

Financiering van landbouwgrond

Marcel Paapst

De waarde van grond in de land- en tuinbouw neemt door de stijgende grondprijzen en de schaalvergroting enorm toe. Deze waardestijging kan voor ondernemers in de grondgebonden landbouw op een gegeven moment een probleem vormen.

Bij bedrijfsovername of groei van een onderneming is de financiering steeds vaker een probleem. "Kijk in zo'n geval naast de traditionele financiering en grond in eigendom ook goed naar andere mogelijkheden, zoals pacht, erfpacht, kaveeruil en crowdfunding", stelt Jeroen van den Hout van LBPSIGHT. Hij is onder andere actief als behorend rentmeester van landgoederen en als taxateur van agrarische bedrijven.

Al jaren neemt het aantal landbouwbedrijven af en de bedrijfsomvang toe. De verwachting is dat deze trend zich verder doorzet. Tegenwoordig zijn er steeds meer gespecialiseerde landbouwbedrijven die door specialisatie in bedrijfsomvang zijn gegroeid. Voor deze groei is grond nodig en ten aanzien van de financiering hiervan is de laatste jaren behoorlijk wat veranderd. Banken zijn erg voorzichtig geworden. Naast landbouwgrond is ook het vermogen in de bedrijfsgebouwen en machines fors toegenomen. Er wordt steeds meer Gemechaniseerd en gerobotiseerd.

"Op de grotere gespecialiseerde landbouwbedrijven zitten echte ondernemers; die zijn van veel markten thuis", signaleert Van den Hout. "Ze houden zich niet alleen bezig met het telen van producten, maar ook met afzet, marketing, personeel en vormen van samenwerking. Denk dan aan samenwerking tussen landbouwers onderling, maar ook in de keten. Dat gebeurt steeds met als doel om de opbrengsten te maximaliseren en de kostprijs laag te houden."

M.J. Paapst werkt bij bureau PaapstenvanDam

Foto: LBPSIGHT



de landeigenaar

25

Jeroen van den Hout: "De vraag naar grond zal aanhouden."

Elke land- en tuinbouwer moet zich steeds meer doen gelden als een echte ondernemer. Ze moeten wel, want anders komt het rendement en dus hun inkomen onder druk te staan", zegt Van den Hout.

Vraag houdt aan

In 1981 werd 71 procent van de grond in Nederland gebruikt voor landbouw. In 2010 was dat nog maar 67 procent. Van den Hout spreekt een 'aanzienlijke daling met circa 150.000 hectare', die volgens hem vooral wordt veroorzaakt door de groei van de infrastructuur en stedelijke ontwikkelingen. "De laatste jaren is dit percentage door vooral natuurontwikkeling nog verder afgenomen." De rentmeester wil maar zeggen:

de vraag naar grond zal aanhouden. Niet in de laatste plaats omdat hij ook verwacht dat het afschaffen van het melkquotum, per 1 april van dit jaar, de vraag naar grond zal doen toenemen.

Door de economische crisis is de druk op de financiën van de grondgebonden landbouwers alleen maar toegenomen. "Logisch gevolg is dat ze hun proces nog efficiënter willen maken", aldus Van den Hout. "Dat kan al snel door nog intensiever gebruik te maken van de aanwezige bedrijfsgebouwen en het aanwezige machinepark. De vaste kosten voor deze productiefactoren zijn immers toch al gemaakt." Door de

oktober 2015 - Nr 5

grond nog intensiever te gebruiken en uit te breiden in het grondareaal, via eigendom, pacht of erfpacht, streven land- en tuinbouwers een lagere kostprijs na.

Eigendom

Grond in eigendom is bedrijfszeker, maar pleegt een behoorlijke aanslag op de investeringsruimte. "De waarde van grond is vaak een belemmering, terwijl dit toch de stabiele factor in deze sector is." De rentmeester ziet dat bij groei of bedrijfsovername van dit soort bedrijven de financiering steeds vaker een probleem vormt: "Grond in eigendom verkrijgen heeft als voordeel dat het als onderpand kan dienen voor een financiering. Je kunt nog steeds naar de bank gaan voor een traditionele financiering, maar die zit er echt anders in tegenwoordig, waardoor het vaak lastig is daar een financiering rond te krijgen. Maar misschien was het voorheen bij banken ook wel te gemakkelijk om geld te krijgen."

