
Financieringsbronnen

De traditionele en alternatieve
Financieringsbronnen om te
investeren in landbouwgrond

P41-50

Toekomst

Schaalvergroting
zet druk op
de grondmarkt

P51-65

Opinie

Zijn samenwerking en
groei de sleutelwoorden
van de agrarische sector?

P66-88

BOERENBUSINESS

Wel of niet investeren in landbouwgrond?

19-3-2013
DCA Multimedia

523001
Willemien Abma
Tom van Haaster

Wel of niet investeren in landbouwgrond?

Een onderzoek naar alternatieve mogelijkheden
van grondfinanciering voor agrarische ondernemers

Afstudeeronderzoek in kader van de studie
Bedrijfskunde en Agribusiness aan de
Hogeschool Van Hall Larenstein Leeuwarden

Door: W. Abma (891117001)
T.G.H. van Haaster (871008004)

Begeleiders: dhr. K. Maas
dhr. E. de Lijster
dhr. J. Hania
dhr. D. Boels

Datum **19-03-2013**

Voorwoord

In het kader van ons afstuderen voor de opleiding Bedrijfskunde en Agribusiness hebben wij een onderzoek gedaan naar alternatieve mogelijkheden om landbouwgrond te financieren. Voor agrarische ondernemers wordt het in de toekomst steeds moeilijker om via een volledige bancaire lening landbouwgrond aan te kopen. Dit komt door de financiële verplichtingen (Basel III) waar de banken aan moeten voldoen. Het financieren van landbouwgrond en de mogelijkheden zullen dan ook centraal staan in dit onderzoek.

Gedurende onze afstudeerperiode hebben wij kennis uit onze studie kunnen toepassen maar hebben we ook veel bijgeleerd door de werkzaamheden bij DCA Multimedia.

Graag willen wij onze begeleiders meneer Jan Hania en meneer Dethmer Boels vanuit Van Hall Larenstein, bedanken voor hun feedback, dit gaf ons nieuwe inzichten op ons onderzoek. Ook willen wij dhr. K. Maas en dhr. E. de Lijster bedanken voor hun gesprekken en tips om dit onderzoek tot een goed resultaat te brengen. Daarnaast willen wij DCA Multimedia bedanken voor de werkervaring die wij daar hebben opgedaan en de bedrijven bij wie wij een interview mochten afnemen. Tijdens de interviews hebben we kennis met elkaar uitgewisseld en deze gesprekken verwerkt in het rapport.

Lelystad, 2013

Willemien Abma
Tom van Haaster

Samenvatting

Het investeren in landbouwgrond wordt door een aantal factoren bemoeilijkt. Factoren als druk op de grondmarkt - met als gevolg een hoge prijs van landbouwgrond - en de financiële crisis maken het in deze tijden moeilijk om landbouwgrond te financieren. Juist in deze tijden zijn ondernemers driftig op zoek naar alternatieve mogelijkheden om schaalvergroting mogelijk te maken. Het centrale onderwerp binnen dit onderzoek, is het zoeken en vinden van alternatieve mogelijkheden om grondbezit van agrarische bedrijven te financieren. De hoofdvraag luidt: Welke alternatieve mogelijkheden zijn er om grondbezit van agrarische bedrijven in Nederland te financieren? Allereerst is er een literatuurstudie gedaan naar de werking van de grondmarkt en de rol van de overheid. De werking van de grondmarkt wordt voor een belangrijk deel beïnvloedt door de rol van de overheid binnen deze markt. De grondmarkt in Nederland wordt beheerst door twee belangrijke partijen, namelijk de agrarische ondernemer (vragers) en de overheid (aanbieders). Er wordt dan ook gesproken over een duopolie binnen deze markt. De agrarische ondernemer claimt landbouwgrond voor schaalvergroting en de overheid claimt landbouwgrond voor infrastructuur, waterberging en natuurontwikkeling. De rol van de overheid is bij financieren van landbouwgrond klein. Zij stimuleren agrarische ondernemers in hun bedrijfsvoering en inkomen. De EU en de overheid leggen strengere verplichtingen op aan de banken (Basel III). Bankleningen worden terughoudend in het verstrekken van bancaire leningen. Het GLB eist meer van de agrarische ondernemers. Hectare premie, vergroeningseisen (natuurontwikkeling) en inflatiecorrectie zijn factoren waar de inkomsten van deze ondernemers flink door dalen. Schaalvergroting, duurzaam produceren, bedrijfsbehoud en andere ontwikkelingen komen onder druk te staan door het hernieuwde GLB. Door deze veranderingen komen traditionele manieren van financieren onder druk te staan en de vraag naar alternatieve vormen van financiering doen vergroten. De belangrijkste alternatieve vormen van financiering komen tot stand door de interviews die gehouden zijn bij organisaties waar agrarische ondernemers mee te maken hebben als zij landbouwgrond aan willen kopen. Uit de resultaten van de interviews is naar voren gekomen dat samenwerking en pacht belangrijke instrumenten zijn binnen de agrarische sector. Agrarische ondernemers en andere belanghebbenden binnen de sector moeten meer de handen ineenslaan om beter op ontwikkelingen in te spelen. Samenwerking in combinatie met alternatieve vormen van financiering zijn ontwikkelingen die zeker bepalend zijn voor de toekomst van agrarische ondernemers. Als financieringsvorm kozen de meeste partijen pacht als beste vorm. Na pacht komen vermogende investeerders, kredietunies en familielening. Na beoordeling van alle vormen is de beste vorm van financiering, het 'revoluerend' fonds. Als samenwerkingsvorm is dit de grondbank. In dit onderzoek komen twee voorbeeldbedrijven aan bod die verschillende samenwerkingsvormen zijn aangegaan; Wilhelminapolder en Novifarm. Agrarische ondernemers moeten zich afvragen of ze grond moeten aankopen. Op dit moment biedt landbouwgrond institutionele beleggers meer zekerheid dan aandelen. Agrarische ondernemers staan voor een keuze, investeren of niet. Uit onderzoek komt naar voren: "Als landbouwgrond al in bezit is van agrarische ondernemers dan biedt het pachten van landbouwgrond voor schaalvergroting kansen. Voor startende agrarische ondernemers is het dan ook raadzaam om eerst land te pachten. Op deze manier bouwt de agrarische ondernemer een financiële buffer op, waardoor het aanschaffen van landbouwgrond in de toekomst haalbaar wordt".

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	8
1.1	LEESWIJZER	8
2.	HET ONDERZOEK.....	10
2.1	AANLEIDING EN RELEVANTIE	10
2.2	CONCEPTUEEL MODEL	11
2.3	ONDERZOEKSAANPAK	12
3.	DE GRONDMARKT	13
3.1	GESCHIEDENIS.....	13
3.2	HUDIGE SITUATIE	19
3.2.1	<i>Grondprijs</i>	23
3.2.2	<i>Deelmarkten</i>	25
3.3	SAMENVATTING	30
4.	DE FUNCTIE VAN DE OVERHEID IN DE GRONDMARKT	31
4.1	EUROPEES BELEID	31
4.2	NEDERLANDSE OVERHEID	33
4.2.1	<i>Invloed hervorming GLB binnen Nederland</i>	35
4.3	INVLOED VAN WETGEVINGEN OP DE GRONDMARKT.....	38
4.4	SAMENVATTING	40
5.	TRADITIONELE FINANCIERINGSBRONNEN	41
5.1	BANKEN.....	41
5.2	PRIVÉBELEGGERS	42
5.3	FAMILIE	43
5.4	SAMENVATTING	45
6.	ALTERNATIEVE FINANCIERINGSBRONNEN	46
6.1	FINANCIERINGSVORMEN VAN NAJK	46
6.2	FINANCIERINGSVORMEN VOOR LANDBOUWGROND.....	49
6.3	SAMENVATTING	50
7.	RESULTATEN VAN DE INTERVIEWS.....	51
7.1	VISIE VAN HET LEI OP DE GRONDMARKT IN NEDERLAND	51
7.1.1	<i>Grondmarkt in Denemarken</i>	52
7.2	TOEKOMST VAN DE AGRARISCHE SECTOR	54
7.3	ONTWIKKELINGEN BINNEN DE DRIE SECTOREN	63
7.4	SAMENVATTING	65
8.	BEOORDELING EN ANALYSE VAN DE RESULTATEN	66
8.1	OVERGANG VAN ANALYSE NAAR OPTIES.....	66
8.2	BEOORDELING VORMEN VAN FINANCIERING	67
8.2.1	<i>Revolverend Fonds</i>	74
8.3	VORMEN VAN SAMENWERKEN TUSSEN ONDERNEMERS	76
8.4	BEOORDELING VORMEN VAN SAMENWERKEN	78
8.4.1	<i>Grondbank</i>	82

8.5	SAMENVATTING	84
9.	REFLECTIE	85
10.	CONCLUSIES.....	86
11.	AANBEVELINGEN	88
	LITERATUURLIJST	90
	BIJLAGEN.....	92
BIJLAGE I	BEGRIPPENLIJST	92
BIJLAGE II	PRIJS/KWALITEIT VERHOUDING VAN LANDBOUWGROND	93
BIJLAGE III	BASEL III	94
BIJLAGE IV	ARTIKEL ONTTREKKEN LANDBOUWGROND.....	96
BIJLAGE V	RESULTATEN VERGELIJKING INTERVIEWS	97
BIJLAGE VI	OVERIGE ALTERNATIEVE VORMEN VAN FINANCIERING.....	103
BIJLAGE VII	RENTEKREDIET.....	104

Figuren

Figuur 1 Conceptueel Model	12
Figuur 2 Mijlpalen van de grondmarkt	13
Figuur 3 Sicco Mansholt: Vader van het GLB	18
Figuur 4 Bodemgebruik in Nederland, 2008	22
Figuur 5 Grondeigendom in Nederland ultimo 2000	22
Figuur 6 Prijs van landbouwgrond 1952-2010	24
Figuur 7 Standaardopbrengst van agrarische bedrijven	27
Figuur 8 Agrarische grondoppervlakte in Nederland	28
Figuur 9 Ontwikkeling van het totaal vreemd vermogen land- en tuinbouw 2002-2006	44
Figuur 10 Wat bepaald de waarde van landbouwgrond?	93

Tabellen

Tabel 1 Bodemgebruik in Nederland	21
Tabel 2 Verdeling landbouwgrond naar rechtsvorm	26
Tabel 3 Ondernemingsvormen agrarische bedrijven	28
Tabel 4 Dienst Landelijk Gebied	33
Tabel 5 Bestaande en nieuwe vormen van financiering	46
Tabel 6 Bestaande en nieuwe financieringsvormen voor landbouwgrond	50
Tabel 7 Bestaande en nieuwe financieringsvormen voor landbouwgrond	66
Tabel 8 Nieuwe en oude regionorm per pacht prijsgebied	68
Tabel 9 Grondslag en beoordelingscriteria	68
Tabel 10 Criteria met betrekking tot financiering van landbouwgrond	70
Tabel 11 Grondslag en beoordelingscriteria	78
Tabel 12 Criteria met betrekking samenwerking	79

1. Inleiding

Vroeger kregen veel boerenzoons/dochteren, van hun vader of grootvader één goed advies mee. *"Als je wilt investeren, investeer dan in landbouwgrond"*. Tegenwoordig is dit niet meer zo makkelijk. Door moeilijke economische tijden worden banken terughoudender in het verstrekken van leningen. Investeren in landbouwgrond wordt hierdoor bemoeilijkt. De belangrijkste functie van het investeren in landbouwgrond is: het bieden van kansen tot schaalvergroting van bedrijven. Door toenemende vraag is de prijs van agrarische landbouwgrond in Nederland relatief hoog en de mobiliteit laag. Zeker jonge ondernemers, die over het algemeen minder financieel draagvlak hebben, lopen hier met de uitbreiding van hun bedrijf tegenaan.

Er zijn meer factoren dan alleen de moeilijke economische tijden, die een financiële lening ingewikkelder maken. De hoge grondprijs speelt hier een belangrijke rol in. Landbouwgrond behoudt altijd zijn waarde, alleen is deze waarde (Figuur 10, bijlage II) op dit moment erg hoog. Andere belangrijke factoren die van invloed zijn:

- de grondmarkt,
- de overheid,
- en de financieringsbronnen

De grondmarkt bestaat uit vragers en aanbieders. Deze vragers en aanbieders hebben invloed op de beschikbare landbouwgrond en daardoor ook op de prijs van landbouwgrond. Bij de overheid hebben verschillende wet- en regelgeving grote invloed op het aankopen van landbouwgrond. Ook de overige financieringsbronnen zoals privébeleggers en familieleningen hebben invloed op het investeren van landbouwgrond. Door deze wet- en regelgeving wordt het steeds interessanter om naar alternatieve financieringsmogelijkheden te zoeken.

Dit onderzoek zal zich richten op de drie sectoren, melkveehouderij, akkerbouw en varkenshouderij. De reden dat het onderzoek zich op deze drie sectoren richt is dat de melkveehouderij en akkerbouw grondgebonden landbouwbedrijven zijn. Dit wil zeggen dat deze bedrijven kunnen groeien door aankoop van landbouwgrond zodat er opslagruimte/stallen kunnen worden gebouwd. De sector varkenshouderij heeft minder hectares landbouwgrond in bezit maar is van de drie genoemde sectoren wel het meest intensief en heeft daardoor ook belang bij schaalvergroting.

1.1 Leeswijzer

Dit rapport zal beginnen met een beschrijving van het onderzoek. In dit hoofdstuk wordt de aanleiding en relevantie omschreven, de afbakening, de hoofd- en deelvragen, het onderzoek aanpak en het conceptueel model. Het derde hoofdstuk bevat een beschrijving van de agrarische grondmarkt, zowel de geschiedenis als de huidige situatie door middel van een tijdlijn. Deze tijdlijn bevat de cruciale ontwikkelingen en landbouworganisaties die zijn opgericht. Ook wordt in het subparagraaf van de huidige situatie, het grondgebruik en de grondbezitters, grondprijs en de deelmarkten benoemd. In het vierde hoofdstuk komt de overheid aan bod. In dit hoofdstuk zal de invloed van het GLB en de wetgeving worden besproken. In hoofdstuk 5 worden de huidige financieringsbronnen benoemd zoals: banken, privébeleggers en familielening. De alternatieve

financieringsbronnen worden vermeld in hoofdstuk 6. In het hoofdstuk daarna, hoofdstuk 7, bevinden zich de resultaten. Dit hoofdstuk is opgesplitst in de volgende onderwerpen: visie op de grondmarkt in Nederland van het LEI en toekomst van de agrarische sector, ook worden de ontwikkelingen in de drie sectoren akkerbouw, melkveehouderij en varkenshouderij hier besproken. In hoofdstuk 8 worden financiering- en samenwerkingsmogelijkheden die uit de resultaten zijn voortgekomen beoordeeld. De twee voorbeelden van samenwerkende bedrijven worden ook weergegeven. In hoofdstuk 9 wordt er gereflecteerd op het onderzoek. Hoofdstuk 10 vormt de conclusie. In het laatste hoofdstuk komen de aanbevelingen aan bod.

2. Het onderzoek

Door de toename in waarde van landbouwgrond is grondfinanciering voor veel bedrijven kapitaalintensief. Hierdoor is het voor kopers/opvolgers steeds lastiger om landbouwbedrijven voort te zetten of uitbreiding in areaal.

2.1 Aanleiding en Relevantie

De grondmarkt in Nederland staat de laatste jaren onder druk. Door wet- en regelgeving, bestemmingsplannen en de lage productopbrengsten in sommige sectoren wordt het voor veel agrarische ondernemers moeilijk om landbouwgrond te financieren. Ruim 70 % van de totale koopsom van een (bestaand) bedrijf wordt besteed aan het financieren van landbouwgrond.

Door de hoger vereiste financiële inbreng van de koper is het moeilijker om bestaande bedrijven te kopen. Voor starters is dit zelfs onmogelijk. De traditionele financiering kan een probleem vormen. Banken worden strenger in de gaten gehouden en lopen meer risico's om gecontroleerd te worden door de overheid (Basel III, zie bijlage III). Het huidige mestbeleid zal voor veehouders roet in het eten gooien. Per m³ mest is plaatsingsruimte nodig, hectares of je moet het afvoeren, verwerken. Voor deze bedrijven wordt het moeilijk om financiering los te krijgen en schaalvergroting wordt hierdoor teniet gedaan.

DCA adviseert ondernemers in de agrarische sector. De nadruk van het advies ligt op de markt- en prijsrisico's die agrarische ondernemers mogelijk kunnen ondervinden. Tijdens de vele seminars die DCA (dhr. K. Maas) door het land heeft gegeven, kwam telkens de vraag naar boven – vanuit de agrarische ondernemers- : “Wat te doen; landbouwgrond kopen of verkopen?”. DCA functioneert als een marktadvies organisatie en richt zich op de handel en ondernemingsrisico's van agrarische ondernemers. DCA heeft op dit moment geen concreet beeld van alternatieve financieringen voor landbouwgrond en wil de agrarische ondernemers hier graag in adviseren.

Afbakening

Dit onderzoek zal zich alleen richten op:

- Het landbouwgrondbezit van agrarische bedrijven.
- De sectoren die DCA adviseert te noemen: akkerbouw, melkveehouderij en de varkenshouderij
- De toekomstige agrarische ondernemers tussen nu en 15 jaar.
- Agrarische ondernemers met bedrijfsopvolging
- Agrarische sectoren in Amerika, Engeland en Denemarken.
- De bestaande agrarische financieringen zullen als kader dienen voor de nieuwe alternatieve financieringen.

De centrale onderzoeksvraag kan nu als volgt worden gedefinieerd:

Welke alternatieve mogelijkheden zijn er om grondbezit van agrarische bedrijven in Nederland te financieren?

Deze vraag wordt met behulp van de volgende deelvragen worden beantwoord:

1. Wat is de werking van de grondmarkt in Nederland?

Hoe werkt de grondmarkt? Zijn er deelmarkten binnen de grondmarkt? Wie zijn de vragers en aanbieders? Welke rol speelt de concurrentie? Wat is de invloed van de belanghebbende op schaalvergroting van agrarische bedrijven?

2. Wat is de rol van de overheid bij het financieren van landbouwgrond voor agrarische bedrijven?

Wat is de invloed van prijsverandering op de grondprijsontwikkeling? Wat voor rol speelt de wetgeving hierbij? Welke wetten hebben invloed? Wat is de werking?

3. Welke mogelijkheden zijn er om landbouwgrond te financieren? (nu en in de toekomst?)

Welke financieringen zijn er? Wat zijn de meest voorkomende financieringen? Hoe zijn de financieringen geregeld in het buitenland? Welke financieringen gelden daar?

4. Welke rol spelen belangenorganisaties in de huidige en toekomstige landbouwbeleid t.o.v. de agrarische sector en ondernemers?

Wat is de rol van LTO en NAK? Welke belangen hebben ze in het huidige en toekomstige landbouwbeleid? Welke invloed hebben zij op de gaande ontwikkelingen in de agrarische sector? Hoe zien zij de toekomst voor de agrarische sector?

5. Welke ontwikkelingen zijn er gaande in de agrarische sector?

Welke ontwikkelingen vinden er plaats op sector niveau? Wat is de rol van de politiek? Wat is de invloed van het nieuwe kabinet? Welke nieuwe beleidsmaatregelen komen er? Zijn er nieuwe financieringswetten in de maak? Hoe ziet de toekomst eruit voor de agrarische ondernemer?

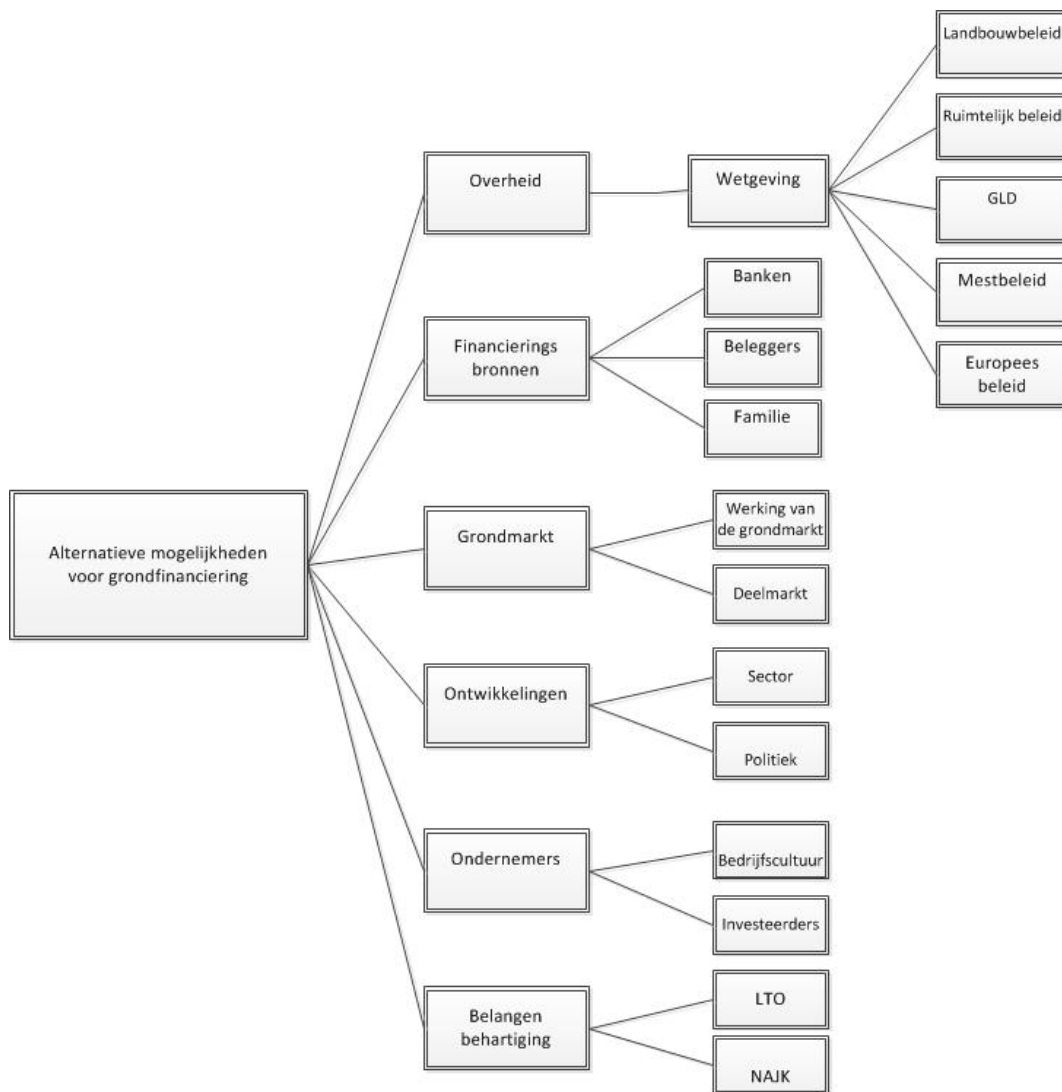
6. Welke invloeden hebben de ondernemers op het gebied van schaalvergroting van de agrarische bedrijven?

Wat houdt schaalvergroting in? In welke vorm wordt schaalvergroting gegoten? Hoe ziet het bedrijfscultuur eruit? Welke branche investeert het meest?

2.2 Conceptueel model

Het conceptueel model (Figuur 1) geeft duidelijkheid over de afbakening van wat er wordt onderzocht en beschrijft welke gegevens er worden vastgelegd. In het conceptueel model is te zien hoe deze gegevens gestructureerd zijn en het geeft een beeld van de onderwerpen en de relaties tussen deze onderwerpen weer. Het is van groot belang om uit te zoeken of de onderwerpen een relatie hebben tussen oorzaak en gevolg. In het conceptueel model wordt een schets gemaakt van de verbanden tussen oorzaak en gevolg, maar uit het onderzoek zal blijken of dit ook echt zo is.

Figuur 1 Conceptueel Model



2.3 Onderzoeksaanpak

De grondvorm van dit onderzoek is gebaseerd op een surveyonderzoek¹. Hiervoor is gekozen omdat er gegevens worden verzameld door middel van interviews. Als eerste vindt er een literatuurstudie plaats om er achter te komen wat er al onderzocht is over dit onderwerp. Om data te verzamelen wordt er gebruik gemaakt van interviews. De randvoorwaarden van de interviews zijn: bedrijven/organisaties waar agrarische ondernemers mee te maken hebben als zij landbouwgrond aan willen kopen. Voordat de interviews zijn afgenomen zal er een goedkeuring plaatsvinden vanuit DCA. De uitgewerkte interviews zijn vervolgens eerst door de betreffende personen gezien zodat deze in de gelegenheid zijn om de gegevens op waarheid te controleren. Dit wordt ook wel een member-check genoemd. Door middel van deze interviews zijn er data verzameld die uiteindelijk tot antwoorden leiden op de deelvragen. De antwoorden op de deelvragen maken het mogelijk om een antwoord op de hoofdvraag te formuleren.

¹ Basisboek methoden en technieken, Baarde en de Goede, blz. 132

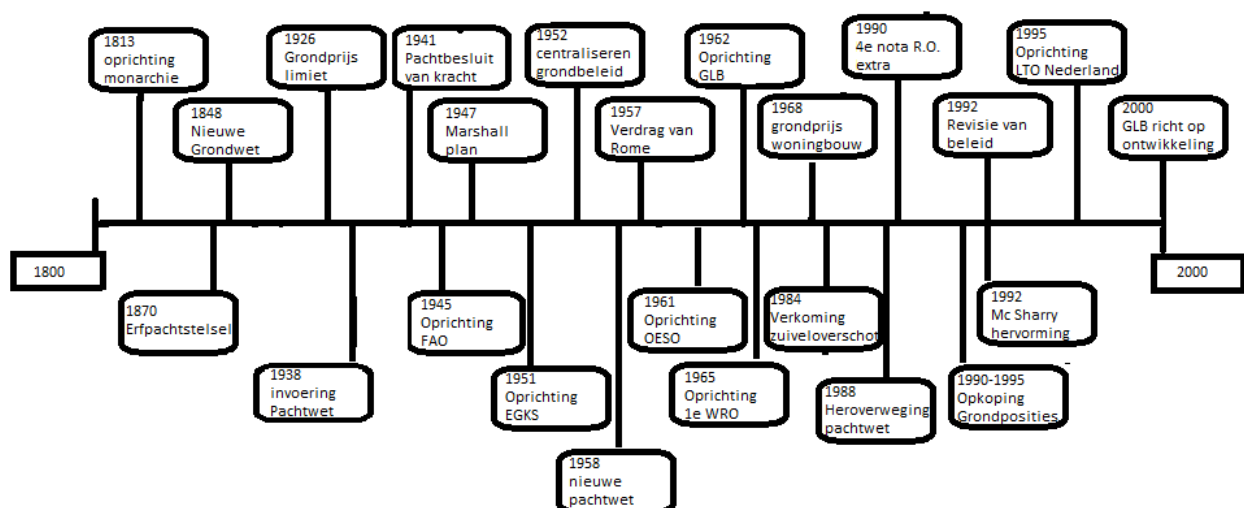
3. De grondmarkt

Voor dit onderzoek is het van groot belang om te weten hoe de grondmarkt in elkaar zit. Hoe is het bodemgebruik verdeeld in Nederland? En wie zijn de grootste grondbezitters? Maar ook de meest voorkomende ondernemingsvormen op landbouwbedrijven komt in de hoofdstuk aan bod. Uit het conceptueel model blijkt dat de werking van de grondmarkt en de deelmarkten van groot belang zijn. Maar er zijn meer onderwerpen die invloed hebben op de grondmarkt in Nederland, deze worden in dit hoofdstuk besproken. Het hoofdstuk begint met een stukje geschiedenis van de grondmarkt in § 3.1. Hier wordt eerst de grondmarkt van voor 1800 beschreven, daarna door middel van een tijdlijn het jaar 1800 tot 2000. In § 3.2 wordt de huidige situatie weergegeven van de grondmarkt in Nederland. Dit is van het jaar 2000 tot nu. Hierin komen de kenmerken van de grondmarkt, het bodemgebruik, de grondprijs en de deelmarkten aan bod. De laatste paragraaf vormt een samenvatting van dit hoofdstuk.

3.1 Geschiedenis

Toen in de negende eeuw de Franken Europa veroverden, introduceerden zij hun feodale bestel dat bestond uit een betrap systeem van adellijke leenmannen. Deze leenmannen kregen land van de koning in 'leen', als onderdeel van een persoonlijke vertrouwensbestand. De leenman gaf militaire hulp en verleende allerlei diensten aan de koning, zijn leenheer en hij kreeg daarvoor bescherming en landbouwgrond terug. Via die landbouwgrond kreeg hij ook de beschikking over mensen, jurisdictie over de bewoners, het recht op belastingheffing, jacht- en visrechten, het recht op de onbebouwde gebieden en het recht om bijvoorbeeld een molen te bouwen. De leen kreeg steeds meer een karakter van 'eigendom', vooral toen het centrale gezag verzwakte. Leenmannen konden hun rechten doorgeven aan derden.

Figuur 2 Mijlpalen van de grondmarkt



In het kielzog van de Franse Revolutie (1789-95) werden landbouwgrondbezit en stemrecht in Europa geleidelijk ontkoppeld. Burgers kregen politieke rechten zonder dat van grondbezit sprake was. Rechtspraak werd onafhankelijk van de landheren en werd een verantwoordelijkheid van de staat. De Bataafs-Franse tijd (1795-1813) zorgde voor ingrijpende veranderingen, invoering van de eerste

Grondwet (Rechten van de burger, 1798), het Burgerlijk Wetboek, de Burgerlijke Stand, de dienstplicht, het kadaster, achternaam, huisnummers en standaardmaten- en gewichten: de kilo, meter en liter. Na 1813 werd Nederland een monarchie onder het huis van Oranje. De volksvertegenwoordiging, de Eerste en Tweede Kamer, mochten meebeslissen over het bestuur, de ministers voerden het beleid uit. In veel zaken had de koning nog het laatste woord.

Onder leiding van de liberaal Thorbecke kreeg Nederland in 1848 (Figuur 2) een nieuwe grondwet. De ministers waren voortaan verantwoordelijk voor wetgeving en beleid, het parlement controleerde hen. De grondwet van 1848 vormt tot op heden de basis van de Nederlandse parlementaire democratie. Maar het idee dat de staat eigendommen moest beschermen en dat daarom alleen vermogende burgers kiesrecht hadden, verdween pas in 1917 uit Nederland. Ten aanzien van de tweede vrijheid, die van eigendom, ontwikkelde zich het onderscheid tussen publiek en privaat recht. Maatschappelijke doelen werden vertaald in publieke bevoegdheden, terwijl het private eigendom werd ontdaan van alle oude sociale en ethische elementen. Zo ontstond pas 150 jaar geleden het individualistische en materialistische concept van grondeigendom dat we nu kennen. In de negentiende eeuw kreeg deze interpretatie van burgerlijke vrijheid ten slotte zijn constitutionele grondslag (Van den Bergh, 1988).

Hoewel voor het eerst in de geschiedenis sprake is van een integrale rijksnota over het grondbeleid, wordt al bijna anderhalve eeuw grondbeleid gevoerd, met wisselende verantwoordelijkheden voor de overheid. Na de bloei van particuliere stadsuitleg is er vanaf 1870 sprake van een actief gemeentelijk grondbeleid (het erfpachtstelsel).

Pacht²

Bij de invoering van de Pachtwet op 1 november 1938, vielen pachtovereenkomsten onder het regime van huurbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van 1838. De bepalingen over de huur en verhuur van landerijen hadden slechts een regelend en aanvullend karakter en lieten de partijen grote vrijheid om de inhoud van de pachtovereenkomst te bepalen. De grote vrijheid van verpachters om tot eigen pachtovereenkomsten te komen, leidde tot een sterke economische positie van de verpachter. Tegenover deze verpachters stonden vele (vaak arme) agrariërs, die soms tegen elkaar op moesten bieden om landbouwgrond te bemachtigen. De druk op de pachters werd hierdoor vergroot, ook het tekort aan werk buiten de agrarische sector werkte tegen. Deze omstandigheden maakten het bestaan van de pachter onzeker en leidde tot schrijdende situaties, zoals de landbouwcrisis van de jaren 1878-1895.

Begin van de twintigste eeuw trokken de prijzen van de landbouwproducten op de wereldmarkt weer aan, maar ondanks de opgaande conjunctuur verbeterde de positie van de pachter nauwelijks. De goede prijzen leidden namelijk tot een grotere vraag naar landbouwgrond waardoor de pacht prijzen stegen en het gunstige bedrijfsresultaat uiteindelijk voor een groter gedeelte aan de verpachter ten goede kwam. De kritiek op het bestaande pachtstelsel bleef dan ook aanhouden. In 1932 werd de Crisispachtwet door beide kamers aanvaard. Deze wet maakte het de pachter mogelijk om gehele of gedeeltelijk ontheffing van de pachttermijn te verzoeken aan de kantonrechter in het geval van buitengewone omstandigheden. In 1933 werd de landbouwcrisiswet³ aangenomen op

² Hoe nu verder met de pacht en de pachtprijsbepaling, p. 8, Federatie Particulier Grondbezit

³ Inleiding tot de algemene agrarische economie.

landbouwgrond waarvan de sector jaarlijks voor 200 miljoen gulden aan productsteun ontving. Ook al waren deze maatregelen als tijdelijke noodoplossing bedoeld, toch vormden ze een belangrijk keerpunt in het politieke denken. Pas in 1935 kwam de regering met een wetvoorstel dat de pachter als economisch zwakkere partij bescherming zou bieden. Het was de bedoeling 'het gehele pachtwezen en het sociaaleconomische bestaan van de pachter op een hoger, redelijker en menswaardiger peil te brengen'. Tegen de achtergrond van de crisis en de steun die ten goede kwam aan de verpachters, aanvaarde de politiek een inperking van de eigendom en contractsvrijheid. Het belang van de grondeigenaar en de bescherming van de pachter werd niet opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, maar in een aparte Pachtwet, waarin zowel materieelrechtelijke als procesrechtelijke bepalingen werden opgenomen. De Pachtwet trad in werking op 1 november 1938. Tijdens de bezetting hechtte de overheid veel waarde aan een goede voedselvoorziening en aan het stabiliseren van het prijspeil. In 1941 werd het Pachtbesluit van kracht dat de Pachtwet 1937 verving. Het Pachtbesluit leidde tot een sterke sociale bescherming van de pachter doordat hij verzekerd werd van een langdurig gebruiksrecht tegen een pacht prijs die een behoorlijk inkomen mogelijk maakte. De bezetter beperkte zich niet tot het pacht recht, maar nam ook maatregelen om de grondmarkt te reguleren. Zij vaardigde besluiten uit die de strekking hadden dat landbouwgrond slechts verworven kon worden door landbouwers (boerenland in boerenhand) en stelde toezicht in om ondoelmatige splitsing te voorkomen. Ook werd de maximumprijs voor landbouwgrond gesteld.

Na de Tweede Wereldoorlog vormde het streven naar economisch ordening en het beheersen van de prijzen. Aangezien de ervaringen met het Pachtbesluit overwegend positief waren en de normering van het besluit goed aansloot bij het streven naar ordening werd het als uitgangspunt genomen voor de nieuwe Pachtwet, was de invoering van de Pachtwet 1958 vooral een continuering van het bestaande pacht recht.

De Pachtwet 1958 kende een driedelige doelstelling waarmee de wetgever goede pachttoestanden trachtte te bereiken:

- Het beschermen van de pachter door het bieden van rechtszekerheid te aanzien van de bedrijfscontinuïteit en daarmee uitzicht bieden op een behoorlijke exploitatie van de landbouwgrond (zowel sociale als economische bescherming).
- Rekening houden met de belangen van de verpachter.
- Het waarborgen van het algemeen landbouwbelang, dat los gezien wordt van de belangen van de pachter en verpachter.

