

AGRARISCH ERFPACHT

Is erfpacht een geschikt instrument op weg naar
een meer grondgebonden melkveehouderij?



Agrarisch erfpacht

Is erfpacht een geschikt instrument op weg naar een meer grondgebonden melkveehouderij?



Auteur: Wolter Fuite

Studentnummer: 3020913

Opleiding: Agrarisch Ondernemerschap

Plaats: Genemuiden

Datum: 08-08-2018

Naam afstudeerdocent: Saskia Meulenberg

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord

Beste lezer,

Mijn naam is Wolter Fuite (26), afstudeerstudent aan de Aeres Hogeschool te Dronten. Als afronding van het vierde jaar Agrarische Ondernemerschap schrijf ik een afstudeerscriptie. Het verslag dat voor u ligt bevat mijn afstudeerscriptie.

Tijdens het afstuderen heb ik onderzoek gedaan of erfpacht een geschikt instrument is voor een meer grondgebonden melkveehouderij.

Dit onderwerp is gekozen in samenwerking met Holtland accountants, waar ik mijn afstudeerstage heb gelopen. Tijdens deze stage kwamen onderwerpen als erfpacht en uitbreiding van melkveehouderijen naar voren.

Ik wil iedereen bedanken, die op welke wijze dan ook, bijgedragen heeft aan de totstandkoming van mijn afstudeerscriptie. In het bijzonder wil ik Saskia Meulenberg bedanken voor haar begeleiding en waardevolle feedback.

Tijdens de beoordeling van het vooronderzoek heb ik feedback ontvangen op een aantal onderdelen. Deze feedback heb ik verwerkt en daarom vraag ik om een herbeoordeling van de volgende onderdelen.

- Inleiding

- Aanpak

Vanwege de veranderingen in bovenstaande onderdelen, vraag ik hierbij, of deze onderdelen opnieuw beoordeeld kunnen worden.

Wolter Fuite

Genemuiden, 8 augustus 2018

Inhoud

Samenvatting.....	4
Summary	5
1. Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en relevantie.....	6
1.2 Verdieping	7
1.3 Afbakening.....	11
1.4 Hoofdvraag, deelvragen en doelstelling.....	12
2. Materiaal en methode.....	13
2.1 Materiaal	13
2.2 Methode.....	13
3. Resultaten.....	16
3.1 Toekomstvisie groeimogelijkheden melkveehouderij	16
3.1.1 Rabobank.....	16
3.1.2 ABN AMRO	16
3.1.3 ASR Vermogensbeheer.....	17
3.1.4 Fagoed	18
3.1.5 Saltus Beheer.....	18
3.1.6 Netwerk GRONDig	19
3.2 Toegepaste manieren erfpacht	19
3.2.1 ASR Vermogensbeheer.....	19
3.2.2 Fagoed	21
3.3 Financiële situatie en continuïteit n.a.v. erfpacht.....	22
3.3.1 Voordelen en nadelen	22
3.3.2 Effecten op financieel gebied	23
4. Discussie	25
4.1 De aanpak.....	25
4.2 De resultaten	25
5. Conclusie en aanbevelingen.....	27
5.1 Conclusie	27
5.2 Aanbevelingen.....	31
Bibliografie	32
Bijlage I Interview	34
Bijlage II Interview	38
Bijlage III Berekeningen case	42

Samenvatting

De Nederlandse melkveehouderij is in de afgelopen periode steeds intensiever geworden. Het aantal koeien per bedrijf is hard gestegen, terwijl de groei in grond per bedrijf achterbleef. Dit zorgt ervoor dat het aantal koeien dat in de wei loopt in een rap tempo daalt. Verder wordt hoogwaardig veevoer uit het buitenland geïmporteerd en wordt het mestoverschot steeds groter. De belangenbehartigers van de melkveesector willen daarom dat de melkveehouderij meer grondgebonden wordt. Hiervoor is een nieuwe definitie van grondgebondenheid opgesteld. Het doel hiervan is dat er meer veevoer van eigen grond komt waardoor de melkveehouderij meer zelfvoorzienend wordt. Daarnaast stimuleert het de weidegang, dit is belangrijk voor de maatschappelijke acceptatie.