Pacht

Een land- of tuinbouwer kan ook grond pachten. Pacht is een persoonlijk recht dat niet als onderpand voor een hypotheek is te gebruiken. De ondernemer betaalt een pachtprijs in ruil voor het gebruik van de grond. "Vaak betreft het hier kortere periodes als het gaat om geliberaliseerde pacht, maar pachten kan zeker zorgen voor een lagere kostprijs", weet Van den Hout.

Geliberaliseerde pachtovereenkomsten worden vaak afgesloten voor een jaar en dat is eigenlijk niet goed voor verpachter en pachter, maar ook niet voor de grond zelf, vindt de rentmeester.

Het zou goed zijn als er meer flexibiliteit en minder dwingende regelgeving komt

"Doordat de pachter geen zekerheid heeft dat hij de grond langer kan pachten, wordt deze doorgaans minder goed onderhouden. Het gaat dan om bemestingstoestand, zuurtegraad, bodemleven en vruchtwisseling. Een goede bodem is in het belang van pachter en verpachter. Door bijvoorbeeld een pachttermijn van drie tot zes jaar overeen te komen, geeft dit meer zekerheid en duidelijkheid aan verpachter en pachter en dat komt ook de grond ten goede. Naast de variatie aan gewassen is vruchtwisseling en het structureel on-



Een goede bodem is in het belang van pachter en verpachter

kooprecht. Bij bedrijfsovernames of bedrijfsoverdrachten en uitbreidingen een uitermate geschikte financieringsvorm die wij in de dagelijkse praktijk steeds vaker zien. Voor de bloot eigenaar is het een interessant instrument, omdat er veel minder dwingende regelgeving is dan bij pacht. De looptijd is bekend en er vindt geen toetsing van de canon plaats."

Erfpacht

Om grond te verwerven is erfpacht een vorm waarvan steeds vaker gebruik wordt gemaakt. "Ik signaleer een tendens dat naast ondernemers in de landbouw ook particuliere en institutionele beleggers dit een interessante en ook werkbare optie vinden. Grond is immers een stabiele factor" zegt de rentmeester.

Erfpacht is een zakelijk recht en kan dus dienen als onderpand voor een financiering. Daarnaast is het recht overdraagbaar. Het gaat dan wel om een langjarige overeenkomst van maximaal 26 jaar, anders gelden de dwingrechtelijke regels van het pachtrecht. De inhoud van een erfpachtovereenkomst is behoorlijk vormvrij en zaken als de hoogte van de canon, looptijd, verlenging, indexering canon, en een (tussentijds) terugkooprecht kunnen in onderling overleg worden bepaald. Er kan dus maatwerk worden geleverd.

"In de kern is dit een aantrekkelijke vorm voor het verkrijgen van grond. Het biedt meer stabiliteit voor de ondernemer, met desgewenst een terug-

Kavelruil en crowdfunding

Om de branche van grondgebonden landbouw nog beter te laten functioneren zijn er volgens Van den Hout nog meer mogelijkheden. Zo ziet hij veel heil in kavelruilprojecten. "Het gaat dan niet zo zeer om uitbreiding van bedrijven, maar het is vooral erg nuttig om ze nog efficiënter te laten werken. Immers, als alle grond aan huis of directe omgeving ligt, dan scheelt dat arbeidstijd en loonwerkkosten."

Waar je in eerste instantie niet zo snel de combinatie zou leggen, is crowdfunding ook een optie voor land- en tuinbouwers. "Het gezamenlijk bijeenbrengen van fondsen om een investering te doen wint aan populariteit." Van den Hout ziet dat crowdfunding momenteel ook wordt ingezet om nieuwe activiteiten op een landbouwonderneming te starten. "Zo'n nieuwe richting zoals een zorgactiviteit of recreatiemogelijkheid als neventak op een agrarisch bedrijf kan interessant en noodzakelijk zijn. Zo komen de toch meer traditionele bedrijfstak en de innovatieve financieringsmethode mooi samen."