In de Pachtwet 1958 werd het algemeen landbouwbelang meer benadrukt dan in het Pachtbesluit. De grondkamer diende pachtovereenkomsten voortaan aan een strengere landbouwkundige toetsing te onderwerpen. Het ging hierbij om de structuur van het bedrijf en het behoud van structuurverbeteringen als gevolg van ruil- en herverkaveling. In 1963 werd het voorkeursrecht in de Pachtwet opgenomen. Dit recht hield in dat de grondeigenaar de landbouwgrond eerst aan de zittende pachter moest aanbieden indien hij tot verkoop wilde overgaan. De opname van het voorkeursrecht was het gevolg van het verlopen van de Wet op vervreemding van landbouwgronden (WVL). De WVL regelde de prijzen en vervreemding van landbouwgrond. Een gevolg van de expiratie van de WVL, was het ontstaan van een vrije grondmarkt. Naast het pachtregime, dat gekenmerkt werd door een strikt prijsbeleid, stond het stelsel van de grondmarkt waar de prijsvorming vrij was. In 1993 werden bepalingen in de Pachtwet opgenomen die het mogelijk maakten om in het kader

van natuur en landschapsbehoud meer beperkende verplichtingen op te nemen in de pachtovereenkomst. Dit stond bekend als de natuurlandpacht. Het idee hierachter was dat het belangrijk was om agrarisch cultuurlandschap met een landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde te beschermen tegen de bedreiging door schaalvergroting en mechanisering van de moderne agrarische bedrijfsvoering. 1984 was het jaar dat er via een wijziging van de Pachtwet men probeerde de neerwaartse daling van het pachtareaal te stoppen. In dit jaar werd de bescherming van de 65-jarige pachter zonder bedrijfsopvolger ingeperkt. Het bereiken van de 65-jarige leeftijd werd een opzeggingsgrond (einde continuatierecht) en leidde tot het vervallen van het voorkeursrecht. Met deze verandering in de wet hoopte men dat er meer ruimte zou ontstaan voor jonge goed opgeleide boeren, wat positief zou uitwerken op de concurrentiekracht. Dit had geen effect op de voortschrijdende daling van het pachtareaal, het tegenovergestelde werd bereikt: na het opzeggen van de pachtovereenkomst kon de pachtgrond voor hogere waarde in vrije staat worden verkocht. Een grondige heroverweging in 1988. Kabinet Lubbers II stelde hiervoor een commissie samen; Werkgroep Heroverweging Pachtwetgeving. De werkgroep kreeg als opdracht de hoofdlijnen van de Pachtwet te heroverwegen en de mogelijkheid en wenselijkheid van liberalisering van de pachtwetgeving te onderzoeken. Een nieuwe balans tussen de rechtsbescherming van de pachter en het rendement van de verpachter zou de financieringsinstelling van pacht moeten beschermen. In 1990 onderstreepte het kabinet het belang van het voortbestaan van het instituut pacht voor de toekomst van de Nederlandse Landbouw. Ook bleef de driedelige doelstelling van de Pachtwet 1958 van waarde bleef en dat deze doelen in onderlinge samenhang gewaarborgd diende te blijven. In 1995 kwam er opnieuw een wetwijziging met als resultaat dat het bestaande reguliere pachtregime voor hoeven en los land ongewijzigd bleef en de bescherming van de reguliere pachter werd gehandhaafd.

Belangrijke punten waren:

- Het stabiliseren van het pachtareaal waardoor pacht als financieringsinstrument behouden zou blijven.
- Het vergroten van de mobiliteit en flexibiliteit van grondgebruik. Met een grotere mobiliteit doelde men op het vergroten van het aanbod van landbouwgrond. Naar verwachting zou meer pachtgrond worden aangeboden. In plaats van verkoop zouden grondeigenaren de eenmalige pacht als alternatief kunnen kiezen. De beschikbaarheid van pachtgrond maakte de gewenste bedrijfsvergroting mogelijk. Een grotere flexibiliteit zou het mogelijk maken om tijdelijk over verschillende percelen te beschikken.
- Het verhogen van het rendement voor de verpachter.

Gemeenschappelijk Landbouwbeleid

Na de tweede wereldoorlog groeide het besef dat een terugkeer naar de vooroorlogse landbouw niet de juiste keuze was. En de bevolking wilde meer dan ooit voedselzekerheid. Elk land zocht een eigen oplossing, maar dat bleek niet zo eenvoudig te zijn. Niet alleen Europa, ook de rest van de wereld maakte zich zorgen over voldoende voedsel voor iedereen. In 1945 werd de FAO (Food and Agricultural Organization of the United Nations) opgericht. Geholpen door het Amerikaanse Marshallplan voor de economische wederopbouw werd in Europa de eerste stap naar economische samenwerking gezet. In 1947 startte de Amerikaanse minister van Buitenlandse Zaken George

Marshall een gigantisch hulpprogramma om het ontredde Europa er zo snel mogelijk bovenop te helpen. Een bijkomende voorwaarde verbonden aan het ontvangen van hulp was het organiseren van meer economische samenwerking tussen de Europese landen. Om deze Marshallhulp te coördineren, werden de Europese Landen verplicht samen te werken. In navolging van deze eis werd in 1948 de Organisatie voor Europese Economische Samenwerking (OEES) opgericht. Deze OEES werd later omgevormd tot OESO, Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling.

Regionaal zetten België, Nederland en Luxemburg met de Benelux een eerste, aarzelende stap in de richting van supranationale samenwerking. Met betrekking tot een aantal bevoegdheden op economisch vlak beslisten deze landen hun soevereiniteit af te staan aan een instelling die boven de nationale regeringen stond en die hun plaats de besluiten zou nemen. Rond 1950 groeide het idee dat het gemeenschappelijke beheer van de sectoren steenkool en staal, basis van de toenmalige (oorlog)industrie, een langdurige vrede kon garanderen. Door het integreren van de Franse en Duitse steenkool- en staalindustrieën wilde men de rivaliteit tussen beide, die Europa al van in de 19de eeuw gijzelde, ontkrachten. In 1951 werd daarom de EGKS, Europese Gemeenschap van Kolen en Staal opgericht, leden waren West-Duitsland, Frankrijk, Italië, België, Nederland en Luxemburg. De EGKS was meteen de voorloper van de verder Europese integratie. De initiatiefnemers waren ervan overtuigd dat stap voor stap meer sectoren en beslissingen moesten worden overgedragen worden van het nationale naar het Europese niveau. In 1957 tekende dezelfde zes Landen het Verdrag van Rome, meteen het vertrekpunt van de Europese Gemeenschap (EEG).

De doelstellingen van deze Europese Gemeenschap waren breed en ambitieus. Men wilde door samenwerking de economische en sociale vooruitgang verzekeren. Grenzen of problemen die Europa dreigden te verdelen, moesten verwijderd worden en het ultieme doel was "de verbetering van de leef- en werkomstandigheden van de gehele Europese bevolking". Een gemeenschappelijke handel en economisch beleid moest leiden tot de opheffing van alle beperkingen in het internationale handelsverkeer in Europa. In het Verdrag van Rome werden heel wat doelstellingen ingeschreven, maar alleen de integratie van het Europese landbouwbeleid ging ook echt van start. Artikel 39 van dit verdrag speelde met deze uitgangspunten een belangrijke rol in de landbouwpolitiek die zou volgen.

De klemtoon lag op:

- voldoende voedsel voor redelijke prijzen;
- rendabele landbouwbedrijven;
- redelijke inkomen voor landbouwers;
- de markten stabiliseren.

De tijdsgeest van de jaren vijftig is bepalend geweest voor de doelstellingen, principes en vormgeving van het gemeenschappelijke landbouwbeleid (GLB). Met de naoorlogse voedselschaarste nog fris in het geheugen, stelde men de voorziening van landbouwproducten centraal. Ook wilde men de strategisch belangrijke landbouwsector niet overlaten aan het grillige spel van vraag en aanbod en de internationale concurrentie. Vooral Frankrijk, Nederland en Italië waren fervente voorstanders van een gemeenschappelijk landbouwbeleid. Als exporterende landen hadden zij er ook het meeste bij te winnen. Duitsers en Belgen waren veel meer koele minnaars. In juli 1958 kwamen de zes landbouwministers bijeen om de lijnen van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid uit te stippelen. In het volgende decennium kreeg het GLB dan ook vorm.

Het GLB steunde op drie belangrijke principes. Om deze principes uit te voeren werd een markt- en prijsbeleid uitgewerkt:

- Een vrije gemeenschappelijke markt in Europa: tussen de lidstaten bestond er een vrij verkeer van landbouwproducten. Dit veronderstelde onder meer gemeenschappelijke prijzen.
- Communautaire preferentie: er werd voorrang verleend aan de afzet van landbouwproducten uit Europa. Daarom werd er steun verleend aan de uitvoer en de invoer werd beperkt.
- Financiële solidariteit: de kosten van het gemeenschappelijk beleid werden gezamenlijk gedragen.

In 1957 namen de zes lidstaten van de EEG zich voor om binnen twaalf jaar (in drie fasen van vier jaar) een gemeenschappelijke markt te bereiken. Het was vooral Frankrijk dat er op aanstuurde pas over te gaan van de ene naar de andere fase als er belangrijke landbouwbesluiten waren genomen. Het landbouwbeleid stuurde dus de eenmaking van de markt.

Figuur 3 Sicco Mansholt: Vader van het GLB

Eind jaren vijftig⁴ was Nederland binnen de EEG de grote aanjager van het gemeenschappelijk landbouwbeleid. Vooral de eerste vier jaar van de EEG had Nederland een onevenredig grote invloed op de besluitvorming. Niet geheel onverwacht werd de Nederlander Sicco Mansholt (Figuur 3) de eerste Europese Commissaris van landbouw. De socialistische herenboer en voormalig landbouwminister toonde zich al eerder een fervent voorstander van Europese integratie.



Het GLB werd in 1962⁵ geboren. De essentie van het beleid is goede prijzen voor landbouwers. Elk jaar produceren landbouwers meer voedsel en de winkels liggen vol eten tegen betaalbare prijzen. De eerste doelstelling - het waarborgen van voedsel - is bereikt. Het 1970 werd het leveringsbeheer ingeroepen. Agrarische bedrijven waren zo productief dat ze meer voedsel produceerde dan nodig was. Specifieke maatregelen werden opgesteld om de productie af te stemmen op de marktbehoeften. In 1984 werden quota opgelegd voor de zuivelproductie als eerste stap om de overschotten terug te dringen. In 1992 besliste de EU om met een verregaande revisie van het beleid over te gaan van marktondersteuning naar producentondersteuning. Prijsondersteuning wordt vervangen door rechtstreekse subsidies. Er is meer nadruk op voedselkwaliteit, bescherming van traditioneel en regionaal voedsel en zorg voor het milieu. Het grootte GLB-hervormingspakket (Mc Sharry-hervorming) heeft in 1992 ertoe geleid dat landbouwers hun verantwoordelijkheid moeten nemen voor de bescherming van het milieu en voor duurzame landbouw. Landbouwers leveren collectieve goederen voor ons allemaal, zoals de handhaving van mooie landschappen en ons rurale erfgoed. Landbouwers staan mee aan de frontlijn in de strijd tegen de klimaatverandering. Ze doen ook een beroep op technologie om het milieu te vrijwaren en hun concurrentiekracht te verhogen. 2000 was het jaar dat het toepassingsgebied van het GLB werd uitgebreid naar het plattelandontwikkeling. Het GLB ging zich meer richten op economische, sociale en culturele ontwikkeling van Europa.

⁴ <http://watetenwemorgen.be>

⁵ http://ec.europa.eu/agriculture/50-years-of-cap/files/history/milestones_of_the_cap_nl.pdf

Al deze mijlpalen van samenwerking overeenkomsten, Europese verbonden (eenheid), het samen staan we sterk gevoel heeft geleid naar de oprichting(en) van belangenorganisatie in Nederland.

Het grootte GLB-hervormingspakket uit 1992 heeft geleid tot de oprichting van LTO Nederland, Federatie van Land- en Tuinbouworganisaties (1995) uit drie van oudsher verzuilde landelijke landbouworganisaties; Nederlandse Christelijke Boeren- en Tuindersbond (NCBTB), Koninklijk Nederlandsch Landbouw Comité (KNLC) en Katholieke Nederlandse Boeren- en Tuindersbond (KNBTB). Ook alle regionale landbouwverenigingen namen deel in de nieuwe organisatie. Hetzelfde gold voor de meeste vaktechnische en sectorale land- en tuinbouworganisaties.

Grondbeleid

Sinds 1952 is het grondbeleid verder gecentraliseerd met de grondkostenvaststelling voor woningwetbouw per uitbreidingsplan. Hiermee trok het Rijk de verantwoordelijkheid voor grondprijzen geheel naar zich toe. Na 1968 werden de grondkosten voor woningwetbouw vastgesteld per bestemmingsplan en met grondprijnsrichtlijnen voor andere categorieën woningbouw aan de hand van het *bruine* en het *blauwe boekje*. Deze systematiek werd tot 1985 gebruikt. Sindsdien is er sprake van een gedecentraliseerd (geen planbeoordeling meer voor de vaststelling van subsidies, maar een algemene uitkering uit het Stadsvernieuwingsfonds) werd met het verschijnen van de Vierde Nota RO Extra⁶ (VINEX) in 1990 voor de uitleglocaties gekozen voor een onderhandelingsmodel, waarin over door het Rijk aangewezen locaties uitvoeringsafspraken zijn gemaakt in de zogenoemde Vinex-convenanten. Na het vaststellen van de VINEX zijn private partijen op grote schaal (1990-1995), soms op verzoek van de overheid, begonnen met het verwerven van vaak agrarische grondposities bij groeikernen. De gemeentelijke alleenheerschappij op het bouwrijp maken van grond werd daarmee verbroken. De overheid realiseert zich dat marktpartijen een steeds dominantere rol gaan zijn spelen en dat de verhoudingen en rollen op de grondmarkt anders zijn komen te liggen. Deze nieuwe situatie vraagt om andere regels. De overheid voorziet daarin met de invoering van een nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, 1965) en de Grondexploitatiewet (GEW 2008, hoofdstuk 4.3 invloed van wetgevingen op de grondmarkt). De huidige wetgeving geeft de overheid onvoldoende mogelijkheden om de rol van marktmeester goed te kunnen uitvoeren. Met de invoering van nieuwe wetten (en daarmee veranderingen van regels) zal een nieuwe balans ontstaan in de verhouding tussen de overheid en marktpartijen.

3.2 Huidige situatie

De geschiedenis van de grondmarkt beschreven in § 3.1 laat zien dat de grond een bijzondere markt is. De invloed van de overheid door de jaren heen (§ 4.2), het uitbreken van de wereldoorlogen, nauwe samenwerkingen tussen wereldmachten, oprichting van EEG en GLB, laten zien dat landbouw, voedselzekerheid, landbouwgrond, marktpartijen en overheid allemaal invloed op elkaar uitoefenen en gezamenlijk zorgen dat de grondmarkt, als een unieke markt wordt beschouwd. In deze paragraaf worden de kenmerken van de grondmarkt besproken die deze markt zo bijzonder maakt.

⁶ VINEX (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra) een notitie van het ministerie van VROM uit 1993. In deze notitie werden uitbreidingsgebieden aangewezen aan de rand van grote steden voor massale nieuwbouw. In de volksmond wordt gesproken van VINEX-locaties of VINEX-wijken.

Kenmerken van de grondmarkt

Elk stukje landbouwgrond heeft een unieke ligging en is dikwijls ook anderszins uniek van kwaliteit. De markt voor landbouwgrond is door de vele overheidsbeperkingen geen homogene markt. De landbouwgrond is bovendien niet of nauwelijks produceerbaar; het totale aanbod ligt vrijwel vast afgezien van inpolderingen; het aanbod per segment kan wel variëren, vanwege de functie of bestemmingswijzigingen.

Belangrijke karakteristieke kenmerken van grondmarkt zijn:

- Locatiegebondenheid
- Bijzondere karakter
- Prijs van landbouwgrond
- Het beleid

Als eerste belangrijke karakteristieke kenmerk van landbouwgrond is dat het ook een specifieke aanwending effect heeft op de waarde van nabijgelegen gronden, de locatiegebondenheid. Zo is de nabijheid van een fabriek, een snelweg of een mooi natuurgebied van grote invloed op de waarde van bouwgrond, maar ook landbouwgronden.

Het tweede kenmerk van landbouwgrond is haar bijzondere karakter en dit verklaart ook de actieve overheidsinterventie op de Nederlandse grondmarkt, en ook op veel buitenlandse grondmarkten.

Een derde complicerende factor is de prijs van landbouwgrond: die wordt niet langer bepaald door de agrarische opbrengstwaarde, maar vooral door de mogelijke (toekomstige) bestemmingen, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, natuur en infrastructuur. Dit wordt nader toegelicht in § 3.2.1. Landbouwgrond is zo meer en meer een speculatieproduct geworden - los van de gronden die alleen een agrarische bestemming hebben -, waarvan de prijs varieert van twee keer zo hoog als de waarde bij agrarisch gebruik in het geval van een agrarische bestemming tot een veelvoud ervan als er een bestemmingswijziging plaatsvindt.

Dan is er nog als laatste complicerende factor: het beleid. Ruimtelijk beleid is van invloed op de markt voor landbouwgrond. Andersom beïnvloeden de arrangementen op de markt voor landbouwgrond niet alleen het ruimtelijk beleid, ze leiden bovendien tot ongewenste situaties op andere beleidsterreinen voor belanghebbenden binnen de grondmarkt. De belanghebbenden binnen de grondmarkt zijn; agrarische ondernemers, rijk en gemeentes, projectontwikkelaars. In het onderzoek nader benoemt als grondmarktpartijen. Dit wordt nader toegelicht in §4.3.

- Voor nieuwkomers in de landbouwsector wordt het steeds moeilijker om hun bedrijfsvoering rendabel te maken. Slechts met medewerking van familie en de belastingdienst is het mogelijk een bedrijf over te nemen, maar zelfs dan is het problematisch.
- Investerings in natuur (EHS) en veiligheidsprojecten tegen overstromingen (Ruimte voor Rivier) gaan gepaard met dermate hoge kosten dat ze ter discussie komen te staan. Daarnaast is de beslissingstraject erg lang, wat invloed heeft op de markt en op de bedrijfsvoering; potentiële kopers worden afgeschrikt omdat onduidelijk is of hun investeringen nog zullen renderen.
- Natuur en recreatie rondom steden komen steeds moeilijker van de landbouwgrond. De verwachtingswaarde van de landbouwgrond is dermate hoog dat eigenaren liever speculeren op de verkoop voor woningbouw, omdat die veel meer oplevert dan de verkoop voor natuur of recreatie.

De grondmarkt heeft een aantal complicerende factoren die allen invloed hebben op de grondmarkt en de deelnemers die opereren in deze markt. Landbouwgrond is zowel een natuurlijke hulpbron als een productiefactor. Landbouwgrond is een vrijwel niet-reproduceerbare hulpbron; de waarde ervan is sterk afhankelijk van de intensiteit van de benutting - vooral in de landbouw en beïnvloedbaar door de wijzigingen van bestemmingsplannen – (Slangen & Polman, 1997).

Bodemgebruik in Nederland

Tabel 1, laat de verschuiving zien in het bodemgebruik van Nederland. Vanaf 1996 tot aan 2008, is er in Nederland aan landoppervlakte 1.698 hectare bijgekomen. De vermeerdering door landbouwgrond⁷ is opgetreden door in of bedijking, exploiteren, drooglegging of inpoldering. In deze periode is het duinareaal aan de zeezijde, de afgelopen 12 jaar met 1.698 hectare toegenomen. Deze winst in het landschap is vooral te zien aan jonge duinvorming voor de oude zeereep.

In deze periode is het aantal landbouwgrond afgenomen met 84.555 hectare. Deze 84.555 hectare is over de afgelopen 12 jaar opgeëist door verandering van bestemmingsplannen. Het landbouwgrond wordt toebedeeld aan natuur en beheerprojecten, bouwprojecten, verkeer en recreatie en water⁸. Figuur 4 visualiseert tabel 1.

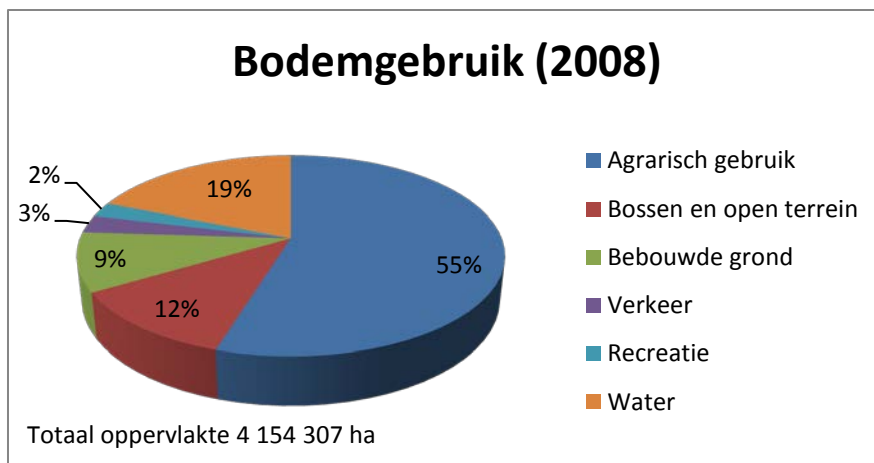
Tabel 1 Bodemgebruik in Nederland

Bodemgebruik in Nederland (ha)			
	1996	2003	2008
Totale oppervlakte	4152618	4152795	4154307
Agrarisch gebruik	2360382	2304074	2275827
Bossen en open terrein	478396	484090	485003
Bebouwde grond	342603	379482	396265
Verkeer	112503	114268	117149
Recreatie	86166	93702	97659
Water	772568	777178	782403

⁷ Algemene agrarische economie, H5, blz. 443, 1990

⁸ http://www.trouw.nl/tr/nl/5009/Archief/archief/article/detail/3101602/2012/01/02/Bleker-kan-beter-tegen-bouwers-brommen.dhtml?utm_source=scherm1&utm_medium=button&utm_campaign=Cookiecheck

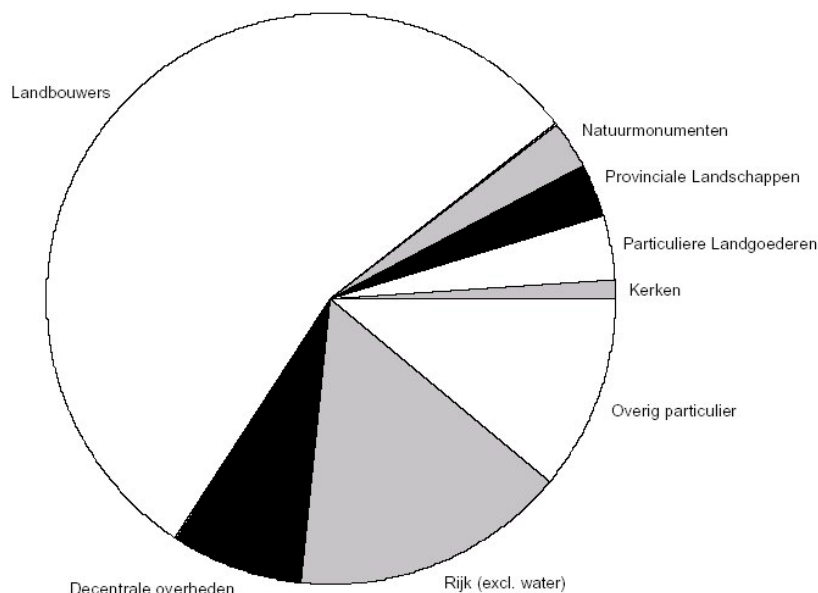
Figuur 4 Bodemgebruik in Nederland, 2008



(Bron: CBS)

55 % van de totale oppervlakte in Nederland wordt gebruikt voor landbouwdoeleinden. Van deze 55 % is een deel van de gronden in bezit van het Rijk (met name domeinen) of privébeleggers (particulieren, ASR) en wordt door boeren terug gepacht. Bos- en natuurgronden zijn veelal in handen van rijks- en particuliereninstellingen. Het stedelijk gebied tenslotte, is met name in handen van bewoners of bedrijven ('overig particulier' in de diagram, figuur 5; Grondeigendom in Nederland ultimo 2000 , gemeenten en enkele rijksinstanties (Regt 2003).

Figuur 5 Grondeigendom in Nederland ultimo 2000



(Bron: IBO)

Bij gebrek aan goed inzicht in grondeigendom anno 2012-2013 in Nederland, en om toch een goed beeld te krijgen van de grondmarktpartijen, is er gekozen voor de meest recente bron (Regt, 2003) over de grondposities van de grondmarktpartijen (Figuur 5).

3.2.1 Grondprijs

Zoals eerder beschreven in de voorgaande paragraaf, wordt de grondprijs voor een belangrijk deel bepaald door bepaalde beleidsdoelstellingen te realiseren. Hoge prijzen kunnen voor de realisatie van groene bestemmingen belemmerend zijn. Maar ze bieden bij de herstructurering van binnenstedelijke gebied juist kansen; ze zijn dan een signaal van een hoge investeringspotentie. Het is daarom van belang inzicht te hebben in de wijze waarop de grondprijs tot stand komt.

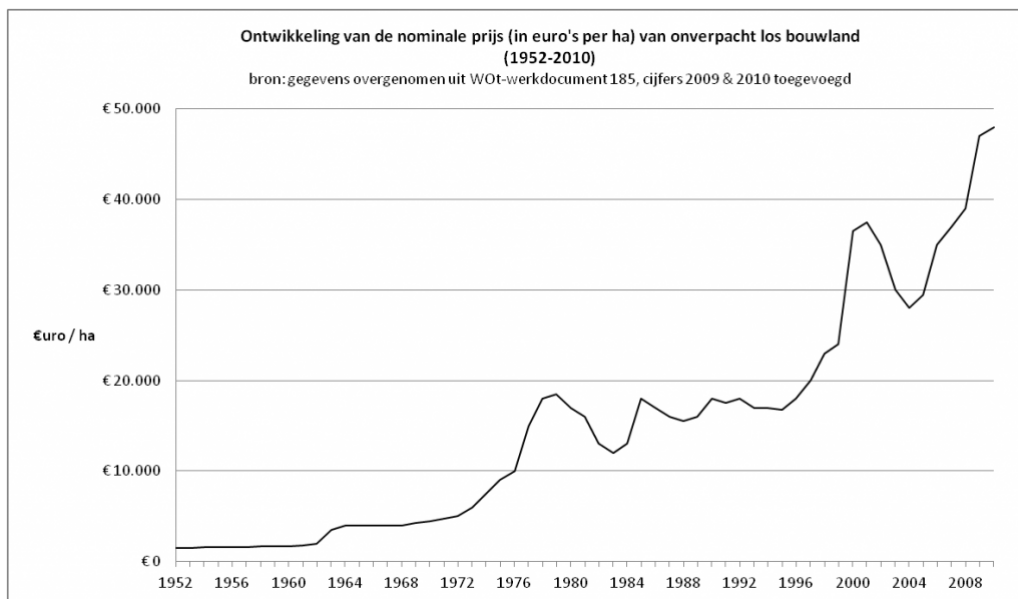
Landbouwgrond is een productiefactor waarvan het aanbod beperkt is (§3.2). Omdat grond - afgezien van inpolderingen - niet produceerbaar is, is er per definitie sprake van een schaars product. We zullen het in Nederland moeten doen met een beperkt areaal aan landbouwgrond. Naarmate er meer claims gelegd worden op de beschikbare hoeveelheid landbouwgrond, neemt de druk op de grondmarkt toe. Dat betekent dat er keuzes nodig zijn, en daar hangt een prijskaartje aan. Dat is de belangrijkste reden. De grondprijs wordt bepaald door de bestemming die aan landbouwgrond is gebonden (VINEX-locaties- §3.1). Zo heeft grond voor woningbouw een hogere prijs dan grond voor agrarische doeleinden. Dat komt doordat de opbrengsten die gegenereerd kunnen worden met 'rode' grond, bijvoorbeeld woningbouw, vaak veel hoger zijn dan die van 'groene' grond, bijvoorbeeld natuur of landbouw. Niet de kosten die de verkopende partij maakt, zijn dominant bij de prijsvorming van grond, maar wat de kopende partij bereid is ervoor te betalen en dat laat hij afhangen van de bestemming die hij wil realiseren. Een belangrijk effect van de ruimtelijke ordening is de segmentering van de grondmarkt in deelmarkten (§ 3.2.2). Met het ruimtelijke instrumentarium heeft de overheid dus een belangrijk middel in handen om de hoeveelheid grond per functie te beïnvloeden, en daarmee ook in belangrijke mate de grondprijzen. Behalve door bestemming wordt de grondprijs ook bepaald door de verhouding tussen vraag en aanbod van grond voor respectievelijke functies. Tenslotte wordt de prijs van landbouwgrond bepaald door de eigenschappen en locatiegebondenheid van grond (§3.2). De locatiegebondenheid heeft direct invloed op de grondgebruik van dat perceel en omliggende gronden.

De grondprijzen in Nederland zijn van 1952-2008 (figuur 6) nominaal met 6,80 % in waarde gestegen⁹. De grondprijsontwikkeling in de periode 2005-2009 laat een stijging zien van 49 %, terwijl in 2009 de prijzen met gemiddeld 16 % zijn gestegen ten opzichte van 2008. In 2010 zijn de prijzen met 2,00 % gestegen ten opzichte van 2009. In 2011 zijn prijzen gestabiliseerd . Dit is +0,30 % ten opzichte van 2010. In 2011 bedraagt de landelijk gemiddelde grondprijs 48.328 euro¹⁰ per hectare. Een reden voor de prijsstijging van landbouwgrond is dat de Nederlandse overheid weer actiever landbouwgrond aankoopt. Naast het kopen van grond om huizen op te bouwen wordt veel landbouwgrond veranderd in natuurgebied door EHS. Binnen een paar jaar wil de Nederlandse overheid de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) af hebben. Dit is een plan om verschillende natuurgebieden in Nederland met elkaar te koppelen.

⁹ <http://edepot.wur.nl/137665>

¹⁰ Grondprijsmonitor '09/'10/'11

Figuur 6 Prijs van landbouwgrond 1952-2010



(Bron: Wot)

Regionale prijzen laat een verschil zien met minimum grondprijzen in Groningen, Friesland en Drenthe van 30.000- 40.000 euro per hectare; grondprijzen in het westen liggen rond 55.000-65.000 euro per hectare; in zuid Nederland variëren grondprijzen van 40.000-55.000 euro per hectare. In de IJsselmeerpolders worden de hoogste prijzen betaald, tot 72.000 euro per hectare¹¹.

De gemiddelde reële stijging van cultuurgrond in de periode 1952-2008 bedroeg 3,20 %¹². Opmerkelijk is dat de grondprijs in reële euro's in 1978 bijna gelijk was aan de top begin 2000.

De activiteit op de grondmarkt wordt uitgedrukt in grondmobiliteit. Jaarlijks worden de absolute (in hectares cultuurgrond) en relatieve waarden (percentage van het aantal verhandelde hectares t.o.v. het areaal aanwezige hectares cultuurgrond) van de grondmobiliteit gepubliceerd. In 2010 is de grondmobiliteit voor het derde jaar op rij gedaald (2010: 21.459 ha; 2009: 24.475 ha; 2008: 27.445 ha; 2007: 29.030 ha). De relatieve mobiliteit daalde in deze periode van 1,4 tot 1,1. Het verhandelen van landbouwgrond is de afgelopen jaren duidelijk gedaald, door de hoge prijzen van landbouwgronden.

De algemene economische crisis heeft niet tot een daling in de grondprijzen gezorgd. In tegenstelling tot het landelijke beeld zijn er op regionaal niveau behoorlijke schommelingen te merken, zoals eerder vermeld. Daarbij is er niet een duidelijk beeld. In sommige gebieden is de grondprijs gestegen terwijl de grondprijs in andere gebieden gedaald is.

De verwachtingswaarde van de landbouwgrond is immers hoger in gebieden waar veel vraag is naar grond voor stedelijke uitbreiding. Daarnaast worden door zogenaamde inktvlekwerking ook in agrarische gebieden de grondprijzen opgedreven. De aanleg van woon- en werklocaties in het westen en zuiden van het land kan leiden tot grondprijsstijgingen in Zeeland, Flevoland en Groningen. Boeren uit het westen kunnen namelijk relatief veel geld bieden voor een hectare

¹¹ Grondprijzmonitor

¹² <http://edepot.wur.nl/137665>

landbouwgrond elders. Dit komt ten eerste doordat hun landbouwgrond relatief meer geld heeft opgeleverd; ten tweede doordat de boeren bij herinvesteringen de agrarische waarde van hun landbouwgrond niet hoeven te verrekenen met de belastingdienst; en ten derde doordat ze in het geval van bepaalde vormen van overheidsingrijpen gebruik kunnen maken van de herinvestering reserve: men betaald dan ook geen belasting over het deel van de prijs dat boven de agrarische waarde van de landbouwgrond ligt, en kunnen die belasting 'geruisloos' doorschuiven en pas verrekenen bij bedrijfsbeëindiging.

In de volgende alinea wordt bekeken of er in Nederland sprake is van één grondmarkt of dat er meerdere deelmarkten binnen de grondmarkt aanwezig zijn.

3.2.2 Deelmarkten

Eerder werd al aangegeven dat de grondmarkt in Nederland een bijzondere markt is. In de vorige paragraaf werden het grondbezit en grondmarktpartijen beschreven aan de hand van cijfers getrokken uit CBS en IBO. Overheid en andere factoren suggereren dat er geen sprake is van een markt. Hoewel overheidsregels van grote invloed zijn op de grondmarkt, wordt de marktwerking er wel door gestructureerd, maar niet door uitgeschakeld (Grondexploitatiewet §4.3). Needham, (2004) stelt dat *"Indien kopers en verkopers van landbouwgrond met elkaar in zee willen gaan, maken zij nog steeds uit vrije wil een overeenkomst"*. Dit is de belangrijkste kenmerk van een markt. Een markt definiëren we als 'het geheel van transacties van een goed of dienst, waarbij de transacties vrijwillig plaatsvinden en waar iedereen in principe gebruik van kan maken (Segeren e.a. 2005). Door onderzoek is gebleken dat de grondmarkt niet uit één markt bestaat maar gesegmenteerd in meerdere deelmarkten van landbouwgrond, onder andere voor landbouw, natuur, bedrijventerreinen en woningen. Deze deelmarkten ontstaan uit de aard van het grondgebruik én door de ruimtelijke ordening van activiteiten. De deelmarkten kunnen onderverdeeld worden in de agrarische grondmarkt en de niet agrarische grondmarkt.

Niet agrarische grondmarkt

Niet veel mensen zullen vrijwillig willen wonen te midden van grootschalige industriële activiteiten. Wonen en werken worden om die reden doorgaans fysiek van elkaar gescheiden door de ruimtelijke ordening. Hierdoor is er een separate deelmarkt ontstaan voor bedrijventerreinen en voor woningen, beide met andere factoren en instituties. Dat er deelmarkten bestaan wil overigens niet zeggen dat de afzonderlijke deelmarkten elkaar niet beïnvloeden. Bijvoorbeeld: een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan van een perceel landbouwgrond in woningbouw zal zorgen voor prijsstijging binnen de deelmarkt landbouwgrond.

Agrarische grondmarkt

Het is gebruikelijk om de grondmarkt op te splitsen naar gebruiksrechten van grond. Voor de Nederlandse landbouwgrond zijn alleen erfpacht (zakelijk gebruiksleen), geldpacht (persoonlijk gebruiksrecht) en individueel eigendom (waarbij de eigenaar de landbouwgrond zelf gebruikt) van belang.

Tabel 2 Verdeling landbouwgrond naar rechtsvorm

	In eigendom	erfpacht	pacht reguliere pacht	teelt- pacht	eenmalige pacht	los land van 1 ha of minder	overige exploitatie- vormen	totaal
1970	1112124	-	1030473	-	-	-	-	2142597
1975	1158424	-	910588	-	-	-	12953	2081965
1977	1184701	-	875580	-	-	-	-	2060280
1979	1205513	-	816516	-	-	-	11455	2033483
1983	1191598	52116	755561	-	-	-	9436	2008712
1985	1220275	55355	726727	-	-	-	16667	2019023
1987	1231960	63526	699610	-	-	-	19168	2014263
1990	1274891	67518	629961	-	-	-	33238	2005608
1993	1278536	75445	606404	-	-	-	27266	1987651
1995	1287208	74445	561558	-	-	-	41536	1964747
1997	1287277	111830	419626	29923	81610	7328	27526	1965121
1998	1289848	105583	406190	33115	100313	7532	30177	1972758
1999	1278591	96016	401858	33763	115430	7931	33360	1966951
2003	1132005	44743	402408	31006	74767	2128	258595	1945650
2005	1130633	35685	393511	34753	73447	1167	268499	1937695
2006	1098048	32744	385824	4814	72396	1120	324758	1919704
2007	1093480	33921	373303	4921	75327	1313	331988	1914252
2008	1103851	35441	379205	12442	113312	1293	283674	1929219
2009	1083537	36000	366105	14238	125048	1218	291268	1917415
2010	1064936	35961	350409	14531	133060	1146	272276	1872320
2011	1048041	36872	341050	15180	137172	1063	279016	1858393
Specificatie 2011								
Hoofdbedrijfstype								
Akkerbouwbedrijven	246464	13357	100741	7756	30283	117	62044	460762
Tuinbouwbedrijven	34978	1122	12940	3495	9910	104	32352	94901
Blijvende teeltbedrijven	15175	427	3514	79	926	23	1011	21155
Graasdierbedrijven	635800	17571	188331	1727	81290	702	144335	1069756
Hokdierbedrijven	42593	693	8809	574	3732	45	15407	71852
Gewassencombinaties	18019	1523	7732	667	2404	20	6057	36421
Veeteeltcombinaties	17271	293	4168	56	2108	12	5655	29564
Gewassen-/Veeteeltcomb.	37741	1887	14816	824	6518	39	12157	73982

Bron: CBS Landbouwtelling.

