaat hiervan is 'n bedrag wat jaarliks beskikbaar is om kapitaalinvestering mee te doen. In die geval van koring op droëland is daar R405/ha per jaar beskikbaar terwyl daar in die geval van aartappels R6785/ha beskikbaar is. In die geval van mielies onder besproeiing is daar R3999/ha beskikbaar terwyl daar R417/ha by melkbeeste beskikbaar is.

#### Rentabiliteitskoers

Die rentabiliteit van 'n kapitale investering kan met 'n belegging by die bank vergelyk word. Daarby kan dan 'n risikokoers gevoeg word omdat 'n investering in byvoorbeeld landbou 'n hoër risiko inhou en gevolglik 'n hoër rentabiliteit moet genereer as 'n belegging by die bank. Tans is die rentekoers op 'n vaste belegging by die bank in die omgewing van 6%. Voeg hierby 'n risikokoers van 4% en 'n aanvaarbare verdiskonteringskoers vir 'n boerdery kom op 10% te

staan. Dit stem byna ooreen met die prima uitleenkoers van handelsbanke en dit is die verdiskonteringskoers wat gebruik kan word om grond se landbouwaarde mee te bepaal. Hoe hoër die verdiskonteringskoers, hoe laer sal die landbouwaarde van die grond wees.

### **Termyn**

Grond het die unieke eienskap dat dit nie soos die meeste ander kapitale bates in die produksieproses opgebruik word nie. ãn Trekker het ãn beperkte leeftyd en raak oor ãn termyn van 10 tot 15 jaar uitgedien en uiteindelik onbruikbaar. ãn Gebou op die plaas het ãn langer leeftyd as ãn trekker maar sal uiteindelik ook uitgedien raak. Indien daar volhoubaar op grond geboer word, sal dit nooit in die produksieproses opgebruik word nie en daarom is dit moeilik om ãn geskikte verdiskonteringstermyn vir grond te bepaal. Vir die doeleindes van hierdie artikel word die afbetalingstermyn van ãn grondlening by die Landbank gebruik, naamlik 25 jaar. Hoe langer die termyn, hoe hoër sal die landbouwaarde van die grond wees.

### **Kapitale investering**

Die vertakkingsmarges van elke vertakking word teen ãn rentekoers van 10% oor ãn termyn van 25 jaar verdiskonteer om die totale kapitale investering te bereken. Die kapitale investering bestaan uit die grond en ook uit ander bates soos werktuie, besproeiingstoerusting en aanteelwee. Dit beteken dan dat daar byvoorbeeld R1676/ha vir ãn plaas betaal kan word waarop uitsluitlik koring op droëland geproduseer kan word omdat die inkomste wat daarop verdien kan word genoeg sal wees om al die produksie-, oorhoofse-, kapitaal- en privaatautgawes te kan delg. In die geval van mielies onder besproeiing is R30949/ha die landbouwaarde van die grond terwyl dit R785/ha vir ãn semi-intensiewe vleisbeesplaas sal wees.

Hierdie waardes kan as die grond se genetiese potensiaal beskou word, gegrond op die laaste vyf jaar se gemiddelde netto inkomste van die boere wat nou daarop boer. Dit is onwaarskynlik dat ãn onopgeleide, onervare nuwe toetreder in staat sal wees om dieselfde rentabiliteit daarop te behaal. Dit is ook onregverdig om te verwag dat ãn gedwonge verkoper deur middel van ãn lae grondprys gepenaliseer moet word omdat die uitverkore koper nie in staat gaan wees om dieselfde rentabiliteit daarop te behaal nie. Hoewel dus landbouwaardes, gaan hierdie waardes vir seker steeds te hoog wees vir *õhulleõ* wat vir die afskaffing van die *õgewillige verkoper gewillige koperõ*-siening is.

### **Markfaktore**

Die markwaarde van grond, dit waarteen dit in die ope handel voor verkoop, is gewoonlik hoër as die landbouwaarde van grond. Waar landbouwaardes hoofsaaklik op historiese resultate bepaal word, word markwaardes weer hoofsaaklik op toekomstige verwagtinge bereken. Indien ãn koper dus verwag dat hy meer inkomste uit die plaas kan genereer as wat onder die verkoper die geval was, sal hy bereid wees om meer as die huidige landbouwaarde daarvoor te betaal. Alternatiewe gebruike soos dorpsontwikkeling, toerisme of groot damme het ook ãn eskalerende effek op grondwaardes omdat die ontwikkelaars meer inkomste daaruit kan genereer as wat die geval met landbou is.

Landbougrond word ongelukkig ook nie meer nie maar al minder. Daar is ñ toenemende aanvraag na grond vir dorpsontwikkeling, mynbou en nywersheidspersonele en landbou is die enigste bron wat hierdie ruimte kan prysgee. Dit dra tot ñ styging in grondpryse by.

