

Grondmarkt en grondfinanciering

Algemene jaarvergadering BLHB

10 maart 2016

Erik Somsen

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

Inhoud

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

- Introductie
- Grondmarkt
 - Kenmerken
 - Grondprijsontwikkeling en grondmobiliteit
- Financiering grondgebonden landbouw
 - Vormen van grondfinanciering
 - Erfpacht
 - Pacht
- Duurzaam bodembeheer

a.s.r. landelijk vastgoed

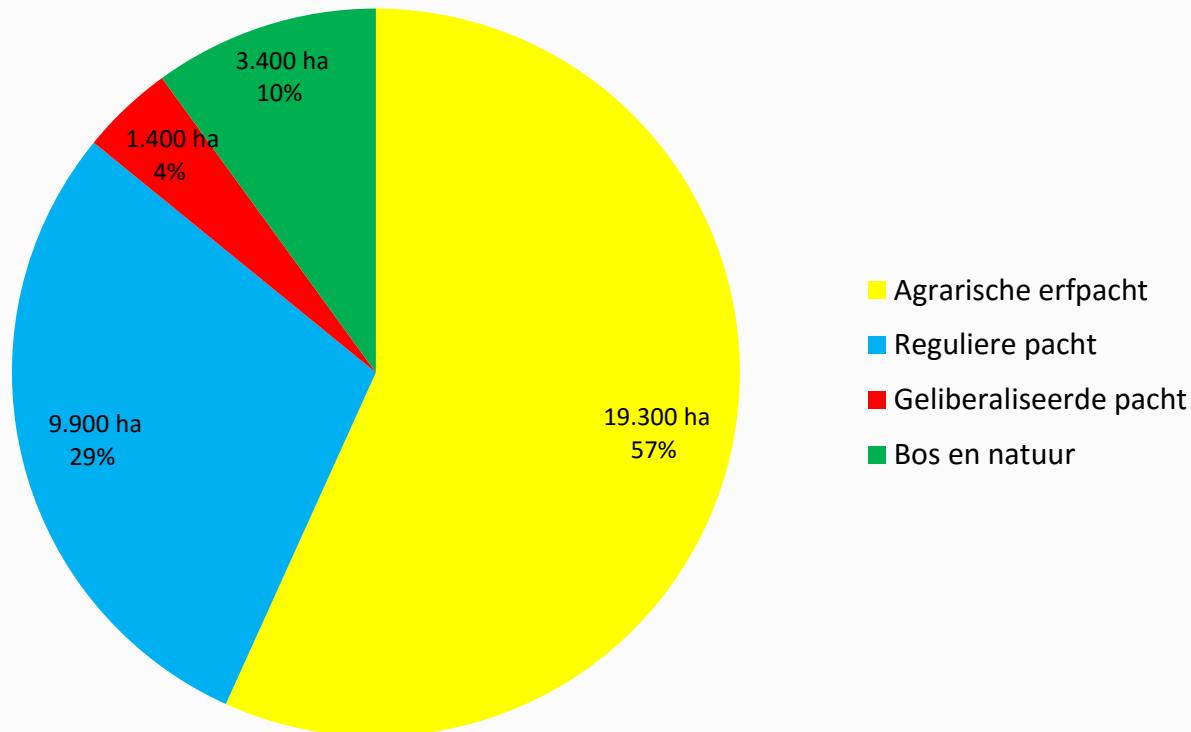
a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

- Belegger en vermogensbeheerder voor a.s.r.
 - Landelijk vastgoed is solide lange termijnbelegging voor verzekeringsverplichtingen
 - Grondfinanciering in de vorm van pacht en erfpacht aan
 - Veilige verpachter
- Grootste private grondeigenaar van Nederland
 - 34.000 ha verpachte en in erfpacht uitgegeven landbouwgronden en landgoederen
 - € 1,1 miljard belegd vermogen
- Meer dan 100 jaar ervaring
 - Eigen rentmeesters
 - Persoonlijke benadering
 - Actief portefeuillebeheer
- Informatie: www.asrlandelijkvastgoed.nl

Samenstelling portefeuille landelijk vastgoed

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

totaal 34.000 hectare



Waarom beleggen wij in landelijk vastgoed ?

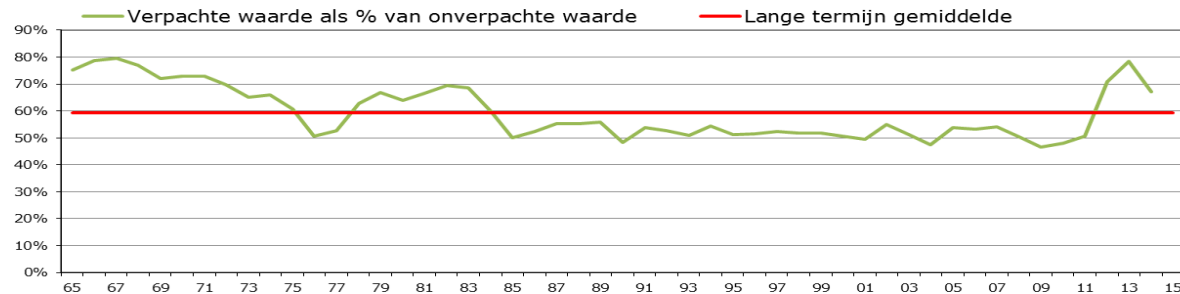
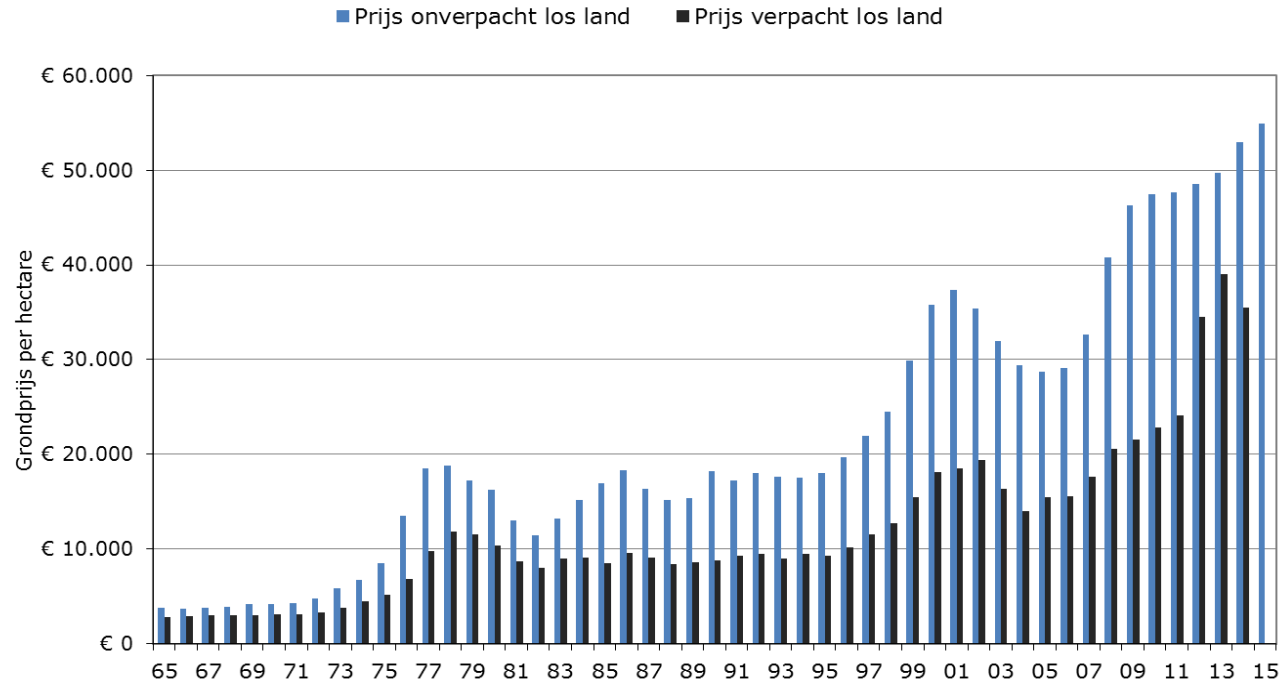
a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