Om als melkveehouderij meer zelfvoorzienend te worden is het van belang dat er meer grond bij de bedrijf betrokken wordt. Hierdoor neemt het aantal melkkoeien per hectare grond af. Het in gebruik nemen van meer grond kan onder andere door middel van koop. Het kopen van grond met de huidige hoge grondprijzen is voor veel bedrijven echter niet op te brengen, daarom zal er gezocht moeten worden naar alternatieve financieringsmiddelen.

Een van de alternatieve financieringsmiddelen is het pachten van grond door middel van erfpacht. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt daarom: 'Welke rol kan erfpacht spelen in het financieringsvraagstuk voor een grondgebonden melkveehouderij?'

Als eerste is de toekomstvisie op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij en de financiering ervan in kaart gebracht. Dit is gedaan aan de hand van interviews met partijen die verbonden zijn aan de sector. Uit de toekomstvisie blijkt dat de partijen nagenoeg dezelfde visie hebben over de groeimogelijkheden. Het aantal hectare grond per bedrijf moet toenemen. Ook geven de partijen aan dat de financierbaarheid van banken afneemt en dat de vraag naar alternatieve financiering zoals erfpacht toeneemt.

Daarna zijn er verschillende vormen van erfpacht die nu in de markt verkrijgbaar zijn onderzocht en in kaart gebracht. Dit is gedaan door ASR Vermogensbeheer en Fagoed, de twee grootste partijen, te interviewen. In totaal zijn er zes verschillende vormen van erfpacht met de daarbij verschillende voorwaarden in kaart gebracht.

Als laatste zijn de verschillende vormen van erfpacht getoetst door middel van een case waarbij de praktijk benaderd wordt. Voor deze case is een gemiddelde melkveehouderij als uitgangspunt gekozen. In de case zijn de vormen getoetst op basis van financiën en continuïteit van de melkveehouderij. Op het gebied van financiële cijfers is er getoetst op solvabiliteit, maximaal aflostempo in jaren, besparingen, liquide middelen en reserveringscapaciteit. Hier komt uit dat Loopbaan Erfpacht van 30 jaar de beste vorm weergeeft. Op het gebied van de continuïteit van de melkveehouderij is er getoetst op terugkooprecht, tussentijds terugkooprecht, bepaling van terugkoopsom en het canonpercentage.

Erfpachtfinanciering met een looptijd van 26 jaar is een goede alternatieve financiering mits de ondernemer voorkeur geeft aan de continuïteit van zijn melkveehouderij in plaats van aan de huidige financiële situatie. Op basis van het onderzoek wordt wel gesteld dat de keuze voor de alternatieve financiering voor iedere melkveehouderij verschillend kan zijn gebaseerd op de verschillende voorkeuren in continuïteit en huidige financiële situatie.

Summary

The Dutch dairy farming has become more intensive in the past period. The number of cows per farm has increased sharply, while the growth in meadow lagged behind. This ensures that the number of cows in the meadow decreases rapidly. In addition, high-quality feed is imported from foreign countries and the manure surplus is becoming larger. Therefore the interest representatives of the dairy sector want created more land-based dairy farms. That is the reason why they come up with a new definition of meadow ownership. The purpose of this is that more feed comes from their own meadow. This makes dairy farming is more self-sufficient. In addition, it stimulates grazing which is important for social acceptance.

In order to become more self-sufficient as a dairy farm, it is important that more land is involved in the farm. As a result, the number of cows per hectare decreases. The commissioning of more land can, among other thing, be done by means of purchase.