(Bron: land- en tuinbouwcijfers / CBS landbouwtelling 2012)

In 1970 was ruim 48 % van de totale oppervlakte landbouwgrond in Nederland verpacht en 52 % in eigendom (tabel 2). Als 1970 wordt vergeleken met 2011 is er een groot verschil te zien in de percentages. In 2011 was er namelijk nog maar circa 18 % in pacht. Dat het aandeel verpachte landbouwgrond in 2011 zo sterk is afgenomen komt door de wetgeving die het verpachten van landbouwgrond minder interessant maakt. Zo wordt een pachtovereenkomst vaak automatisch verlengd en moet de verpachter bij verkoop de pachter vaak als eerste in de gelegenheid stellen om te kopen, en wel naar de waarde in verpachte staat. Er vinden daardoor veel minder transacties plaats van landbouwgrond in verpachte staat en de gemiddelde prijs bij verkoop ligt tot 50 % lager dan voor landbouwgrond dat niet verpacht wordt. In 2011 was 56 % in eigendom van het totale oppervlakte landbouwgrond in Nederland.

Schaalvergroting zet door

Van 2000 tot 2011 is de oppervlakte cultuurgrond in Nederland met 6 % afgenomen. De afname van het aantal land- en tuinbouwbedrijven in die periode was 28 %. De oppervlakte cultuurgrond van een doorsnee bedrijf steeg daardoor met 30 % van 20 tot 26 hectare.

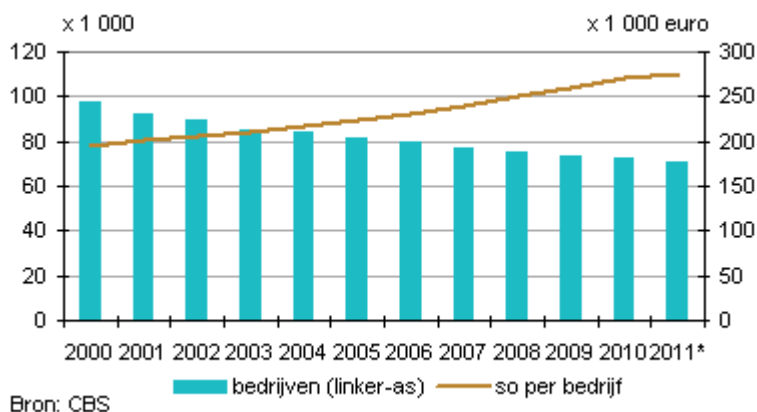
De stijging van de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per bedrijf verschilt per sector sterk.

De vleeskalverhouderij tekende voor de sterkste toename (100 %) met op enige afstand de opengrondsgroentenbedrijven (90 %) en de glasgroentenbedrijven (85 %). Bij de schapenbedrijven was er een stijging tot 2006, waarna de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond daalde. In de periode

van 2000 tot 2011 was er uiteindelijk een afname van 8 %. Bij de snijbloemenbedrijven was er vooral van 2009 op 2010 een forse toename van de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond. Over de gehele periode van 2000 tot 2011 was de toename 74 %.

De stijging van cultuurgrond werd mede veroorzaakt door de toename van de standaardopbrengst (SO). Van een gemiddeld boerenbedrijf is over een periode van 11 jaar (2000 tot 2011) de SO met wel 41 % toegenomen tot 275 duizend euro (figuur 7). In alle sectoren is de SO toegenomen, maar tussen de sectoren zijn er grote verschillen. Bij de hokdierbedrijven is de toename 81 %, gevolgd door de tuinbouwbedrijven en blijvende teeltbedrijven met beide een toename van 76 %. De akkerbouwbedrijven hebben met 29 % de kleinste toename.

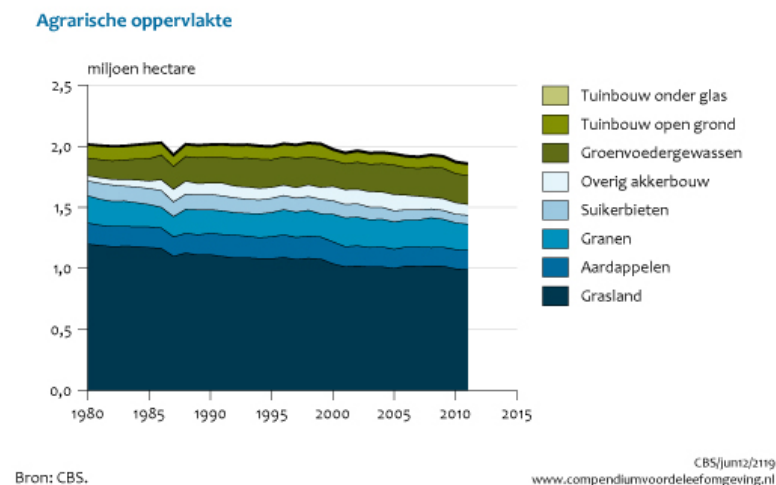
Figuur 7 Standaardopbrengst van agrarische bedrijven



Land- en tuinbouwbedrijven

In 2011 hadden ruim 70 duizend land- en tuinbouwbedrijven (figuur 7) in Nederland, 1,9 miljoen hectare (figuur 8) cultuurgrond in gebruik. Hiervan was 44 % in gebruik bij de melkveebedrijven en 25 % bij de akkerbouwbedrijven. Van alle bedrijfstypen is een forse afname van het aantal bedrijven zichtbaar. In de periode 2000-2011 was de afname 18 % voor de graasdierenbedrijven, 19 % voor de akkerbouwbedrijven, 42 % voor de hokdierenbedrijven, 42 % voor de tuinbouwbedrijven, 53 % voor de combinatiebedrijven en 24 % voor de blijvende teeltbedrijven. Het gemiddelde teeltoppervlakte per bedrijf nam toe van 14 hectare in 1980 naar 30 hectare in 2011.

Figuur 8 Agrarische grondoppervlakte in Nederland



(Bron: CBS)

De forse afname van het aantal bedrijven (2000-2011, figuur 7) geeft de problematiek weer, waar de land- en tuinbouwbedrijven mee kampen tijdens de financiële crisis. Door gebrek aan opvolgers¹³, de bureaucratische werkwijze van Europese Unie en de terughoudendheid van de banken bij de financiering, is het voor toekomstige ondernemers steeds moeilijker geworden om geld beschikbaar te krijgen. Dit geld is bestemd voor investeringen zoals schaalvergroting, duurzaam produceren, om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen.

Tabel 3, geeft de daling aan in het aantal agrarische bedrijven met de bijbehorende ondernemingsvorm. Hier is te zien dat de eenmanszaak veruit de populairste ondernemingsvorm is onder agrarische ondernemers. De eenmanszaak wordt vervolgens gevolgd door de maatschap en de VOF. Wat opvalt, is dat het aantal ondernemingen in de tabel afneemt gedurende de 4 jaar, maar het aantal VOF 's en BV's licht stijgt. Dit ten opzichte van de eenmanszaak en de maatschap die licht dalen gedurende de jaren.

Tabel 3 Ondernemingsvormen agrarische bedrijven

Periode	Tot. Aantal	Eenmanszaak	Maatschap	V.O.F.	BV	NV	Coöperatieve vereniging	Vereniging of stichting	Overheid	Overige rechtsvormen
2006, 1 Januari	89640	50575	25930	8210	4460	25	75	235	85	40
2007, 1 Januari	87500	49120	25290	8235	4420	25	70	220	80	40
2008, 1 Januari	85510	48015	24135	8350	4540	20	65	260	80	45
2009, 1 Januari	85015	48270	23125	8445	4710	20	60	260	75	50
2010, 1 Januari	83220	47345	22085	8530	4800	20	55	270	75	55

(Bron: CBS)

¹³ Land- en tuinbouwcijfers 2012 blz. 42: <http://edepot.wur.nl/222190>

Een reden van daling van het aantal eenmanszaken kan zijn, dat starters of bestaande bedrijven begonnen zijn als eenmanszaak. Na periodes van groei (schaalvergroting), kan een eenmanszaak als vorm te klein worden om toekomstige ambities of ontwikkelingen te behalen of het toekomstige bedrijf zal bestaan uit meerdere vennoten. Het omzetten van een eenmanszaak naar een BV, VOF, kan aantrekkelijker zijn. Een daling van de maatschappen kan zijn dat het voor starters aantrekkelijk is om een maatschap te starten. In de beginjaren kunnen zij sneller vermogen opbouwen, daarna switchen de ondernemers vaak van ondernemersvorm, wat tot een daling leidt van het aantal maatschappen.

Een BV is bijzonder in trek omdat de ondernemer niet privé aansprakelijk is bij faillissement. De ondernemer kan zich richten tot alleen de slecht draaiende ondernemerstakken, zonder dat dit effect heeft op de andere BV's. Een ander voordeel is dat de ondernemer minder belasting hoeft af te dragen aan de fiscus en als laatste reden van ondernemers om over te gaan: het sterk houden van familiekapitaal binnen het bedrijf.

Een reden voor de stijging van een VOF kan zijn:

- Relatief makkelijk op te richten door een inschrijving bij de Kamer van Koophandel
- Aandelen zijn niet overdraagbaar aan derden zonder voorafgaand akkoord van de andere vennoten, zodat het besloten karakter van de vennootschap gewaarborgd blijft
- Er wordt geen minimumkapitaal vereist bij oprichting
- Er hoeft geen financieel plan te worden opgesteld bij oprichting

Ter bevoegdheid van de vennoten wordt bij oprichting een contract opgesteld, waarin de bevoegdheid van de vennoten wordt benoemd:

- Wat het doel is van de vennootschap
- Wie wat (minimaal) inbrengt
- Welke bevoegdheden aan wie zijn voorbehouden of toebedeeld
- Wat de verdeelsleutel van de winst is of eventueel het verlies
- Welke afspraken er zijn rondom vakantie en ziekte

3.3 Samenvatting

Voor de Franse Revolutie werd grondbezit beschouwd als macht, status en rijkdom. Het recht van de leenmannen van vroeger werd tijdens de revolutie langzaam ontkoppeld. Rechtspraak werd onafhankelijk van de landheren en werd een verantwoordelijkheid van de staat. In 1848 kreeg Nederland een nieuwe grondwet onder leiding van Thorbecke. De verantwoordelijkheid van de staat werd overgedragen aan de ministers. Van een gemeentelijk grondbeleid was in 1870 pas sprake en de overheid was voor het eerst actief binnen de Nederlandse grondmarkt. De landbouwcrisis (1878-1895) die volgde, zorgde binnen de pacht voor een aantal belangrijke wijzigingen. Zo werd de landbouwcrisiswet in 1933 aangenomen voor productsteun aan de Nederlandse boeren. Tijdens de bezetting hechtte de overheid veel waarde aan voedselvoorziening en stabilisering van de prijspeil. Dit leidde tot het pachtbesluit in 1941 en de regulering van de grondmarkt. Na de tweede wereldoorlog groeide het besef dat goede voedselvoorziening en voedselzekerheid uiterst belangrijk was. Vooroorlogse landbouw was niet meer aan den orde. De Europese samenwerking (EEG) opende deuren voor een gezamenlijke aanpak van de voedselschaarste. Een vrije gemeenschappelijke markt van landbouwproducten (GLB) zorgde in 1962 voor de waarborging van voedsel.

Anno 2013 is landbouwgrond meer en meer een speculatieproduct geworden. De karakteristieke kenmerken van de grondmarkt zoals; Prijs, ligging, beleid en de bijzonderheid van de markt heeft de grondprijs omhoog gedreven zoals Figuur 6 laat zien. Schaalvergroting en de mechanisering van moderne land- en tuinbouwbedrijven hebben tot een forse afname van het aantal land-en tuinbouwbedrijven geleid in Nederland. Kleinere bedrijven kunnen niet meekomen met de mechanisering of zijn gedwongen te stoppen door tegenvallende opbrengsten door de economische crisis. Gebrek aan opvolging, bureaucratische werkwijze van de Europese Unie en de terughoudendheid van banken bij financieringen (Basel III), zijn enkele factoren waar toekomstige ondernemers mee worden geconfronteerd als zij een lening willen afsluiten bij een bank. Schaalvergroting, duurzaam produceren, bedrijfsbehoud en andere ontwikkelingen worden hierdoor bemoeilijkt.

4. De functie van de overheid in de grondmarkt

De overheid heeft op veel vlakken invloed op de grondmarkt in Nederland maar ook in Europa. De afdeling Economische Zaken is van groot belang geweest voor dit onderzoek. Eerder heette deze afdeling Economie, Landbouw & Innovatie, maar door het nieuwe kabinet is de naamwijziging doorgevoerd omdat landbouw wel één van de belangrijkste maar niet de enige sector is binnen de economie.

In dit hoofdstuk komt als eerste het Europees beleid aan bod in § 4.1 . De ontwikkelingen van het EU-beleid - ook wel het GLB genoemd - van 2013-2020 – komen ook aan bod. In § 4.2 wordt allereerst ingegaan op de functie van de overheid binnen de Nederlandse grondmarkt. Daarna wordt de relatie beschreven tussen de EHS en de grondmarkt. Als laatste zal de invloed van de toekomstige ontwikkeling van het GLB op de situatie van de grondmarkt en de Nederlandse boeren beschreven worden. § 4.3 behandelt de wet- en regelgeving die van invloed zijn binnen de grondmarkt. De laatste paragraaf vormt een samenvatting van dit hoofdstuk.

4.1 Europees beleid

Ongeveer 80 % van alle wetten en regels voor de landbouw zijn het gevolg van afspraken die de lidstaten van de Europese Unie (EU) met elkaar maken. Vanuit de EU worden alle beslissingen genomen omtrent het grondbeleid. Deze beslissingen gelden voor alle landen die aangesloten zijn bij de EU. De beslissingen worden niet eerder doorgevoerd dan dat alle landen het er mee eens zijn. Er ontstaat nog wel eens een discussie over het feit dat het vaak overkomt alsof alleen de EU die beslissingen maakt en doorvoert¹⁴.

Voor de EU is landbouw een belangrijk onderwerp, er wordt namelijk een derde van de begroting besteed aan landbouw. Het Europese Landbouwbeleid zorgt ervoor dat er genoeg voedsel wordt verbouwd. Consumenten moeten voor aanvaardbare prijzen landbouwproducten kunnen kopen en agrarische ondernemers moeten een goed inkomen verdienen. In het landbouwbeleid moeten agrarische ondernemers ook rekening houden met andere belangen, zoals de voedselveiligheid, het behoud van het platteland, milieu, leefomstandigheden van dieren en eerlijke handel met de landen buiten de EU.

¹⁴ Lezing over GLB d.d. 15-1-2013 gegeven door dhr. Osinga LTO Nederland.

Het Europese landbouwbeleid bestaat uit:

- Het regelen van de markt voor agrarische producten. De Europese Unie heeft voor elke groep producten (zoals voor granen, bloemen en planten, rundvlees, etc.) een organisatie opgezet die de prijzen vaststelt, bepaalt hoeveel er geproduceerd mag worden, en regels voor handel maakt. Het is de bedoeling dat de prijzen steeds dichterbij die van de vrije markt komen te liggen, en er niet te veel wordt geproduceerd. Derdewereldlanden krijgen eerlijke kansen om hun producten in Europa te verkopen. Boeren in Europa waren lange tijd ook verplicht een deel van hun land braak te laten liggen, maar deze regel is in 2008 afgeschaft vanwege dreigende voedseltekorten.
- Het bewaken van de voedselveiligheid.
- Het garanderen van een hoge kwaliteit. Het gaat vooral om het beschermen van unieke producten die uit een bepaalde streek komen of volgens een bepaalde manier geproduceerd worden.

In deze paragraaf is besproken hoeveel invloed de EU heeft op de grondmarkt in Nederland, direct en indirect via wet- en regelgeving, vertaalt in nationaal beleid. Dit komt onder andere door het natuurbeleid, waarmee Nederland heeft ingestemd. Dit wordt in § 4.2 nader toegelicht.

Toekomstige ontwikkelingen vanuit de EU¹⁵

De toekomstige ontwikkelingen vanuit de EU binnen het GLB hebben effect op de landbouwsectoren van alle lidstaten. Deze standpunten zijn:

- **Herverdeling van het EU-budget**

De EU wil het EU-budget voor toeslagen herverdelen over de landen en de verschillen tussen de landen verkleinen. De hectarepremie gaat hierdoor naar beneden en er komt niet voor in de plaats.

- **De Europese Commissie reserveert 30 % van het budget voor 'vergroening'**

Alle boeren die directe betalingen ontvangen worden verplicht vergroeningsmaatregelen te treffen. Alleen dan ontvangen agrarische ondernemers deze premie. Als zij niet aan deze vergroeningseis voldoen zou de toeslag terugvallen naar 280,- euro per hectare.

- **Verschraling van het GLB-budget (inflatiecorrectie)**

De Europese Commissie wil het GLB-budget de komende jaren niet corrigeren voor inflatie. Bij een gemiddelde inflatie van 2 % per jaar in de komende zeven jaar daalt het reële beschikbare budget met maar liefst 15 % en zou de reële basispremie uitkomen op ca. 240,- euro.

De functie en rol van de Nederlandse overheid binnen de grondmarkt en het GLB wordt belicht in de volgende alinea. Tevens komen de toekomstige ontwikkelingen binnen de hervorming van het GLB zoals hierboven beschreven en de consequenties voor de Nederlandse boeren aan bod.

¹⁵

<http://www.lto.nl/media/default.aspx/emma/org/10750254/+b.+hoe+ziet+het+europees+landbouwbeleid+er+na+2013+uit.pdf>

4.2 Nederlandse overheid

De overheid is actief binnen de grondmarkt als zowel vrager als aanbieder van landbouwgrond. Een uiteenzetting over het functioneren van de overheid als vrager en aanbieder binnen de grondmarkt wordt nader uitgelegd.

Vrager

Na de agrarische ondernemers is de overheid de grootste vrager naar landbouwgrond. Zowel de rijksoverheid als de gemeentelijke overheden zijn beide actief op de grondmarkt. Beiden partijen kopen voor verschillende doeleinden landbouwgrond. Het Rijkswaterstaat koopt grond ter behoeve van de aanleg van infrastructuur of waterberging (o.a. Hedwigepolder). Dienst Landelijk Gebied koopt landbouwgrond voor aanvoer van landinrichtingsprojecten, natuurontwikkeling en de verbetering van de EHS. Het DLG wordt nader genoemd. Naast de overheid zijn de gemeentelijke overheden de grote vragers naar landbouwgrond. Ter behoeve van woningbouw en aanleg van industrieterreinen¹⁶. Vaak zijn dit gemeentes met een groeitaak die landbouwgrond aankopen.

Aanbieder

De overheid is ook als verkoper actief op de markt. Verscheidende overheidsdiensten en- instellingen functioneren als aanbieder. Het ministerie van EZ is ook een overheidsinstelling met veel landbouwgrond ter beschikking. In dit onderzoek noemen wij de twee belangrijkste overheidsinstellingen die actief zijn binnen de grondmarkt:

Dienst Landelijk Gebied

In Nederland is het DLG (agentschap van eerder het ministerie van LNV nu Economische Zaken) het grondbedrijf van de overheid in het landelijk gebied. DLG koopt landbouwgrond voor de marktprijs, richt die landbouwgrond opnieuw in en adviseert over het beheer ervan. Vervolgens draagt DLG het gebied over aan instanties die de gebieden door boeren laten beheren. Dat gebeurt bijvoorbeeld binnen landinrichtingsprojecten en bij het realiseren van de EHS. Het gaat jaarlijks om 7.000 tot 8.000 hectare die wordt aangekocht en verkocht .

Tabel 4 Dienst Landelijk Gebied

Omschrijving	Cijfers
Aantal hectare tijdelijk in bezit bij DLG (BBL)	36.500 (2008)
Gemiddelde grondverwerving per jaar	7.500 hectare
Gemiddelde grondverkoop per jaar	8.500 hectare

(Bron: DLG)¹⁷

DLG beschikt over een grond voorraad van ongeveer 40.000 hectare om projecten mogelijk te maken. Hiervan wordt een groot deel verpacht. De grondverwerving die plaatsvindt in het bedrijfsproces wordt verricht door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Het marktaandeel

¹⁶ <http://www.trouw.nl/tr/nl/4492/Nederland/article/detail/3123280/2012/01/16/Gemeenten-hebben-te-veel-dure-bouwgrond-gekocht.dhtml>

¹⁷ <http://www.dienstlandelijkgebied.nl/onderwerpen/grond/grond/dossier/dlg-en-grond-aankopen/kerncijfers-grond>

van BBL is in 2011 ten opzichte van twee jaar geleden afgenomen. In vergelijking met twee jaar geleden is dat aandeel gedaald van 26 naar 13 % en ten opzichte van 2010 van 19 naar 13 %. In de regio's die onderling verschillend zijn varieert het marktaandeel van BBL op de agrarische grondmarkt van 0 % (Noordoostpolder, Overige IJsselmeerpolders, Weidegebied Utrecht en het Veehouderijgebied in Utrecht) tot 35 % (Westelijk-Holland).

Dienst Domeinen

Ook de Dienst Domeinen van het ministerie van Financiën heeft landbouwgrond in eigendom die wordt verpacht. De dienst had in 2003 circa 91.000 hectare landbouwgrond in eigendom, voornamelijk gelegen in de Flevopolder. In dat jaar werd besloten om circa 16.000 hectare landbouwgrond met altijd durende erfpacht te koop aan te bieden. Een jaar later kwam ook het verbod op verkoop van 40-jarige erfpachtgronden te vervallen. In totaal ging het hierbij om ongeveer 17.500 hectare. Door de overname van Fortis Nederland door de Staat in 2008 heeft het ministerie van Financiën circa 30.000 hectare landbouwgrond in handen gekregen, waarvan een groot deel in erfpacht is uitgegeven.

Via Staatsbosbeheer heeft de Nederlandse overheid een oppervlakte van ruim 250.000 hectare in beheer. Het gaat voornamelijk om natuurgebieden. Ruim 30.000 hectare is in erfpacht gegeven bij derden. Staatsbosbeheer was onderdeel van het ministerie van LNV en is sinds 1998 een verzelfstandigde overheidsorganisatie. Jaarlijks worden met het ministerie afspraken gemaakt over beheer, budget en doelstellingen. Aan het eind van het jaar legt de organisatie daar verantwoording over af. De minister van Economische Zaken is nu eindverantwoordelijke over het beheer, budget en doelstellingen.

Ecologisch Hoofdstructuur

Het concept EHS is in 1990 geïntroduceerd. Zoals eerder vermeld, is dit een plan om verschillende natuurgebieden in Nederland met elkaar te koppelen (§ 3.2.1). In Nederland zal de EHS voor ruim de helft moeten bestaan uit grote eenheden aaneengesloten natuur. Het grootste deel van de EHS bestaat uit bestaande bossen en natuurgebieden. Daarbij komen nog de ruim zes miljoen hectare natte EHS: meren, rivieren en de Nederlandse delen van de Noord- en Waddenzee. Het Ministerie van LNV (nu het ministerie van Economische Zaken) streeft ernaar om in 2020 meer dan 750.000 hectare aan natuurgebieden bij de EHS te laten horen. Dat is gelijk aan ongeveer 17,5 % van de totale oppervlakte van Nederland.

Natuurbeleid en projectontwikkeling leggen een groot beslag op de landbouwgrond in Nederland. Belangenorganisatie LTO Nederland maakt tegen de onnodig opoffering van landbouwgrond bezwaar, zoals in het bericht in bijlage IV te lezen is. Eén van de oplossingen waarvoor LTO Nederland pleit is: *"Meer gebruik van agrarisch natuurbeheer. Landbouw en natuur worden vaak strikt gescheiden beschouwd, zeker in het beheer en de financiering daarvan. Dit leidt tot een eenzijdige benadering waarbij landbouwgronden worden aangekocht en in beheer gegeven bij terrein beherende organisaties"*.

Boeren- en tuinders kunnen in het huidige natuurbeleid meer gebruik maken van agrarisch natuurbeheer. Zij kunnen voor de overheid of natuurorganisaties het beheer van deze natuurgebieden overnemen en dit combineren met hun bedrijfsvoering. De doelstellingen van de

EHS van '92 willen zij nog steeds behalen. De EHS is er en zal blijven. De enige oplossing voor de agrarische ondernemers in Nederland is als zij de natuurgebieden in beheer nemen voor de natuur organisaties. Hierdoor kan landbouw in Nederland blijven bestaan. Maar wat houdt het nieuwe GLB in voor de Nederlandse landbouw en de boeren? § 4.2.1. geeft antwoord.

4.2.1 Invloed hervorming GLB binnen Nederland

De Europese Unie (EU) gaat het gemeenschappelijk landbouwbeleid wijzigen. Belangrijke redenen hiervoor zijn de voortschrijdende liberalisering van het mondiale handelsklimaat, de uitbreiding van de EU in oostelijke richting, de doelstelling van de EU om milieuzorg in de gehele regelgeving te verwerken, en de toenemende aandacht van de consument voor voedselveiligheid, voedselkwaliteit en dierenwelzijn. Ten slotte moet het GLB zich ook aanpassen aan verdere decentralisatie, meer transparantie en eenvoudiger voorschriften.

Op 1 januari 2014 wordt de nieuwe GLB ingevoerd en loopt tot 2020. Het Nederlandse uitgangspunt is dat bedrijven door het nieuwe beleid:

- meer gaan innoveren
- zich beter op de markt richten
- minder afhankelijk worden van inkomenssteun
- Bedrijven moeten hun concurrentiepositie behouden

De speerpunten van Nederland zijn:

- De concurrentiekracht en innovatiekracht van bedrijven versterken;
- Gelijke kansen voor alle bedrijven in de EU;
- Initiatieven belonen die bijdragen aan natuur, milieu en dierenwelzijn;
- Landen en bedrijven minder afhankelijk maken van subsidies.

Om dit te bereiken, pleit het kabinet¹⁸ voor eenvoudigere landbouwregels en lagere administratieve lasten. Uit de lezing van LTO Nederland op 15 januari 2013 bestond er een kans dat de hervorming van het GLB pas in 2015 ingaat, hangt af van de onderhandelingen tussen de lidstaten. Maar hoeveel invloed heeft Nederland?

Uit de lezing van LTO Nederland blijkt dat Nederland:

- Landbouwwraad: 13 van de 345 stemmen
- Blokkerende minderheid: 91 stemmen
- Europees Parlement: 26 van de 754 zetels.

De hervorming van het GLB is voor Nederland belangrijk. Het oordeel van de ministers dat de inkomenssteun aan de boeren, de komende jaren meer afhankelijk moet worden van de mate waarin zij rekening houden met de maatschappelijke waarden als milieu, landschap, natuur en voedselkwaliteit. Ook concludeerden ze dat boeren meer marktgeoriënteerd moeten produceren.

¹⁸ <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/europees-landbouwbeleid-en-visserijbeleid/hervorming-gemeenschappelijk-landbouwbeleid>

Boeren moeten meer rekening houden met de vraag naar een bepaald product. Een voor Nederland belangrijk onderdeel¹⁹ van het akkoord is het verhogen van de productielimiet voor melk vanaf 2009, elk jaar met 1 %. Voor Nederland werd de limiet dat jaar zelfs met 2,5 % verhoogd.

De toekomstige ontwikkelingen vanuit de EU zoals beschreven is in § 4.1 creëren een zwarte wolk over de boeren in Nederland. Wat heeft dit voor gevolgen voor de boeren- en tuinders in Nederland?²⁰

- **Hectare-premie**

De hectarepremie is ontstaan uit productsteun die op enig moment in het verleden losgekoppeld is van de productie, en zijn feitelijk nog historisch bepaald.

De hervorming van het GLB heeft als gevolg dat de berekende hectarepremie (nu over 1,4 miljoen hectare en geen premies op plusminus 500.000 hectare) berekend is en ongeveer 600 euro per hectare bedraagt. Na 2014 wordt de premie herberekend over 1,9 miljoen hectare en neerkomt op gemiddeld 400 euro per hectare bij de verdeling van de 830 miljoen euro. Dit blijkt uit de voorstellen van de Europese Commissie voor het EU-landbouwbeleid 2014-2020. Nu ontvangen 55.000 Nederlandse boeren deze toeslagrechten op de 1,4 miljoen hectare. Het nieuwe systeem zal betrekking hebben op bedrijven die in 2011 toeslagrechten hebben benut en op gespecialiseerde groente-, fruit-, en wijnbedrijven. Het aantal bedrijven dat in aanmerking komt voor de toeslag zal dan licht stijgen. De herverdeling van landbouwsubsidies, hangt samen met nieuwe regels in het EU-landbouwbeleid voor de periode 2014-2020, waarin naar een uniform betalingssysteem moet worden toegewerkt op basis van hectares. Als gevolg van deze herverdeling kunnen agrarische bedrijven in problemen komen.

- **Vergroeningseisen**

De Europese Commissie wil de bedrijfstoelagen vergroenen. 30 % van het budget is bedoeld voor 'vergroening'. Volgens de Commissie zou 95 % van de boeren zonder veel moeite moeten kunnen voldoen aan de vergroeningseisen. Voor de akkerbouw zijn de eisen 'bouwplan' en 'ecologie' van belang.

Bouwplan: minimaal drie gewassen. Geen van de gewassen mag minder dan 5 % en meer dan 70 % van de oppervlakte in beslag nemen. De meeste akkerbouwbedrijven zullen aan deze eis kunnen voldoen.

Ecologie: iedere boer moet minstens 7 % van de bedrijfsoppervlakte ecologisch beheren. Heggen en bomenrijen zouden hieronder vallen. Onduidelijk is of sloten, slootkanten en paden er ook onder vallen. De Nederlandse regering vindt de 7 % te hoog. Het Europees Parlement heeft een voorstel gedaan: eerst 3 %, dan 5 % (2016-2017) en vanaf 2018 mogelijk 7 %²¹.

Het Nederlandse kabinet vindt dat de Europese Commissie het begrip 'vergroening' te beperkt invult en stelt voor investeringen in duurzame en innovatieve productiemethoden via doelgerichte betalingen te ondersteunen. Het kabinet noemt precisielandbouw als voorbeeld.

¹⁹ http://www.europa-nu.nl/id/vhfvjp7v8jja/hervorming_europees_landbouwbeleid

²⁰ <http://www.lto.nl/media/default.aspx/emma/org/10750254/+b.+hoe+ziet+het+europees+landbouwbeleid+er+na+2013+uit.pdf>

²¹ Lezing over GLB d.d. 15-1-2013 gegeven door dhr. Osinga LTO Nederland.

De Nederlandse Akkerbouw vakbond (NAV)²² vindt dat vergroeningseisen beperkt moeten zijn zodat alle boeren er gemakkelijk aan kunnen voldoen. De EU heeft voorgesteld dat alleen degenen die voldoen aan de vergroeningsmaatregelen in aanmerking komen voor de basistoelage.

- **Inflatiecorrectie**

Heel belangrijk voor het nieuwe GLB is het antwoord op de vraag: hoeveel geld is er beschikbaar? Op dit moment geeft de EU ongeveer 57 miljard euro uit aan het GLB, waarvan 14 miljard euro voor het plattelandsbeleid (pijler II) en 43 miljard euro voor directe steun aan de land- en tuinbouw (pijler I). De totale EU-begroting is nu ongeveer 128 miljard euro. De Europese Commissie wil het EU-budget in de periode 2014-2020 met 5 % laten stijgen, en het GLB-budget nominaal gelijk houden (dus niet corrigeren voor inflatie). Enkele lidstaten, waaronder Nederland, vinden 5 % stijging nog te veel, terwijl het Europees Parlement meer wil. Voor het GLB betekent dit: onzekerheid en in ieder geval druk op het budget. Bovendien gaat de Europese uitbreiding gestaag door: Kroatië wordt mogelijk in 2013 lid, en er lopen onderhandelingen met landen als IJsland, Macedonië en Servië²³.

Er zijn twee factoren waardoor de gemiddelde hectaretoelage verder verlaagt zal worden. Ten eerste de Europese Commissie die het GLB-budget niet corrigeren voor inflatie. Bij 2 % jaarlijkse inflatie is het reële verlies in zeven jaar bijna 15 % (hoofdstuk 4.1). Ten tweede wil de Europese Commissie voorstellen om het verschil in gemiddelde ha-premies tussen de oude en nieuwe EU-landen te verkleinen. De gemiddelde ha-premie in de EU is 280 euro. De landen die hoger zitten, moeten dus budget afstaan aan de landen met een lagere gemiddelde premie. Hiervoor is een formule bedacht, waardoor Nederland, in het conceptvoorstel, ten opzichte van 2013 nominaal 8,2 % budget (68 miljoen euro) **verliest**. In totaal gaat de Nederlandse sector in reële termen ongeveer 23 % van het 1e pijler budget verliezen, als de huidige plannen realiteit worden.

De bovengenoemde ontwikkelingen van het GLB hebben consequenties voor de inkomens van landbouwbedrijven in Nederland. Deze consequenties houden in dat:

Veel landbouwbedrijven minder geld gaan ontvangen, vooral aardappelzetmeeltelers, intensieve melkveehouders en kalverhouders zullen deze sanering voelen. Bij deze agrariërs kunnen de verliezen zeer hoog oplopen. Het LEI-rapport "GLB-hervorming 2014" van april 2012 becijfert dit negatief effect op 8.000-13.000 bedrijven van meer dan 10.000 euro. Dit onderstreept volgens LTO de noodzaak voor goed overgangsbeleid. Een klein deel van de bedrijven houdt dezelfde toeslag of gaat er zelfs iets op vooruit. Dit betreft vooral bedrijven met veel 'vrije teelten', zoals aardappelen en tuinbouwgewassen.

De Nederlandse overheid en belangenorganisatie (LTO Nederland) onderhandelen stevig over de toekomstige hervorming van het GLB. De geschetste situatie voor de Nederlandse boeren- en tuinders hierboven geeft de situatie weer waarmee de Nederlandse overheid wordt geconfronteerd. Naast het EU-beleid die vaak direct invloed heeft, hebben Nederlandse boeren ook wetten die indirect invloed uitoefenen op de grondmarkt, deze komen in § 4.3 aan bod.

²² <http://www.nav.nl/2013/01/resultaten-meningpeiling-onder-akkerbouwers-vergroenen-glb-moet-helemaal-anders/>

²³ Lezing over GLB d.d. 15-1-2013 gegeven door dhr. Osinga LTO Nederland.

4.3 Invloed van wetgevingen op de grondmarkt

Naast het EU-beleid dat als rode draad binnen de wet- en regelgeving functioneert, heeft de Nederlandse overheid ook wetten die direct invloed hebben op de grondmarkt. Deze wetten zijn de grondexploitatiewet en de mestwet. Deze wetten worden nader toegelicht.

De grondexploitatiewet²⁴

Sinds de invoering van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (VINEX 1990), namen voor het eerst private marktpartijen, veelal op verzoek van de betrokken gemeenten, op de aangewezen uitbreidingslocaties, op grote schaal grondposities in (§3.1). Hierdoor werd de beoogde concurrentie om de grond in een vroeg stadium tegen gegaan en vond de beoogde kwaliteit verhogende concurrentie op de landbouwgrond niet plaats. Zo werden de gemeenten in hun nieuwe regiefunctie, mede door het ontbreken van een substantieel eigen grondeigendom, beperkt in de locatieontwikkelingen en ontstonden er al snel problemen met het verhalen van de kosten. Het in de VINEX nadrukkelijk aanwijzen van

- uitbreidingslocaties,
- het geformuleerde beleid over het bevorderen van marktwerking,
- het tegelijkertijd hanteren van een restrictief ruimtegebruik
- het inschakelen van private partijen voor de aankoop van gronden

leidde dan ook tot een sterk stijgende grondprijzen en een qua prijs/kwaliteitsverhoudingen tegenvallend woningaanbod. Deze ontwikkelingen zijn de aanleiding geweest voor een integrale herziening en modernisering van het grondbeleid.

