

BELEGGEN

Roemenië geldt als het mekka voor beleggers in landbouwgrond, maar AFM ziet ook risico's

Maurits Kuypers
Boekarest

Bij Roemenië denken veel mensen aan een straatarm land met een hoge criminaliteit. Aan beleggers en boeren wordt het nog jonge EU-land steeds vaker aangeprezen als gemakkelijke plek om geld te verdienen met goedkope grond. De AFM waarschuwt echter: 'Pas op met wie je zakendoet.'

Gijs Nieuwenhuis was vroeger beurshandelaar, tot hij samen met zijn broer Samuel een jaar of twintig geleden de Oost-Europese landbouwsector ontdekte als beleggingsgebied. Eerst richtten de twee boerenzonen hun pijlen vooral op Polen, maar de laatste tijd doen ze bijna alleen nog zaken in Roemenië. 'De beleggingsmogelijkheden daar zijn fantastisch', zegt Nieuwenhuis. 'De prijzen van agrarische grond liggen er stukken lager dan in bijvoorbeeld Polen en de kwaliteit is extreem hoog.'

Nieuwenhuis is een van de velen die Roemenië hebben ontdekt als het nieuwe mekka voor grondbeleggers. Concrete cijfers over de Nederlandse investeringen zijn er niet, maar een simpele zoektocht op internet levert alleen al meer dan vijf partijen op die sinds Roemenië in 2007 lid werd van de EU voor tientallen miljoenen in het land hebben belegd. Veel beleggers zijn zelf boer. De inkomsten komen grotendeels uit pachtopbrengsten. Beleggers hopen op stijgende grondprijzen.

Het is een ontwikkeling die de Nederlandse toezichthouder AFM met enige zorg aanziet. 'We hebben eind april nog extra gewaarschuwd voor grondbeleggingen in Oost-Europa', zegt een woordvoerder. De risico's worden onderschat en de rendementen die worden voorgespiegeld hebben zich volgens de AFM tot dusverre niet voorgedaan. Soms worden grondbeleggingen zelfs volledig ten onrechte vergeleken met een veilige spaarrekening.

De AFM adviseert beleggers daarom toch vooral voorzichtig te zijn en goed te onderzoeken met wie ze in zee gaan, want van veraf is het lastig om te controleren wat er met hun ingelegde geld gebeurt en om de aanbieder aansprakelijk te stellen wanneer iets niet in orde is.

Volgens Nieuwenhuis hoeven beleggers zich bij zijn bedrijf, Ce-



Een akker bij Fundata, een dorpje in Transsylvanië, zo'n 200 km ten noorden van de Roemeense hoofdstad Boekarest.

FOTO: ROBERT GHEMENT/ANP

**Enthousiasme
'De prijzen van agrarische grond liggen er stukken lager dan in Polen'**

**Scepsis
'Als ik eerlijk ben hebben we er als beleggers tot nu toe geen cent aan verdiend'**

restial Farming, echter geen zorgen te maken. Veel van de beleggers die hij vertegenwoordigt zijn zelf boer en kennen dus de risico's. In totaal zegt hij in Roemenië al voor circa € 15 mln te hebben belegd, in grond en boerenbedrijven. 'We hebben er inmiddels 600 hectare akkerland en twee veehouderijen.'

René Bezemer van het bedrijf Farmfield zit op een ongeveer gelijke som met zijn investeerders, van wie 75% boer is. Vroeger belegde Farmfield in Nederland, Brazilië en Polen. Er was zelfs een klein uitstapje naar Afrika, maar sinds 2011 concentreert het bedrijf zich volledig op Roemenië. Net als Nieuwenhuis spreekt Bezemer van het enorme potentieel. 'Waar elders in Europa is kwalitatief hoogwaardige grond en personeel zo goedkoop als in Roemenië?' vraagt hij retorisch.

Kwalitatief hoogwaardig is de grond zeker: in de communistische tijd gold Roemenië, waar vooral graan en maïs verbouwd worden, met Oekraïne als de graanschuur van Euro-

2007

Sinds Roemenië toetrad tot de EU hebben Nederlandse partijen tientallen miljoenen belegd in Roemeense grond.

pa. Daarnaast heeft het land volgens de Universiteit van Wageningen een lange traditie in de hennepcultuur voor textiel, net als China.

Een extra voordeel van Roemenië is volgens Bezemer dat de ruilverkaveling er nog in de kinderschoenen staat. Dat komt doordat in 1990 na de val van Ceausescu de grote communistische boerenbedrijven (sovchozen) uiteengevallen zijn in kleine, onrendabele boerderijtjes. Pas de laatste jaren komt daar verandering in. Voor beleggers van buiten levert schaalvergroting grote kansen op. Bezemer verwacht jaarlijks 5% tot 8% rendement te maken. En dan heeft hij het alleen nog over

de opbrengsten uit het verpachten van land. Hij is er zeker van dat er ook nog een flinke waardeinstijging in het vat zit als de grondprijzen in Roemenië net zo snel zouden gaan stijgen als in Polen is gebeurd, waar de prijzen sinds 1993 zijn vertwintvoudigd.

Dat het ook tegen kan zitten met de rendementen, leert de ervaring van Hendrik Bosma, een belegger van het eerste uur in de commanditaire vennootschap (cv) DN Agrar Garbova. Bosma was boer in Flevoland, tot hij een aantal jaar geleden het bedrijf overdeed aan zijn broer en zoon. 'Ik zocht daarna een nieuwe uitdaging, en deze agrarische cv vond ik een prachtig initiatief', zegt hij.

Bij de Agrar Garbova cv gaat het om een combinatie van akkerbouw en een zeker voor Roemeense begrippen immense melkveehouderij met 2000 koeien. Bosma stapte in 2009 samen met nog 37 andere beleggers in, ieder met € 100.000. En het resultaat laat zich volgens

hem zien: 'We hebben inmiddels een van de mooiste en modernste melkveehouderijen van Roemenië, die met 40 werknemers ook nog zeer positieve gevolgen heeft voor de regio.'

Er was echter ook een tegenvaller: het klimaat, waar veel andere beleggers juist zo positief over zijn, was veel slechter dan Bosma had verwacht. Twee jaar was het slecht weer, maar ook was de bodem in slechte conditie. Het gevolg was dat het akkerland minder voer voor de koeien opleverde, met een negatief effect op het rendement. 'Als ik eerlijk ben hebben we er als beleggers tot nu toe nog geen cent aan verdiend.'

Toch heeft Bosma er alle vertrouwen in dat de goedlopende melkveehouderij uiteindelijk haar geld oplevert en toch nog zorgt voor een aardig rendement. Een ding staat echter wel voor hem vast: investeren in een ander land is leuk, maar uiteindelijk 'is er voor een boer geen beter land dan Nederland'.