



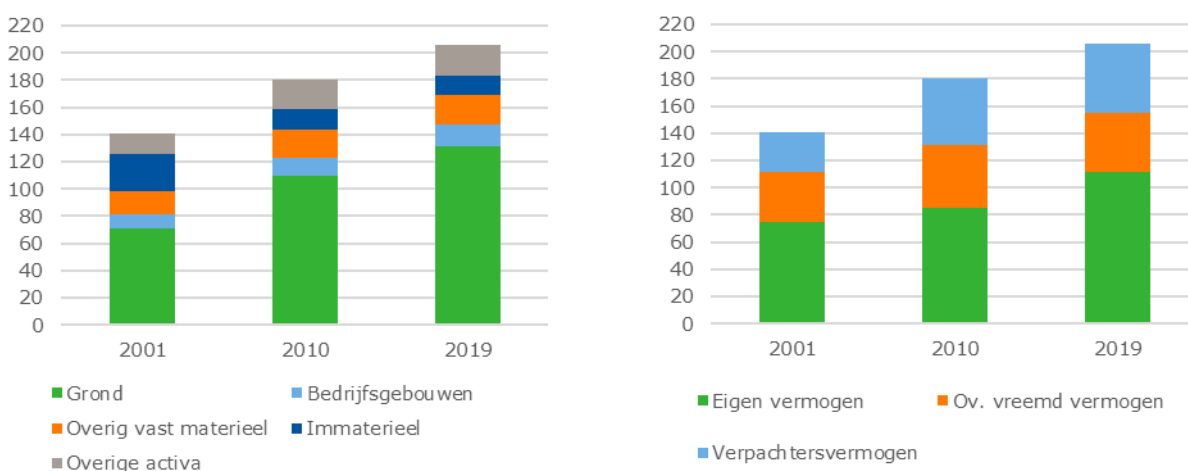
Verpachtersvermogen in de landbouw groter dan bankleningen

Huib Silvis en Martien Voskuilen

Bankleningen zijn op de balansen van de land- en tuinbouwbedrijven verreweg de belangrijkste bron van lang vreemd vermogen. Maar in de financiering op sectorniveau is het vermogen via de verschillende pachtvormen, het verpachtersvermogen, nu de belangrijkste bron van vreemd vermogen.

Totaal land- en tuinbouw

Het balansvermogen van de Nederlandse land- en tuinbouw aan het eind van 2019 is berekend op 206 miljard euro, waarvan bijna twee derde deel voor landbouwgrond. Met een totaal van 112 miljard euro is 54% van de balanswaarde gefinancierd door eigen vermogen van boeren en tuinders (figuur 1).



Figuur 1 Balanswaarde activa en passiva (miljard euro) land- en tuinbouw, 2001, 2010 en 2019
 Bron: Wageningen Economic Research.

Grond domineert activa

Tussen 2001 en 2019 is het balansvermogen van de land- en tuinbouw met 65 miljard euro toegenomen, hoofdzakelijk door de waardeestijging van grond. Grond beslaat hierdoor een steeds groter deel van de activa: van 50% in 2001 tot 64% in 2019. Het aandeel van de bedrijfsgebouwen en de overige vaste materiele activa bedroeg 18% in 2019, vrijwel gelijk aan dat in 2001. Daarentegen daalde de waarde van de immateriële activa, in hoofdzaak dier- en productierechten, van 27 miljard in 2001 tot 14 miljard euro in 2019; het aandeel van deze activa daalde van 19% naar 7%. Het aandeel van de overige activa (11% in 2019), zoals dierlijke en plantaardige activa, financiële vaste activa en liquide middelen, veranderde in deze periode nauwelijks.

Aandeel eigen vermogen ongewijzigd

Het eigen vermogen is toegenomen van 75 miljard in 2001 tot 112 miljard euro in 2019, waarmee het aandeel van het eigen vermogen is gehandhaafd op 54% van de totale balans.