De nieuwe doelstellingen in het vernieuwde grondbeleid waren:

- Het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid (Hieruit voort kwam de Grondexploitatiewet);
- Het verhogen van de kwaliteit van het grondgebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt.

Gevolgen nieuwe exploitatiewet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe WRO met daarin de Grondexploitatiewet in werking getreden. Deze wet brengt voor gemeenten de nodige verandering met zich mee, vooral waar het gaat om de sturingsrol bij faciliterend grondbeleid. Met de nieuwe wet zijn daarvoor meer mogelijkheden dan met het oude instrumentarium van exploitatieovereenkomsten en baatbelasting.

²⁴ De grondexploitatiewet in praktijk

Het nieuwe systeem is gebaseerd op verplicht volledig kostenverhaal. Dit kostenverhaal is gebaseerd op een door het Rijk vastgestelde kostensoortenlijst. Wanneer deze kosten niet op vrijwillige basis kunnen worden verhaald, is de gemeente verplicht om deze te verhalen door middel van een publiekrechtelijk plan, het zogenaamde exploitatieplan. In dit plan is het woningbouwprogramma zodanig vastgelegd dat de totale kosten en opbrengsten van het plan op een eerlijke manier verdeeld kunnen worden over de verschillende exploitanten.

De nieuwe wet verbetert niet alleen het instrumentarium voor kostenverhaal maar geeft ook gemeenten meer mogelijkheden om woningbouwcategorieën vast te leggen.

Woningbouwcategorieën zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Daarmee is de gemeente voor de realisatie van deze woningtypen niet langer afhankelijk van de goede wil van de ontwikkelaar.

De sturingsmogelijkheden voor gemeenten worden dus aanzienlijk verbeterd. Om die nieuwe mogelijkheden optimaal te kunnen benutten is echter een goede implementatiestrategie vereist. Zaken die aan de orde moeten komen bij de implementatie van de Grondexploitatiewet zijn het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen, eventueel op basis van een structuurvisie, en een onderbouwing van de overige door de gemeente in het exploitatieplan vast te leggen kostenposten.

Ook kan de gemeente met deze nieuwe instrumenten een duidelijkere vertaling van woonbeleid naar grondbeleid maken. Een woningbouwprogramma, dat bijvoorbeeld op basis van een woonvisie of van een woningmarktonderzoek is vastgesteld, kan beter dan voorheen vertaald worden naar concrete grondexploitatieprojecten. Juist bij het opstellen van een woonvisie en het implementeren daarvan in, bijvoorbeeld, prestatieafspraken, kunnen deze nieuwe instrumenten hun meerwaarde laten zien.

Zoals eerder vermeld (§3.1) bood de huidige wetgeving de overheid onvoldoende mogelijkheden om de rol van marktmeester goed te kunnen uitvoeren. Waardoor marktpartijen op grote schaal grondposities rondom toekomstige bouwlocaties konden innemen. De invoering van de grondexploitatiewet heeft er toe geleid dat er meer kostenverhaal plaatsvindt. Onderhandelen blijft in beginsel voordeliger en het sluiten van een exploitatieovereenkomst heeft dan ook de voorkeur. Het exploitatieplan zal daarom vooral worden toegepast op de zogenoemde ‘free riders’. In het exploitatieplan kunnen onder andere locatie-eisen worden gesteld. Voor ontwikkelaars komt er dankzij de grondexploitatiewet meer duidelijkheid over de kostensoorten en de hoogte van de gemeentelijke kosten. Ook biedt de grondexploitatiewet meer rechtsbescherming.

Mestwet

Voor veehouders zal er het een en ander veranderen vanaf 2013. In het begin van 2013 gaat het nieuwe mestbeleid in, dit wil zeggen dat veehouders straks niet meer mest mogen produceren dan ze op hun eigen land en via vaste contracten kwijt kunnen. Elke veehouder die meer mest produceert dan hij op eigen landbouwgrond kwijt kan, wordt verplicht een deel van de overschotmest te laten verwerken tot een product dat geen dierlijke mest meer is (bijvoorbeeld kunstmestvervangers) of te exporteren (al dan niet na bewerking). De reden van deze nieuwe wet is een duurzaam evenwicht te realiseren tussen mestproductie en mestafzet.

4.4 Samenvatting

De beslissingen die worden doorgevoerd met betrekking op het grondbeleid, worden vanuit EU genomen. Deze beslissingen worden eerst uitvoerig besproken met alle betrokken landen tot dat iedereen het er mee eens is. EU heeft door de beslissingen die genomen worden direct invloed op de grondmarkt in Nederland. Het Europese landbouwbeleid heeft de volgende belangen op een rijtje gezet: regelen van de markt voor agrarische producten, het bewaken van voedselveiligheid en het garanderen van een hoge kwaliteit. De Nederlandse overheid is binnen de grondmarkt zowel vrager als aanbieder van landbouwgrond. Overheid en gemeentes zijn de grootste vragers naar landbouwgrond, vooral om ruimte te creëren voor woningbouw en industrieterreinen. Binnen de overheid biedt het DLG landbouwgrond aan voor landschapsinrichting projecten en het realiseren van het EHS. Ook wordt een groot deel van het landbouwgrond verpacht. De Dienst Domeinen en Staatsbosbeheer zijn binnen de overheid ook aanbieder van landbouwgrond. Hiervan is het grootste gedeelte in erfpacht. De helft van Nederland zal moeten bestaan uit grote eenheden aangesloten natuur volgens de EHS. Zij streven ernaar om in 2020 meer dan 750.000 hectare aan natuurgebieden te hebben. Ook het GLB streeft naar nieuwe doelen die in 2014 starten en lopen tot 2020. Uitgangspunten bij het nieuwe beleid zijn: meer gaan innoveren, beter op de markt richten, minder afhankelijk worden van inkomenssteun en bedrijven moeten hun concurrentiepositie behouden. Dit zijn de toekomstige ontwikkelingen: Hectare premie gaat naar beneden, vergroeningseisen en inflatiecorrectie betekent onzekerheid en minder geld voor de landbouwbedrijven. Deze ontwikkelingen hebben allemaal invloed op de grondmarkt, maar er zijn ook wetgevingen die invloed hebben op de grondmarkt zoals de grondexploitatiewet en het mestwet.

5. Traditionele financieringsbronnen

De financiële sector en de overheid houden zich nauwe regels (Basel III) in tijden van economische crisis. Banken worden nauwlettend in de gaten gehouden op elke transactie of lening die de bank uitgeeft en de risico's die het met zich meeneemt. Banken hebben relatief veel invloed op het beleid dat agrarische ondernemers voeren. De jaarlijkse aflossingen en rentes moeten worden betaald en agrarische ondernemers zullen voldoende rendement moeten verwezenlijken om aan de verplichtingen van de banken te voldoen. Andere financieringsbronnen zoals privépartijen die beleggen in agrarische gronden kunnen functies van de banken overnemen. Banken zijn op dit moment de belangrijke schakel voor agrarische ondernemers om hun dromen te verwezenlijken. In de toekomst kan dit veranderen. In dit hoofdstuk worden als eerste de banken beschreven, in § 5.2 komen de privébeleggers aanbod en in §5.3 de familielening. De laatste paragraaf vormt een samenvatting van dit hoofdstuk.

5.1 Banken

Agrarische sector

Dat bedrijven steeds moeilijker een financiering rond krijgen, is in deze tijd van economische recessie wel duidelijk geworden²⁵. Vooral bij Midden en Klein Bedrijven wordt het steeds ingewikkelder om een financiering bij de bank te krijgen. Onder de MKB bedrijven vallen de meeste agrarische bedrijven²⁶. Veel MKB-ondernemers zitten met hun handen in het haar dat hun bedrijven onverkoopbaar zijn. Toekomstige starters of overnames worden bemoeilijkt doordat banken nog terughoudender geworden zijn met het verstrekken van leningen²⁷. Banken kijken naar de meest gangbare manier om een lening te verstrekken en keuren op basis daarvan veel aanvragen af. Hierdoor lopen veel bedrijven krediet mis, met alle negatieve gevolgen van dien. Geplande fusies en overnames komen op het spel te staan, of in het ergste geval het voortbestaan van het bedrijf.

Banken investeren in bedrijven die ze interessant vinden, het is aan de ondernemers de taak het bedrijf interessant te maken.

De eisen waar de banken strenger over zijn geworden:

- Inbreng van eigen kapitaal is veelal een must
- Winstgevendheid in de toekomst moet je als onderneming kunnen aantonen
- Zekerheden (borg of pand) bieden, zodat er een garantie is dat je aan de aflossings- en renteverplichtingen kan voldoen. Deze zekerheden kan de bank verkopen, mocht het fout gaan.
- De vermogensstructuur dient er gezond uit te zien (hoeveelheid werkkapitaal, verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen, en tussen kort vreemd vermogen (b.v. crediteuren) en lang vreemd vermogen (b.v. bancaire leningen)
- Goed ondernemerschap moet je kunnen aantonen. Hoe ben als persoon? Heb je de zaakjes voor elkaar? Loopt je bedrijf gesmeerd?

²⁵ <http://www.ondernemerskredietdesk.nl/326/bedrijven-zelf-grootste-bank-nederland.htm>

²⁶ http://www.europadecentraal.nl/menu/578/_Landbouw.html

²⁷ <http://hhfinance.nl/mkb/crowdfunding-en-kredietunie-als-alternatieven-voor-bankfinanciering>

Andere vormen van financiering, zoals risicokapitaal en regelingen van de overheid kunnen in de toekomst een kans bieden. Een deel van de benodigde financiering kan ook worden ingevuld met risicokapitaal. Er zijn partijen in de markt die geld lenen aan bedrijven voor het financieren van landbouwgrond. Denk bijvoorbeeld aan leasemaatschappijen, beleggers, maar ook een sale and leaseback (pacht) kan een mogelijkheid zijn. De laatste tijd is er een enorme groei te zien in deze vormen van krediet. Deze vormen van krediet zijn te vinden in hoofdstuk 6. Hier worden alle nieuwe vormen van krediet genoemd en beschreven.

Marktaandeel

Het marktaandeel van de Nederlandse banken binnen de agrarische sector laat de laatste jaren een kleine verschuiving zien. Van de vier actieve banken binnen de sector; Rabobank, ABN Amro, in mindere mate de ING en Deutsche Bank, heeft de Rabobank de grootste marktaandeel. In 2011 had de Rabobank nog een marktaandeel van 83 %. Met de overname van de Frieslandbank in april 2012 bezit de Rabobank nu een marktaandeel van 85 %²⁸ met een uitstaand krediet van 29,1 miljard²⁹. De ABN Amro heeft marktaandeel van 10 %, wat ABN Amro tot de één na grootste bank binnen de agrarische sector maakt. Het totaal aan uitstaand krediet van de ABN Amro is niet gevonden. De Deutsche bank heeft in Nederland ongeveer 1.200 agrarische klanten en is daarmee nu nog de vierde speler op de agrarische markt. Het stoppen met de financiering van haar agrarische klanten die minder dan één miljoen euro omzetten zal gevolgen hebben binnen de sector, maar is nu nog onduidelijk.

5.2 Privébeleggers

Het beleggen in landbouwgrond wordt steeds populairder³⁰. Na de grote koersval in het najaar van 2008 hebben veel beleggers hun geld zien verdampen. Daarom zijn ze op zoek gegaan naar veiligere beleggingen die niet zomaar opeens in rook kunnen opgaan. Landbouwgrond wordt over het algemeen gezien als een veilige belegging. Daar zijn meerdere redenen voor. Ten eerste is er, zeker in Nederland, een bepaalde schaarste aan landbouwgrond. Nederland is klein en er wonen veel mensen. Een tweede reden is dat landbouwgrond vaak gebruikt wordt voor de bouw van woningen. Vaak kan al ruim van te voren gezegd worden welke grond daar op termijn voor gebruikt zal worden. Dat kan bijvoorbeeld aan de hand van bestemmingsplannen of door de lokale gemeentepolitiek te volgen en te kijken wat de plannen op lang termijn zijn. Het gaat dan over periodes van 20 tot 30 jaar. Zo ruim van te voren zijn gemeentes vaak nog niet bezig met het aankopen van landbouwgrond. Met een beetje verstand en goed voorwerk kan de belegger de landbouwgrond dus opkopen waarvan hij weet dat deze in de toekomst waarschijnlijk fors in prijs gaat toenemen. In de tussenliggende jaren kan het land bijvoorbeeld verpacht worden, zeker bij landbouwgrond. Het beleggen in landbouwgrond is dus wel een investering voor de lange termijn. Voor de boer is het vaak ook voordelig om landbouwgrond te verkopen. Op die manier kunnen ze het geld wat daardoor vrij komt gebruiken voor andere investeringen. Sommige van hen gebruiken het voor hun pensioen. Dit geldt vooral voor de wat oudere boeren. De boer moet er natuurlijk wel rekening houden dat een

²⁸ Weekblad Nieuwe Oogst, d.d. zaterdag 09 Februari 2013, Artikel: 'Goed plan wordt gewoon gefinancierd', Ruud Huirne, Directeur Food & Agri Nederland

²⁹ <http://www.boerenbusiness.nl/artikel/item/10781115/Melkveehouders-lossen-af-bij-Rabobank>

³⁰ <http://financieel.infonu.nl/beleggen/60822-beleggen-in-landbouwgrond.html>

deel van de opbrengst gebruikt zal moeten worden om de pacht te betalen. Soms kunnen hier bij verkoop goede afspraken over worden gemaakt. Andere boeren verkopen hun landbouwgrond, zodat ze zelf niet alle onderhandelingen hoeven te doen met de gemeente of provinciale overheid. Dat bespaart hun veel moeite en tijd.

Het zijn vooral particulieren die beleggen in landbouwgrond. Er zijn verschillende bureaus die bemiddelen bij het beleggen in landbouwgrond. Volgens deze bemiddelingsbureaus zijn het veel 'nouveau riches' die investeren in boerengrond. Het is vaak voordeliger dan het geld op de bank zetten, zeker als de rente laag is. Het rendement is op deze manier een stuk hoger. De afgelopen jaren is de prijs van landbouwgrond overigens al flink gestegen. Een reden is dat de Nederlandse overheid weer veel actiever is met het aankopen van landbouwgrond. Naast het kopen van landbouwgrond om huizen op te bouwen wordt veel landbouwgrond veranderd in natuurgebied.

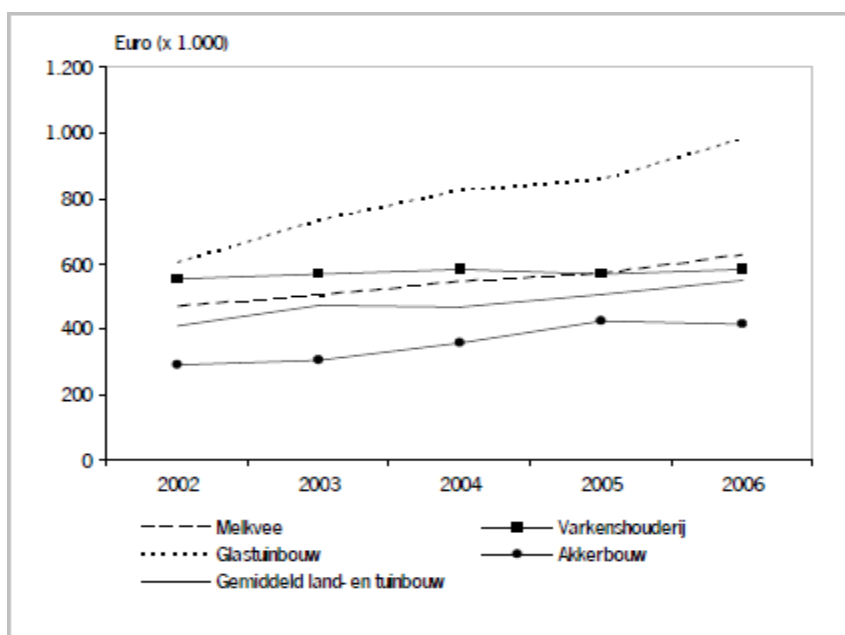
De landbouwgrond wordt relatief makkelijk weggezet bij particulieren en ook pensioenfondsen beginnen interesse te tonen. Agrarische ondernemers kunnen de landbouwgrond verkopen en voor een periode van maximaal 6 jaar terugpachten. Voor ondernemers die willen groeien is dit model een uitkomst. In de praktijk is het door de crisis lastiger geld los te krijgen bij banken³¹.

5.3 Familie

Een bekende financieringsvorm is lenen van familie. Naast een bancaire lening is dat vaak de tweede geldschieter in de agrarische sector. Voor bijvoorbeeld ouders kan het aantrekkelijk zijn het geld aan de opvolger uit te lenen omdat de renteopbrengst vaak hoger is dan de spaarrente bij de bank. Dat banken wel open staan voor aanvragen is duidelijk geworden, alleen de houding is kritischer geworden door financiële verplichtingen zoals Basel II en III. De rente berekeningen van de leningen of van het spaargeld is gebaseerd op de manier waarop banken dit berekenen. De rente is namelijk relatief en dit roept meteen de vraag op waarmee reken je? Is dit de spaarrente, leenrente of interne verdisconteringvoet. Binnen Euribor, kan je kiezen voor 15 euribor rentetarieven met allemaal verschillende looptijden. Daarnaast fluctueert de rente ook, het jaar 2008 is niet te vergelijken met 2012 als het gaat om spaarrente, leenrente of interne verdisconteringvoet.

³¹ <http://www.boerderij.nl/Home/Nieuws/2011/11/Interesse-beleggers-in-landbouwgrond-neemt-toe-AGD575458W/>

Figuur 9 Ontwikkeling van het totaal vreemd vermogen land- en tuinbouw 2002-2006



(Bron: Informatienet)

Het vreemd vermogen op agrarische bedrijven is tussen 2002-2007 met 33 % gestegen tot bijna 550.000 euro per bedrijf. Gemiddeld genomen wordt ongeveer een derde van het balanstotaal gefinancierd met vermogen verstrekt door derden. De glastuinbouwbedrijven hebben gemiddeld circa 1 miljoen de grootste schuld (figuur 9). Het gemiddeld vreemd vermogen is in 2007 490.000 euro, tegenover ruim 350.000 euro in 2002.

Het aandeel van langlopende leningen van familieleningen is de afgelopen vijf jaar verder gedaald van 10 naar 8 % tot gemiddeld 38.500 euro in 2007³². Een mogelijke verklaring wordt wel genoemd de toenemende verzakelijking³³ in de samenleving die vooral zichtbaar is bij bedrijfsoverdracht.

³² <http://www.lei.dlo.nl/nl/content/agri-monitor/pdf/Vreemd%20vermogen.pdf>

³³ <http://edepot.wur.nl/18835>, blz. 9

5.4 Samenvatting

Door de economische crisis worden de banken steeds kritischer met het geven van een lening. Er zijn drie traditionele manieren van financieren te beschrijven. Deze drie manieren zijn: banken, privébeleggers en familieleningen. Toekomstige starters of overnames worden bemoeilijkt doordat banken terughoudender zijn geworden met het verstrekken van leningen. Banken kijken naar de meest gangbare manier om een lening te verstrekken en keuren op basis daarvan veel aanvragen af. Voor privébeleggers wordt het steeds interessanter om te investeren in landbouwgrond. Dit omdat de spaarrente tegenwoordig laag is, wat minimaal rendement oplevert. Landbouwgrond blijft haar waarde houden en levert daardoor meer rendement op. Naast de bancaire leningen en privébeleggers is er nog een traditionele manier van geld lenen, namelijk: de familielening. Deze lening wordt vaak als aanvulling op de bancaire lening gebruikt en is met name van groot belang als het bedrijf binnen de familie wordt over genomen.

6. Alternatieve financieringsbronnen

Uit het vorige hoofdstuk; traditionele financieringsbronnen, is gebleken dat banken nauwlettender zijn geworden en minder durven in te spelen op de risico's die een bancaire lening met zich mee brengt. Dit heeft de vraag naar alternatieve financieringsbronnen doen verhogen. In §6.1 worden de financieringsvormen van de NAJK beschreven. §6.2 toont de financieringsvormen voor landbouwgrond (deels) gebaseerd op de financieringsvormen van de NAJK. De laatste paragraaf vormt een samenvatting van dit hoofdstuk.

6.1 Financieringsvormen van NAJK

Uit de literatuurstudie naar financieringsbronnen is gebleken dat belangenorganisatie NAJK ook onderzoek heeft gedaan naar alternatieve mogelijkheden om bedrijven te financieren in de agrarische sector³⁴. Deze financieringsmogelijkheden van de NAJK zijn specifiek gericht op het financieren van het hele bedrijf. In tabel 5 is te zien welke financieringsmogelijkheden door de NAJK onder de aandacht zijn gebracht. Ook zijn in deze tabel de bestaande (traditionele) financieringen opgenomen die al aan bod zijn gekomen in hoofdstuk 5.

Tabel 5 Bestaande en nieuwe vormen van financiering

Bestaande financieringen	Nieuwe financieringen
<u>Bank</u>	<u>Burgers</u>
Zakelijke lening	Financieren door burgers
Bedrijfshypotheek	Abonnement
Bedrijfskrediet	Pergolabedrijf (Community supported agriculture)
Ondernemerskrediet	Crowdfunding
	Sale and Leaseback constructie (Bank)
<u>Beleggers</u>	<u>Beleggers</u>
Pacht	Landschapfondsen
Erfpacht	Pacht
	Erfpacht
<u>Familie</u>	Vermogende investeerders
Lening	
	<u>Coöperatie van Ondernemers</u>
	Kredietunies
	Participatiebedrijven
	Matchmaking

(Bron: NAJK)

Financiering door burgers

Burgers die een band hebben met een agrarische bedrijf, kunnen bereid zijn om ook te investeren in dit bedrijf. Dit kan variëren van giften tot langlopende financiële afspraken. Als een burger geld leent aan een ondernemer, is dit eigenlijk een achtergestelde lening. Dat betekent dat de bank bij een faillissement vaak als eerste zijn vordering kan opeisen. De geldschieter is dan laatste schuldeiser, net

³⁴http://www.najk.nl/fileadmin/najk/user_upload/Bestanden/Standpunten/Discussiestuk_Alternatieve_financiering_-_samenvatting.pdf

als de voerleverancier, accountant e.d. Vertrouwen is daarom een sleutelwoord in relatie tot de investerende burger en het bedrijf en ondernemer.

Abonnement

Met het afsluiten van een abonnement betaalt de burger alvast voor een aankoop die hij/zij in de toekomst wil doen. Een voorbeeld is het groenteabonnement, waarbij de klant enkele maanden of zelfs een jaar vooruitbetaalt. De teler kan hiermee de zaden inkopen en andere investeringen doen. Bijkomend voordeel is dat de ondernemer verzekerd is van afzet. Burgers die de aanleg van zonnepanelen op een boerenschuur financieren is een ander voorbeeld van de abonnementmethode. Als tegenprestatie ontvangen ze producten en diensen van de betreffende boerderij. Deze financieringsvorm kan de ondernemer enkele honderden euro's per abonnementshouder opleveren.

Pergolabedrijf (community supported agriculture)

Een stap verder is het pergolamodel waarbij klanten zich inbinden aan het bedrijf. In een contract wordt vastgelegd dat de deelnemers van het pergolabedrijf een deel van de oogst afnemen, ongeacht de grootte en zonder daar kosten voor te dragen. Zo ontvangt de boer een vast bedrag en daarmee een gegarandeerd inkomen. De basisgedachte hierbij is wederzijds zorg: jij zorgt voor het land/planten/dieren en mijn voedsel. Ik beloof het af te nemen en zorg zo voor jouw inkomen. Deelnemers aan het pergolabedrijf hebben ook inzicht in de financiële en technische bedrijfsvoering en praten mee over verdere bedrijfsontwikkeling. De directe en financiële betrokkenheid van burgers maakt het mogelijk om de leden te vragen ook grotere investeringen mee te dragen, zoals in gebouwen of grond.

Crowdfunding

Crowdfunding werkt volgens het volgende principe: Een ondernemer maakt een investeringsplan en biedt dit aan op een crowdfundingplatform op internet. Het benodigde bedrag wordt erbij vermeld. Bezoekers kunnen investeren in dit project. Het idee erachter is dat veel particulieren een klein bedrag investeren en zo samen het plan volledig financieren. Als het de ondernemer niet lukt om het bedrag helemaal binnen te halen, krijgen de investeerders hun inbreng terug.

Seal and Leaseback

Een bedrijf kan gebruik maken van de 'sale en leasebackconstructie'. Een voorbeeld ter verduidelijking: een tuinder verkoopt zijn kassen aan de bank en huurt deze weer terug. De bank plaatst deze kassen in een B.V. en geniet daar een fiscaal voordeel van. Dit fiscale voordeel wordt weer gedeeld met de tuinder, die dit fiscale voordeel zelf niet zou hebben om hij negatieve winst draait. Beide partijen hebben hier dus voordeel van.

Landschapfondsen

Speciale vormen van pacht is het landschapfonds. Landschapfondsen worden opgericht om de aanleg of beheer van natuur en landschap te financieren. Uit het rendement van dit fonds worden boeren betaald voor natuur- of landschapsbeheer. De vaak langjarige afspraken, tot wel 30 jaar, geven de grondgebruiker meer zekerheid.

Pacht

Een financieringsvorm die zich inmiddels heeft bewezen in het pachten of huren van landbouwgrond of gebouwen. Hiermee kan een bedrijf worden gestart of uitgebreid met minder kapitaal. Zeker startende bedrijven lopen zo minder risico's. Pachten is goedkoper dan het kopen van landbouwgrond of gebouwen. Het bedrijf kan zo stap voor stap opgebouwd worden, in plaats van het in één keer te kopen.

Erfpacht

Erfpacht is een mengvorm tussen eigendom en pacht. Voor beleggers in landbouwgrond blijft aankoop van landbouwgrond en vervolgens uitgifte in erfpacht interessant. Volgens EL&I moeten we in Nederland leren leven met hoge grondprijzen en een lage mobiliteit. Jan Klink van EL&I: "Voor groeiende agrarische ondernemingen zijn langjarige erfpacht en pacht daarom een goed alternatief naast eigendom. Institutionele beleggers hebben voldoende financiële middelen om in Nederlandse landbouwgrond te investeren.

Vermogende investeerders

Agrarische ondernemers kunnen bij hun investeringen vermogende investeerders betrekken. Dit kunnen particuliere investeerders zijn die toekomst in het bedrijf zien en er geld in willen steken. Of bijvoorbeeld een particuliere kinderopvang uit de stad die investeert in ruimten voor BSO op het platteland. Vaak wordt hiervoor een Commanditaire Vennootschap (CV) opgericht.

Kredietunies

Een kredietunie is een coöperatie waarbij vermogende leden geld inleggen. De coöperatie financiert er ledenondernemers mee, die geld nodig hebben. De ene ondernemer leent dus aan de andere ondernemer. Kredietunies zorgen ervoor dat er nieuwe kredietverstrekkers ontstaan die bedrijven uit de eigen bedrijfstak kunnen ondersteunen. Een kredietunie voor bakkers wordt dan bijvoorbeeld geleid door een gepensioneerde bakker. Voordeel hiervan is dat een oude rot in het vak het bedrijfsplan van een kredietaanvrager goed kan inschatten. Het buitenland kent deze financieringsvorm al langer.

Participatiemaatschappijen

Een redelijk vergaande vorm van alternatieve financiering is het betrekken van participatiemaatschappijen. Een participatiebedrijf neemt deel in het eigen vermogen van het bedrijf en kan ook achtergestelde leningen verstrekken. Hou er maar rekening mee dat een dergelijk bedrijf een actieve aandeelhouder is, die zich ook zal bezig houden met de gang van zaken binnen het bedrijf. Ook zal deze aandeelhouder een goed rendement op zijn investering willen.

Matchmaking

Nederland kent verschillende organisaties die ondernemers met een plan maar zonder (voldoende) kapitaal in contact brengen met investeerders die geld willen steken in kansrijke ondernemingen. Kapitaalzoekers zetten hun propositie met plan en benodigd bedrag op de website van de organisatie, en investeerders kunnen naar aanleiding daarvan contact leggen voor een eventuele deal. Zij leveren eigen, dus risicodragend, vermogen, waar zeggenschap en delen in de winst

tegenover staan. Deels bieden de matchmakers ook extra service zoals netwerkbijeenkomsten en voorlichting.

Sinds kort is er de regeling Garantie Ondernemingsfinanciering (GO-regeling), ingesteld door Agentschap NL, het voormalige SenterNovem. Deze regeling is het antwoord van de overheid op de problemen die bedrijven ondervinden bij het aantrekken van bancaire leningen. De GO-regeling biedt banken een garantie van vijftig % voor nieuwe bancaire leningen van minimaal 1,5 miljoen en maximaal 50 miljoen euro. Het probleem is echter dat het voor veel banken te veel werk is om dit traject in gang te zetten en een tweede probleem is, dit potje is uitgesloten voor de landbouwsector met als uitzondering van toelevering en dienstverlening. Kortom boerenbedrijven die aan het begin van de keten staan komen niet in aanmerking voor deze regeling. Het gaat erom dat alle kredietmogelijkheden in beeld komen. Want wat is er erger dan achteraf beseffen dat ondernemers wel een lening hadden kunnen krijgen.

Pacht en erfpacht zijn geen alternatieve vormen van financieren. In §8.2 worden alternatieve vormen van pacht benoemt.

6.2 Financieringsvormen voor landbouwgrond

Zoals in de vorige alinea al is vermeld, zijn de financieringsvormen in tabel 5, vormen van financieren gebaseerd op het financieren van agrarische bedrijven en niet op landbouwgrond. Ter voorbereiding op de interviews is er alleen gekeken naar vormen van financiering die geschikt zijn voor het financieren van landbouwgrond. Geconcludeerd kan worden dat er naast vormen van financiering ook vormen van samenwerking tot de mogelijkheden behoren om financiering van landbouwgrond mogelijk te maken. Mogelijke vormen van samenwerken staan in tabel 6 genoemd als:

- Grondpool
- Grondbank

Tabel 5 is daarom aangepast en uitgebreid met deze vormen. De vormen (tabel 6) kunnen nieuwe financiering- of samenwerkingsvormen zijn tussen bedrijven en personen (burgers en privé investeerders). Deze tabel is uiteindelijk meegenomen naar de interviews. De resultaten van de interviews zijn te lezen in hoofdstuk 7.

Tabel 6 Bestaande en nieuwe financieringsvormen voor landbouwgrond

Bestaande financieringen	Nieuwe financieringen
<u>Bank</u>	<u>Beleggers</u>
Zakelijke lening	Grondpool
Bedrijfshypotheek	Grondbank
Bedrijfskrediet	Landschapsfondsen
Ondernemerskrediet	Loopbaanpacht
Sale and leaseback constructie	Bedrijfspacht
	Vermogende investeerders
	Participeren in aandelenkapitaal
<u>Beleggers</u>	
Pacht	<u>Coöperatie van Ondernemers</u>
Erfpacht	Kredietunies
	Participatiebedrijven
<u>Familie</u>	Matchmaking
Lening	
	<u>Familie (ander doel)</u>
	Lening

6.3 Samenvatting

Doordat het steeds lastiger wordt om een volledige bancaire lening bij de bank te krijgen, is de vraag naar boven gekomen of er geen alternatieve manieren zijn om een bedrijf te kunnen financieren. NAJK heeft hier een onderzoek naar gedaan en uit dit onderzoek is een aantal alternatieve financieringsmogelijkheden naar voren gekomen. Deze financieringen zouden een aanvulling kunnen zijn op een bancaire lening. De financieringsmogelijkheden volgens NAJK zijn:

- Financiering door burgers
- Abonnement
- Pergolabedrijf
- Crowdfunding
- Sale and leaseback
- Landschapsfondsen
- Pacht
- Erfpacht
- Vermogende investeerders
- Kredietunies
- Participatiemaatschappijen
- Matchmaking

Als laatste is er vanuit het agentschap een regeling ingesteld namelijk de GO-regeling. Dit is een regeling voor bedrijven die problemen ondervinden bij het krijgen van een bancaire lening. Dit potje is uitgesloten voor de landbouwsector. De vormen van financiering volgens NAJK zijn gericht op bedrijfsfinanciering en niet specifiek gericht op het financieren van landbouwgrond. Daarom is tabel 5 aangepast naar nieuwe mogelijkheden van financiering- en samenwerkingsvormen, zoals te zien in tabel 6.

7. Resultaten van de interviews

De resultaten van de interviews met het LEI, Rabobank, ABN AMRO, Countus, Accon Avm, LTO Nederland, NAIK, ASR vermogensbeheer, Ministerie van EZ (bijlage V) komen in dit hoofdstuk aan bod. §7.1 schetst de visie van het Landbouw Economisch Instituut (LEI) over de grondmarkt in Nederland. Daarna wordt door het LEI en NAIK beschreven hoe de situatie van de grondmarkt in Denemarken is. Na aanleiding van de interviews volgt in §7.2 een beschrijving van de toekomst binnen de agrarische sector. In §7.3 worden de ontwikkelingen van de sectoren; akkerbouw, melkveehouderij en varkenshouderij beschreven. De laatste paragraaf vormt een samenvatting van dit hoofdstuk.

7.1 Visie van het LEI op de grondmarkt in Nederland

De overheid is binnen de grondmarkt een partij met veel macht. Het bepaalt de regels en doet actief mee op de grondmarkt, maar is terughoudend om deze positie te gebruiken. De overheid is terughoudend met het verwerven van landbouwgrond (EHS) maar ondanks de terughoudendheid van de overheid, stijgt de grondprijs steeds verder. De stijging van de grondprijs wordt ook beïnvloed door de volgende factoren:

- Verstedelijking
- Afschaffing van melkquotum

Tot 2001 is de grondprijs altijd meegestegen met de huizenprijzen in Nederland. Na dit jaar ontkoppelde de grondprijs zich van de huizenmarkt en ontwikkelde de grondprijs zich tot een recordhoogte van gemiddeld 50.000 euro per hectare. Naast verstedelijking van Nederland speelt de afschaffing van de melkquotum ook een rol in de voortgaande stijging van de grondprijs.

Het geld dat normaal bestemd is voor aanschaf van melkquotum zal in 2015 worden gebruikt voor het investeren in landbouwgrond. Hierdoor zal de grondprijs verder stijgen. Deze stijging van de grondprijs zal voor de agrarische sector enorm concurrerend zijn en de druk op de grondmarkt doen verhogen. Andere factoren die ook de druk op de grondmarkt doen verhogen zijn:

- Het afnemen van landbouwgrond met 0,2 % per jaar
- De solvabiliteit van bedrijven

Agrarische ondernemers zijn genooddaakt om beter financieel inzicht te hebben in de grondmarkt en hun bedrijf om schaalvergroting in de toekomst te realiseren. Aankoop van grond is een manier om de toekomstperspectieven van een bedrijf te verbeteren. In Nederland is veel vraag- en aanbod van landbouwgrond voor pacht. Grond dat gepacht wordt komt in Nederland niet los voor schaalvergroting en hier zit de bottleneck. Dit zal wel moeten gebeuren voor schaalvergroting.

Volgende paragraaf geeft weer hoe dit gerealiseerd wordt in Denemarken.

7.1.1 Grondmarkt in Denemarken

De bedrijven in Denemarken³⁵ zijn gemiddeld groter dan in Nederland. De gemiddelde omvang van de agrarische bedrijven in Denemarken is de laatste 10 jaar gestegen van 21 naar 65 hectare. De opbrengsten zijn ongeveer 80 % van die in Nederland. In Denemarken wordt landbouwgrond over het algemeen extensiever beteeld dan in Nederland, waardoor het niveau van intensief gebruik in Denemarken ongeveer op de helft ligt van het niveau in Nederland. Het landelijk melkquotum van Denemarken heeft hierdoor een omvang van 4,6 miljard kg in tegenstelling tot Nederland met een melkquotum van 11 miljard kg.