- Solide lange termijnbelegging
 - Aanvaardbaar rendement en beperkt risico
 - Vrij stabiele (lage) stroom directe pacht- en canoninkomsten
 - Redelijke bescherming tegen inflatie
 - Lange looptijd pacht- en erfpachtcontracten
 - Past goed bij onze verzekeringsverplichtingen
- Diversificatie in de beleggingsportefeuille
 - Geringe of negatieve correlatie met andere beleggingscategorieën

Agrarische grondmarkt

Prijontwikkeling onverpachte en verpachte landbouwgrond 1965-2015

a.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen



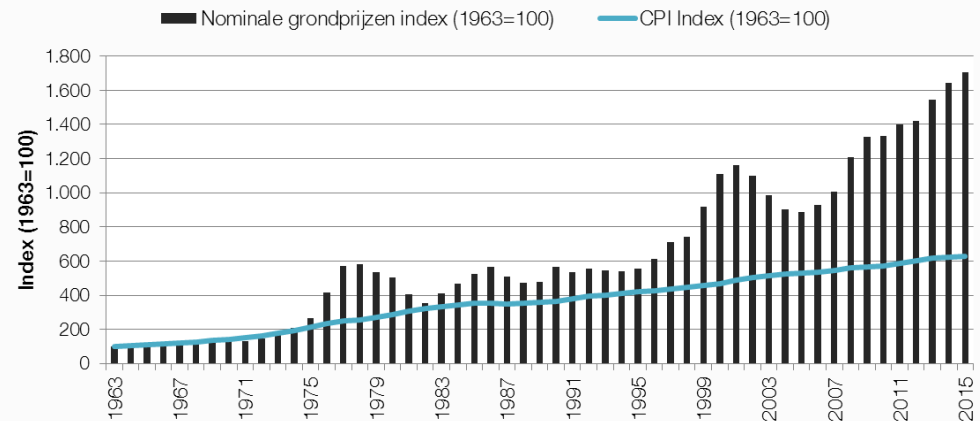
Agrarische grondmarkt

Grondprijontwikkeling en grondmobiliteit

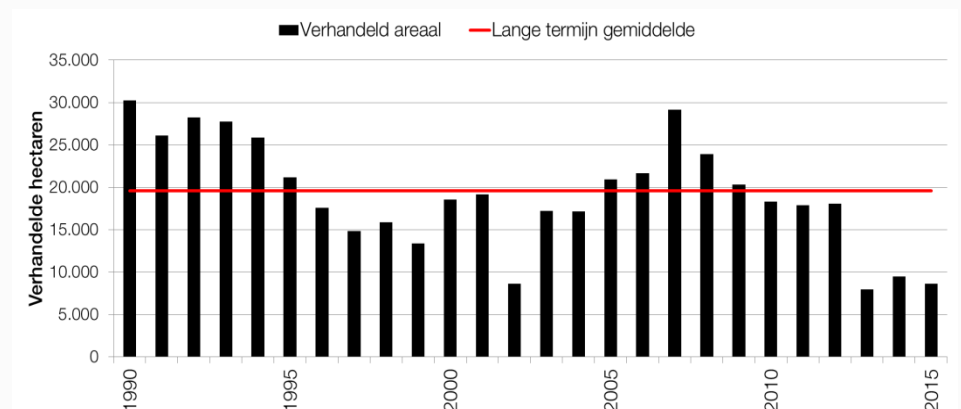
a.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen

- Grondprijzen
 - 2015
 - € 55.500 per ha
 - Over lange termijn
 - trendmatige stijging
 - meer dan waardevast
 - golfbewegingen door de tijd
- Grondmobiliteit
 - weinig beweging in de grondmarkt:
verhandeld areaal fors lager

Ontwikkeling grondprijindex onverpachte landbouwgronden



Verhandeld areaal (zuiver agrarische gronden)