Verpachtersvermogen belangrijkste bron vreemd vermogen

Het verpachtersvermogen is de waarde van de grond en gebouwen die door verpachters aan de land- en tuinbouw ter beschikking is gesteld. Bij de raming van de waarde ervan is uitgegaan van de vrije verkoopwaarde van grond exclusief de waarde van de gepachte gebouwen (die te verwaarlozen is ten opzichte van de waarde van de grond). De waarde van de gepachte grond is opgelopen van 30 miljard euro in 2001 tot 51 miljard euro in 2019, en het aandeel in de totale vermogensbehoefte van 21% naar 25%.

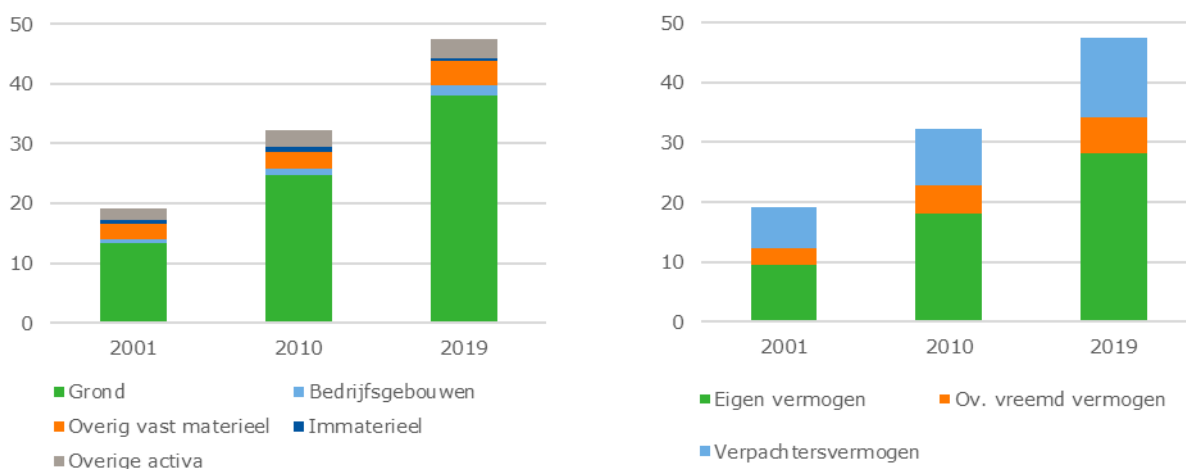
Omvang bankleningen na 2010 gedaald

Het overig vreemd vermogen is gestegen van 36 miljard in 2001 tot 44 miljard euro in 2019; het aandeel in het totaal vermogen zakte van 25% tot 21%. Het grootste deel (ruim 80%) van het overig vreemd vermogen bestaat uit langlopende leningen, die op hun beurt vrijwel geheel (90%) bestaan uit bankleningen. Tussen 2001 en 2010 liep het totaal aan bankleningen nog sterk op van 21 miljard in 2001 naar 34 miljard in 2010, maar vervolgens daalde dit naar 32 miljard euro in 2019. Verder stonden er in 2019 bijna 3 miljard euro aan langlopende leningen uit bij familie. Deze spelen doorgaans een rol bij de bedrijfsovername.

Akkerbouw

Balanstotaal akkerbouw fors toegenomen

Het balansvermogen van de akkerbouw is opgelopen van 19 miljard in 2001 naar 47 miljard euro in 2019 (figuur 2). Hiermee is het sectoraandeel met bijna 10 procentpunten gestegen tot 23% van het balanstotaal van de land- en tuinbouw.



Figuur 2 Balanswaarde activa en passiva (miljard euro) akkerbouw, 2001, 2010 en 2019
Bron: Wageningen Economic Research.

Aandeel grond naar 81%

De waarde van de grond in de akkerbouw steeg van ruim 13 miljard in 2001 tot 38 miljard euro in 2019. Hiermee is het aandeel van de grond op het balans totaal van de sector uitgekomen op 81%, tegen 71% in 2001.