Schaalvergroting gebeurt overal in de wereld. In Denemarken wordt veel landbouwgrond gepacht en verpacht. Voor de afzet van mest moet men 30 % van de benodigde grond in eigendom hebben. De rest van de mest kan men via pacht of mestafzet kwijt. Schaalvergroting kan sneller plaatsvinden in Denemarken dan in Nederland waar landbouwgrond schaars is en de grondprijs hoog is.

Bedrijfsfinanciering in Denemarken

Agrarische bedrijven in Denemarken werden voorheen veelal gefinancierd door de Deense staat. Deze staatsbedrijven hadden veel vreemd vermogen van de staat geleend om te kunnen starten of hun bedrijven verder te ontwikkelen.

Toenemende mechanisatie van de landbouw, in combinatie met veranderingen in de bedrijfsvoering en organisatie, plus de loting van de industriële werkgelegenheid in de steden, heeft er toe geleid dat minder mensen nodig zijn om steeds grotere hoeveelheden land te bewerken. Bedrijfsvennoten zijn toegenomen, en het aantal individuele agrarische bedrijven in Denemarken drastisch gedaald sinds de jaren 1950. Vanaf de jaren 1970 tot de jaren 1990, zijn 2600 bedrijven elk jaar, opgenomen in grotere bedrijven. In de eerste helft van de 20e eeuw waren er nog 200.000 individuele bedrijven, gemiddeld 16 hectare groot. In 1997 waren dit er ongeveer 60.900 bedrijven met gemiddeld 44 hectare. Familiebedrijven zijn nog steeds dominant in Denemarken, in 1997 werd bijna 91 % van de bedrijven door familie gerund. 7 % van het landbouwgrond was eigendom van het bedrijf en de rest was in handen van de staat, lokale overheden en stichtingen.

Door de toenemende mechanisatie in de landbouw werden de bedrijven in Denemarken steeds zwaarder gefinancierd. De landbouwsector heeft een totale schuld³⁶ van 44 miljard euro: 10 miljard euro kun je scharen onder overfinanciering. Van deze schuld is 85 % ook nog eens variabel gefinancierd.

Met de daling van de melkprijs kwamen veel bedrijven in Denemarken in financiële nood en zijn tal van Deense boeren 'door het ijs gezakt'. Door het groeiende aanbod van landbouwgrond daalde de grondprijs in Denemarken. In bepaalde gebieden is de grondprijs meer dan gehalveerd. Eén hectare grasland in het Scandinavische land kost nu rond de 15.000 tot 20.000 euro. Dat was 30.000 euro. Deze halvering van de grondprijs levert veel ondernemers problemen op, dit omdat het eigen vermogen grotendeels verdampt is. Een dergelijke extreme grondprijsdaling als in Denemarken is in

³⁵ http://www.interfarms.nl/pages/aankoop%20begeleiding/land%20informatie/3/13?land_id=41

³⁶ <http://www.melkenoverdegrens.nl/index.php/2010/02/26/deense-melkveesector-staat-op-ontploff/>

Nederland niet te verwachten. Daarvoor is er in Nederland teveel druk op de grondmarkt vanuit het Rijk, gemeenten en natuur³⁷.

Financiering van agrarische bedrijven in Denemarken zijn doorgaans als volgt opgebouwd:

30% Bank
60% Kredietmaatschappij
10% Eigen vermogen

Een veel voorkomende vorm van financiering bij Deense bedrijven is een combinatie van bank, kredietmaatschappij en eigen vermogen (EV). Door de lage grondprijzen en de lage rente in Denemarken, willen de banken geen financiering meer verlenen aan Deense agrariërs. Bij Deense bedrijven wordt 60-70 % van de getaxeerde waarde van het bedrijf gefinancierd door de kredietmaatschappij, tegen lage rentes van 2 tot 3 %. De rest van het geld moeten de boeren zelf meenemen en het restant wordt gefinancierd door de bank tegen minimaal 6,5 % rente.

Lenen via een kredietmaatschappij is in veel gevallen goedkoper dan lenen via de bank. De tarieven (6,5 %) in Denemarken zijn vergelijkbaar met het Euribor tarief in Nederland. Net als in Nederland is kort geld momenteel het goedkoopst. De Nederlandse banken stellen geld ter beschikking (doorlopend krediet) tegen 3-4 % rente.

Belangrijke criteria voor financiering is momenteel de daadwerkelijke winst die op het bedrijf gerealiseerd wordt. Dit vormt de aflossingscapaciteit van het bedrijf. Hoe het bedrijf technisch draait is van ondergeschikt belang. Men kijkt naar de netto winst.

Jongeren die een bedrijf starten kunnen bij de overheid terecht voor een staatslening. Via deze staatslening staat de overheid garant voor het EV deel van de totale financiering. Daarnaast stelt de overheid voor startende melkveehouders quotum beschikbaar. Dit quotum krijgt de ondernemer niet in eigendom en is ook niet verhandelbaar maar men kan van de mogelijkheid gebruik maken om dit deel vol te melken en zo winst te generen.

Bij aankoop van bestaande bedrijven in Denemarken kunnen de reeds aanwezige bedrijfsfinancieringen overgenomen worden. De reeds aanwezige financiering is bedrijfsgebonden en niet persoonsgebonden. Een agrarisch bedrijf overnemen in Denemarken kost tussen de 6,5 tot 13 miljoen euro. Ondernemers die in Denemarken een bedrijf willen kopen zullen moeten zoeken naar andere vormen van krediet, aangezien er geen bank in Denemarken is die dit wil financieren³⁸.

Ook de Nederlandse banken zullen zich meer richten op de kennis, ondernemerskwaliteiten van agrarische ondernemers. Naast deze criteria zijn banken door Basel III terughoudender geworden in het verstrekken van een bancaire leningen. Dit vraagt creatieve oplossingen in de vorm van alternatieve financieringen in Nederland. §7.2 schetst dit beeld.

³⁷ http://www.ing.nl/Images/ING-Financiering-melkveebedrijven-steeds-lastiger-januari-2013_tcm7-128377.pdf?id=20130201112350

³⁸ <http://www.boerenbusiness.nl/artikel/item/10794850/Deense-boeren-tot-de-nek-in-de-schulden>

7.2 Toekomst van de agrarische sector

De geïnterviewde organisaties worden onderverdeeld in de volgende partijen: banken, accountants, belangenorganisaties, ASR en het Ministerie van EZ. De meningen van deze partijen wordt onderling met elkaar vergeleken. Tabel 6 is meegenomen naar de interviews om er achter te komen welke vorm van financiering volgens de geïnterviewde organisaties het beste van toepassing is op het financieren van landbouwgrond. Naast deze financieringsvormen in de tabel hebben de geïnterviewde organisaties ook suggesties toegevoegd aan het overzicht. De belangrijkste vormen van financiering - met betrekking tot financiering van landbouwgrond - zijn aan het eind van dit hoofdstuk te vinden, overige vormen zijn te vinden in bijlage VI.

Banken

De twee banken (Rabobank en ABN Amro) staan centraal in dit onderzoek, omdat beide het grootste marktaandeel in de agrarische sector bezitten. Hieronder volgen de resultaten van beide interviews.

Schaalvergroting van bedrijven is een tendens in de gehele sector. De toenemende vraag naar voedsel vraagt meer groei en ontwikkeling van de agrarische bedrijven in Nederland. De agrarische sector zal meer hoogwaardige producten moeten produceren om aan de vraag te kunnen voldoen. Deze productieverhoging levert hogere opbrengsten op. Banken stellen wel een kanttekening aan groei van bedrijven. Groei moet geen doel op zich worden. Het blijft een middel om de ambities van de ondernemer te realiseren of het bedrijfsresultaat te verhogen. Na bedrijfsgroei is het van belang om te optimaliseren, ook om te ontdekken hoeveel een ondernemer aan kan. Agrarische ondernemers zullen ook in moeten spelen op ontwikkelingen die gaande zijn, zoals: dierenwelzijn, ammoniak, mineralenbeleid, mestbeleid, milieu, duurzaam ondernemen en vergrijzing binnen de sector. De Rabobank ziet de vergrijzing in de sector wel als een zorg. De jongeren moeten meer gestimuleerd worden om bedrijven over te nemen.

De Rabobank verwacht dat er na 2015 de meeste opschaling plaats gaat vinden door de afschaffing van het melkquotum. De ABN Amro verwacht dat de melkproductie in de toekomst gaat stijgen, maar dat dit wordt belemmerd door de ontwikkelingen die er zijn op gebied van mineralen.

Rabobank is betreft de ontwikkeling in de grondprijs van mening dat deze nu met de huidige economische perspectieven weinig zal stijgen. Druk op de grondmarkt en de vraag naar grond zal blijven. ABN Amro is van mening dat de productiviteit van landbouwgrond de prijs van landbouwgrond zal bepalen.

Wat betreft het financieren van bedrijven, houden de twee banken er verschillende meningen op na. *“De Rabobank is van mening dat het financiële inzicht van de ondernemer belangrijk is bij de beoordeling voor het verstrekken van een bancaire lening voor het bedrijf. Dit komt omdat de opbrengsten de laatste jaren sterk fluctueren. Hierdoor is financiële planning belangrijker geworden. De ABN Amro daarentegen vindt dat kennis, kunde en het vertrouwen in de ondernemers van groot belang zijn bij het financieren van een bancaire lening. De ABN Amro let daarbij ook op het spaargeld van de klanten zodat de klanten hun zekerheid behouden”.*

Over het veranderen van ondernemingsvorm zijn de banken het wel eens. Het veranderen van ondernemingsvorm en de kans op sneller een financiering krijgen staan los van elkaar. Het veranderen van de ondernemingsvorm naar BV met een klein bedrijf, verkleint juist de kans op

financiering. Veranderen naar BV levert een stukje zekerheid in, en daarmee neemt de aantrekkelijkheid af en zal de complexiteit van financiering toenemen.

Er is geen bepaalde manier om de continuïteit van agrarische ondernemers te waarborgen. Het gaat erom dat de risico's die met de onderneming gemoeid zijn, goed in beeld komen bij de ondernemer. Rentabiliteit en zekerheid van de onderneming zijn het belangrijkste. Het gaat om optimalisatie en de visie, kennis en kunde van de ondernemer die het bedrijf tot een succes maken. Het gaat in de kern om het efficiënt produceren.

“De ABN Amro wil met betrekking tot het EHS eerst zien en dan geloven. Wat verstandig zou zijn is een slimme bundeling van krachten tussen agrarische bedrijven. Boeren moeten goed inspelen op de EHS. Natuurgebieden kunnen prima worden beheerd door agrarische ondernemers. Flexibel met de wetgeving (zoals EHS) omgaan, creëert kansen voor agrarische ondernemers”.

De Rabobank heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Familielening
- 2) Grondbank
- 3) Erfpacht
- 4) Sale and leaseback
- 5) Samenwerking is een hot item (is natuurlijk geen vorm van financiering)
- 6) Kredietunies

De ABN Amro heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Grondpool
- 2) Grondbank
- 3) Vermogende investeerders
- 4) Kredietunies
- 5) Toeleveranciers en verwerkingsbedrijven (voorraad financieren van bedrijven)

Accountants

De twee accountantskantoren die geïnterviewd zijn: Countus en Accon Avm. Beide kantoren hebben ruime ervaring met de agrarische sector. Hieronder volgen de resultaten van beide interviews.

Voor beide accountants geldt dat bij schaalvergroting de ondernemer centraal staat. Dit houdt in dat er gelet wordt op de ambities van de ondernemer, zijn toekomstvisie en het wel of niet aanwezig zijn van bedrijfsopvolging. Een ondernemer is eerder bereid tot investeren als het bedrijf beschikt over opvolging. Het belangrijkste is dat agrarische ondernemers optimaliseren om beter rendement uit hun bedrijf te halen. De toekomst wordt door beide bedrijven als positief gezien, dit omdat het ondernemerschap goed wordt beloond door het fiscaalstelsel en omdat de vraag naar voedsel stijgt. De wetgeving zet wel een rem op deze goede toekomst, door belemmeringen op te leggen in het bodemgebruik en mestbeleid. Wel staat Countus erg positief tegenover duurzaam ondernemen.

Accon Avm is van mening dat als ondernemers tijdig inspelen op de bovengenoemde belemmeringen, ook slecht renderende bedrijven een toekomst hebben.

De grondprijs is sterk afhankelijk van vraag en aanbod, maar ook ontwikkelingen zoals melkquotum, mestwet, kringloop van mineralen, overheid, EHS en natuur hebben effect op de grondprijs. Hierdoor wordt de grondprijs steeds minder bepaald door de landbouw. *“Countus verwacht dat de grondprijs blijft fluctueren door de quotum afschaffing en schaalvergroting. Accon Avm denkt dat als de rente stijgt, de grondprijs zal dalen, maar als de financiële crisis doorzet dan kan de grondprijs stijgen. De grondprijs kan worden gecompenseerd als de overheid een claim op landbouwgrond doet.*

Accon Avm concludeert dat boeren financieel inzicht missen. Bij het investeren in landbouwgrond moet ook rente en aflossing worden afgedragen”. Het optimaliseren van een bedrijf houdt in:

- fiscaal sponsoren
- inzicht in rente stijging
- voorbereiden (klaar zijn) voor aankoop van landbouwgrond
- en de visie om 10 jaar vooruit te kijken

Agrarische ondernemers moeten deze stappen (inzicht) beheeren om het bedrijf gereed te maken voor een grondaankoop in de toekomst. Boeren houden te kort rekening met de groei van hun EV. Het risicoperceptie van de ondernemer speelt hierbij een belangrijke rol.

Countus merkt dat Basel III bij de banken grote belasting gaat leggen op de mogelijkheden van financiering. Hierdoor kan er een versnelling plaatsvinden naar alternatieve vormen van financiering. Accon Avm merkt dat de overdrachtsbelasting van 6 % er af is. Het kopen- en verkopen van bedrijven en landbouwgrond wordt makkelijker realiseerbaar.

Over de EHS zegt Accon AVM het volgende: *' De overheid moet de grond die wordt opgeëist door EHS of andere natuurinstellingen weer in beheer terug geven aan de boeren. Ze moeten helder zijn in hun aanpak, beheer, grondclaim en een goede prijs betalen zodat boeren elders in het land weer verder kunnen. Het totaal pakket is essentieel voor de voortgang'.*

Binnen de drie sectoren; akkerbouw, melkveehouderij en varkenshouderij komt de maatschap en vof het meeste voor aldus Countus. Binnen de maatschap kunnen toekomstige bedrijfsopvolgers dan vermogen opbouwen voor bedrijfsopvolging. Accon Avm ziet daarentegen de maatschap en eenmanszaak als de meest voorkomende ondernemingsvorm. Wel zien beide accountants steeds vaker een verschuiving naar een BV als ondernemingsvorm. Dit wordt gedaan omdat de ondernemer dan niet privé aansprakelijk is bij faillissement. Bij bedrijfsovername zijn de aandelen van een BV naar derden overdraagbaar.

Countus is van mening dat een bank bij een BV altijd om een onderpand zal vragen, zeker bij een verandering van ondernemingsvorm. Een onderpand maakt de financiering makkelijker. Het veranderen van ondernemingsvorm volgens Accon Avm betreft alleen fiscaal voordeel. Het veranderen van ondernemingsvorm heeft weinig invloed op het financieren van landbouwgrond.

Countus vindt dat het veranderen van ondernemingsvorm en schaalvergroting niet het ei van columbus is, maar wel een optie. Het veranderen van de ondernemingsvorm, schaalvergroting en alternatieve vormen van financieren maken het voor ondernemers complexer.

Deze complexiteit gaat tegen de natuur in van de ondernemers, maar is wel een optie voor de toekomst. Alternatieve vormen van financiering zullen meer bij grotere ondernemers plaatsvinden dan in het midden- en klein segment. Accon Avm ziet het veranderen van ondernemingsvorm wel als het ei van columbus. De tijden van eenmanszaken zijn voorbij en tweemanszaken zullen komen. Hiermee wordt het famili kapitaal behouden. Bij deze stelling is de ondernemingsvorm een kans - het veranderen van ondernemingsvorm - en schaalvergroting een tendens.

Countus heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Loonwerk constructie (samenwerkingsverband)
- 2) Gezamenlijk een maatschap vormen
- 3) Vermogende investeerders
- 4) Familielening (alleen een rol bij bedrijfsoverdracht)
- 5) Erfpacht
- 6) Machine lease

Accon Avm heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Landschapfonds, boeren kunnen natuur beheren
- 2) Grondpool
- 3) Erfpacht
- 4) Kredietunies
- 5) Participatie maatschappijen
- 6) Samenwerking

Belangenorganisaties

LTO Nederland en NAK zijn belangrijke belangenorganisatie die opkomen voor de belangen van de agrarische ondernemers in Nederland. Hieronder volgen de resultaten van beide interviews

Beide belangenorganisaties LTO Nederland en NAK, zien schaalvergroting als een tendens, wat zich zal blijven ontwikkelen. Wat voor beide partijen vast staat is dat de kosten op agrarische bedrijven steeds hoger worden. Gevolgen hiervan zijn dat ondernemers eerder geneigd zijn schaalvergroting toe te passen, zodat de kosten verlaagd worden.

Vanuit het verleden werd schaalvergroting door de banken makkelijker gefinancierd, sinds de financiële crisis zijn de banken voorzichtiger geworden. Een ondernemer hoeft niet altijd alleen maar te groeien om rendement uit zijn bedrijf te halen, optimalisatie is ook belangrijk voor bedrijven. Dit kan bij veel agrarische ondernemers beter. Het is belangrijk dat de ondernemer het bedrijf goed onder controle heeft. Groei doet de omzet wel stijgen maar het uiteindelijke resultaat kan juist dalen, waardoor de groei een negatief effect heeft.

LTO verwacht dat het financieren van landbouwgrond geen probleem wordt. Beide organisaties zien de prijzen van landbouwgrond niet dalen. Grond is waardevast. Kennelijk is er vertrouwen dat grond altijd zijn waarde behoudt. De grondprijzen in Nederland zijn hoog, dit zorgt voor een handicap voor jonge ondernemers die een bedrijf willen overnemen. *“NAK denkt dat als de prijs fluctueert, de prijs van landbouwgrond duurder zou worden. De vraag naar landbouwgrond blijft en daardoor dus ook*

de handel in landbouwgrond. LTO is van mening dat de regeling³⁹ van het GLB (Pijler II): het eenmalig schenken van 25.000 euro mits je jonger bent dan 40 jaar en het bedrijf maximaal 5 jaar geleden hebt overgenomen, ook na 2013 moet blijven bestaan. Deze regeling kan bedrijfsovernames financieel makkelijker maken”.

“Volgens de NAIK biedt een BV veel mogelijkheden omdat de risico’s verspreid kunnen worden. Ze verwachten dat er bij schaalvergroting van agrarische bedrijven, deze bedrijven vaker overgaan naar een BV als ondernemingsvorm. Bij schaalvergroting is een andere ondernemingsvorm vaak wel gewenst, omdat dit nieuwe kansen creëert voor het bedrijf en ondernemer”.

Familie en externe leningen zullen altijd blijven. Deze moeten wel fiscaal aantrekkelijk zijn anders houdt het snel op. Ideeën worden door de fiscus wel eens belemmerd. Tot hoever kun je als vader je zoon financieel helpen? De fiscus heeft een denkbeeldige lijn getrokken, zodat je bij een schenking bijvoorbeeld geen 1 % rente zou kunnen vragen. Ook wordt er een stokje gestoken voor onderlinge pachtconstructies. Overheid kan fiscale wetgeving aanpassen. Basel III heeft invloed. Banken zijn nog voorzichtiger geworden omdat ze meer eigen vermogen aan moeten houden.

LTO wil er zijn voor de blijvers in de agrarische sector en daarom willen zij voorkomen dat de bedrijfsontwikkeling op slot komt te zitten. *“Zowel LTO als NAIK zien de toekomst van de agrarische sector positief. NAIK vindt daarentegen dat het beleid wel een stempel drukt op de toekomst. Het is allemaal erg onduidelijk. Met name; de mestwet en het aantal hectares land dat de EHS claimt. Het is dus van groot belang dat de toekomst stabiel wordt. Qua hectares zijn er nog wel groeimogelijkheden in Nederland. Dit land komt beschikbaar door de kleine bedrijven die ermee stoppen”.*

“NAIK vindt dat het gewoon goed runnen van je bedrijf het belangrijkste is. Een andere ondernemingsvorm en schaalvergroting kan voor sommige bedrijven noodzakelijk zijn om het bedrijf verder te kunnen ontwikkelen. Volgens LTO is dit een mogelijkheid. Wel moet de ondernemer goed kijken welk vorm bij zijn risicoprofiel past. Lening van familie of een rijke investeerder past misschien beter bij een hoog risicoprofiel dan een hypotheek bij de bank. Veel huren bij de start, maximaal profiteren van starters aftrek zijn ook opties”.

³⁹ De toeslagrechten vormen een vermogensbestanddeel dat in beginsel deel uitmaakt van het ondernemingsvermogen. In beginsel, omdat de rechten ook een privé-vermogensbestanddeel kunnen vormen, De toeslagrechten vormen een compensatie voor het inkomensverlies dat de landbouwer ondervindt als gevolg van de aanpassing van het GLB. (Bron: www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=18872)

NAJK heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Pacht, erfpacht en loopbaanpacht
- 2) Revolverend fonds
- 3) Beurs genoteerd bedrijven
- 4) Grondbank

LTO heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Kredietunies
- 2) Community driven agriculture
- 3) Commanditaire vennootschap
- 4) Pacht

ASR Landelijk vastgoed

ASR Landelijk Vastgoed is de grootste private grondeigenaar van Nederland met 33.000 hectare grond. De opkomst van de privébeleggers in Nederland is een belangrijke reden om ASR als private grondeigenaar te betrekken bij dit onderzoek als het gaat om grondpacht in Nederland. Hieronder volgen de resultaten van beide interviews.

ASR verneemt vanuit de sector dat schaalvergroting één van de belangrijkste ontwikkelingen is. Financieringsaanvragen die bij ASR binnenkomen zijn allemaal gericht op uitbreiden van landbouwbedrijven.

De toekomst van de agrarische sector ziet ASR erg positief. De kennis en ondernemerschap van agrarische ondernemers in Nederland ligt op een goed niveau. De agrarische sector is één van de sectoren die gemiddeld een goed resultaat heeft. Nederland heeft een goed klimaat, is een goede exporteur en levert de beste producten ter wereld. ASR vraagt zich wel af of er genoeg ruimte is voor schaalvergroting. Binnen de sector zal een tweedeling plaatsvinden: de achterblijvers en de schaalvergroters. De achterblijvers kunnen niet aan schaalvergroting doen en zorgen voor landbouwgrond voor de andere groep, de schaalvergroters. Hiermee zet schaalvergroting door. De druk op de grondmarkt blijft en de prijs van landbouwgrond blijft gelijk.

Voor schaalvergroting geven wij de voorkeur aan grondgebonden sectoren. Intensieve veehouders moeten hun mest kwijt en de akkerbouwers hebben mest nodig voor hun land. Samenwerkingsverbanden zoals deze ziet ASR wel zitten.

Wel zal schaalvergroting afhankelijk zijn van het totale aanbod van landbouwgrond. De EHS claimt ook landbouwgrond voor haar doeleinden. In de toekomst zal blijken dat dit minder is dan de planning van nu.

Boeren die worden uitgekocht voor EHS, kunnen elders hun bedrijven voortzetten. Er is verzet bij de boeren, die nu in een relatief goedkoop gebied boeren en een vergoeding per hectare krijgen die gelijk is aan de prijs in dit gebied. Vaak verhuizen zij naar een duurder gebied en kost het hun alsnog geld om dezelfde aantal hectares te behouden.

“Wij hebben het nu heel druk met het financieringsaanvragen doordat het bij de bank moeilijker wordt om een bancaire lening af te sluiten. Boeren hebben behoefte aan het flexibel beschikbaar stellen van landbouwgrond. De in 2007 bijgekomen pachtvorm ruimt de zwarte/grijze pacht niet op. Loopbaanpacht kan hier een optie zijn. De overheid zou hier een rol in kunnen spelen”.

ASR heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Pacht, mits gemoderniseerd
- 2) Erfpacht
- 3) Vermogend investeerders
- 4) Landschapfonds (is een goede voor natuurgrond, maar niet voor landbouwgrond)
- 5) Familielening
- 6) Grondbank

Ministerie van Economische Zaken

Het ministerie van Economische Zaken is een belangrijke partij om te interviewen omdat er vanuit de overheid veel druk wordt gerealiseerd op de grondmarkt. Hieronder volgen de resultaten van beide interviews.

Schaalvergroting zet door, landbouw is en zal altijd belangrijk blijven in Nederland. Boeren zijn heel belangrijk, want ze zijn de katalysator van het agrocomplex. Door de automatisering en het hogere opleidingsniveau van agrarische ondernemers kunnen de boeren en tuinders van morgen steeds grotere bedrijven aan. Het is dan ook een positieve ontwikkeling dat hoogopgeleide jongeren steeds vaker kiezen voor een baan als agrarisch ondernemer. Het agrocomplex wordt door de overheid als één van de krachtigste economische sectoren beschouwd.

De toekomst van de agrarische sector ziet de overheid rooskleurig. De sector staat veel in de belangstelling. Door de overheid wordt veel gedaan om agrarisch ondernemerschap te stimuleren. Zo worden agrarische ondernemers door de landbouwwijziging fiscaal gestimuleerd om agrarische bedrijven van de ene op de andere generatie over te dragen.

Agrarische ondernemers in Nederland kunnen worden gestimuleerd in hun bedrijfsvoering en -inkomen door:

- GLB steun;
- Fiscale voordelen specifiek:
 - o Landbouwwijziging in de inkomstenbelasting
 - o Verlaagd tarief energiebelasting op aardgas glastuinbouw
 - o EIA (Energie Investeringsaftrek)
 - o MIA (Milieu Investeringsaftrek)
 - o VAMIL (willekeurige afschrijving milieu-investeringen en cultuurgrondwijziging overdrachtsbelasting)

- Fiscale voordelen generiek:
 - o Zelfstandigenaftrek
 - o Bedrijfsopvolgingsfaciliteiten en de kleinschaligheidsinvesteringsaftrek in de inkomstenbelasting
- Specifieke steunmaatregelen (zoals jonge boerenregeling).

“Als je puur naar grond kijkt, dan hoeft de agrarische ondernemer niet alles in eigendom te hebben. Voor de grondgeboden sector is grond in eigendom handig als onderpand richting de bank. Om sneller schaalvergroting te realiseren is pachten van landbouwgrond ook een goede optie. Dat landbouwgrond schaarser wordt en in de toekomst grond nodig zal zijn voor stads- en natuurontwikkeling is bekend. Boeren moeten meer samenwerken met de natuur. Voor de boeren kan dit ook nog best winstgevend zijn”.

De grondprijs zoals die zich nu ontwikkeld is erg hard gestegen tot gemiddeld 50.000 euro per hectare in Nederland. Met deze hoge grondprijs is geen enkele gewas die de boer op een perceel zet rendabel. De kosten zijn niet te evenaren met de opbrengsten. In Denemarken is de grondprijs gedaald, waarom zou dat in Nederland niet kunnen? Voor de Nederlandse agrarische ondernemers blijft het van belang om bij de aankoop van grond, de solvabiliteitspositie op peil te houden.

“Het is bekend dat banken toenemende eisen stellen. Het is een gezonde ontwikkeling dat agrarische ondernemers met een goed onderbouwd ondernemersplan contact zoeken met een bank voor financiering. Afgelopen decennium is de solvabiliteitspositie in de sector immers behoorlijk verlaagd. Een kritische blik van de kapitaalverstrekker is voor de continuïteit van de agrarische sector geen verkeerde ontwikkeling”.

Banken moeten meer buffer creëren om een volgende bankencrisis op te vangen. Basel III komt overeen op een tal van andere maatregelen na. Voor innovatieve investeringen zijn er diverse fiscale maatregelen. Er zijn structurele problemen om via institutionele beleggers financiering aan te trekken. Beperkende regelgeving voor pensionfondsen, maakt het relatief onaantrekkelijk om liquide beleggingen te doen. Verzekeraars hebben ook beperkingen. Banken zullen steeds meer naar het totaal plaatje bij financieren. De ondernemersvorm maakt niet uit.

De overheid vindt dat door de vergrijzing in de agrarische sector de toekomstige generatie voor grote uitdagingen staat. Van de 68.500 land- en tuinbouw bedrijven in Nederland zijn er 30.000 bedrijven waarbij de ondernemer ouder is dan 55 jaar. Van deze 30.000 zijn er slechts 10.000 die een opvolger hebben. Het areaal van deze bedrijven wordt bij bedrijfsbeëindiging over genomen door de burens (schaalvergroting). Het kennisniveau van toekomstige agrarische ondernemers zal moeten blijven stijgen om in Nederland en daarbuiten binnen de agrarische sector te ondernemen.

Ministerie heeft de volgende volgorde van financieringsvormen:

- 1) Institutionele beleggers
- 2) Grondpool
- 3) Bedrijfspacht en Loopbaanpacht
- 4) Samenwerken is een veel terugkomend fenomeen

Samenwerking tussen belangenorganisaties

De agrarische sector in Nederland kan met samenwerking vele problemen oplossen door de handen in een te slaan en elkaar niet als concurrent te zien. Tijdens de interviews waren alle geïnterviewde organisaties het eens met de vraag : “Het bundelen van alle belangenorganisaties tot één partij zorgt voor een sterke belangengroep voor de agrarische sector” . Hieronder volgen de antwoorden op deze vraag.

Het Ministerie van Economische Zaken vindt het voor de agrarische sector raadzaam om eensgezind met een positieve toekomstvisie naar buiten te treden. Misschien zou dit kunnen door één samengestelde belangbehartiger. Wellicht dat voor externe betrekkingen en zichtbaarheid één gebundelde organisatie krachtiger over zou kunnen komen. Meerdere geïnterviewden zagen dit als een positieve ontwikkeling als alle belangenorganisaties zich zouden bundelen en met een gezicht naar buiten toe treden.

ABN Amro vindt dat het bundelen van alle belangenorganisaties zorgt voor een krachtigere lobby voor de sector. Dit zal zeker een positieve ontwikkeling zijn.

ASR vindt dat LTO zich meer moet richten op de toekomstige ondernemers. Belangenorganisaties moeten hun krachten bundelen. Er is teveel onenigheid tussen de sectoren.

Countus denkt niet dat er één club van belangenorganisaties komt. Er is nu al een streep door de productschappen gehaald, contributie wordt gewoon betaald door de leden. De sectorale belangen zijn te divers en de organisatie soms elkaars concurrent. LTO/ZLTO en NAIK zouden en moeten meer samenwerken, maar dit staat los van het vormen van één club.

LTO vindt het bundelen van belangenorganisaties tot één partij een prima idee, nu nog doen. Er is een groep agrariërs die heilig geloofd in marktregulering en zelfvoorzienend landbouw. Dan botst het te veel met wat de meeste LTO-leden willen: meer marktwerking en concurrentiekracht.

NAJK is van mening dat belangenorganisaties het nooit met elkaar eens zijn maar ze zouden wel op meer plekken kunnen samenwerken en dan als één gezicht naar buiten komen. Dit geeft ook meer duidelijkheid voor andere partijen. Het samenvoegen van verschillende partijen, kan je elkaar versterken en scherp houden, omdat ze elkaar op verschillende punten kunnen aanspreken.

7.3 Ontwikkelingen binnen de drie sectoren

In het begin van deze scriptie is genoemd dat er alleen onderzoek wordt gedaan naar de drie sectoren: akkerbouw, melkveehouderij en varkenshouderij. De ontwikkelingen komen voort uit een literatuurstudie, de resultaten van de interviews en worden vermeld in dit hoofdstuk⁴⁰⁴¹.

Toekomst van de akkerbouw

Bedrijven in de akkerbouw worden steeds groter. Dit zijn de ontwikkelingen die in de sector akkerbouw van toepassing zijn:

- Naar verwachting zal de akkerbouw in de komende jaren sterker verdeeld raken. Er vindt een tweedeling plaats tussen achterblijvers en schaalvergroters.
- Door de druk op de Europese steunmaatregelen en daarmee op het inkomen van bedrijven, zal het aantal bedrijven in de akkerbouw de komende tien jaar sterk afnemen.
- Bij de bedrijven die doorgaan is een duidelijke verdeling te zien van (grote) bedrijven die nog groter worden, bedrijven die verbreden en bedrijven die intensiveren dan wel optimaliseren.
- Het gemiddelde areaal is 40 hectare. Zo'n 1.000 bedrijven hebben een areaal groter dan 100 hectare. Het aantal bedrijven in Nederland met meer dan 100 hectare neemt jaarlijks wel toe.

De schaalvergroting wordt door een aantal factoren bevorderd:

- Bedrijven reduceren de kostprijs om de sterk wisselende afzetprijzen op de wereldmarkt beter op te kunnen vangen.
- Toenemende mechanisering biedt bedrijven de mogelijkheid om op grotere schaal te opereren.

⁴⁰ www.abnamro.nl/.../Akkerbouw%252C_trends_en_toekomst.pdf

⁴¹ www.abnamro.nl/nl/.../agrarisch-branche-melkveehouderij.pdf

Toekomst van de melkveehouderij

De melkveehouders ondergaan de komende jaren de meeste veranderingen op gebied van grondbezit. Dit zijn de belangrijkste ontwikkelingen die betrekking hebben op het grondbezit:

- Verandering van mestwet, stelt dat elke veehouder die meer mest produceert dan hij op eigen grond kwijt kan moet afvoeren of verwerken tot een product dat geen dierlijke mest meer is.
- Afschaffing van het melkquotum, hierdoor hebben melkveehouders hun oog laten vallen op landbouwgrond in plaats van melkquotum.
- Maatschappelijk draagvlak en nieuwe marktkansen door een mondiaal groeiende zuivelmarkt.
- Melkveehouders zullen het vraagstuk rondom ammoniakemissie, broeikasgassen en mineralenverliezen, moeten oplossen voordat er schaalvergroting plaats kan vinden.
- De melkveehouderij staat voor een dubbele uitdaging: duurzamer én winstgevender melken.
- Azië vormt de komende jaren een kansrijke groeiemarkt.

Toekomst van de varkenshouderij

Wereldwijde ontwikkelingen beïnvloeden de Nederlandse varkenshouderij. Dit zijn de ontwikkelingen die in de sector varkenshouderij van toepassing zijn:

- Vraag naar varkensvlees neemt sterk toe. Vooral opkomende economieën als Brazilië, Rusland, India en China drukken hun stempel.
- De prijzen van agrarische grondstoffen komen op een hoger niveau en fluctueren meer. Dit leidt tot hogere voerkosten en grilligere marges voor de varkenshouder.
- In Europa wordt de concurrentie heviger, omdat hier de productie sneller groeit dan de vraag. In hoeverre de Nederlandse varkensvleesketen kan profiteren van marktkansen, hangt sterk af van de kostprijsverhogende effecten van aanvullende nationale maatregelen op het terrein van huisvesting (welzijn) en ammoniak (milieu).
- Duurzame productie van varkensvlees wordt belangrijker. Waar deze maatschappelijke wens zich vertaalt in marktvraag naar anders geproduceerd varkensvlees, heeft de Nederlandse varkenshouderij de mogelijkheden in huis om binnen nieuwe grenzen een voortrekkersrol te spelen.

Mogelijke financieringsvormen

Na aanleiding van tabel 6 in hoofdstuk 6 hebben de geïnterviewde organisaties suggesties gegeven over hun visie van alternatieve vormen van financiering. Hieronder wordt een aantal mogelijkheden benoemd. In bijlage VI staan alternatieve vormen van financiering die niet geschikt zijn voor het financieren van landbouwgrond.

- Machine lease
- 'Revolverend' fonds
- Participeren in aandelenkapitaal
- Community agriculture

7.4 Samenvatting

Uit dit hoofdstuk blijkt dat schaalvergroting een tendens is. Alle partijen zijn zeer positief over de toekomst van de agrarische sector. Dit heeft met name te maken met het feit dat Nederland op nummer 2 staat in de lijst met landen die het meest exporteren. Het groeien van de wereldbevolking is een belangrijke ontwikkeling voor de export van goederen vanuit Nederland.

Voor de melkveehouderij ondergaat veel ontwikkelingen die betrekking hebben op het grondbezit. Hoe de grondprijs zich zal ontwikkelen in de toekomst zijn de meningen over verdeeld. De meeste partijen hebben geen goed beeld om aan te geven welke kant de grondprijs op zou kunnen gaan.