ñ Baie belangrike faktor is egter dat grondtransaksies altyd oorheers word deur bestaande boere wat voortdurend moet uitbrei om voor die ekonomie van skaal te bly. Dit is uiteraard vir hulle makliker om ñ relatief duur plaas vir ñ tydperk lank met behulp van ñ bestaande plaas te subsidieer. ñ Bestaande boer kan sy bestaande kapasiteit van arbeid en werktuie gebruik om ñ inkomste op die nuwe plaas te genereer. Die nuwe toetreders moet bo en behalwe die grond se aankoop, nog trekkers en implemente of vee ook aankoop. In die geval van kopers uit die voorheen benadeelde gemeenskap is dit dus bykans onmoontlik om ñ volledige plaas met trekkers en implemente of aanteelwee met eenslag van nuuts af sonder staatshulp aan te koop. Sogenaamd kunsmatige hoë grondpryse is beslis nie die rede waarom dit vir hulle moeilik is om tot boerdery toe te tree nie.

### **Slotsom**

Op die lang duur kan markwaardes nie te ver van landbouwaardes af weghardloop nie. Die fundamentele beginsel van rentabiliteit op kapitaal soek oor ñ termyn altyd ewewig in grondpryse, ongeag die kortermyn sentiment wat die markwaarde verhoog. Hoewel party boere in sommige gevalle wel ñ koper kan sien aankom, is die meerderheid grondtransaksies se pryse op suiwer ekonomiese beginsels gegrond en kan boere nie grondpryse na willekeur manipuleer nie.

Daar steek egter baie waarheid in Dr Theo de Jager, vise-president van Agri Limpopo se siening, soos in die pers aangehaal, dat daar nooit ñ grondkrisis in Zimbabwe was nie totdat President Mugabe ñ referendum verloor het. Dit beklemtoon net die feit dat grond ñ magtige politieke wapen is waarmee kiesers se emosies gepaai kan word of waarmee een groepering (hulle wat het) teen ñ ander (hulle wat nie het nie) afgespeel kan word. Geen rasionele argumente of ekonomiese berekenings is bestand teen politici wat grond as politieke wapen wil gebruik nie, ongeag die finansiële realiteite wat lynreg daarteen indruis.

TABEL 1: VYF JAAR GEMIDDELDE NETTO INKOMSTE UIT VEE VAN BOERE IN DIE OOS-VRYSTAAT

	Droë land						Besproei		
	Koring R/ha	Bone R/ha	Aartappels R/ha	Mielies R/ha	Sonneblom R/ha	Soja R/ha	Koring R/ha	Aartappels R/ha	Mielies R/ha
Vertakkingsmarge	601	1477	6981	808	574	114	4423	18918	4645
Oorhoofse koste	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Privaat uitgawes	150	150	150	150	150	150	600	600	600
<b>Beskikbaar vir kapitaalaankope</b>	<b>405</b>	<b>1281</b>	<b>6785</b>	<b>612</b>	<b>378</b>	<b>-82</b>	<b>3777</b>	<b>18272</b>	<b>3999</b>
Kapitale belegging (@ 10% oor 25 jaar)	3676	11628	61588	5555	3431	-744	34284	165856	36299
Werktuie	2000	2000	4000	2000	2000	2000	2000	4000	2000
Water & krag	0	0	0	0	0	0	400	400	400
Besproeiingstoerusting	0	0	0	0	0	0	3750	3750	3750
<b>Waarde van grond</b>	<b>1676</b>	<b>9628</b>	<b>57588</b>	<b>3555</b>	<b>1431</b>	<b>-2744</b>	<b>28934</b>	<b>158506</b>	<b>30949</b>

TABEL 2: VYF JAAR GEMIDDELDE NETTO INKOMSTE UIT VEE VAN BOERE IN DIE OOS-VRYSTAAT

	Melkbeeste	Vleisbeeste	Skape
	R/GVE	R/GVE	R/GVE
Vertakkingsmarge	1839	1178	1560
Drakrag (ha/GVE)	3	3	3
Vertakkingsmarge	R/ha	R/ha	R/ha
	613	393	520
Oorhoofse koste	46	46	46
Privaat uitgawes	150	150	150
<b>Beskikbaar vir kapitaalaankope</b>	<b>417</b>	<b>197</b>	<b>324</b>
Kapitale belegging (@ 10% oor 25 jaar)	3785	1785	2941
Aanteevlæ	2000	1000	1000
Melktoerusting	500	0	0
<b>Waarde van grond</b>	<b>1285</b>	<b>785</b>	<b>1941</b>