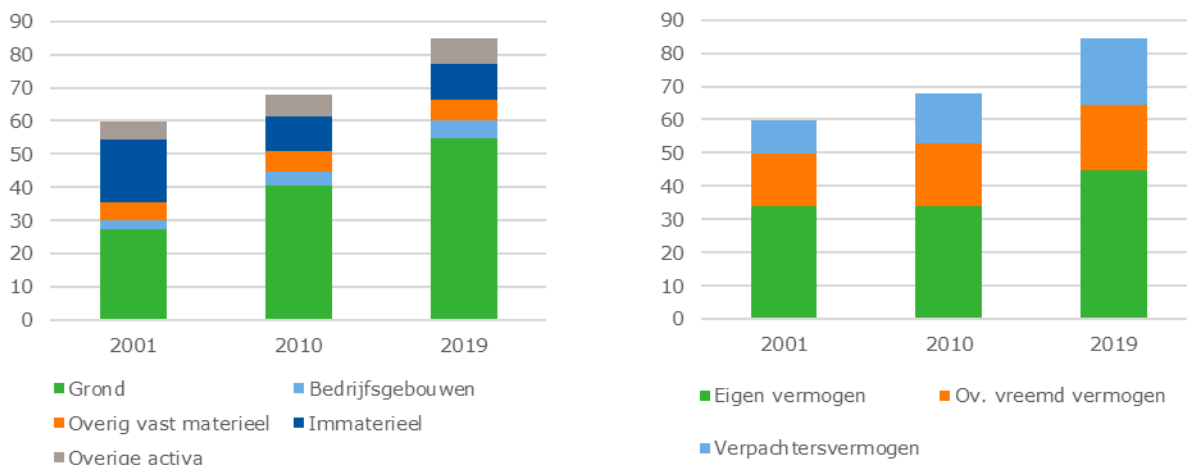
Veel meer eigen vermogen

De stijging van balanswaarde is dankzij de grondwaarde in hoofdzaak gefinancierd door meer eigen vermogen. Het aandeel van het eigen vermogen in het totaal vermogen is omhooggegaan van 50% in 2001 naar 59% in 2019. Ook het verpachtersvermogen en overig vreemd vermogen (voornamelijk bankleningen) zijn toegenomen, maar in relatieve zin is het belang van beide afgenomen. In 2019 droeg het verpachtersvermogen 28% en het overig vreemd vermogen 13% bij aan de akkerbouwfinanciering.

Melkveehouderij

Balans totaal melkveehouderij groeide minder hard

Het balans totaal van de melkveehouderij steeg van 60 miljard in 2001 naar 85 miljard euro in 2019 (figuur 3). Dit komt neer op 41% van de totale bezittingen van de land- en tuinbouw, twee procentpunten minder dan in 2001. De daling heeft te maken met de ontwikkeling van de immateriële activa.



Figuur 3 Balanswaarde activa en passiva (miljard euro) melkveehouderij, 2001, 2010 en 2019
Bron: Wageningen Economic Research.

De waarde van de grond in de melkveehouderij steeg van 27 miljard in 2001 tot 55 miljard euro in 2019. De waarde van de immateriële activa daalde in deze periode echter van 19 miljard tot 11 miljard euro. Dit is het gevolg van de afschaffing van de melkquotering en de latere invoering van het fosfaatrechtenstelsel.

Aandeel verpachtersvermogen gestegen

De grotere financieringsbehoefte van de melkveehouderij is in hoofdzaak afgedekt door toename van het eigen vermogen (11 miljard euro) en het verpachtersvermogen (10 miljard euro). Het aandeel van het eigen vermogen in het totaal vermogen is afgenomen van 56% in 2001 tot 53% in 2019, terwijl het aandeel van het verpachtersvermogen steeg van 17% tot 24%. Het aandeel van het overig vreemd vermogen is in deze periode gedaald van 27% tot 23%.

Slotbeschouwing

De waarde van de grond in de land- en tuinbouw is opgelopen van 71 miljard in 2001 naar 132 miljard euro in 2019. Dat is te danken aan de stijging van de grondprijs die in deze periode verdubbelde. Daar staat een inkrimping van het areaal tegenover van ongeveer 10%. De gemiddelde grondprijsstijging lag met 3,9% per jaar ruim boven de inflatie van 1,6% per jaar.

Bij een beschouwing op bedrijfsniveau wordt het eigen vermogen afgezet tegen het totaal vermogen exclusief het verpachtersvermogen. Deze solvabiliteit komt in 2019 uit op 72%. Het argument om het verpachtersvermogen niet mee te nemen in de solvabiliteit is dat pacht te beschouwen is als een krediet in natura, waaraan geen prijsrisico is verbonden.