Om het meeste rendement uit het bedrijf te halen is schaalvergroting niet de eerste optie. Belangrijk is dat er eerst geoptimaliseerd wordt op het bedrijf, daarna kan schaalvergroting meer rendement opleveren. Het veranderen van de ondernemingsvorm heeft weinig tot geen invloed op het krijgen van een financiering. De meeste geïnterviewde partijen zijn het met elkaar eens dat de belangenorganisaties meer moeten samenwerken of misschien zelfs wel moeten bundelen tot één zodat ze sterker staan. Uit de interviews is naar voren gekomen dat de meeste partijen pacht als beste alternatieve financieringsvorm zien. Na pacht staan groundbank, vermogende investeerders en kredietunies allemaal gelijk op 2. Hierna komen nog de twee vormen grondpool en familielening als 3^e. Samenwerken is vaak genoemd in de interviews maar niet opgeschreven als alternatieve financieringsvorm. Samenwerken wordt wel een steeds belangrijke ontwikkeling gezien de toekomst. Het volgende hoofdstuk geeft een duidelijk beeld van alle alternatieve financieringsvormen met beoordeling specifiek gericht op de aankoop van landbouwgrond. Ook wordt er weergegeven op welke verschillende manieren er kan worden samengewerkt.

8. Beoordeling en analyse van de resultaten

De financierings- en samenwerkingsvormen die in hoofdstuk 7 uit de interviews naar voren zijn gekomen worden in dit hoofdstuk nader beoordeeld en geanalyseerd. §8.1 geeft een overzicht van bestaande en alternatieve vormen van financiering, die door de geïnterviewden als 'beste' zijn beoordeeld voor het financieren van landbouwgrond. De beoordeling van deze vormen vindt plaats in §8.2. In §8.2.1. wordt een voorbeeld gegeven van de financiering die als 'beste' uit de beoordeling is gekomen. De twee bedrijven die samenwerkingsverbanden zijn aangegaan, Wilhelminapolder te Goes en Novifarm te Numansdorp, worden behandeld in §8.3. De beoordeling van de samenwerkingsvormen worden behandeld in §8.4. In §8.4.1. wordt een voorbeeld gegeven van de samenwerkingsvorm die als 'beste' uit de beoordeling is gekomen. In het laatste paragraaf is een samenvatting van dit hoofdstuk te lezen.

8.1 Overgang van analyse naar opties

De financieringsvormen die voorgelegd zijn bij de geïnterviewde organisaties (tabel 7) zijn:

Tabel 7 Bestaande en nieuwe financieringsvormen voor landbouwgrond

Bestaande financieringen	Nieuwe financieringen
<u>Bank</u>	<u>Beleggers</u>
Zakelijke lening	Grondpool
Bedrijfshypotheek	Grondbank
Bedrijfskrediet	Landschapsfondsen
Ondernemerskrediet	Loopbaanpacht
Sale and leaseback constructie	Bedrijfspacht
	Vermogende investeerders
	Participeren in aandelenkapitaal
<u>Beleggers</u>	
Pacht	<u>Coöperatie van Ondernemers</u>
Erfpacht	Kredietunies
	Participatiebedrijven
<u>Familie</u>	Matchmaking
Lening	
	<u>Familie (ander doel)</u>
	Lening

Uit de interviews is gebleken dat de volgende opties als 'beste' betiteld zijn door de geïnterviewden als vorm van financiering voor landbouwgrond:

- Pacht
- Vermogende investeerders
- Kredietunies
- Familielening

Een beschrijving van deze vormen is te vinden in § 8.2.

Overige vormen van financiering die ook beoordeeld worden in §8.2 zijn:

- Participeren in aandelenkapitaal
- 'Revolverend' Fonds
- Community agriculture

De bovenstaande vormen van financiering waren als suggesties toegevoegd door DCA, LTO en NAIK. De geïnterviewden hebben hun mening niet kunnen geven over deze vormen van financiering. Dit neemt niet weg dat de suggesties interessant zijn voor financiering van landbouwgrond. Verder zijn er nog enkele samenwerkingsvormen. Dit zijn vormen met als basis samenwerking tussen bedrijven om met elkaar een beter rendement en marge te behalen, waardoor toekomstige investeringen wel haalbaar worden. Deze vormen zijn:

- Grondpool
- Grondbank
- Vormen van een maatschap
- Machine lease
- Ketensamenwerking

Deze vormen komen terug in § 8.4.

8.2 Beoordeling vormen van financiering

De vormen van financiering zijn geanalyseerd met behulp van een aantal criteria. De criteria zijn tot stand gekomen vanuit het perspectief van de agrarische ondernemer. Hieronder wordt de belangrijkste criteria uitgelegd. De vaststelling van deze criteria is als volgt gedaan:

Inbreng van vermogen

Bij de criteria; inbreng van vermogen is gekeken naar de hoogte van het EV dat een ondernemer inlegt om de financiering rond te krijgen. De inbreng van vermogen is gebaseerd op een schaalvergroting van gemiddeld vijf hectare per jaar⁴². Met een landelijke grondprijs van 50.000 euro komt het investeringsbedrag neer op 250.000 euro.

Kosten van financiering

De kosten van financiering is per financieringsvorm verschillend. De huidige spaarrentes bij banken zijn zoals bekend laag. Uitgaande van het feit dat een spaarder op dit moment nog geen 2 % (1,7 %) rente ontvangt op zijn spaarrekening bieden alternatieve vormen van financiering als een kredietunies of fondsen betere rendementen. Bij kredietunies – afhankelijk van de looptijd waarop de kredietnemer zijn geld aan wil trekken – zou een percentage van 4 – 5 % reëel kunnen zijn. Grondfondsen daarentegen hebben een andere inslag. Wanneer een fonds of belegger investeert in grond worden zij in de regel eigenaar van de grond of het bloot eigendom daarvan. De vergoeding zal niet veel hoger zijn dan de spaarrente. Dit omdat zij naast het rendement uit de rentevergoeding ook mee delen in eventuele waardeinstijging van de grond. Een reële rente van grondfondsen liggen rond de 3-4 %⁴³.

Uit berekeningen van het LEI komen de kosten van pacht landelijk gezien op gemiddeld 658 euro per hectare. Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007)

⁴² <http://www.lei.dlo.nl/publicaties/PDF/2011/11-125.pdf>

⁴³ Gemiddeld met dhr. Broeze, Senior accountmanager Countus d.d. 26-02-2013

wordt afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden. Gezamenlijk bepalen deze factoren de pacht prijzen per regio. Zie de tabel onderstaand⁴⁴.

Tabel 8 Nieuwe en oude regionorm per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2012 (euro/ha)	Regionorm 2011 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	712	697	15
Veenkoloniën en Oldambt	477	431	46
Noordelijk weidegebied	603	619	-16
Oostelijk veehouderijgebied	548	613	-65
Centraal veehouderijgebied	623	635	-12
IJsselmeerpolders	1.086	1.041	45
Westelijk Holland	515	396	119
Waterland en Droogmakerijen	387	429	-42
Hollands/Utrechts weidegebied	582	542	40
Rivierengebied	739	769	-30
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	742	660	82
Zuidwest-Brabant	619	631	-12
Zuidelijk veehouderijgebied	634	679	-45
Zuid-Limburg	715	670	45

(Bron: LEI)

Daarnaast moet worden nagegaan of in individuele gevallen de pacht prijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2 % van de vrije grond prijs van die percelen. Is dat het geval dan is 2 % van de vrije grond prijs de maximaal te betalen pacht prijs. Stel dat de vrije verkoop waarde van grond 50.000 euro is, dan betaalt de pachter niet meer dan 1000 euro aan pacht als maximaal te betalen pacht prijs.

Met behulp van een 5-punts Likertschaal (van 1: 'heel slecht' tot 5: 'heel goed') worden de financieringsvormen beoordeeld. Er is gekozen voor een 5-punts schaal zodat elke financieringsvorm op dezelfde wijze wordt beoordeeld via de 'grondslag' en beoordelingscriterium.

De grondslagen en beoordelingscriteria zijn:

Tabel 9 Grondslag en beoordelingscriteria

Wie	Grondslag	Beoordelingscriterium
Agrarische ondernemers	Inbreng van vermogen <i>* Hoeveel vermogen legt een agrarische ondernemer in voor financiering?</i> 1 = 250.000 of meer 2 = 170.000 – 250.000 3 = 90.000 – 170.000 4 = 10.000 – 90.000 5 = < 10.000	1. Heel slecht 2. Slecht 3. Redelijk 4. Goed 5. Heel goed

⁴⁴ <http://edepot.wur.nl/212433>

Kosten van financiering

**Wat zijn de kosten (rente) van financiering?*

- 1 = 6.0 % en meer
- 2 = 5.0 - 6.0 %
- 3 = 4.0 - 5.0 %
- 4 = 3.0 - 4.0 %
- 5 = < 3.0 %

- 1. Heel slecht
- 2. Slecht
- 3. Redelijk
- 4. Goed
- 5. Heel goed

Implementatietermijn van financiering

** Binnen welk termijn kan de financiering worden toegepast?*

- 1 = < 5 jaar
- 2 = < 4 jaar
- 3 = < 3 jaar
- 4 = < 2 jaar
- 5 = < 1 jaar

- 1. Heel slecht
- 2. Slecht
- 3. Redelijk
- 4. Goed
- 5. Heel goed

Onderneming

** Is de onderneming geschikt voor het type financiering?*

- 1 = Niet geschikt
- 2 = Slecht geschikt
- 3 = Redelijk geschikt
- 4 = Goed geschikt
- 5 = Zeker geschikt

- 1. Heel slecht
- 2. Slecht
- 3. Redelijk
- 4. Goed
- 5. Heel goed

Participatie

** Is sprake van participatie aanwezigheid?*

- 1 = Actief toezicht
- 2 = Veel toezicht
- 3 = Toezicht
- 4 = Weinig toezicht
- 5 = Geen toezicht

- 1. Heel slecht
- 2. Slecht
- 3. Redelijk
- 4. Goed
- 5. Heel goed

De grondslagen en beoordelingscriteria worden hieronder per vorm van financiering besproken.

Tabel 10 Criteria met betrekking tot financiering van landbouwgrond

	Criteria met betrekking tot financiering van landbouwgrond					
Alternatieve financieringsvorm	Inbreng van vermogen	Kosten Financiering	Implementatie termijn	Onderneming	Participatie	Totaal score
1. Pacht	5	5	4	4	5	23
2. 'Revolverend' Fonds	4	4	4	4	3	19
3. Familielening	3	4	4	3	2	16
4. Vermogende investeerders	4	3	4	3	1	15
5. Kredietunies	3	3	3	3	1	13
6. Community Agriculture	2	1	2	3	2	10
7. Participeren in aandelenkapitaal	2	1	2	2	2	9

Pacht

Pacht komt als beste vorm uit de beoordeling, maar gezien dit een bestaande vorm van financiering is, wordt pacht niet beschouwd als alternatief voor het financieren van landbouwgrond. Dit is dan ook de reden dat pacht niet nader wordt geanalyseerd in dit onderzoek.

Uit interviews is gebleken dat pacht een goed instrument is voor schaalvergroting. Het verschil tussen minder in eigendom van landbouwgrond en exploitatie van landbouwgrond (pacht) zal het pachtareaal alsmat doen toenemen. Pacht is geen alternatieve vorm maar mits gemoderniseerd zal pacht in de toekomst steeds belangrijker worden. De modernisatie van pacht kan gerealiseerd worden door vormen als:

- Bedrijfspacht
- Loopbaanpacht / erfpacht
- Landschapsfondsen

Pachtvormen als bedrijfspacht of loopbaanpacht kunnen de toekomst van pacht vergroten, waarbij loopbaanpacht heel dicht in de buurt van erfpacht komt te liggen. Loopbaanpacht houdt in dat er een vast contract voor een langere periode op overeengekomen voorwaarden wordt bezegeld.

Toekomstige ondernemers binnen de agrarische sector hebben een kans om als starter via pacht een eigen bedrijf te beginnen. Grond dat opgeëist is door natuurplannen kan worden beheerd door agrarische ondernemers. Deze vorm van pacht (landschapfondsen) biedt kansen voor zowel verhuurder als huurder.

Beoordeling

Zoals eerder vermeld hebben toekomstige ondernemers een kans om als starter via pacht een eigen bedrijf te beginnen. Het pachten van landbouwgrond in Nederland is niet duur en is voor ieder agrarisch bedrijf toegankelijk. Participatie van derden is niet aanwezig. Via het ministerie van Economische zaken of andere verpachters kunnen startende agrarische ondernemers

landbouwgrond pachten. Pacht is een goedkope manier om grond te bemachtigen voor schaalvergroting. Vormen van pacht als landschapsfonds biedt ook kans op EU-steun.

'Revolverend' Fonds

Het fonds bestaat uit geld van stoppende agrarische ondernemers. Gelden worden gebruikt om startende agrarische ondernemers te helpen bij het (op)starten of verder uitbreiden van hun bedrijf. De gelden blijven op deze manier binnen de sector en vloeit niet naar buiten. Stoppende ondernemers hoeven geen belasting over hun vermogen hoeven af te dragen aan de fiscus. Dit fonds kan worden aangevuld met eenmalige aanvulling uit het GLB (± 500.000.000 euro), zodat het meer ruimte creëert voor agrarische ondernemers. Het geleende kredieten zullen binnen een vast gesteld termijn (bijvoorbeeld 10 jaar) worden afgelost zodat de kredieten voor andere startende agrarische ondernemers beschikbaar komen.

Beoordeling

Het vermogen uit het fonds wordt bepaald door de inbreng van vermogen (ondernemer) in combinatie met de investeringsaanvraag van de kredietlener. Het fonds is toegankelijk voor alle agrarische ondernemers in Nederland en kan worden aangevuld met GLB-gelden vanuit de EU. Binnen dit fonds ligt het participatiegehalte op een hoog niveau. Er is een vast gesteld termijn opgenomen in de voorwaarden van het contract. De ondernemer tekent voor acceptatie. Binnen het fonds zal hierop toezicht worden gehouden.

Familielening

Een bekende en veelgebruikte financieringsvorm is lenen van familie: Broers, zussen of ouders die geld lenen aan de opvolger. Naast een bancaire lening is dat vaak de tweede geldschieter in de agrarische sector. Veelal worden er bij familieleningen lage rentevergoeding gehanteerd, omdat de lening gegund wordt aan het familielid. Omdat de rentevergoeding (3-4 %) hoger is dan de spaarrente van de bank (1,7 %⁴⁵), is het verstrekken van een familielening financieel aantrekkelijk voor de geldschieter. Zoals eerder vermeld (hoofdstuk 5) is het vreemd vermogen op agrarische bedrijven is tussen 2002-2007 met 33 % gestegen tot bijna 550.000 euro per bedrijf. Gemiddeld genomen wordt ongeveer een derde van het balanstotaal gefinancierd met vermogen verstrekt door derden. Het gemiddeld vreemd vermogen is in 2007 490.000 euro, tegenover ruim 350.000 euro in 2002. Het aandeel van langlopende leningen van familieleningen is de afgelopen vijf jaar verder gedaald van 10 naar 8 % tot gemiddeld 38.500 euro in 2007⁴⁶. Een mogelijke verklaring wordt wel genoemd de toenemende verzakelijking⁴⁷ in de samenleving die vooral zichtbaar is bij bedrijfsoverdracht.

Beoordeling

De familieleningen zijn naast de bancaire leningen vaak de tweede geldschieter binnen de agrarische sector. Vermogen bij familie is vaak aanwezig en beschikbaar, afhankelijk van de te investeren bedrag(en) in het bedrijf. Leningen zijn voor ieder ondernemer geschikt mits de familie (broers en zussen) bereid zijn het geld uit te lenen aan de opvolger. Met het verstrekken van krediet ligt de

⁴⁵ <http://www.fx.nl/sparen/spaarrente/>

⁴⁶ <http://www.lei.dlo.nl/nl/content/agri-monitor/pdf/Vreemd%20vermogen.pdf>

⁴⁷ <http://edepot.wur.nl/18835>, blz. 9

participatie (van de kredietverstrekker) in samenspraak met de ondernemer. Dit kan actief toezicht zijn op bedrijfsvoering.

Vermogende investeerders

Een trend binnen de grondmarkt is dat vermogende investeerders steeds meer beleggen in landbouwgrond. Agrarische ondernemers kunnen particuliere investeerders betrekken bij hun investeringen. Voor vermogende investeerders is dit aantrekkelijk omdat zoals eerder genoemd, de rente op een spaarrekening onder de 2 % zit en beleggen in aandelen door de economische crisis nagenoeg verliesgevend is. Het rendement op landbouwgrond⁴⁸ is beter dan een belegging op de AEX. Nu de economische crisis nog voortvloeit, geldt landbouwgrond als een veilige haven voor beleggers.

Beoordeling

Particuliere investeerders zijn op zoek naar een 'veilige haven' voor hun beleggingsgeld. Deze beleggers beschikken vaak over groot vermogen⁴⁹. Het vrijgekomen geld bij investering kunnen boeren gebruiken voor andere investeringen. Een nadeel aan deze vorm kan de actieve participatie zijn van de investeerders. Boeren kunnen benadeeld worden in hun bedrijfsvoering. Dit is ook meteen de reden dat het niet voor iedere ondernemer en zijn onderneming geschikt is. Binnen de grondmarkt is beleggen in landbouwgrond een trend geworden en voor agrarische ondernemers een middel om in de gaten te houden.

Kredietunies

Bij kredietunies stellen ervaren kapitaalkrachtige ondernemers kennis en geld ter beschikking om goede ondernemers met onderbouwde plannen van krediet te voorzien en inhoudelijk te ondersteunen. Een kredietunie is een spaar- en kredietvereniging die per bedrijfstak, consumentengroep of regio is georganiseerd. Een kredietunie voor bakkers wordt dan bijvoorbeeld geleid door een gepensioneerde bakker. Die kan de ondernemerskwaliteiten van een kredietaanvrager beter inschatten dan een bank. Door kredietunies zullen veelbelovende kleine bedrijven en starters eerder een kans krijgen. Overigens bestaat dit fenomeen al sinds 1934 in de Verenigde Staten.

De alternatieve vorm kredietunie, kan een uitkomst zijn voor continuïteit of groei van een bedrijf. Stoppende agrarische ondernemers een uitkomst bieden voor ondernemers die nog graag willen groeien. Het gaat met name om stoppende agrarische ondernemers, die geen bedrijfsopvolging hebben en dus genoodzaakt zijn om het bedrijf te verkopen. Het vrijgekomen geld bij verkoop van hun bedrijven komt op een bankrekening te staan en de ondernemer ontvangt 1,7 % rente⁵⁰. Daarnaast gaat in het eerste jaar al 30 % op aan belasting. Deze stoppende ondernemers kunnen het geld dat zij voor de verkoop van hun bedrijf ontvangen beleggen in een coöperatie. Ondernemers die willen uitbreiden met hun bedrijf kunnen steun krijgen vanuit de coöperatie. Kredietunie voor akkerbouwers wordt dan bijvoorbeeld geleid door een gepensioneerde boer. Voordeel hiervan is dat

⁴⁸ <http://www.boerenbusiness.nl/columnisten/alfred-jansen/item/10817297/Landbouwgrond-een-betere-belegging-dan-de-AEX>

⁴⁹ <http://financieel.infonu.nl/beleggen/60822-beleggen-in-landbouwgrond.html>

⁵⁰ <http://www.fx.nl/sparen/spaarrente/>

een oude rot in het vak het bedrijfsplan van een kredietaanvrager goed kan inschatten. Zo krijgen agrarische ondernemers een kans om hun bedrijf te vergroten door landbouwgrond te kopen via het ingelegde kapitaal van de coöperatie. Wel blijft een kredietunie nog een aanvulling op een bancaire lening. Zowel kredietgever als kredietnemer zijn lid en mede-eigenaar van de coöperatie. Een eventueel positief saldo aan het eind van het jaar komt ten goede aan de leden⁵¹.

Distributiekkanalen kunnen sectorale en lokale of regionale kredietunies zijn. Momenteel lopen er 32 aanvragen voor kredietunies in de MKB-sector. De pilots kunnen elk moment van start gaan. Elke unie streeft naar 50-100 leden.

Beoordeling

De kredietgrootte van leningen bedraagt een financiering tot maximaal 250.000 euro. Met een rendement tussen de 2,5 tot 3 % voor de investeerder. De lener betaalt een rente tussen de 4 tot 5 %. Het vermogen is op korte termijn beschikbaar. Kredietunies zijn van, voor en door ondernemers. Ondernemingen die een kleine investering willen doen tot aan 250.000 euro kunnen voor kleine kredieten prima terecht bij deze unies. Iedere ondernemer die een krediet toegewezen krijgt, krijgt een coach naast zich. Met voorkeur uit de branche van de kredietvrager. De ervaren ex-ondernemer die als beheerder of coach is aangesteld om de kredietvrager te begeleiden. Participatie binnen het bedrijf is hierdoor als 'actief' te beschouwen.

Community agriculture

Bij een community agriculture kunnen burgers aandelen uit het bedrijf kopen van agrarische ondernemers. Door het uitzetten van aandelen van het bedrijf, bieden burgers de ondernemer een vast kapitaal als investering in het bedrijf. In ruil voor beschikbaar stellen van dit kapitaal kunnen burgers producten afnemen.

Beoordeling

Het vermogen van financiering is afhankelijk van emissie van aandelen. Financiering door burgers voor één hectare landbouwgrond is moeilijk haalbaar. De inbreng van vermogen door de agrarische ondernemer zal fors zijn om eventuele financiering van de grond te krijgen. Ook de kosten van financiering zullen stijgen. Binnen deze 'community agriculture' is de betrokkenheid van burgers erg hoog. Agrarische ondernemers staan niet te springen om zeggenschap over hun bedrijf te delen met investeerders.

⁵¹ www.kredietunienederland.nl/kredietunies/

Participeren in aandelenkapitaal

Agrarische ondernemers waarbij hun bedrijven een Naamloze Vennootschap als ondernemersvorm heeft of van plan zijn om hun ondernemingsvorm te wijzigen naar een NV, kunnen aandelen uitgeven. Door emissie van aandelen op de beurs kan een bedrijf zijn kapitalisatie vergroten, aandelen verkopen van een bestaande grootaandeelhouder en overgaan van een privébedrijf naar een bijvoorbeeld beursgenoteerd bedrijf.

Beoordeling

Bij emissie van aandelen is vermogen beschikbaar voor financiering. Alleen het financieren van 50.000 euro voor één hectare kan op deze manier lang op zich laten wachten. Inbreng van vermogen door de agrarische ondernemer zal fors zijn om eventuele financiering van de grond te krijgen. Kosten van financiering zullen stijgen. Tevens zijn de investeerders actief betrokken bij het bedrijf. Dit zorgt voor een hoog participatie niveau.

Een kanttekening aan de vormen van alternatieve financiering is dat geen van de in hoofdstuk 8 genoemde financieringsvormen zonder een bancaire lening gefinancierd kunnen worden.

Daartegenover staat dat "Als er een extra partij is die bereid is geld in het bedrijf te steken, kan dat voor de bank betekenen dat het risico iets lager is waardoor de financiering aantrekkelijker wordt⁵²."

Als 'beste' alternatieve financiering is het revolverend fonds. Dit fonds wordt nader toegelicht met een voorbeeld in §8.2.1.

8.2.1 Revolverend Fonds

Als het revolverend fonds (eenmalig) wordt aangevuld uit het GLB (± 500.000.000 euro) zal het ministerie van EZ een actieve rol spelen binnen het fonds. Mocht het fonds niet worden aangevuld met deze gelden dan zal het fonds worden beheerd door een onafhankelijk partij die namens de agrarische ondernemers de zaken waarneemt, zoals een coöperatie van en voor agrarische ondernemers.

Het fonds wordt gevuld met geld van stoppende agrarische ondernemers en eventueel aangevuld met GLB-gelden. Startende ondernemers kunnen leningen aanvragen voor het financieren van hun bedrijf of andere toekomstige plannen. De lening wordt aangegaan voor bijvoorbeeld 10 jaar. Het geleende bedrag wordt binnen in dit termijn (10 jaar) afgelost.

⁵² Bloemenkrant d.d. 17 januari 2012, 'Teler moet meer ondernemer gaan worden' - Flynth.

Voorbeeld:

Een ondernemer wil 6 miljoen euro lenen voor uitbreiding van zijn bedrijf. De ondernemer heeft dan als optie om dit bedrag bij twee instanties te lenen; de bank en 'revolverend' fonds.

Te lenen krediet: 6 miljoen

	<u>Bank</u>	<u>Fonds</u>
	4 miljoen euro	2 miljoen euro
Vast gesteld termijn:	3-4% rente, eerste 10 jaar aflossingsvrij daarna binnen 20 jaar aflossen	3-4% rente Aflossing binnen 10 jaar

De ondernemer kan het geleende krediet van het fonds binnen 10 jaar aflossen met 200.000 euro per jaar en betaalt rente over het geleende krediet bij de bank en het fonds. De aflossing bij de bank geschiedt na de afbetaling van de lening bij het fonds of via een andere regeling, bijvoorbeeld: Rente krediet (bijlage VII). De banken hoeven bij een leningaanvraag van de ondernemer niet het hele leenbedrag te financieren. Het 'ontbrekende' bedrag kan worden geleend via het fonds. Banken hebben op deze manier eerder zekerheid op terugbetaling van de lening en lopen hierdoor minder risico bij het aangaan van de lening. De hoogte en grootte van de bedragen die kunnen worden geleend hangt af van het standpunt van de banken ten opzichte van de business plan, visie en motivatie van agrarische ondernemer. Agrarische ondernemers kunnen - op dit moment - bij de bank geld lenen tegen 3-4 % rente.

Naast vormen van financiering zijn er nog andere vormen om schaalvergroting te realiseren. Vormen van samenwerking tussen bedrijven en ondernemers bieden hier kansen voor. §8.3 geeft twee voorbeelden van samenwerking tussen bedrijven en ondernemers.

8.3 Vormen van samenwerken tussen ondernemers

Bedrijven als Wilhelminapolder of Novifarm zijn voorbeeldbedrijven als het gaat over samenwerking. Binnen beide bedrijven worden verschillende financierings- en samenwerkingsvormen gehanteerd.

Wilhelminapolder

Op een veiling in april 1809 kocht een groepje Rotterdamse kooplieden de schorren en slikken van een ingepolderd stuk land, even ten noorden van de stad Goes. Ze dachten geld te kunnen verdienen aan de verkoop van deze nieuwe grond. De bedijking en de bouw van een sluis kostten echter meer dan verkoop zou opbrengen en er zat dus niets anders op dan zelf een agrarische onderneming te beginnen.

Koninklijke Maatschap de Wilhelminapolder is een akkerbouwbedrijf ten noorden van de stad Goes, tussen Kattendijke en Wolphaartsdijk. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 1700 hectare, waarvan ruim 1300 hectare akkerbouwgrond. Tevens hebben zij 36 hectare bos en 56 hectare weiland. Bijzonder is dat zij daarnaast 162 hectare aan mosselpercelen in de Oosterschelde bezitten. De resterende oppervlakte bestaat uit sloten, erven, wegen, water en natuurgebieden zoals de Schenge. Met aandacht voor milieu en consument produceren ze onder meer aardappelen, bieten, granen, uien en zelfs mosselen. De Wilhelminapolder heeft vanwege zijn omvang, maar zeker ook vanwege de bedrijfsfilosofie, een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid en techniek.

De ondernemingsvorm:

De ondernemingsvorm die de Wilhelminapolder al twee eeuwen hanteert is de vorm maatschap. Omdat zij deze vorm al meer dan een eeuw hanteren, werd het door de koningin benoemd tot een Koninklijke maatschap.

Oorspronkelijk waren er binnen de Wilhelminapolder 1680 participaties, betrokkenen bij de polder. Al deze mensen worden nu vertegenwoordigd door 385 maten. Al 200 jaar is de ondernemingsvorm van de Wilhelminapolder een maatschap met 385 maten. De maatschap was een ideale ondernemingsvorm voor Wilhelminapolder. Als je het bedrijf in een BV had ondergebracht dan ontstond er een belemmering voor de participaties van Wilhelminapolder om het land in waarde omhoog te brengen, dit is nu wel mogelijk met een maatschap. In een BV heb je als participant geen gevoel voor waardeestijging. Dit zou in een BV ongeveer 40.000 euro zijn. Nu in de maatschap is dit inmiddels 70.000 euro. Dus een waardeestijging van 30.000 euro binnen een BV per hectare merken de maten niks van. Met een maatschap betaalt ieder zijn eigen inkomstenbelasting. Dit is voor de Wilhelminapolder een hele gangbare manier. Ze proberen jaarlijks een goed rendement uit te geven, wat interessant is voor de maten.

Financieringsvorm:

De financiering van de Wilhelminapolder bestaat niet uit een hypothecaire lening maar uit een rekening courant overeenkomst. Vier jaar geleden is er een stuk grond bijgekocht op een kort lopende rekening, hier is veel geld op afgelost. Afhankelijk van de winst krijgen de participanten een deel.

Novifarm

In 2006 zijn twee agrarische ondernemers met elkaar in gesprek gegaan omdat hun boerderijen tegen elkaar aan liggen en er dingen moesten gebeuren gericht naar de toekomst. Maar ook voor het arbeidsplezier was een samenwerking misschien wel nodig. Het waren twee totaal verschillende bedrijven, fam. Visser had een intensief bedrijf en fam. Noordam een extensief bedrijf. Beide bedrijven waren financieel gezond. Samen gingen zij voor één visie en die is aangeslagen. In 2009 is er nog een andere agrarische ondernemer erbij gekomen. Deze ondernemer wilde zijn vastgoed niet kwijt, maar verdiende zijn geld met nevenactiviteiten. In 2010 is fam. Kruithof erbij gekomen, deze familie had dezelfde insteek als meneer De Bruijne die in 2009 is toegevoegd aan de VOF. Naast Hendrik en Leon zijn er nog 2 vaste medewerkers en nog 2 parttimers. Waardoor deze samenwerking zo goed verloopt, is omdat Hendrik en Leon heel verschillend zijn in het doen en laten maar gaan wel voor één doel. Je moet dus elkaars sterke punten gebruiken.

De ondernemingsvorm:

De ondernemingsvorm van het bedrijf Novifarm is een VOF. Het bedrijf Novifarm is opgebouwd uit verschillende families die allemaal hun land inbrengen binnen de VOF Novifarm. Het doel van de VOF is om de gronden zo efficiënt mogelijk te betelen. Novifarm heeft elke 2 - 3 weken vergadering met een notulenlijst en takenlijst. De beslissingen worden daar genomen. Het doel was om de emotie uit het bedrijf te halen en het echt als een bedrijf te gaan zien.

Financieringsvorm:

De financiering van de grond is een zaak van de families en hangt helemaal af van de situatie van het bedrijf, welke optie het beste is. Bij een vermogende investeerder is het rendement laag, deze gokt op waarde stijging van het land zodat hij het kan verkopen. Bij pacht kan er efficiëntie uit het land worden gehaald.

Grond in eigendom hebben is erg belangrijk. Hiermee krijg je sneller een financiering bij de bank omdat zij de grond in eigendom dan als zekerheid bij de bank kunnen gebruiken. Novifarm houdt land in beheer van aaneengesloten bedrijven. De beste optie die er nu is, is de prijs van grond in waarde te laten dalen zodat iedereen land kan blijven aankopen. Maar dan moet er wel rendement uit grond te behalen zijn. Om geld te krijgen lever je dus eigenlijk eigendom in. Het aankopen van grond doe je om je vermogen te vergroten en zekerheid voor de toekomst.

8.4 Beoordeling vormen van samenwerken

De vormen van samenwerking uit §8.1 worden in dit hoofdstuk geanalyseerd. Tabel 10 hieronder geeft de beoordeling per criteria weer. De beoordeling is te zien in tabel 11. Bij de vormen van samenwerken wordt er bedoeld dat er samenwerking is tussen de agrarische ondernemers en hun bedrijven. Dat dit op verschillende manieren kan, wordt onder tabel 11 verder toegelicht.

De vormen van samenwerking worden geanalyseerd met behulp van een aantal criteria. De criteria zijn tot stand gekomen vanuit het perspectief van de agrarische ondernemer. De vormen van samenwerking worden aangegaan ter behoeve van bedrijfscontinuïteit. Met behulp van een 5-punts Likertschaal (van 1: 'heel slecht' tot 5: 'heel goed') worden de samenwerkingsvormen beoordeeld. Er is gekozen voor een 5-punts schaal zodat elke samenwerkingsvorm op dezelfde wijze wordt beoordeeld via de 'grondslag' en beoordelingscriterium.

De grondslagen en beoordelingscriteria zijn:

Tabel 11 Grondslag en beoordelingscriteria

Wie	Grondslag	Beoordelingscriterium
Agrarische ondernemers	Mogelijkheid tot schaalvergroting <i>* Kan er schaalvergroting plaatsvinden door deze samenwerkingsvorm?</i>	1. Heel slecht 2. Slecht 3. Redelijk 4. Goed 5. Heel goed
	Implementatietermijn samenwerkingsvorm <i>* Binnen welk termijn kan de samenwerkingsvorm worden toegepast?</i> 1 = < 5 jaar 2 = < 4 jaar 3 = < 3 jaar 4 = < 2 jaar 5 = < 1 jaar	1. Heel slecht 2. Slecht 3. Redelijk 4. Goed 5. Heel goed
	Participatie <i>* Is sprake van participatie aanwezigheid?</i> 1 = Actief toezicht 2 = Veel toezicht 3 = Toezicht 4 = Weinig toezicht 5 = Geen toezicht	1. Heel slecht 2. Slecht 3. Redelijk 4. Goed 5. Heel goed

	Efficiëntie <i>* Hoe efficiënt wordt het grond gebruikt door het aangaan van de samenwerkingsvorm?</i>	1. Heel slecht 2. Slecht 3. Redelijk 4. Goed 5. Heel goed
	Bedrijfscontinuïteit <i>* Hoe is de bedrijfscontinuïteit van het bedrijf na het aangaan van een samenwerkingsvorm?</i>	1. Heel slecht 2. Slecht 3. Redelijk 4. Goed 5. Heel goed

De grondslagen en beoordelingscriteria worden hieronder per vorm van samenwerking besproken.

Tabel 12 Criteria met betrekking samenwerking

Alternatieve vormen van samenwerken	Criteria met betrekking tot samenwerking					
	Schaal-vergroting	Implementatie termijn	Participatie	Efficiëntie	Bedrijfs-continuïteit	Totaal score
1. Grondbank	5	2	1	5	5	18
2. Machine lease	1	5	2	5	4	17
3. Vormen maatschap	4	3	1	4	4	16
4. Grondpool	2	4	2	4	4	16
5. Keten-samenwerking	3	1	1	5	4	14

Grondbank

Het vinden van bedrijfsopvolging wordt binnen de agrarische sector steeds moeilijker. Waardoor steeds meer bedrijven of ondernemers uiteindelijk afstand moeten doen van hun bedrijf. Wanneer agrarische ondernemers eenmaal deze beslissing hebben genomen, staan zij voor een nieuw probleem. Hoe en tegen welke prijs verkoop ik mijn grond? Het vinden van kopers wordt bemoeilijkt door de hoge prijs van landbouwgrond (figuur 6).

Deze agrarische ondernemers zijn 'gedwongen' om hun bedrijf te verkopen voor een lagere prijs of nog een paar jaar door te gaan met de verwachting dat in de toekomst de verkoopprijs van hun bedrijf zou kunnen stijgen. Het verkopen van hun bedrijf voor een lagere prijs houdt in dat zij minder geld tot hun beschikking hebben voor bijvoorbeeld hun pensioen.

Bedrijven die hun bedrijfsvoering beëindigen door:

- Het ontbreken van opvolging
- Financiële problemen
- Ouderdom

Vaak willen de eigenaren dat hun bedrijf blijft voorbestaan. Hierdoor hoeven eigenaren geen afstand te doen van hun bedrijf en land. Samenwerkingsverbanden kan men aangaan met bedrijven in hun regio die ook soortgelijke problemen ondervinden. Het vormen van een grondbank kan een uitkomst bieden voor deze bedrijven.

Een grondbank houdt in: Het combineren van twee bedrijven die wel financieel gezond zijn of over een opvolger beschikken. Voor bedrijven die niet over beide aspecten beschikken, creëert de grondbank kansen. Gezamenlijk brengen zij hun grond en andere onderpanden in om samen verder te kunnen komen.