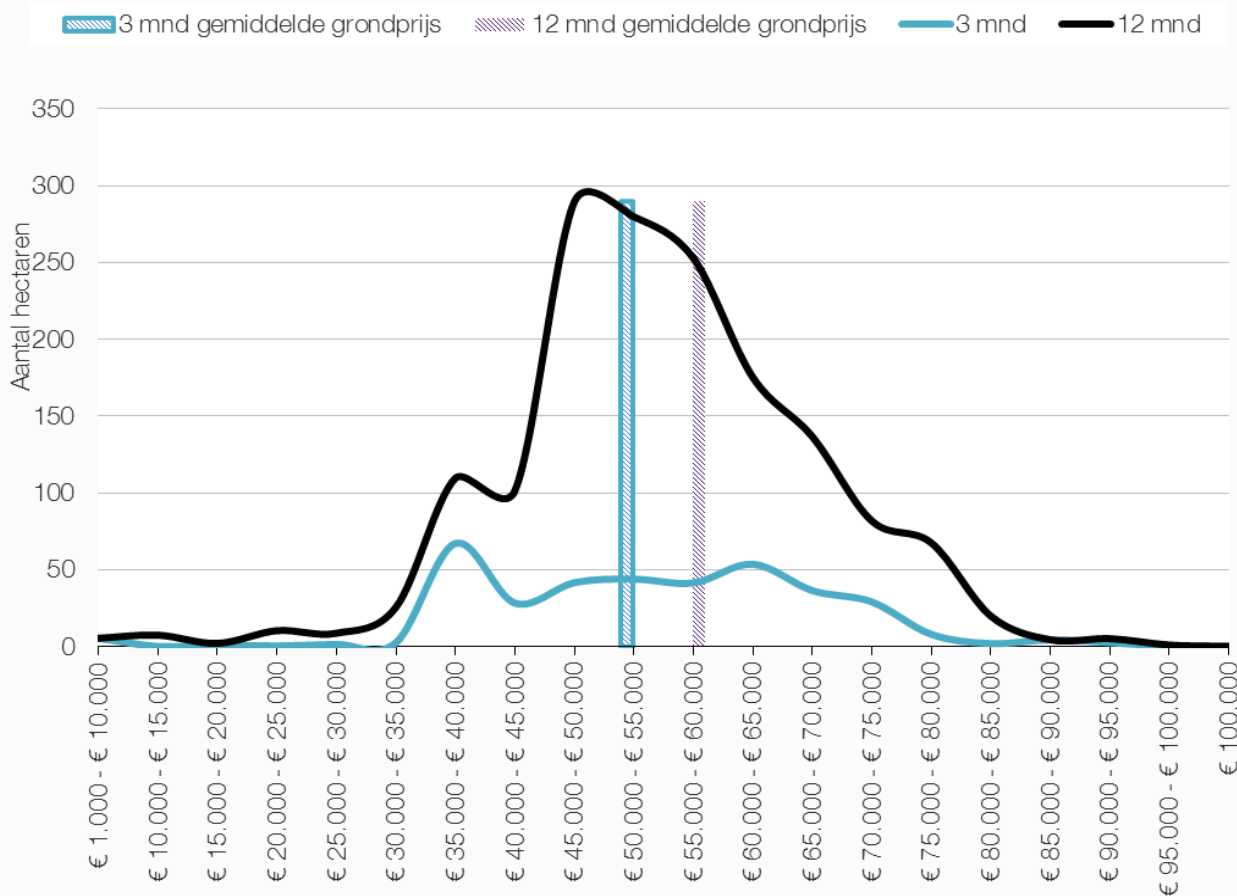


Agrarische grondmarkt

Grote spreiding binnen een regio

Verhandelde hectaren per prijsklasse Q4- 2015

a.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen



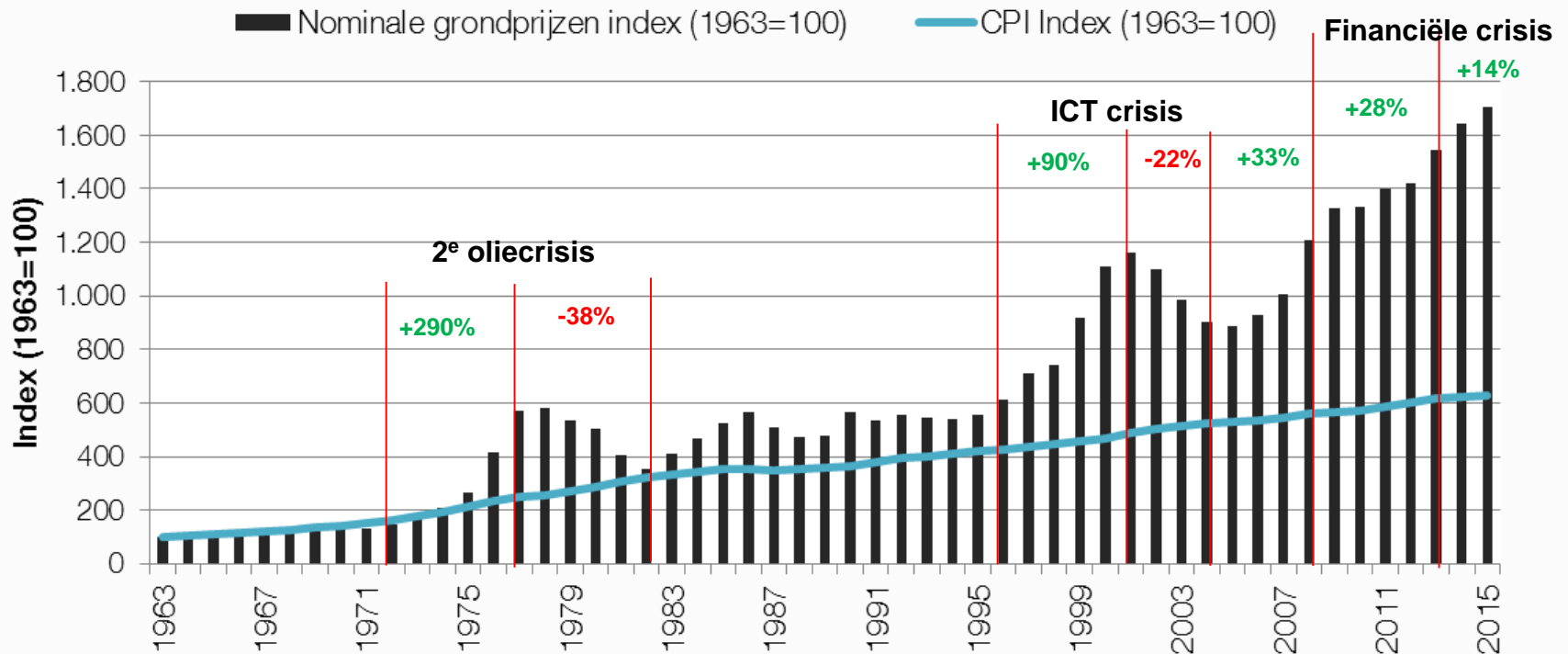
Oostelijk Veehouderijgebied



Agrarische grondmarkt

in tijden van crisis

- Trendmatige ontwikkeling van grondprijzen wordt onderbroken door conjuncturele effecten:
- Sterke grondprijsstijging in aanloop tot crisis
- Grondprijzdaling in periode van crisis
- Huidige crisis is een uitzondering !