Voor de verpachter is de waarde van de grond lager dan de vrije verkeerswaarde. Zo gaat de Belastingdienst bij waardering van regulier verpachte grond uit van 60% van de vrije verkeerswaarde. Het verschil met de vrije verkeerswaarde is de waarde van de rechten die de pachter heeft. Die waarde zou tot het eigen vermogen gerekend kunnen worden, maar daar is hier van afgezien.

De akkerbouw en melkveehouderij vertegenwoordigen 64% van het balanstotaal van de Nederlandse land- en tuinbouw in 2019, tegen 56% in 2001. De waardegroei van de grondgebonden landbouw is verbonden met die van de waarde van landbouwgrond. De vrije agrarische grondmarkt wordt gekenmerkt door oplopende prijzen. Naast de invloed van bestemming, de geschiktheid van de grond en de pachtmarkt wordt de prijsvorming bepaald door het beperkte aanbod, de schaalvergroting van de bedrijven en de daling van de rente. Die laatste factor heeft eraan bijgedragen dat de gemiddelde financieringslasten van de bedrijven in de afgelopen jaren fors zijn gedaald (Van der Meulen et al., 2020). Ook de dalende bancaire financiering speelt hierbij mee.

Het is niet aannemelijk dat die trend wordt gekeerd. Mede door nieuwe Basel-richtlijnen voor de solvabiliteit en de weerbaarheid van de financiële sector, dienen banken voldoende kapitaal aan te houden voor de risico's die ze lopen. Kern van deze nieuwe regelgeving rondom kapitaaleisen is dat banken gestuurd zullen worden om ondernemers nog meer te financieren op basis van rentabiliteit en liquiditeit in plaats van op de waarde (en daarmee onderpand) van activa als grond. Hierdoor zullen ze terughoudend zijn om landbouwgrond op lange termijn te financieren. De financiering van de landbouw zal vooral gebaseerd blijven op eigen vermogen en verpachtersvermogen.

Verantwoording

Bedrijveninformatienet

De inventarisatie van de vermogenspositie en financieringswijze is uitgevoerd voor de totale land- en tuinbouw en de belangrijkste grondgebonden bedrijfstypen (akkerbouw en melkveehouderij). De gegevens zijn afkomstig van het Bedrijveninformatienet, een representatieve steekproef van land- en tuinbouwbedrijven uit de Landbouwtelling. De steekproefpopulatie omvat vanaf 2010 de bedrijven uit de Landbouwtelling met een omvang van meer dan 25.000 euro Standaardopbrengst (SO). In 2019 viel 17% van de bedrijven uit de Landbouwtelling buiten de steekproefpopulatie. Deze bedrijven hadden in 2019 een aandeel van 0,5% in de Standaardopbrengst en 3% in het areaal cultuurgrond.

Balanswaardering

De totale waarde van de activa (bezittingen) is gebaseerd op bedrijfseconomische grondslag. Hierbij worden de grond en immateriële activa zoals quota en productierechten gewaardeerd tegen de dan geldende marktprijs. Dit geldt ook voor de immateriële activa die om niet verkregen zijn. Andere bezittingen worden eveneens tegen de actuele waarde gewaardeerd. Tegenover de waarde van de immateriële activa (productierechten) op de bezittingenkant van de balans wordt een normbedrag van 30% van de waarde van de immateriële activa opgenomen als belastinglatentie op de passivakant onder het vreemd vermogen.

Referenties

Meulen, H.A.B. van der en G.S. Venema (2005). *Ontwikkelingen rond de financiering van agrarische bedrijven*. Rapport 2.05.01. LEI, Den Haag

Meulen, Harold van der, Ruud van der Meer en Marcel van Asseldonk (2020). *Financiering transitie naar duurzame landbouw; Inzicht in het huidige financieringslandschap en ontwikkelingen*. Rapport 2020-097. Wageningen Economic Research, Wageningen

Meer informatie

Dr.ir. H.J. Silvis, senior onderzoeker
T +31 (0)70 3358 168
E huib.silvis@wur.nl
www.wur.nl/economic-research