Beoordeling

Het combineren van twee of meer bedrijven biedt automatisch kansen voor schaalvergroting. Een samenwerkingsvorm als grondbank is haalbaar voor bedrijven die door de bovenstaande punten hun bedrijven moeten beëindigen. Het aangaan van een samenwerking tussen bedrijven biedt een hoog participatiegehalte en continuïteit voor bedrijven. De mede eigenaren werken mee in het bedrijf. Op gebied van efficiëntie biedt een grondbank kansen voor ondernemingen. Machines, landbouwgrond kunnen efficiënt en effectiever worden ingezet.

Machine lease

Het onderling uitlenen van machines tussen agrariërs kan ook een vorm van samenwerking zijn. De boer leent dan machines van de buurman of koopt gezamenlijk met enkele boeren machines aan. Goede afspraken zijn dan een must over het beheer en gebruik van deze machines.

Beoordeling

Het samenwerken op gebied van machines zorgt niet voor schaalvergroting van bedrijven. Wel is het een goede manier van samenwerken om kosten te verlagen. Deze vorm van samenwerken kan snel en makkelijk worden geïmplementeerd. Binnen deze samenwerking is er toezicht van participatie aanwezig door het lenen van elkaars machines. De efficiëntie is goed doordat de machines effectiever gebruikt worden. Machine lease is een goed alternatief om de continuïteit van het bedrijf te verhogen. Gezamenlijk aankopen of uitlenen van machines biedt bedrijven de kans om ook duurdere machines rendabel te maken.

Maatschap vormen

Deze vorm van samenwerking komt overeen met de Novifarm, alleen vormen de boeren gezamenlijk een maatschap.

Voorbeeld:

Je hebt drie boeren, A,B,C. Boer C wil stoppen, heeft geen zin meer om nog een keer het land te ploegen. Boer A en Boer B willen beide hun bedrijf uitbreiden. Het werk wordt door Boer A en B gedaan, waarbij het land en gebouwen van Boer C wordt gebruikt.

Beoordeling

Het vormen van een maatschap vergroot de kans op schaalvergroting. Net zoals het voorbeeld laat zien kunnen Boer A en B schaalvergroting realiseren door het land van Boer C te beheren. Deze vorm van samenwerking is haalbaar en creëert kansen maar is afhankelijk van onderlinge gemaakte afspraken. Participatie binnen deze vorm is actief. Ieder vennoot heeft hetzelfde belang en dus recht

op gebruik van machines en andere materialen. Door het hele jaar gewassen te telen en oogsten is dit mogelijk. Efficiënt inzetbaarheid van machines en landbouwgrond biedt kansen. Continuïteit van bedrijven die een maatschap aangaan kunnen aanzienlijk op vooruit gaan.

Grondpool

Bij het vormen van een grondpool zijn meerdere boeren op elkaar aangewezen voor de intensieve teelt en vruchtwisseling van gewassen.

Voorbeeld:

Boer A heeft een bouwplan dat bestaat uit aardappelen, bieten, tarwe of luzerne. De bouwplan van Boer B bestaat uit aardappelen, wortelen. Door intensieve teelt op zijn land, moet Boer A land bijhuren voor zijn product. Met het huren van land is het afwachten hoe de kwaliteit van gehuurd land is. Een grondpool tussen boeren biedt kansen voor beiden. Boer A en Boer B kunnen binnen een grondpool elkaars landbouwgrond indelen voor het telen van deze gewassen. Via een grondpool kunnen beide boeren elkaars land optimaal betelen.

Beoordeling

Binnen deze vorm van samenwerking vindt geen schaalvergroting plaats. Bedrijven creëren met betrekking tot schaalvergroting niet meer land maar ruilen landbouwgrond onderling voor optimaal gebruik. Samenwerking met grondpool als basis is op ieder termijn goed mogelijk en participatie door samenwerking is aanwezig. Een grondpool biedt voor boeren en tuinders een zeer efficiënt gebruik van landbouwgrond, wat de continuïteit van bedrijven aanzienlijk verbeterd.

Ketensamenwerking

Samenwerking in de keten biedt voor alle schakels toegevoegde waarden. Doelen van samenwerking kunnen uiteenlopen: een lagere kostprijs, een hoger prijs voor producten, een betere uitstraling naar de markt, een beter toekomstperspectief. Andere doelen van samenwerking kunnen zijn: het voorsorteren op de overdracht van het bedrijf (bedrijf gereed maken voor overdracht), het ontwikkelen en delen van kennis, maar ook arbeid, mechanisatie, afzet en inkoop van producten en goederen, zoals bestrijdingsmiddelen, mest en kunstmest.

Beoordeling:

Ketensamenwerking kan schaalvergroting bij bedrijven stimuleren. De samenwerking tussen verschillende schakels biedt kansen voor efficiëntie en beter rendement voor het bedrijf. Efficiëntie biedt kansen op gebied van kostprijsverlaging van producten door; verlaging van transportkosten, verlaging van inkoopkosten op mest, bestrijdingsmiddelen en andere middelen. Ketensamenwerking kan ook een hogere prijs voor producten bieden (verkrijgen van een meer marge). Het implementeren van deze samenwerkingsvorm kost veel tijd en daardoor beoordeeld als moeilijk haalbaar. Ketensamenwerking biedt iedere schakel kansen en meer marge op het product, maar wordt bemoeilijkt door actief toezicht (participatie) binnen de keten en op bedrijven. De bedrijfscontinuïteit van de bedrijven die mee werken in de ketensamenwerking kan als goed worden omschreven. Kosten, winst en kennis worden verspreid en gedeeld door de hele keten.

8.4.1 Grondbank

Uit de analyse van §8.4 komt de vorm van samenwerking "grondbank" als beste uit de beoordeling. Een voorbeeld van deze vorm wordt hieronder beschreven.

Een grondbank bestaat uit een aantal (2 of 3) ondernemingen die door samenwerking toegevoegde waarde creëren, dat per onderneming afzonderlijk niet behaald kan worden. Het kunnen bedrijven zijn die door:

- Het ontbreken van opvolging
- Financiële problemen van de onderneming
- Ouderdom van de ondernemer

met elkaar samenwerken om continuïteit van ieder onderneming te waarborgen.

Voorbeeld:

Twee ondernemers (Boer A en Boer B) die door de bovengenoemde belemmeringen hun bedrijf moeten afbouwen of beëindigen, zoeken naar een manier zodat hun bedrijf blijft voortbestaan. Een samenwerkingsverband met een lokale boer (C) die wel over opvolging beschikt kan een toekomst creëren voor alle drie de ondernemingen. Hieronder wordt de opbrengsten per hectare van boer A,B,C berekend via het LEI Rekenmodule⁵³.

Bouwplan	<u>Boer A</u>	<u>50 ha</u>	<i>SO/eenheid in €</i>	<i>SO in €</i>
5 ha	Luzerne		640	3.200
15 ha	Pootaardappel op kleigrond		8.460	84.600
20 ha	Bieten		2.070	31.050
10 ha	Consumptieaardappelen op kleigrond		5.260	105.200
			Totaal	224.050 euro

Bouwplan	<u>Boer B</u>	<u>100 ha</u>	<i>SO/eenheid in €</i>	<i>SO in €</i>
10 ha	Luzerne		640	6.400
20 ha	Consumptieaardappelen op kleigrond		5.260	105.200
20 ha	Pootaardappel op kleigrond		8.460	169.200
20 ha	Suikerbieten		2.990	59.800
30 ha	Bieten, voeder		2.070	62.100
			Totaal	402.700 euro

Bouwplan	<u>Boer C</u>	<u>80 ha</u>	<i>SO/eenheid in €</i>	<i>SO in €</i>
5 ha	Bieten, voeder		2.070	10.350
5 ha	Pootaardappel op kleigrond		8.460	42.300
5 ha	Zomertarwe		980	4.900
10 ha	Consumptieaardappelen op kleigrond		5.260	52.600
10 ha	Granen		1.110	11.100
10 ha	Luzerne		640	6.400
15 ha	Zilveruitjes		4.940	74.100
20 ha	Suikerbieten		2.990	59.800
			Totaal	261.550 euro

⁵³ <http://www3.lei.wur.nl/neg/>

	<u>Boer A</u>	<u>Boer B</u>	<u>Boer C</u>
Inbreng:	50 ha	100 ha	80 ha
SO:	224.050 euro	402.700 euro	261.550 euro
Gezamenlijk		888.300 euro	

De ondernemers krijgen dividend naar eigen inbreng. Dividend is berekend door de totale opbrengst te delen door totaal aantal hectares maal de ingebrachte hectares per ondernemer. Het dividend per boer bedraagt:

Boer A: 193.109 euro
Boer B: 386.217 euro
Boer C: 308.974 euro

De boeren kunnen met de opbrengst van de ingebrachte hectares leningen aflossen bij de bank.

Het samenvoegen van dit soort bedrijven biedt kansen zoals:

- pensioen zekerheid
Door deze samenwerkingsvorm kunnen de eigenaren een deel van hun vermogen behouden voor hun pensioen
- het aantal bedrijven in de sector neemt wel af maar de slagkracht van de sector blijft behouden
- gezamenlijk inkoop van goederen en producten
- meer macht creëren voor afzet van hun producten
- machines kunnen efficiënter en intensiever worden ingezet
- het bedrijf levert sneller rendement
Het samenvoegen van bedrijven kan een verdubbeling van het aantal hectares betekenen. Door deze verdubbeling kunnen; vaste kosten worden verlaagd, waardoor producten - door de verlaging van de kostprijs - meer marge bieden.
- mogelijkheid tot meer innovaties zoals precisielandbouw en GPS.
- verduurzaming van gebouwen met LED-verlichting, zonnepanelen (energiebesparend).

Door de bovengenoemde kansen kunnen ondernemers sneller bancaire leningen aflossen. Ondernemers hebben door samenvoeging van bedrijven meer kans op bedrijfscontinuïteit of de mogelijkheid van doorstart van hun bedrijf. Bedrijfszekerheid biedt kansen voor toekomstige agrarische ondernemers die willen starten.

8.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de beste vormen van financieren en samenwerken beoordeeld. De zeven financieringsvormen en vijf samenwerkingsvormen zijn op vijf criteria beoordeeld. Na de beoordeling komt het 'revolverend' fonds als beste vorm van financieren naar voren en de groundbank als beste samenwerkingsvorm. Verder worden er in dit hoofdstuk nog twee bedrijven beschreven die allebei een andere vorm van samenwerken hanteren. Deze bedrijven zijn: Wilhelminapolder en Novifarm. De Wilhelminapolder is ontstaan doordat de verkoop van landbouwgrond niets opleverde wat wel de bedoeling was. Het grond braak leggen zonder rendement kon ook niet. Hierdoor waren ze genoodzaakt om zelf maar een onderneming te beginnen. Bij Novifarm was de samenwerking ontstaan omdat ze elkaar - gezien de toekomst - goed konden gebruiken voor landbouwgrond en werkzaamheden en daarmee het voortbestaan van beide bedrijven. Wilhelminapolder hanteert al vanaf het begin een maatschap, hierin zitten nu 385 maten die allemaal indirect invloed hebben op de maatschap. Bij Novifarm wordt de ondernemingsvorm VOF gehanteerd, dit omdat het bedrijf is opgebouwd uit verschillende families die hun land in de VOF brachten. Het doel van deze samenwerking is om de gronden zo efficiënt mogelijk te betelen.

9. Reflectie

In dit hoofdstuk wordt terug geblikt op het verloop van het onderzoek. In deze terugblik zullen de sterke punten en de beperkingen worden beschreven maar ook een reflectie op de gehanteerde onderzoeksmethoden.

In dit onderzoek staat de vraag 'Welke alternatieve mogelijkheden zijn er om grondbezit van agrarische bedrijven in Nederland te financieren?' centraal.

Terugblik op verloop van het onderzoek

Allereerst is er gekeken naar de beschikbaarheid van informatie over het onderwerp binnen verschillende organisaties. Hier is een inventarisatielijst voor opgesteld en zijn er gesprekken gevoerd met betrokken organisaties over alternatieve vormen van financiering voor landbouwgrond. De gebruikte methoden van interviews hebben er voor gezorgd dat de noodzakelijke informatie is verkregen en diepgang van het onderzoek is bereikt. Door de member-check, het verifiëren van de informatie uit de interviews met de geïnterviewden is er een beeld van de grondmarkt, vormen van financiering- en samenwerking ontstaan. Een nadeel van kwalitatief onderzoek is dat het aantal organisaties waarbinnen het onderzoek is uitgevoerd beperkt is gebleven tot 11. Voordeel is dat alle organisaties voldoende aan bod komen in het onderzoek. Hun mening en visie wordt hierdoor volledig benut en betrokken bij het onderzoek. Door de actualiteit en omvang van het onderwerp was een strikte afbakening noodzakelijk om tot een overzichtelijk onderzoek te kunnen komen. Binnen het onderzoek is er een selectie gemaakt van organisaties voor de interviews. Door deze selectie zijn niet alle organisaties en belanghebbenden benaderd. De personen of instellingen die wel van belang zijn maar niet zijn geïnterviewd, worden vermeld in het hoofdstuk literatuurlijst. Doordat deze namen van personen tijdens de interviews naar boven kwamen, was er geen tijd meer om interviews met deze personen in te plannen.

De antwoorden van de geïnterviewden zijn in het onderzoek beperkt tot het onderwerp van het onderzoek. Zo is er (deels) bijvoorbeeld voorbijgegaan aan het "meer samenwerken" tussen belangenorganisaties. Ook buitenlandse grondmarkten als Amerika en Engeland zijn door informatiebeperkingen niet behandeld. Tijdens de interviews gaven meerdere partijen aan weinig inzicht te hebben in deze grondmarkten en de financieringen die boeren of financiële instellingen daar hebben.

Tijdens literatuuronderzoek en interviews is gebleken dat de banken kritisch zijn met het verlenen van kredieten aan agrarische ondernemers. Cijfers over deze kritische houding van de banken en het wel of niet uitgeven van financieringen zijn niet gevonden.

De gevonden financieringsvormen zijn door hun nieuwheid, creativiteit en actualiteit niet financieel onderbouwd. Dit was niet mogelijk omdat bepaalde financieringsvormen nog in hun opstartfase bevonden en de concepten nog verder moesten worden uitgewerkt. Daardoor waren de financiële cijfers nog niet bekend en werd onderbouwing bemoeilijkt.

10. Conclusies

Aan de hand van literatuurstudie en de resultaten van het onderzoek wordt een antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag:

Welke alternatieve mogelijkheden zijn er om grondbezit van agrarische bedrijven in Nederland te financieren?

De grondmarkt in Nederland wordt beheerst door twee grote vragers en aanbieders; Agrarische ondernemers en de overheid. Wanneer er slechts twee aanbieders zijn van een en hetzelfde product of dienst, wordt er gesproken over een duopolie. De agrarische ondernemer investeert in landbouwgrond voor schaalvergroting en geeft land uit voor pacht. De overheid (Rijkswaterstaat en DLG) koopt grond ter behoeve van de aanleg van infrastructuur of waterberging (o.a. Hedwigepolder) en natuurontwikkeling. De rol van de overheid wordt binnen de grondmarkt gekenmerkt als zeer groot. De overheid heeft twee petten op. Wet- en regelgeving rondom natuurontwikkeling wordt beslist door de overheid en heeft gevolgen voor gebruik van landbouwgrond. De overheid maakt en controleert de wet- en regelgeving. Daarnaast participeert de overheid actief mee in de vraag- en aanbod van landbouwgrond in Nederland.

Bij financiering van landbouwgrond is de rol van de overheid klein. De overheid steunt agrarische ondernemers in Nederland in hun bedrijfsvoering en inkomen door fiscale regelingen. Deze steun geeft jonge ondernemers een kans om een agrarische bedrijf te starten of over te nemen.

Er zijn traditionele en alternatieve manieren om grond te financieren en schaalvergroting mogelijk te maken. Traditionele manieren van financieren zoals leningen via de bank, privébeleggers en familie maakt de ondernemer afhankelijker van deze personen om investeringen te kunnen doen. Sinds de financiële crisis zijn banken terughoudend in het verstrekken van bancaire leningen. Via verplichtingen (Basel III) wordt het lenen van krediet bemoeilijkt. Privébeleggers blijven hun interesse in landbouwgrond tonen vanwege de waardvastheid van landbouwgrond. Familieleningen worden na mate de bancaire leningen afnemen, steeds belangrijker.

Belangrijkste alternatieve manieren om landbouwgrond te financieren zijn; 'revoluerend' fonds, 'community agriculture', participeren in aandelenkapitaal en kredietunies. De laatste drie vormen van financieren ('community agriculture', participeren in aandelenkapitaal en kredietunies) scoorden het laagst van alle mogelijke vormen. Dit kwam met name door een lage score op inbreng van vermogen, kosten van financiering, een in verhouding lange (< 4 jaar) implementatietermijn en de actieve participatie van aandeelhouders of andere betrokkenen bij deze vormen van financiering. Het 'revoluerend' fonds kwam als beste alternatieve vorm uit de beoordeling voor het financieren van landbouwgrond. Deze vormen van financieren zijn een aanvulling op de bancaire leningen die alsnog nodig zijn om een financiering mogelijk te maken. Met behulp van deze financieringsvormen is het aanvragen van een bancaire lening sneller en makkelijker. Dit komt omdat er minder geld geleend hoeft te worden bij financiële instellingen met betrekking tot de bankensector. Bij deze beoordeling scoort pacht het hoogst als financieringsvorm. Doordat pacht geen alternatieve vorm van financiering is, is deze vorm niet verder geanalyseerd. Mits gemoderniseerd zal pacht in de toekomst

belangrijk worden bij schaalvergroting. Vormen als bedrijfspacht of loopbaanpacht/erfpacht vergroten de toekomst van pacht.

Er zijn nog andere vormen om schaalvergroting te realiseren. Samenwerking biedt voor agrarische ondernemers kansen op het gebied van; kostprijsverlaging van producten, verlaging van inkoopkosten (bestrijdingsmiddelen, mest enzovoorts), efficiënt en effectief inzet van machines. Van de vijf vormen van samenwerking die onderzocht zijn, eindigt ketensamenwerking op de laatste plaats. Deze vorm van samenwerking scoorde op implementatie en participatie het laagst. De vormen; grondpool en vormen van een maatschap scoorden even hoog. Waarbij het 'vormen van een maatschap' als enige het hoogst scoorde op schaalvergroting. De samenwerkingsvorm 'machine lease' eindigde als tweede van de vijf samenwerkingsvormen en scoorde het hoogst op de criteria; implementatie termijn en efficiëntie. De 'grondbank' is als beste samenwerkingsvorm beoordeeld. Deze vorm scoorde het hoogst op de criteria; schaalvergroting, efficiëntie en bedrijfscontinuïteit. Een grondbank biedt voor agrarische bedrijven grote samenwerkingskansen. Toekomstige ondernemers kunnen via een grondbank eerder een eigen onderneming starten zonder dat ze zelf over een groot vermogen hoeven te beschikken.

Agrarische ondernemers moeten zich afvragen of ze zelf grond willen aankopen of juist willen pachten. Als landbouwgrond al in bezit is van agrarische ondernemers biedt het pachten van landbouwgrond kansen voor schaalvergroting. Onderpand voor financiering is dan al aanwezig, waardoor schaalvergroting sneller gerealiseerd kan worden via pacht. Voor startende agrarische ondernemers is het raadzaam om eerst land te pachten. Op deze manier bouwt de agrarische ondernemer een financiële buffer op, waardoor het aanschaffen van landbouwgrond in eigendom in de toekomst haalbaar wordt.

Landbouwgrond biedt institutionele beleggers in de huidige tijd meer zekerheid dan aandelen. Institutionele beleggers kunnen het geld beleggen in landbouwgrond om toekomstige agrarische ondernemers een kans te bieden om een agrarische bedrijf te starten. Agrarische ondernemers zijn gedreven en staan open voor vernieuwing en moeten kiezen tussen passie voor het bedrijf en de pressie van de markt en de omgeving. Belangrijk is wat hun toekomstvisie en ambities zijn om de kans op financiering te vergroten. Alleen door alternatieve vormen van financiering en samenwerking kan overname en schaalvergroting verder ontwikkeld worden.

11. Aanbevelingen

In dit onderzoek stond het vinden van alternatieve financieringen voor het financieren van landbouwgrond centraal. In dit hoofdstuk worden de aanbevelingen gegeven van dit onderzoek. De twee aanbevelingen zijn: een vervolgonderzoek en een advies aan dhr. Maas.

Vervolg onderzoek

Uit het onderzoek is gebleken dat verschillende vormen van financiering zich nog in hun opstartfase bevinden. Om een financiële onderbouwing te kunnen geven over de alternatieve vormen van financieren en samenwerken, is het raadzaam om een vervolg onderzoek te doen. Dit vervolg onderzoek zou kunnen bestaan uit een rekentool. Deze rekentool laat dan bijvoorbeeld in een bestand zien welke vorm van financieren er bij welk type bedrijf nodig is. De onderzoeksresultaten uit dit onderzoek kunnen als achtergrond informatie gebruikt worden. Bij het maken van deze rekentool zouden de personen die niet zijn geïnterviewd maar wel kennis hebben van dit onderwerp, betrokken kunnen worden (deze personen worden vermeld in het hoofdstuk literatuurlijst). Door personen bij het onderzoek te betrekken die meer kennis hebben van de grondmarkt in het buitenland, zou er een beter beeld gecreëerd kunnen worden over de grondmarkt in Amerika en Engeland. Het opzetten van een mogelijke rekentool voor alternatieve vormen van financiering en samenwerking uit dit onderzoek zal waarschijnlijk pas over een aantal jaren kunnen worden opgezet. De reden hiervoor is dat er dan meer cijfers bekend zijn over alternatieve vormen van financiering- en samenwerking die al toegepast worden.

Toekomst

In de loop der jaren kunnen vele factoren uit het onderzoek zoals; grondprijs, grondmarkt en de financiële crisis veranderen. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de verwachte ontwikkelingen zullen zijn van deze factoren, de komende vijf jaar. Omdat het financieren van landbouwgrond een financiering is op de lange termijn, kunnen de vormen die nu als 'beste' naar voren komen, in de toekomst wel minder geschikt zijn.

De grondprijs zal naar verwachting niet gaan dalen, eerder wordt verwacht dat de prijs gelijk blijft of zelfs gaat stijgen. Dit omdat landbouwgrond in Nederland schaars is en de druk op de grondmarkt hierdoor wordt vergroot. Voor toekomstige agrariërs is het starten van een onderneming - met de hoge grondprijs - een belemmering en wordt als moeilijk ervaren. Eind 2013 zal de economie in Nederland aansterken. Rentepercentages kunnen oplopen. Wanneer de gronden waarin privébeleggers hebben geïnvesteerd worden verkocht of wanneer de overeenkomst tussen boer en privébelegger eindigt, kan de laatst genoemde partij zich uit de grondmarkt terugtrekken. De financiële situatie in Nederland kan dan zo verbeterd zijn dat beleggen in aandelen een beter rendement geeft dan beleggen in landbouwgrond. Ook spaarrentes kunnen oplopen waardoor beleggers minder snel beleggen in landbouwgrond. Dit zou een daling van het aantal privébeleggers voor het investeren in landbouwgrond betekenen.

De grondmarkt in Nederland kan ook een andere vorm aannemen. Door druk op de grondmarkt van het Rijk, gemeentes en natuurontwikkeling kan landbouwgrond in Nederland schaarser worden. Pachten van landbouwgrond van het Rijk kan aantrekkelijker zijn dan landbouwgrond in eigendom. Met als mogelijk gevolg dat gronden aan strengere eisen moeten voldoen en agrarische ondernemers mogelijk worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Strengere eisen in de vorm van mestwetgeving, natuurrichtlijnen kunnen dit veroorzaken.

Kans van slagen

Nu in Nederland de financiële situatie aanzienlijk minder is geworden en de financiële sector terughoudend is in het verstrekken van kredieten biedt een revolverend fonds kansen. Agrarische ondernemers zijn dan niet compleet afhankelijk van een bancaire lening en kunnen hun benodigde kredieten ook via dit fonds bemachtigen. Het spreiden van kredieten biedt voor de bancaire sector minder risico's en zekerheid op terugbetaling van het geleende krediet. Agrarische ondernemers kunnen blijven bestaan en behouden daarmee bedrijfscontinuïteit. Gezien de toekomstige ontwikkelingen zoals terughoudendheid van banken, verder ontwikkelingen in schaalvergroting en andere kapitaalintensieve investeringen heeft dit fonds een grote kans van slagen.

Samenwerkingvormen binnen de agrarische sector bieden voor agrarische ondernemers vele kansen. De samenwerkingsvorm; grondbank biedt voor bedrijven kansen op het gebied van schaalvergroting en efficiëntie e.d. machines, landbouwgrond, oogsten en verwerken van producten kunnen effectiever en efficiënter worden uitgevoerd. Toekomstige agrarische ondernemers kunnen via een grondbank een eigen onderneming starten en vermogen opbouwen voor uiteindelijke overname van de landbouwgronden. De agrarische ondernemers die willen stoppen kunnen door middel van inleg van landbouwgrond deze toekomstige ondernemers helpen. Ook zijn deze stoppende ondernemers via de grondbank verzekerd van behoud van hun pensioen, dat geïnvesteerd is in de gronden. Uit dit onderzoek blijkt dat samenwerken in de toekomst steeds belangrijker wordt. Om de ondernemers van advies te voorzien kan DCA de ondernemers attenderen op de verschillende manieren van samenwerking en financiering van landbouwgrond.

Literatuurlijst

Boeken

Baarda, D.B., de Goede, M.P.M., 2006, 'Basisboek methoden en technieken', handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek, Houten: Wolters-Noordhof (4^e herziende druk)

Heijman, W.J.M. et al., 1991, 'Leerboek: Algemene agrarische economie', Leiden/Antwerpen: Stenfert Kroese B.V.

Loonstra, Prof. Mr. C.j., 2012, 'Hoofdpijnen Nederlands Recht', Groningen/Houten: Wolters-Noordhof (10^e druk)

Needham, B., 2004, 'Doe maar streng! Overheidsregels en de werking van de grondmarkt', Ruimte in Debat, 06/2004: 2–7.

Noort, P.C. van den., 1990, 'Inleiding tot de algemene economie', Leiden/Antwerpen: Stenfert Kroese B.V. (3^e herziende druk)

Regt, W.J., 2003, 'De grondmarkt in gebruik', Een studie over de grondmarkt, ten behoeve van MNP-beleidsonderzoek en grondgebruiksmodellering, Bilthoven: RIVM

Segeren, A., Needham, B., en Groen, 2005, 'De markt doorgrond', Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau

Slangen, L.H.G., Polman, N.B.P., 1997, 'Hoofdstuk 7: Grond', Dictaat Voortzetting Algemene Agrarische Economie, deel II. Wageningen: Landbouwuniversiteit Wageningen.

Smits, J., Edens, R., 2009, 'Onderzoek met SPSS en Excel', Amsterdam: Pearson Education Benelux (2^e editie)

Van den Bergh, G.C.J.J., 1988, 'Eigendom. Grepen uit de geschiedenis van een omstreden begrip', Deventer: Kluwer (2e druk)

Tijdschriften

Woudenberg, G.R. et al., 2012, 'themanummer Landbouw', De landeigenaar, 5, p. 15-17

Mondeling

Hieronder volgt een opsomming met de personen die zijn geïnterviewd voor dit onderzoek.

- **Rabobank:**
Jan van Beekhuizen, Sectormanager Food & Agri te Utrecht
- **ABN Amro**
Wilbert Hilkens, Sectormanager Dierlijke Productie te Amsterdam
- **Countus**
Jan Lucas Spijkman, Senior Bedrijfsadviseur, specialist Akkerbouw te Lelystad
- **Accon Avm**
Harm Jan Schipper, Agrarisch adviseur te Uithuizen

- **ASR Landelijk Vastgoed**
Erik Somsen, Directeur ASR Vastgoed te Utrecht
- **Ministerie van Economische Zaken**
Jan Klink, DG Agro, Directie Europees landbouwbeleid en Voedselzekerheid, Cluster agro-economie te Den Haag
- **LTO Nederland**
Klaas Johan Osinga, Beleidsadviseur, te Brussel
- **NAJK**
Ramon Klaassens, Bedrijfsovername, te Utrecht
- **Het LEI:**
Jan Luijt, Grondexpert, te Wageningen
Huib Silvis, Agrarische economie, Landbouwbeleid, Milieubeleid, te Wageningen
- **Wilhelminapolder:**
J.P.C. van Hoven, Directeur, te Goes
- **Novifarm:**
Hendrik Visser & Leon Noordam, Oprichters, te Numansdorp

Personen of instellingen die wel van belang zijn in dit onderzoek maar niet zijn geïnterviewd:

- Accountant: Andre Verduijn
- Accountant: Toon Wagemans
- Het LEI: Harold Vermeulen
- Ministerie: Liesbeth Klap
- NAJK: Eric Pelleboer
- LTO Nederland: Gerbrand van het Klooster
- Rabobank: Jacob Brand
- Beleggingsfonds: grondeenvoudig

Bijlagen

Bijlage I Begrippenlijst

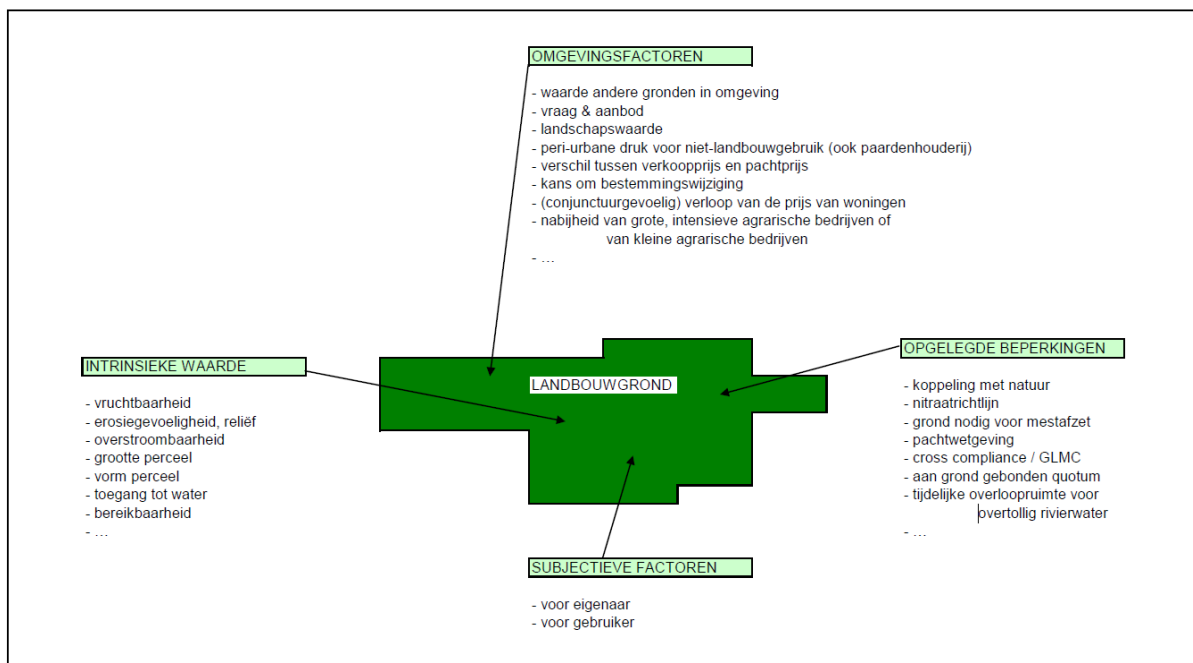
EEG	Europese Gemeenschap
EHS	Ecologische Hoofdstructuur
EV	Eigen vermogen
EZ	Ministerie van Economische Zaken
FAO	Food and Agricultural Organization of the United Nations
GLB	Gemeenschappelijke landbouwbeleid
MBK	Midden- en klein bedrijf
NV	Naamloze vennootschap
OEES	Organisatie voor Europese Economische Samenwerking
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
SO	Standaardopbrengst
VINEX	Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra
WVL	Wet op vervreemding van landbouwgronden

Bijlage II Prijs/kwaliteit verhouding van landbouwgrond

Het woord *kwaliteit* (www.wikipedia.nl) heeft als definitie: het geheel van eigenschappen van een object, waarbij een object een ding, activiteit, persoon of concept kan zijn. Het begrip wordt daarnaast in engere, positieve zin gebruikt in de betekenis: "goede hoedanigheid of eigenschap", "deugdelijkheid".

De eigenschappen van een object is in dit onderzoek: landbouwgrond. De waarde van landbouwgrond wordt dus bepaald door een bundel van factoren en eigenschappen van landbouwgrond. De locatie van landbouwgrond, zoals te lezen in de volgende alinea is ook van invloed op de waarde van landbouwgrond. De vele factoren en eigenschappen die landbouwgrond karakteriseert spiegelt de kwaliteit van landbouwgrond. De prijs en kwaliteit van landbouwgrond is daarom aan schommelingen onderhevig. Dit resulteert in een wisselende grondprijs, dat met de kwaliteit van landbouwgrond en de bundel van grondeigenschappen en grondfactoren mee fluctueert.

Figuur 10 Wat bepaald de waarde van landbouwgrond?



Bron: AMS

Bijlage III Basel III

Banken sluiten akkoord over verhoging kapitaalsterkte

Laatste update: 13 september 2010

BASEL - Banken moeten beduidend meer eigen geld bezitten om een nieuwe financiële crisis te voorkomen. Toezichthouders en centralebankdirecteuren hebben zondag overeenstemming bereikt over het zogeheten Basel III-pakket.

De bijeenkomst in het Zwitserse Basel is het sluitstuk van een langlopend proces dat het risico op een nieuwe financiële crisis moet verkleinen.

Banken en toezichthouders hebben overeenstemming bereikt over de zogeheten 'core tier 1 ratio', een maat voor de kapitaalsterkte van een bank. Die ratio gaat omhoog naar 7 % voor de risicodragende activa van de bank, inclusief behoud van een kapitaalbuffer. De huidige core tier 1 ratio ligt op 2 % en is te laag om tegenslag te weerstaan.

Grotere buffer

De gedachte achter de verhoging van kapitaaleisen is dat banken een grotere buffer moeten hebben voor slechte tijden.

Tijdens de financiële crisis leidden afschrijvingen op Amerikaanse hypotheeklen en daarvan afgeleide complexe financiële instrumenten tot grote verliezen voor de banken. Dit holde in rap tempo de kapitaalpositie en daarmee het vertrouwen in banken uit.

Bonussen

De nieuwe regels gaan uit van een ratio van 4,5 % met een aanvullende kapitaalbuffer van 2,5 %. Elke bank die niet boven de buffer kan blijven, moet bonussen en dividenduitbetalingen staken.

Daarbij komt nog een aparte 'countercyclical buffer' van 0 tot 2,5 % voor buitensporige kredietomstandigheden.

"De overeenkomsten van vandaag zijn een fundamentele versterking van de wereldwijde kapitaalstandaarden", zei President Jean-Claude Trichet van de Europese Centrale Bank, die het overleg had voorgezeten.

Stabiliteit

"De bijdrage aan de lange-termijn financiële stabiliteit en groei zal aanzienlijk zijn. De overgangsafspraken stellen de banken in staat om de nieuwe standaarden te halen terwijl ze het economisch herstel bevorderen."

De invoering van de nieuwe regels begint gefaseerd in januari 2013. Twee jaar later moeten ze volledig van kracht zijn. De aanvullende kapitaalbuffer van 2,5 % wordt stapsgewijs ingevoerd tussen januari 2016 en januari 2019.

Kapitaalinjecties

De kapitaalinjecties van de overheid in banken mogen langer blijven bestaan. Ze mogen worden verlengd tot januari 2018, zo besloten de centrale bankdirecteuren in Basel.

President Axel Weber van de Duitse Bundesbank reageerde tevreden. "Ik ben blij dat het gelukt is vandaag tot een internationaal consistent en veeleisend raamwerk voor de minimumkapitaaleisen te komen."

ABN Amro

Ook ABN Amro is tevreden: "Het is goed dat er een akkoord is." Dat zei een woordvoerder maandag namens ABN Amro in reactie op het Basel III-akkoord.

"We kijken verder met interesse naar de inhoud van het akkoord", zei de woordvoerder. "Hier hebben we nog even wat tijd voor nodig."

Bijlage IV Artikel onttrekken landbouwgrond

Stop onnodig opofferen landbouwgrond⁵⁴

Inbreng rondetafelgesprek 'onttrekken landbouwgrond voor natuur', 15 mei 2008 LTO Nederland.