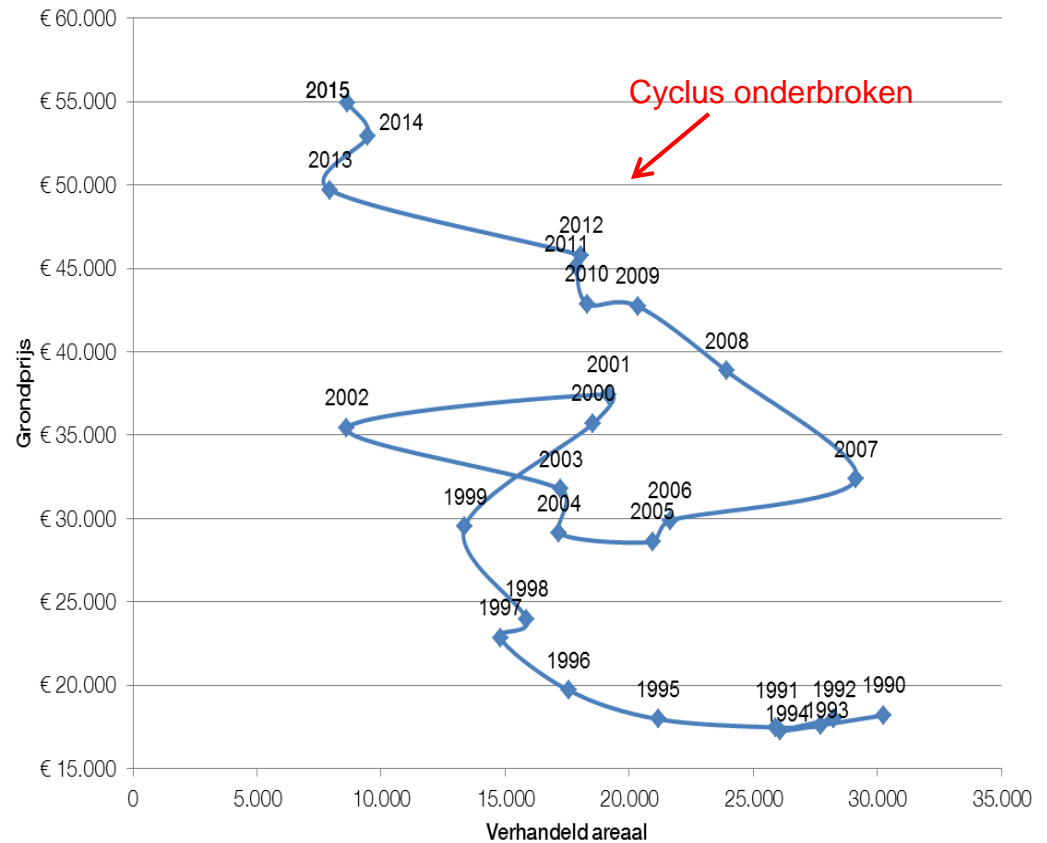
Agrarische grondmarkt

“Boom-bust cycle”

Boom – bust cycle” en grondprijzdaling in huidige crisis uitgebleven door:

- Lage rente
- EU- en overheidsbeleid
- grote grondvraag als gevolg van schaalvergroting

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen



Financiering grondgebonden land- en tuinbouw

Algemeen

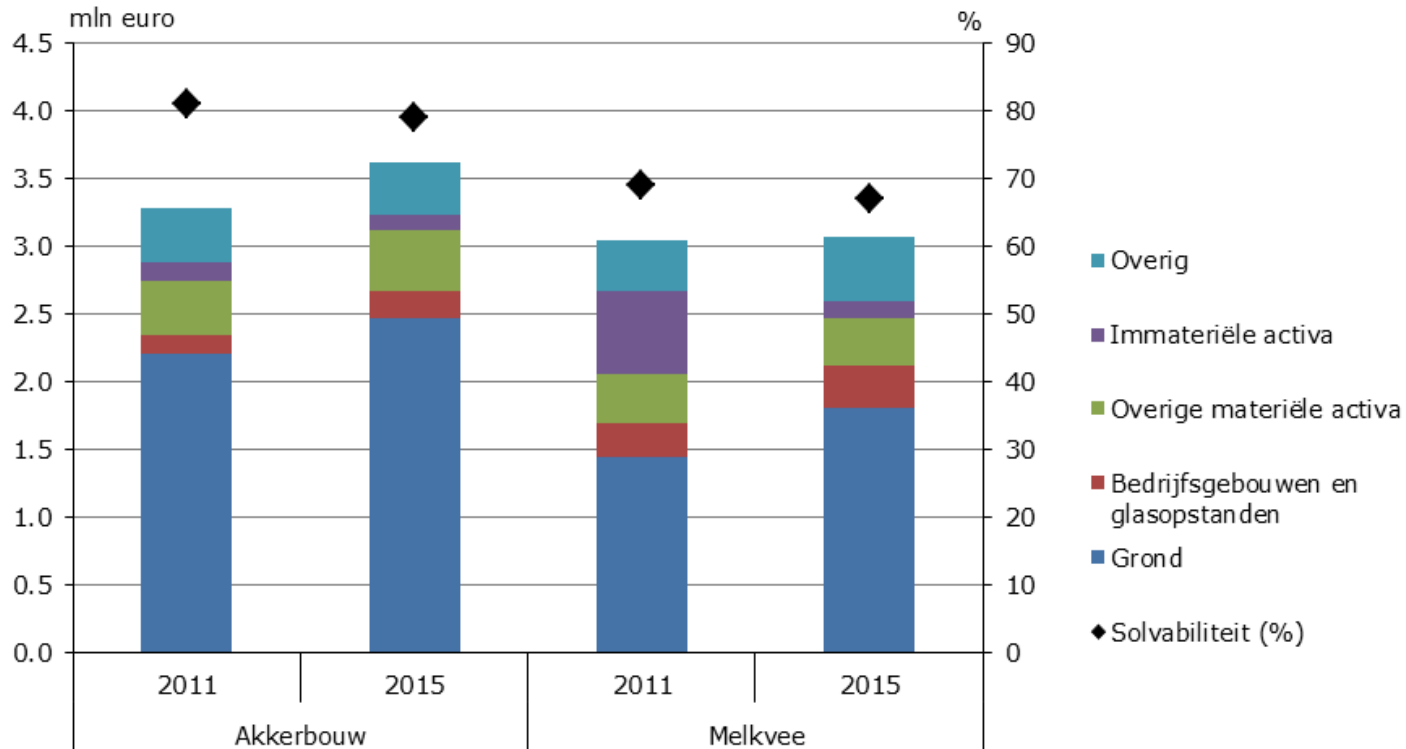
a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