Natuurbeleid en projectontwikkeling leggen al groot beslag op landbouwgrond

LTO Nederland maakt tegen de voortgaande onnodige opoffering van landbouwgrond bezwaar. Landbouwgrond staat reeds onder druk van natuurbeleid en projectontwikkeling. Tot 2018 wordt in het kader van de EHS 150.000 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Ook is besloten 27.500 hectare landbouwgrond te onttrekken voor Robuuste Ecologische Verbindingen. De realisatie van die EHS en robuuste verbindingen verloopt moeizaam. Tegelijkertijd worden vele nieuwe plannen voor natuur- en projectontwikkeling gelanceerd. Het is een verkeerde ontwikkeling als met onnodige grondclaims de Nederlandse agrarische sector wordt verzwakt. De Nederlandse sector kan namelijk goed inspelen op een dringende behoefte aan voedselproductie en hoogwaardige kennis en ondernemerschap. Ook heeft de landbouw volop mogelijkheden om te voorzien in maatschappelijke behoeften van verbinding tussen stad en platteland, recreatie, landschap, biodiversiteit en natuur.

LTO Nederland onderscheidt vier typen claims op landbouwgrond die geen dringende noodzaak kennen vanuit stedelijke ontwikkeling, behoud van natuur of biodiversiteit:

- Projecten voor recreatie en/of wonen met onnodig veel water en (laagwaardige) natuur;
- Natuurcompensatie voor bouwprojecten in de vorm van extra hectares natuur;
- Natuur voor de Kaderrichtlijn Water en waterberging die niet meetelt voor EHS;
- Buffering van natuurgebieden buiten natuurbegrenzing.

Een van de oplossingen waarvoor LTO Nederland pleit is:

Meer gebruik van agrarisch natuurbeheer

Landbouw en natuur worden vaak strikt gescheiden beschouwd, zeker in het beheer en de financiering daarvan. Dit leidt tot een eenzijdige benadering waarbij landbouwgronden worden aangekocht en in beheer gegeven bij terreinbeherende organisaties. De potentie van particulier en agrarisch natuurbeheer voor het behoud van landschap, cultuur en natuurwaarden wordt hierdoor onvoldoende benut. Dat betekent dat door plannen voor omvorming van cultuurgronden in natuur juist in de gebieden waar investeringen in natuur en landschap een relatief hoog rendement kunnen opleveren kansen voor financiering van deze investeringen worden gemist.

⁵⁴ http://www.ltonoord.nl/binaries/10215091_06608-stop-onnodig-opofferen-landbouwgrond-inbreng-rondetafelgesprek-onttrekken-landbouwgrond-voor-natuur-d.d.-15-mei-2008.pdf

Bijlage V Resultaten vergelijking interviews

	Rabobank	ABN AMRO	ASR Vastgoed	Countus	Accon Avm	Overheid EZ	NAJK	LTO Nederland
Groei agrarische bedrijven (schaalvergroting)	Groei en ontwikkeling is nodig in Nederland. Groei moet geen doel op zich worden. Groei is een middel om ambities te realiseren of om het bedrijfsresultaat te verhogen, waarbij gestreefd moet worden naar optimale groei. Meer produceren, opbrengst verhogen en optimaliseren van bedrijven.	Schaalvergroting is een tendens in de gehele sector. De primaire sector zal meer produceren om de vraag aan te kunnen. De productiecapaciteit wordt in grote lijnen in stand gehouden. Daarnaast neemt de productiviteit van productiemiddelen toe. Dit geldt voor de meeste grote agrarische bedrijven.	ASR verneemt vanuit de sector dat schaalvergroting één van de belangrijkste ontwikkelingen is. Belangrijk is dat ondernemers weten wat hun concurrentiepositie is nu en in de toekomst. Financieringsaanvragen die wij krijgen zijn allemaal gericht op uitbreiden van landbouw-bedrijven. Samenwerking tussen bedrijven voor mestoverschotten ziet ASR wel zitten.	In het algemeen stimuleert Countus de ondernemers bij schaalvergroting. Hierbij wordt wel gekeken naar de analyse, toekomstvisie en de kansen op ontwikkeling. Centraal staan de ondernemers, hun ambities, dit is bepalend voor het stimuleren op het gebied van schaalvergroting.	Over een reeks van jaren groei, ligt het de type ondernemer of hij zijn melkproductie of areaal meer dan verdubbeld of niet. De karaktergebondenheid van de ondernemer is hierbij een belangrijke drijfveer. Ook het wel of niet hebben van bedrijfsopvolging is een andere factor die mee speelt. De ondernemer is eerder bereid tot investeren als er een bedrijfsopvolger aanwezig is. Accon staat welwillend tegenover ontwikkeling en groei van agrarische bedrijven maar het wordt bepaald door de karakter van de ondernemer en of het bedrijf wel of niet beschikt over bedrijfsopvolging.	Landbouw is en zal altijd belangrijk blijven in Nederland. Boeren zijn heel belangrijk, want ze zijn de katalysator van het agrocomplex. Een andere trend is dat agrarische ondernemers een steeds hoger kennisniveau hebben en dat automatisering niet stil staat. Door de automatisering en het hogere opleidingsniveau van de agrar. ondernemers kunnen boeren en tuinders van morgen steeds grotere bedrijven aan.	Wij zien dat er steeds minder bedrijven zijn in de agrarische sector. Dit komt door de schaalvergroting, wij zien dit als een trend. Maar het valt op dat de kosten steeds hoger zijn op de agrarische bedrijven en dat ondernemers dan eerder geneigd zijn om te gaan groeien zodat de kosten verlaagd kunnen worden. Vanuit het verleden werd schaalvergroting door de banken makkelijker financiert, sinds de economische crisis, zijn ze voorzichtiger geworden. De NAJK heeft geen voorkeur voor een sector, maar kijkt marktgericht. De sectoren moeten produceren waar markt voor is.	We zien schaalvergroting als een natuurlijk proces, niet iets waar je voor of tegen moet zijn. Kosten stijgen, dus je volledig boer/tuinder wil blijven zonder dat je (of jouw partner) een baantje elders moet zoeken, dan is het credo: meer volume. LTO wil er zijn voor de blijvers in de agrarische sector. Bij de geschetste ontwikkelingen is het logisch dat wij dan willen voorkomen dat door RO-beleid of natura 2000 of noem maar op, de bedrijfsontwikkeling op slot komt te zitten. We maken hierin geen verschil tussen sectoren.
Sectoren (Toekomst agrarische sector)	Bedrijven moeten meer optimaliseren. Meer specialiseren om hoogwaardige producten te produceren. De sector moet worden gestimuleerd om in te spelen op ontwikkelingen als: Dierenwelzijn, ammoniak en mineralenbeleid, mestbeleid, milieu en duurzaam produceren. Veehouderijen zullen het vraagstuk rondom ammoniakemissie en mineralen verliezen, moeten oplossen voordat er schaalvergroting plaats kan vinden. Vergrijzing in de agrarische sector is een zorg voor het vak. Jongeren moeten op een of andere manier gestimuleerd worden. Na verwachting zal na 2015 de meeste opschaling plaatsvinden.	De toekomst van de agrarische sector zijn wij bijzonder goed tegemoet. Melkproductie zal stijgen, maar wordt geremd door de plaatsingsruimte van mineralen. Kansen voor meer productie van primaire goederen zullen stijgen, door de vraag naar voedsel.	Wij zien de toekomst erg positief in. De agrarische sector is één van de sectoren die gemiddeld een redelijk goed resultaat heeft. Nederland heeft een goed klimaat, is een goede exporteur en levert de beste producten ter wereld af. Ondernemerschap en kennis van de ondernemers is goed (positieve toekomst). De vraag is wel of er genoeg ruimte is voor schaalvergroting. Binnen de sector vindt een tweedeling plaats: achterblijvers en schaalvergroters.	De toekomst in het algemeen goed. Per sector ook, want de vraag naar voedsel stijgt. In dit opzicht heeft de agrarische sector een goede toekomst. De wetgeving zet wel een rem op deze goede toekomst. Politiek heeft veel invloed op de bodemgebruik, mestbeleid en duurzaam produceren. Countus streeft naar een steeds duurzaam wordende sector.	De toekomst van de agrarische sector zijn wij positief. Ondernemerschap wordt goed beloont door het fiscaalstelsel. Tijdig inspelen op milieu, fiscaliteit, het vooruit plannen (visie en toekomst) kunnen ook slecht renderende bedrijven kansen benutten. Goede pijlers moet je door ontwikkelen en doorgeven. De vraag naar voedsel blijft wereldwijd groeien.	De toekomst van de agrarische sector zijn wij rooskleurig. De sector staat veel in de belangstelling. Over 2012 laat de sector goede cijfers zien, zeker vergelijken met andere sectoren. Het agrocomplex wordt door de overheid als één van de krachtigste economische sectoren beschouwd. Jonge agrariers zouden weer het vertrouwen moeten krijgen in de toekomst van de sector. De landbouw is een dynamische groeisector.	NAJK ziet de toekomst positief, maar het beleid drukt wel een stempel op de toekomst. Het is allemaal erg onduidelijk, met de mestwet en hoeveel hectare land er naar de EHS gaat. Het is dus van groot belang dat de toekomst stabiel wordt. Qua aantal hectares in Nederland zijn er nog wel groeimogelijkheden. Dit land wordt beschikbaar door de kleine bedrijven die ermee stoppen.	Het financieren van landbouwgrond voor agrarische bedrijven wordt geen probleem. Grond is waardevast. Na 5 jaar financieel-economische crisis, en een huizen- en kantorenmarkt die op z'n gat ligt en veel leegstaande bedrijventerreinen, zie ik de grondprijzen niet dalen. Kennelijk is er vertrouwen dat grond altijd wel waarde houdt. Grondprijzen zijn hoog, zorgt wel voor een handicap voor jonge ondernemers die in een bedrijf willen stappen.

	Rabobank	ABN AMRO	ASR Vastgoed	Countus	Accon Avm	Overheid EZ	NAJK	LTO Nederland
LTO en NAJK		Het bundelen van alle belangenbehartigingsorganisaties zorgt voor een krachtigere lobby voor de sector. Dit zal zeker een positieve ontwikkeling zijn.	LTO moet zich meer richten op de toekomstige ondernemers. Belangenbehartigingsorganisaties moeten hun krachten bundelen. Er is teveel onenigheid tussen de sectoren.	Persoonlijk denk ik niet dat er één club van belangenbehartigingsorganisaties komt. Er is nu al een streep door de productschappen gehaald, contributie wordt gewoon betaald door de leden. De sectorale belangen zijn te divers en de organisatie zijn soms elkaars concurrent. LTO/ZLTO/NAJK kunnen en moeten meer samenwerken, maar dit staat los van het vormen van één club. Wel geloof ik in een paraplu organisatie waarbij het sectorbelang op den duur voorop staat.		Voor de agrarische sector is het raadzaam om eensgezind met een positieve toekomstvisie naar buiten te treden. Misschien zou dit kunnen door één samengestelde belangbehartiger. Wellicht dat voor externe betrekkingen en zichtbaarheid één gebundelde organisatie krachtiger over zou kunnen komen.	Belangenbehartigingspartijen zijn het nooit met elkaar eens maar ze zouden wel op veel meer plekken kunnen samenwerken en dan als 1 gezicht naar buiten komen. Dit geeft ook meer duidelijkheid voor andere partijen. Door verschillende partijen te hebben kun je elkaar versterken en houden ze elkaar scherp omdat je elkaar op verschillende punten aan kunt spreken.	LTO lobbyt voor de economische, collectieve belangen van haar leden. Lokaal, provinciaal, nationaal. Het belang van onze boeren en tuinders in ons belang. Het bundelen van belangenbehartigingsorganisaties tot één partij is een prima idee. Nu nog doen. Er is een groep agrariërs die heilig geloofd in marktregulering en zelfvoorzienende landbouw. Prima, maar dan botst het te veel met wat de meeste LTO-leden willen: meer marktwerking en concurrentiekracht.
Ontwikkeling grondprijs	De grondprijs zal nu met de huidige economische perspectieven niet meer hard stijgen. De druk op de markt en de vraag naar grond zal blijven.	De productiviteit van landbouwgrond bepaalt voor een groot deel de grondprijs van landbouwgrond.	Schaalvergroting zet door. Hierdoor zal de druk op de grondmarkt blijven en de prijs van landbouwgrond gelijk blijven.	De grondprijs is heel afhankelijk van vraag- en aanbod. De quotum-afschaffing in de melkveehouderij en de uitbreiding zullen de grondprijzen blijven schommelen. Door de uitbreiding in grond als gevolg van de quotumafschaffing zal de vraag naar grond stijgen en de grondprijs op peil houden.	Ontwikkelingen als melkquotum, mestwet, kringloop mineralen, overheid, EHS, natuur hebben allen een onmiddellijk effect op de grondprijs. De grondprijs wordt steeds minder bepaald door de landbouw. De verwachting volgens de banken is dat de prijs voor landbouwgrond zal (kan) halveren of stabiel/gelijk blijft. Als de rente stijgt zal de prijs dalen, als de crisis doorzet dan zal de prijs stijgen. Kans op een forse grondprijsdaling is reëel bij een rentestijging. De prijs zal misschien gecompenseerd worden als de overheid een claim op landbouwgrond doet.	De grondprijs zoals die zich nu ontwikkeld is erg hard gestegen tot gemiddeld € 50.000 per hectare in Nederland. Met deze hoge grondprijs is geen enkele gewas die de boer op een perceel zet rendabel. De kosten zijn niet te evenaren met de opbrengsten. In Denemarken is de grondprijs gedaald, waarom zou dat in Nederland niet kunnen? Voor de Nederlandse agrarische ondernemers blijft het van belang om bij de aankoop van grond, de solvabiliteitspositie op peil te houden.	De grondprijs is waarde vast, dus zal niet veel veranderen. Ramon denkt niet dat de grondprijs gaat zakken, als de prijs veranderd zal dat omhoog zijn. Dit komt omdat de vraag naar grond blijft, dus de handel in grond ook.	Grond is waarde vast en relatief hoog in NL. De grondprijs daalt nog niet en zal zijn waarde behouden.

	Rabobank	ABN AMRO	ASR Vastgoed	Countus	Accon Avm	Overheid EZ	NAJK	LTO Nederland
Bedrijfsuitbreiding	Dit hangt af van de positie van de agrarische ondernemer. Consolideer en optimaliseer je bedrijf na bedrijfsgroei. Hoeveel kan je als ondernemer aan? Ken je zelf.	Een ondernemer kan niet steeds alleen maar groeien. Na groeien zal de ondernemer ook moeten optimaliseren. Uitbreiding in areaal, betekent ook het optimale groei uit de grond moeten halen om rendabel te zijn.	De provincie is afhankelijk hoeveel grond er naar het EHS gaat. Wel zal er minder landbouwgrond naar EHS gaan, dan de planning van nu. Boeren die worden uitgekocht voor EHS, kunnen elders hun bedrijven voortzetten. Er is verzet bij de boeren, die nu in een relatief goedkoop gebied boeren en een vergoeding per hectare krijgen die gelijk is aan de prijs in dit gebied. Vaak verhuizen zij naar een duurder gebied en kost het hun alsnog geld om dezelfde aantal hectares te behouden.	Agrarische ondernemers moeten optimaliseren.	Ondernemerschap wordt goed beloond door het fiscaalstelsel. Goede pijlers moeten worden door ontwikkeld en doorgegeven worden.	Als je puur naar grond kijkt, dan hoeft je niet alles in eigendom te hebben. Voor de grondgeboden sector is grond in eigendom handig als onderpand richting geldverstrekkers. Uiteindelijk zal ook in de toekomst grond nodig zijn voor stadsontwikkeling en natuur. De boeren zullen hand in hand met het natuur moeten samenwerken en dit kan ook nog best winstgevend zijn.	Nee een ondernemer hoeft niet altijd alleen maar te groeien, het optimaliseren van een bedrijf is ook een belangrijke manier. Van alleen maar groeien kan het bedrijf ook achteruit gaan. Groei doet de omzet wel stijgen maar het uiteindelijke resultaat kan juist dalen, waardoor de groei negatief effect heeft. Optimaliseren kan nog veel beter en biedt ook meer omzet. Het is belangrijk dat de ondernemer het bedrijf goed onder controle heeft.	De kosten stijgen, dus zal je meer moeten produceren (volume) om dekkend te zijn. Schaalvergroting is hierbij een natuurlijk proces.
Financieringsaanvragen (Factoren die de aanvraag bemoeilijkt)	Financiële inzicht van de ondernemer is heel belangrijk. Doordat de opbrengsten de laatste jaren sterker schommelen is financiële planning gedurende het jaar van groter belang geworden. Hoe heeft de onderneming gepresteerd? Ontwikkelingen in de sector spelen ook een rol.	Kennis, kunde, vertrouwen van ondernemers spelen een belangrijke rol. ABN Amro let ook op het spaargeld van de klanten, om te zorgen dat de klanten hun zekerheid behouden.	Wij hebben het nu heel druk met het financieren doordat het bij de bank moeilijker wordt om gefinancierd te worden. De kennis en ondernemerschap van boeren in Nederland is goed.	Aflossingscapaciteit, cashstroom, ruimte om tegenslag op te vangen, rendement van het bedrijf, hoogte van financiering per hectare. Risicoperceptie van de ondernemer speelt hierbij een zeer belangrijke rol. Vaste/variabele rentes.	Boeren missen financieel inzicht. Bij het investeren in grond moet ook rente worden afgedragen en dus ook aflossen. Boeren zouden een tekening moeten schetsen bij het aankopen van grond. Het optimaliseren van je bedrijf, fiscaal sponsoren, rente stijging, klaar zijn voor een aankoop, de visie om over 10 jaar vooruit te kijken dit moeten boeren eerder doen. Het bedrijf klaar maken voor een grondaankoop in de toekomst. Boeren houden te kort rekening met de groei van hun eigen vermogen.	Het is bekend dat banken toenemende eisen stellen. Het is een gezonde ontwikkeling dat agrarische ondernemers met een goed onderbouwd ondernemersplan contact zoeken met een bank voor financiering. Afgelopen decennium is de solvabiliteitspositie in de sector immers behoorlijk verlaagd. Een kritische blik van de kapitaalverstrekkers is voor de continuïteit van de agrarische sector geen verkeerde ontwikkeling.		

	Rabobank	ABN AMRO	ASR Vastgoed	Countus	Accon Avm	Overheid EZ	NAJK	LTO Nederland
Financierings- methoden Landbouw	1) Familielening, 2) Stichting voor grond (familiebeheer) 3) Erfpacht (duurder dan bancaire lening, stap in de richting van bedrijfsafbouw) 4) Sale and leaseback ligt gevoelig. 5) Samenwerking is een hot item 6) kredietunies, ondernemers zullen goede prestaties moeten leveren als je geld van andere ondernemers wilt krijgen	1) Optie: Grondpool, 2) Grondbank, 3) Vermogende investeerders, 4) Kredietunies, 5) Optie: Toeleveranciers en verwerkingsbedrijven die va (voorraad) financieren van bedrijven.	Particulieren zullen meer beleggen, maar het cultuurgrondareaal neemt af, pachtareaal zal toenemen. Meer verschil in grond qua eigendom en exploitatie. Grote behoefte aan grond via pacht/erfpacht. Somsen is groot voorstander van loopbaanpacht. Op dit moment kunnen toekomstige generatie niet toetreden in het pachtsysteem, de zittende pachters houden het op slot. 1)Pacht, gemoderniseerd, 2) Erfpacht, 3)Vermogend investeerders, 4) Landschapfonds is een goede voor natuurgrond, maar niet voor landbouwgrond, 5) Familielening, 6) Grondbank. Al deze financieringsvormen zullen aangevuld worden met bancaire leningen. Er zal een grotere scheiding plaatsvinden tussen grond exporteren en kapitaal te beschikking stellen. Kans: Modernisering van pacht en erfpacht.	1) Loonwerk-constructie (zie uitwerking), 2) Gezamenlijk een maatschap vormen, 3)Vermogende investeerders, 4) Familielening (alleen een rol bij bedrijfsoverdracht), 5) Erfpacht, 6) Machine lease	1) Landschapfonds, boeren kunnen natuur beheren, 2) Grondpool, 3) Erfpacht, 4) Kredietunie, 5) participatie maatschappijen, 6) Samenwerking	1) Institutionele beleggers, 2) Grondpool, 3) Bedrijfspacht en Loopbaanpacht (interessant). Samenwerken is een veel terugkomend fenomeen.	De pacht en erfpacht biedt wel mogelijkheden.Ook de loopbaanpacht ziet Ramon als een kans. Beurs gerelateerde bedrijven, goed is dat het geld van de stoppers binnen de sector blijft. Dit is het revolverend fonds genoemd. In deze fonds wordt het geld van de stoppers gestopt zodat zij geen belasting hoeven te betalen en de groeiers hier van kunnen profiteren. Dit fonds kan worden aangevuld met GLOB gelden. De bank blijft altijd bestaan mits het een goed plan is waar de financiering voor aangevraagd wordt. Ook de grondbank is een kans.	1) Kredietunies 2) Comanditaire driven agriculture, 3) Commanditaire vennootschap, 4) Pacht, 5) andere opties kunnen ook
Financieringsmethode n Landbouw Buitenland	Denemarken gebruikt zijn reserveringscapaciteit om te investeren, hierdoor lopen ze vast. Hier zijn wij niet actief. De markten in het buitenland zijn niet met elkaar te vergelijken. In Nederland is het vestigen van hypotheek(zekerheid) veel beter geregeld dan in het buitenland. De Rabobank is niet grootschalig actief op de grondmarkt in Engeland-Amerika.	Denemarken: Bancaire leningen, hetzelfde als in Nederland, maar ook pacht. Amerika veel in eigendom, Manieren van financieren van het buitenland kunnen niet in Nederland worden gebruikt. In Duitsland leven meer natuurmensen. Gebieden zijn slecht verkavel, dit kan optimaler, verschilt per Bundesland.	Er zijn veel vormen van pacht, met name Duitsland heeft een heel modern pachtwetgeving. De loopbaanpacht is daar al aan de orden.	Zie financierings-tabel + Financierings-methoden Landbouw		1) Familiekapitaal, 2) Banken, 3) Institutionele beleggers, 4) Crowdfunding		

	Rabobank	ABN AMRO	ASR Vastgoed	Countus	Accon Avm	Overheid EZ	NAJK	LTO Nederland
Wetgeving en alternatieve financieringen	Overheid kan fiscaal hulp bieden. Ook zorgt de overheid ervoor dat de landbouw in Nederland stand houdt.	EHS, eerst zien dan geloven. Slimme bundeling van krachten en commercieel spelen. Flexibel mee omgaan en kansen creëren. EHS kan ook positief zijn voor de sector o.a. door de grondprijs in de benen te houden.	Boeren hebben behoefte aan het flexibel beschikbaar stellen van grond. De in 2007 bijgekomen pachtvorm ruimt de zwarte/grijze pacht niet op. Loopbaanpacht kan hier een optie zijn. Overheid kan hier een rol in spelen..	Basel III gaat bij de banken een grote belasting leggen op de mogelijkheden van financiering. Hierdoor kan er een versnelling plaatsvinden naar alternatieve financieringen.	De overdrachtsbelasting van 6% is eraf. De overheid komt misschien weer een grondclaim doen, dit zal een groot effect hebben op de prijs van landbouwgrond. De overheid moet de grond dat wordt opgeëist voor EHS of robuuste natuurstukken weer in beheer terug geven aan de boeren. Ze moeten helder zijn in hun aanpak, beheer, grondclaim en een goede prijs betalen, zodat boeren elders in het land weer verder kunnen. Het totaal pakket is essentieel voor de voortgang.	Banken moeten meer buffer creëren om een volgende bankencrisis op te vangen. Basel III komt overeen om een tal van andere maatregelen na. Voor innovatieve investeringen zijn er diverse fiscale maatregelen. Er zijn structurele problemen om via institutionele beleggers financiering aan te trekken. Beperkende regelgeving voor pensioenfondsen, maakt het relatief onaantrekkelijk om liquide beleggingen te doen. Verzekeraars hebben ook beperkingen.	Familie en externe leningen zullen altijd blijven. Deze moeten wel fiscaal aantrekkelijk zijn anders houdt het snel op. Ideeën worden door de fiscus wel eens belemmerd. Tot hoever kun je als vader je zoon financieel helpen? De fiscus heeft een denkbeeldige lijn getrokken, zodat je bij een schenking bijvoorbeeld geen 1% rente zou kunnen vragen. Ook wordt er een stokje gestoken voor onderlinge pachtconstructies.	Overheid kan fiscale wetgeving aanpassen. Basel III heeft invloed. Banken zijn nog voorzichtiger geworden omdat ze meer eigen vermogen aan moeten houden.
Ondernemersvorm en financiering	Het veranderen van ondernemingsvorm en de kans op sneller een financiering staat los van elkaar. Veranderen van ondernemingsvorm van onderneming met een klein vermogen, verkleint juist de kans op een financiering, omdat de ondernemer geen vertrouwen meer heeft in zijn eigen bedrijfsvoering.	Als bank kun je beter een maatschap of eenmanszaak financieren. Het veranderen van ondernemingsvorm naar een BV levert een stukje zekerheid in. Daarmee neemt de aantrekkelijkheid af en zal de complexiteit van financiering toenemen.		Als een voorbeeld een BV: Een bank zal altijd om een onderpand vragen (in dit geval grond). Zeker bij een verandering van ondernemingsvorm. Een onderpand maakt de financiering makkelijker. De bank heeft dan nog een zekerheid voor het geval het niet mocht lukken. De maatschap en v.o.f. komt het meest voor bij agrarische bedrijven in de drie sectoren: Akkerbouw, Melkvee en varkenssector. Binnen de maatschap kunnen toekomstige bedrijfsopvolgers vermogen opbouwen voor bedrijfsopvolging	Merendeel van de ondernemingsvormen binnen de agrarische sector is een maatschap. Eenmanszaak heeft ook een groot aandeel. BV is bijzonder in trek, omdat de ondernemer (meestal) niet privé aansprakelijk is bij faillissement. Bij faillissement kan je in een BV alleen beperken tot alleen de slecht draaiende ondernemerstakken. Ook kan een BV de familiekapitaal versterken. De aandelen van een BV is bij bedrijfsovername makkelijk overdraagbaar. Het veranderen van ondernemingsvorm heeft een fiscaal voordeel. De ondernemersvorm heeft weinig invloed op het financieren van landbouwgrond.	Banken zullen steeds meer naar het totaal plaatje bij financieren. De ondernemersvorm maakt niet uit.	Een BV biedt veel mogelijkheden omdat de risico's verspreid kunnen worden. Ramon verwacht dat er bij schaalvergroting vaker over wordt gegaan naar een BV. Bij schaalvergroting is een andere ondernemingsvorm vaak wel gewenst.	De instroom van jonge boeren/tuinders willen we stimuleren. Ruim 50% van de agrarische ondernemers is ouder dan 50 jaar. Maar 6% is jonger dan 35. Voor een dynamische sector is vernieuwing noodzaak. Het GLB (pijler II) biedt mogelijkheden aan jonge agrariërs. Voorbeeld: eenmalige schenken van 25.000 euro mits je jonger bent dan 40 jaar en het bedrijf maximaal 5 jaar geleden hebt overgenomen. Dit soort mogelijkheden moeten blijven bestaan na 2013

	Rabobank	ABN AMRO	ASR Vastgoed	Countus	Accon Avm	Overheid EZ	NAJK	LTO Nederland
Stelling Ei van Columbus	Nee, er is geen bepaalde manier om de continuïteit van agrarische ondernemers te waarborgen. Het gaat erom dat de risico's met de onderneming gemoeid zijn goed in beeld zijn bij de ondernemer. Rentabiliteit en zekerheid van de onderneming is het belangrijkste. Het gaat om optimalisatie en de visie, kennis en kunde van de ondernemer die het bedrijf tot een succes maken.	Nee, het gaat in de kern om het efficiënt produceren.	Schaalvergroting is één van de belangrijkste ontwikkelingen. Het is belangrijk dat ondernemers weten wat hun concurrentiepositie is nu en in de toekomst. Wij staan positief tegenover schaalvergroting. Voor schaalvergroting geven wij de voorkeur aan grondgebonden sectoren. Intensieve veehouders moeten hun mest kwijt en de akkerbouwers hebben mest nodig voor hun land, samenwerkingsverbanden zoals deze ziet ASR wel zitten.	Nee, niet het Ei van Columbus, maar wel een optie. Veranderen van ondernemingsvorm, schaalvergroting en alternatieve vormen van financieren maakt het complexer voor agrarische ondernemers. De complexiteit gaat tegen de natuur van de ondernemers in, maar is wel een optie van de toekomst. Alternatieve financieringen zullen bij grotere ondernemers meer plaatsvinden dan in het klein- en midden segment.	Het veranderen van ondernemingsvorm, Ja. De tijden van eenmanszaken naar tweemans maatschappen komen. Reden om het familiekapitaal te behouden. Bij deze stelling is de ondernemingsvorm een gouden en schaalvergroting een tendens. Voorbeeldbedrijven als Novifarm of Wilhelminapolder blijven een uitzondering. Witte raven zullen geen zwarte raven worden. Het is prima om samen te werken voor optimalisatie van gebouwen of machines, maar echt diepgaande samenwerkingen zie ik niet gebeuren.	Nee, door vergrijzing in de agrarische sector staat de toekomstige generatie voor grote uitdagingen. Het kennisniveau van toekomstige agrarische ondernemers zal moeten blijven stijgen om in Nederland en daarbuiten binnen de agrarische sector te ondernemen.	Nee, het is niet het ei van columbus. Het gewoon goed runnen van je bedrijf is het belangrijkste. Een andere ondernemingsvorm en schaalvergroting kan voor sommige bedrijven noodzakelijk zijn om het bedrijf verder te kunnen ontwikkelen.	Mogelijk, je moet goed kijken welke vorm bij jouw risicoprofiel past. Lening van familie of een rijke investeerder past misschien beter bij een hoog risicoprofiel dan een hypotheek bij de bank. Veel huren bij de start, maximaal profiteren van starters aftrek etc zijn ook opties.

Bijlage VI Overige alternatieve vormen van financiering

Financieren door burgers

Het financieren van landbouwgrond brengt veel vermogen met zich mee. Landelijk kost één hectare landbouwgrond 50.000 euro. Als deze investering wordt gefinancierd door 100 burgers, dan kost het per burger 500 euro om de investering mogelijk te maken. Het vinden van burgers die bereid zijn te investeren, gezien de grote som geld die met de investering gemoeid is maakt de kans van slagen klein en niet geschikt als financiering voor landbouwgrond.

Sale and leaseback

Deze vorm is al bij een aantal bedrijven in de glas- en tuinbouwsector toegepast, maar dit lag nogal gevoelig bij de ondernemers. Niet iedere ondernemer staat te springen om zijn gebouwen of land te verkopen en dat terug te huren of pachten. Er gaat dan ook een deel van je bedrijfszekerheid verloren. Grond in eigendom is voor veel ondernemers belangrijk als onderpand voor een bancaire lening. Het afstaan van dit onderpand, maakt de kans van slagen voor financiering van landbouwgrond klein en moeilijk haalbaar.

Participatiemaatschappijen

Een participatiemaatschappij neemt deel in het eigen vermogen van het bedrijf en is daardoor een actief aandeelhouder. Een actieve aandeelhouder die zich ook bezig houdt met de gang van zaken binnen het bedrijf zal de ondernemer belemmeren in zijn bedrijfsvoering. Hierdoor is deze manier van financieren niet haalbaar.

Abonnement

Deze manier van financieren levert te weinig rendement op om binnen een geringe tijd één hectare land aan te kunnen kopen. Het zou een vorm van financieren kunnen zijn als het gaat om een akkerbouw bedrijf. Deze manier van financieren is niet haalbaar voor exploitatie van landbouwgrond.

Matchmaking

Het koppelen van kapitaalzoekers aan investeerders waarbij de investeerder deelt in zeggenschap en winst van het bedrijf stuit op weerstand van de agrarische ondernemer. Het zal uiteindelijk de bedrijfsvoering belemmeren. Hierdoor is deze manier van financieren ook niet haalbaar.

Crowdfunding

Crowdfunding is alleen van toepassing op bedrijven die innovatief bezig zijn. Het kan een financieringsoptie zijn voor een agrarisch bedrijf maar niet om te investeren in grond. Doordat crowdfunding gedragen wordt door meerdere personen is de kans klein dat de financiering van één hectare landbouwgrond haalbaar is.

Pergolabedrijf

Het laten mee participeren van burgers in het bedrijf kan voor de boer een vast inkomen zijn. De burgers zijn dan ook een vast afzetkanaal voor de ondernemer. De financiële betrokkenheid van de burgers kan leiden tot grotere investeringen, maar zal voor het investeren in landbouwgrond een kleine kans bieden.

Toeleveranciers en verwerkingsbedrijven

Het is een goede optie, maar het is de vraag of toeleveranciers en verwerkingsbedrijven hier ook toe bereid zijn. Deze vorm is geen optie om landbouwgrond te financieren.

Bijlage VII Rentekrediet

Als je nu een kleine aflossingscapaciteit hebt maar je weet dat over enkele jaren sterk is verbeterd dan kan een rentekrediet erg interessant zijn. Je betaalt namelijk een bepaalde tijd enkel rente over het krediet. Pas na een paar jaar ga je aflossen. Lees er hier mee over.

Rentekrediet⁵⁵

Een rentekrediet is een vorm van een doorlopend krediet. Zo spreek je met je bank of kredietverstrekker een bepaald kredietlimiet af, net als bij een doorlopend krediet. Wat je echter wel doet bij een rentekrediet en niet bij een doorlopend krediet is een aflossingsvrije periode afspreken. In deze periode betaal je enkel rente over het opgenomen krediet maar hoeft je niets af te lossen. Het voordeel hiervan is dat je een rentekrediet kan afsluiten op het moment dat je nog niet veel aflossingscapaciteit hebt en dat je het kan gaan aflossen als je na enkele jaren deze capaciteit wel hebt.

De naam "rentekrediet" komt dus van de betalingsverplichting: je betaalt de eerste tijd enkel de rente over het opgenomen krediet. De rente die je betaalt is variabel. Deze schommelt vaak mee met de marktrente. Heb je liever een vaste rente en vast bedrag dan kan in plaats van een rentekrediet kijken naar een persoonlijke lening.

Verschillen met doorlopend krediet

De verschillen tussen een rentekrediet en een doorlopend krediet zijn niet groot, maar ze zijn er wel. Het voornaamste verschil zit dus in het feit dat je bij een rentekrediet eerst een aflossingsvrije periode hebt. Hoe lang deze periode is spreek je af met de kredietverstrekker of bank. Bij een doorlopend krediet heb je zo'n periode over het algemeen niet. Als de aflossingsvrije periode is afgelopen dan kan je met de kredietverstrekker of bank overeenkomen dat je een verlenging van de aflossingsvrije periode krijgt. Hier moeten echter wel goede redenen voor zijn. Wordt de aflossingsvrije periode niet verlengd dan wordt het rentekrediet omgezet in een gewoon doorlopend krediet.

Doordat je de eerste periode enkel rente betaald zit er ook een verschil in de maandlasten. Waar je bij een doorlopend krediet zowel rente als aflossing betaalt betaal je bij een rentekrediet enkel de rente. De maandlasten zijn in de aflossingsvrije periode bij een rentekrediet dus lager dan bij een doorlopend krediet.

Hier alle verschillen nog eens op een rij:

	Rentekrediet	Doorlopend krediet
<i>Limietkrediet</i>	In overleg	In overleg
<i>Aflossing</i>	Na aflossingsvrije periode	Maandelijks
<i>Maandlasten</i>	In aflossingsvrije periode: rente over opgenomen krediet. Hierna rente over opgenomen krediet + aflossing	Rente over opgenomen krediet + aflossing
<i>Rente</i>	Variabel	Variabel
<i>Bijzonderheden</i>	Aflossingsvrije periode	Geen

⁵⁵ www.leningwiki.nl/Rentekrediet.html

Rentekrediet: ook bekend als aflossingsvrij krediet: Zoals altijd hebben verschillende aanbieders verschillende namen voor in feite hetzelfde soort leningen. Zo wordt het rentekrediet ook wel een aflossingsvrij krediet genoemd. Mocht je deze naam tegenkomen dan kan dus ook een rentekrediet bedoeld worden. De termen rentekrediet en aflossingsvrij krediet zijn onderling uitwisselbaar.