- Toenemende kapitaalbehoefte en knelpunten financierbaarheid
 - Bedrijfsontwikkeling en bedrijfsoverdracht
 - Hoge prijzen landbouwgrond
 - Investeringen in bedrijfsgebouwen, technologie
 - Ontwikkeling inkomen, besparingen en investeringsruimte
- Productiefactor grond wordt steeds belangrijker
 - Grond grootste deel van balansvermogen

Financiering grondgebonden land- en tuinbouw

Balans akkerbouw- en melkveebedrijven

α.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen



Financiering grondgebonden landbouw

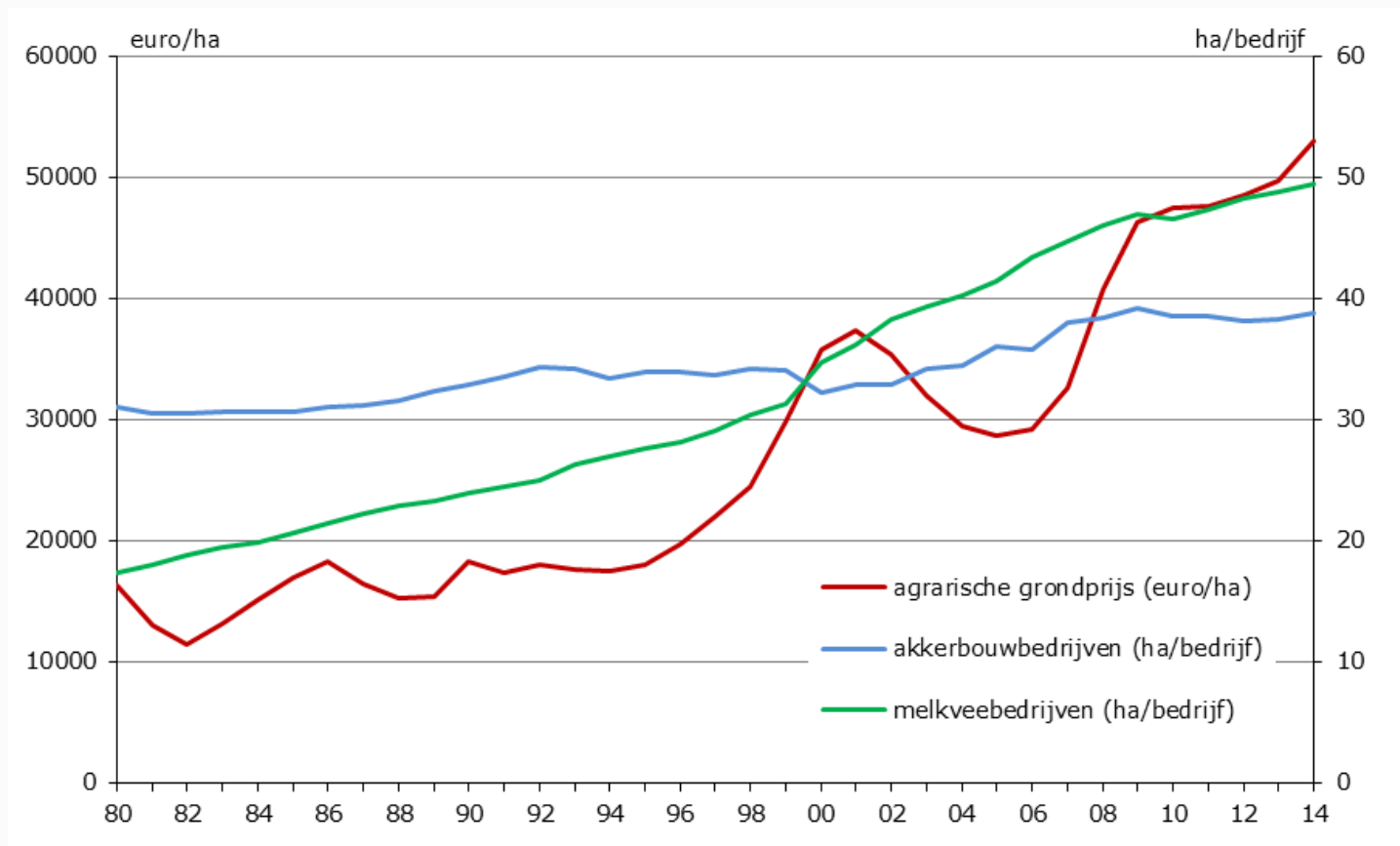
Schaalvergroting de maat voor de toekomst !?

- Grotere bedrijven boeken betere resultaten
 - Hogere opbrengsten per productie-eenheid
 - Lagere betaalde kosten
- Schaalvergroting in alle sectoren, maar tempo loopt uiteen
 - In niet-grondgebonden sectoren sneller dan in grondgebonden sectoren
 - In veehouderij sneller dan in akkerbouw
 - Vernieuwing in techniek en ICT drijvende kracht schaalvergroting
- Schaalvoordelen vlakken af tussen middelgrote en grote bedrijven
- Schaalvergroting belangrijke factor bij grondprijsontwikkeling

Financiering grondgebonden landbouw

Ontwikkeling grondprijs en bedrijfsgrootte

α.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen



Financiering grondgebonden landbouw

Aspecten bij financiering van grond

- Eigendom en gebruik grond, welke motieven?
 - Inkomen uit exploitatie
 - Belegging
- Combinatie financieringsbronnen
 - Eigen vermogen, familieleningen, hypotheek, pacht, erfpacht
 - Toename vreemd vermogen
 - Grenzen aan bancaire financiering
- Beoordeling financierbaarheid
 - Zekerheden en risicobeoordeling
 - Kasstroomontwikkeling
 - Ondernemerschap

Financiering grondgebonden landbouw

Vormen van grondfinanciering

- Eigendom met hypotheek
 - groot vermogensbeslag
 - relatief duur
 - geeft zekerheid
- Erfpacht
 - zakelijk recht tussen eigendom en pacht
 - overdraagbaar en beleenbaar
 - canon: percentage van de grondwaarde
 - met en zonder terugkooprecht (= uitgesteld eigendom) of verlenging
 - terugkoopprijs: geïndexeerde koopsom of percentage vrije grondprijs
- Pacht
 - persoonlijk recht
 - reguliere pacht: 6/12 jaar met verlenging, sterke bescherming, gereguleerde pachtprijs
 - geliberaliseerde pacht: maximaal 6 jaar, vrije marktpachtprijs
 - teeltpacht: voor teeltseizoen (bloembollen en groente; vrije marktpachtprijs)

Financiering grondgebonden landbouw

Kenmerken van erfpachtfinanciering

- Biedt langdurige gebruiks zekerheid
 - Zakelijk recht met lange looptijd
- Geeft investeringsruimte
 - Door het vrij maken van “dood” kapitaal
- Aantrekkelijke financieringsvorm:
 - Vast canonpercentage voor lange tijd
 - Lagere jaarlasten dan bij hypotheek
 - Kwalificeert fiscaal als geïndexeerde geldlening
 - Biedt fiscale voordelen
- Kooprecht grond of heruitgifte in erfpacht
- Erfpachter profiteert mee van grondwaardeontwikkeling
- Erfpachtrecht is verkoopbaar en kan worden beleend

Financiering grondgebonden landbouw

De verschillende erfpachtproducten

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

	Agrarische Erfpachtfinanciering	Agrarische Grondfinanciering	Loopbaanerfpacht
Hoogte financiering (Hoofdsom)	Max. 70% vrije waarde	Max. 70% vrije waarde	Max. 70% vrije waarde
Canon	2,6% van de hoofdsom	2,25% van de hoofdsom	2,0% van de hoofdsom
Indexering	Inflatie (CPI)	Inflatie (CPI)	Inflatie (CPI)
Looptijd	26 jaar	30 jaar	30 jaar
Terugkooprecht grond	Tussen 10 en 15 jaar en bij einde	Bij einde	Geen kooprecht
Koopsom	Geïndexeerde hoofdsom (+10% bij tussentijdse koop)	85% vrije waarde	Bij einde aanbieding: <ul style="list-style-type: none">• koop 100% vrij waarde of• heruitgifte in erfpacht
Overig	Geïndexeerde geldlening		

Financiering grondgebonden landbouw

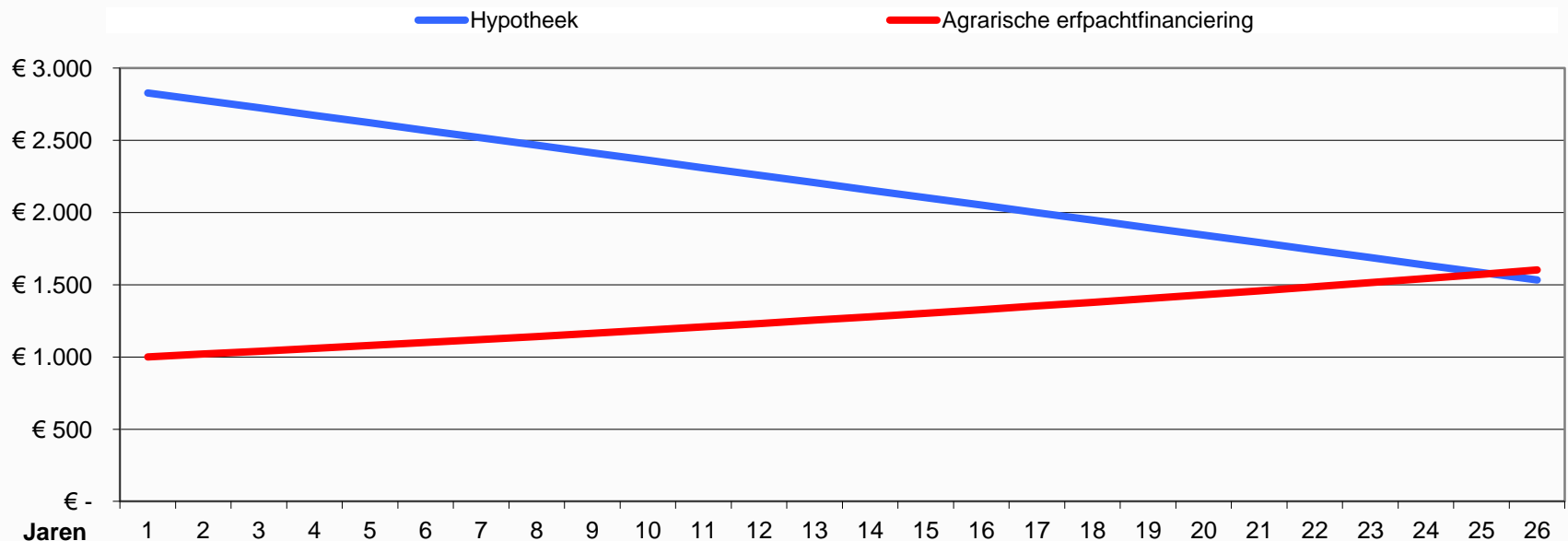
Vergelijking jaarlasten erfpachtfinanciering – hypotheek

• Erfpachtfinanciering

- Vrije waarde: € 55.000 /ha
- Hoofdsom erfpachtfinanciering 70% = € 38.500
- Canon: 2,6% van € 38.500 = € 1.001 /ha
- Indexering: Consensus forecast inflatie (1,3 – 1,9%)
- Duur 26 jaar
- Terugkoop geïndexeerde hoofdsom bij einde

Hypotheek

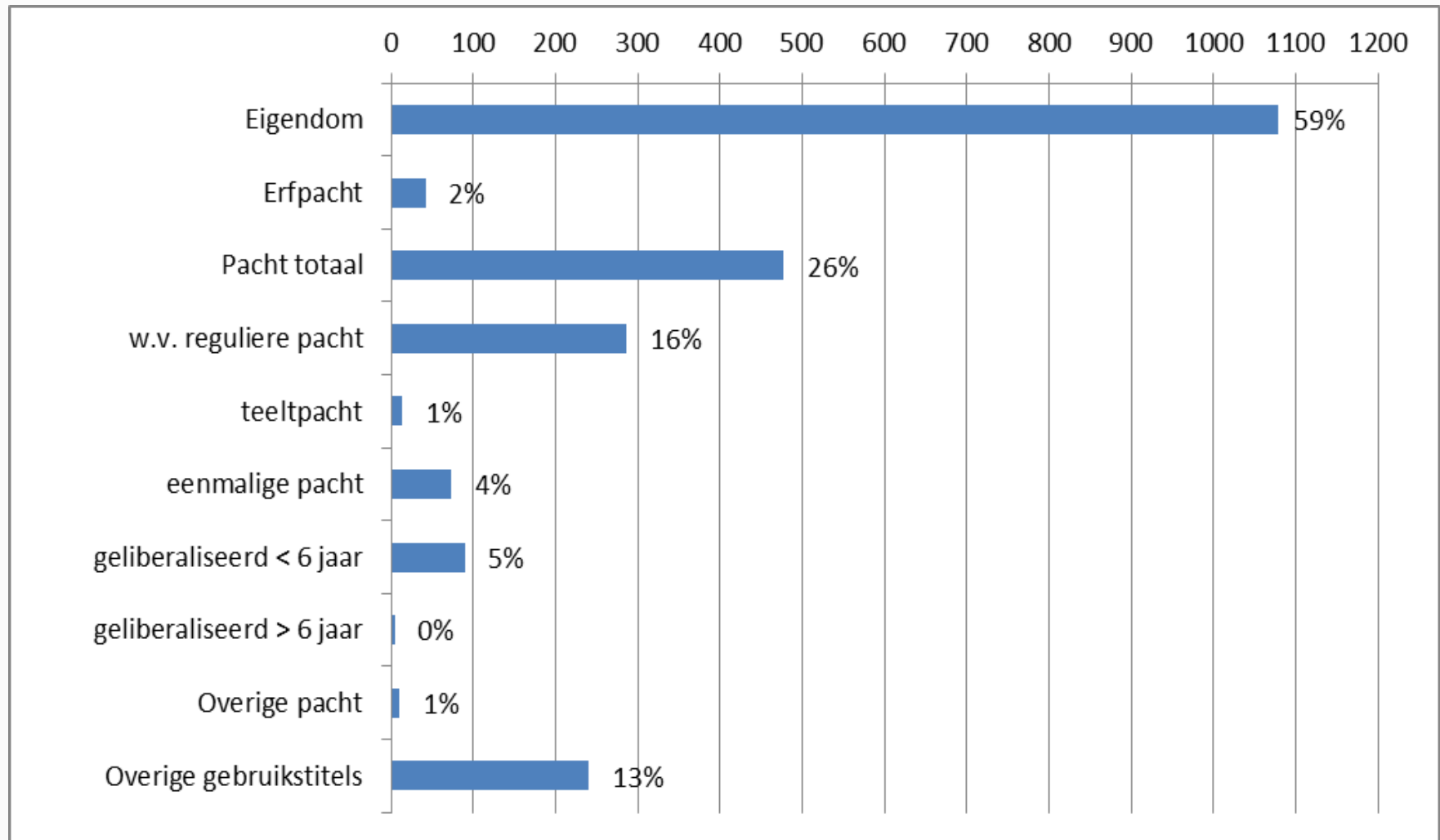
- Vrije waarde € 55.000/ha
- hoofdsom € 38.500
- rente: 3,5 %
- jaarlijkse aflossing
- duur: 26 jaar



Financiering grondgebonden landbouw

Areaal landbouwgrond (1.000 ha) naar gebruikstitel, 2015

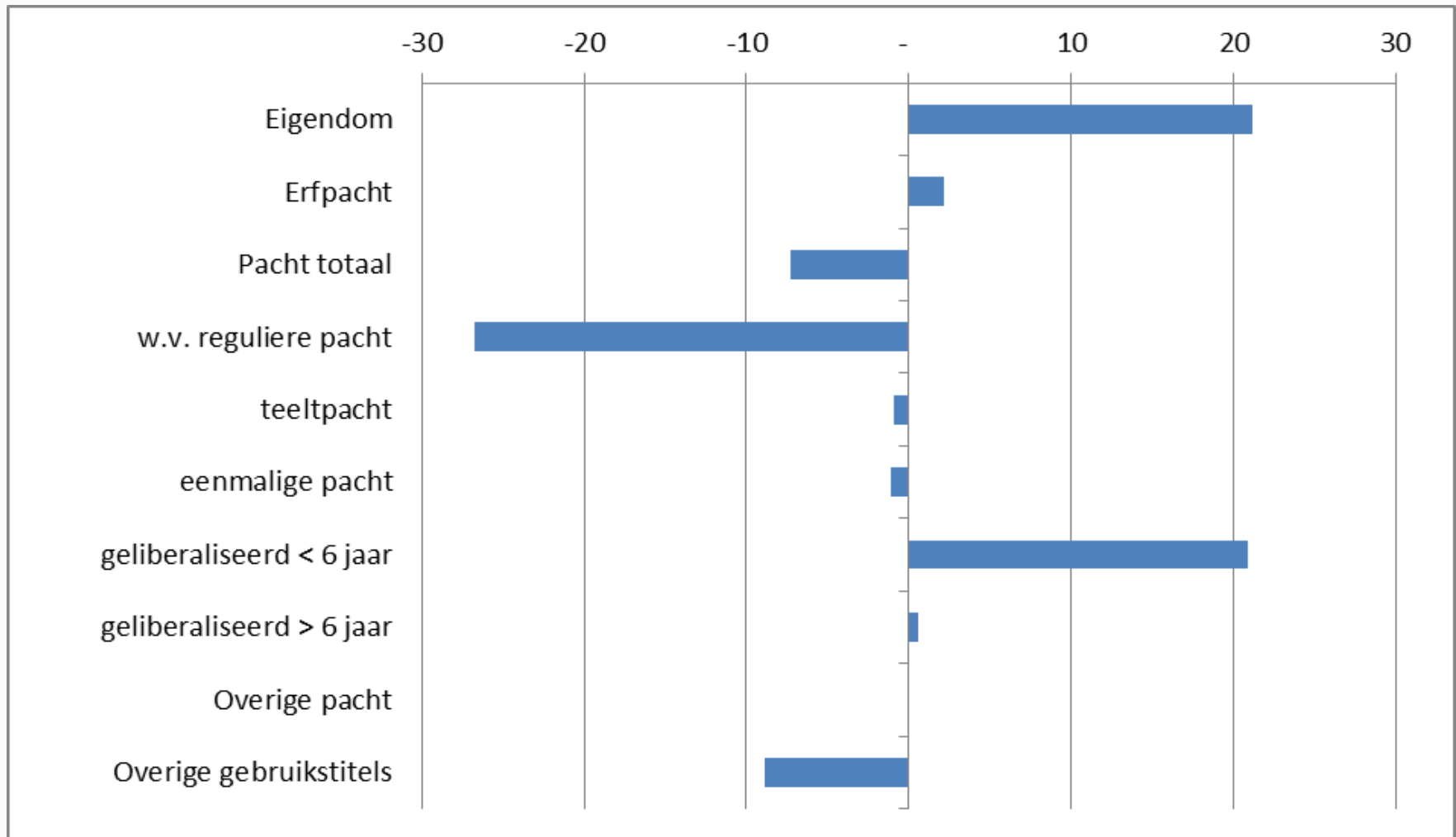
Totaal oppervlakte 1.837.000 ha



Financiering grondgebonden landbouw

Areaal reguliere pacht krimpt, geliberaliseerde pacht groeit
Verschil 2015 t.o.v. 2014

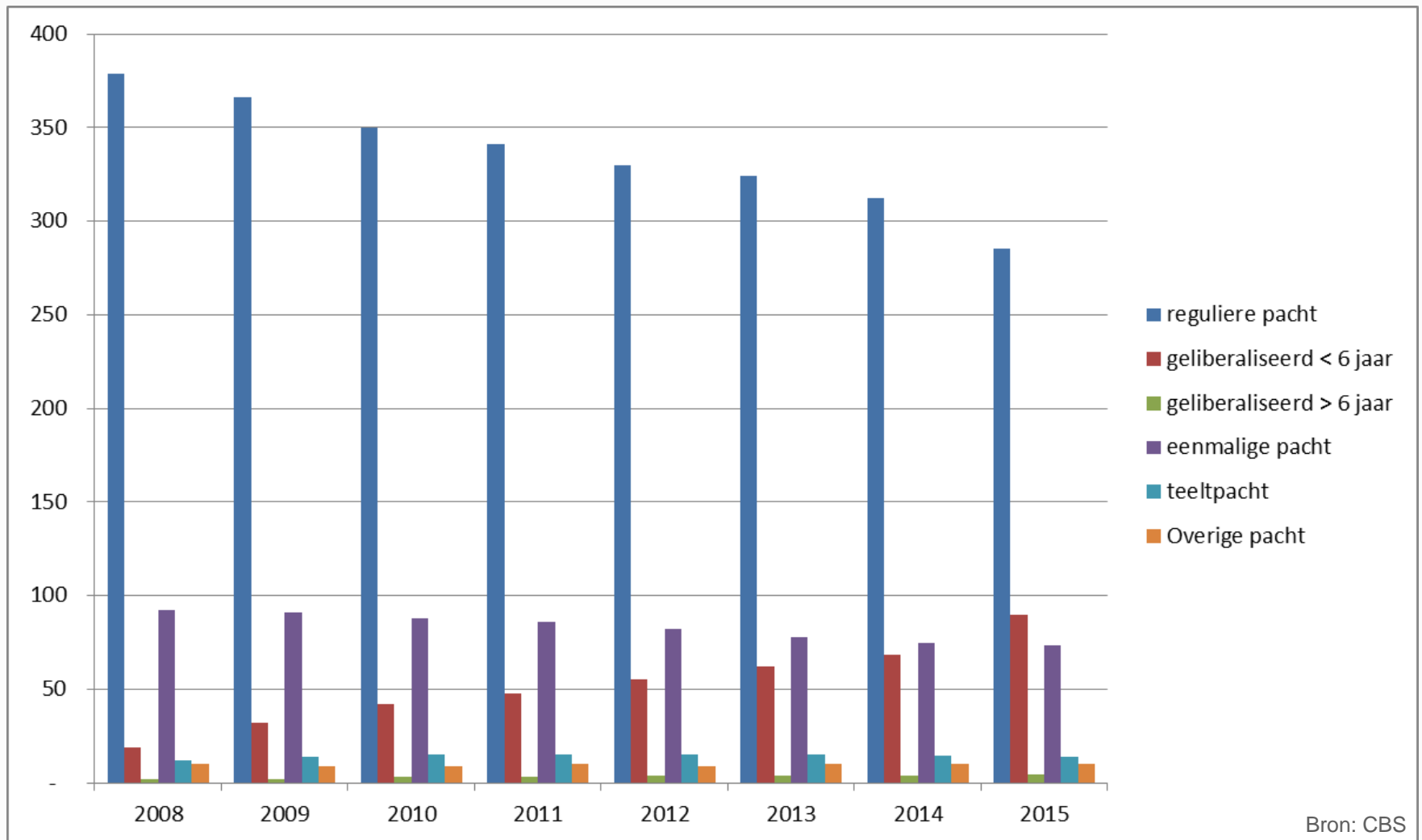
a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen



Financiering grondgebonden landbouw

Ontwikkeling pachtvormen 2008 – 2015

a.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen



Bron: CBS

Financiering grondgebonden landbouw

Hoogst toelaatbare pachtprizen en veranderpercentages 2015



Duurzaam bodembeheer

Een kwestie van goed rentmeesterschap

- Bodemkwaliteit op lange termijn instandhouden
 - Zorg om verminderde bodemvruchtbaarheid
 - Instandhouden gebruikswaarde en beleggingswaarde van de grond
 - Behoud bodemvruchtbaarheid, productiviteit en biodiversiteit
 - Fysische, chemische en biologische indicatoren
- Bodembeheermaatregelen door de boer, zoals:
 - “Als een goed pachter gedragen” en “grond in goede staat houden”
 - Ruime gewasrotatie, groenbemesters , organische mest
 - Voorkomen bodemverdichting
- Hoe realiseren?
 - Bewustwording, onderzoek en kennisontwikkeling
 - Herziening pachtstelsel volgens hoofdlijnen Spelderholt II
 - Bevorderen duurzame pacht- en erfpachtrelaties
 - Eisen aan bouwplan bij geliberaliseerde /flexibele pacht

Hartelijk dank voor uw aandacht !

Vragen?