The purchase of land with the current prices is not possible for many companies. That is the reason to search for alternatives. One of the alternatives of financing is the lease of land trough leasehold. To give advice on the right alternative options the follow main question has been formulated: 'What role can leasehold play in the financing issue for land-based dairy farming?'

First, the vision on the growth opportunities of a dairy farm and its financing was requested by associated parties. The visions shows that the number of meadow per farm have to increase. Besides that the finance ability of banks will decreases. So, the demand for alternative financing such as leasehold increases.

After that, various available forms of leasehold are examined. This was done by interviewing the two largest parties, ASR Vermogensbeheer and Fagoed. Finally, the various forms of leasehold were tested by means of a case in which the practice is approached. This case has been applied to an average dairy farm. The topics in this case are financial figures and continuity.

In the context of financial figures a check was made on solvency, maximum rate of reduction in years, savings, liquid assets and reserve capacity. Career Annual Lease with a term of 30 years recommended the best form.

In the context of the continuity of the company, a check was made for repurchase right, interim repurchase right, determination of repurchase sum and the canon percentage. According to the continuity the Annual lease payments with a term of 26 years is recommended. Provided the entrepreneur prefers the continuity of his dairy farming instead of the current financial situation.

On the basis of the research it is stated that the choice for the alternative financing for each dairy farm can be different based on the different preferences in continuity and current financial situation.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding, relevantie, verdieping en de afbakening van het onderzoek beschreven. Daarnaast worden de hoofdvraag, deelvragen en doelstellingen weergegeven.

1.1 Aanleiding en relevantie

De agrarische sector is een belangrijke sector in Nederland. Deze sector produceert hoogwaardig voedsel voor de wereldbevolking. In totaal zorgt de agrarische sector voor bijna 10% van de toegevoegde waarde van €48.000.000.000 in Nederland. Daarnaast draagt deze sector bij aan 10% van de werkgelegenheid. Verder heeft de agrarische sector tijdens de economische crisis de minste krimp laten zien van alle sectoren. Ook zorgt deze sector ervoor dat de economie weer wordt aangedreven na een economische crisis. (t Hart, Hoogeveen, Janssen, Kropff, & Rijssingen, 2011)

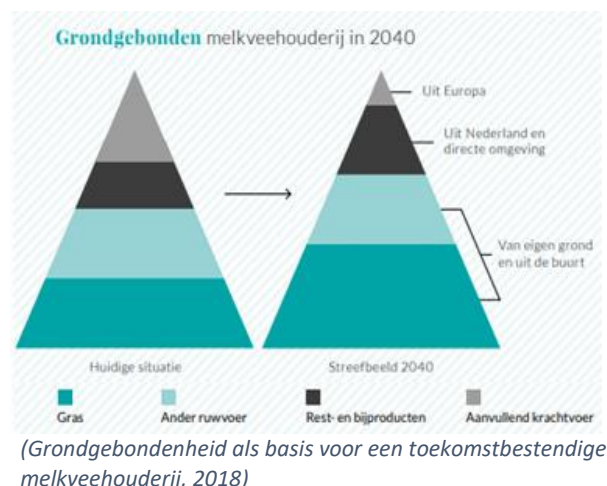
Mede door de economische toegevoegde waarde zorgt ervoor dat deze sector kan bestaan. Er worden wel veel eisen gesteld aan de huidige melkveehouders. De Nederlandse melkveehouderij is altijd een grondgebondensector geweest. Na de Tweede Wereldoorlog is echter, door de technische vooruitgang de arbeid per koe afgenomen. Dit zorgde ervoor dat een melkveehouder meer koeien kon houden. Hierbij werd er echter niet altijd uitgebreid als het gaat om grond. Dit zorgt ervoor dat de melkveehouderij intensiever wordt, wat leidt tot negatieve gevolgen voor natuur, milieu en landschap.

Om deze negatieve gevolgen enigszins te remmen zijn er eisen gekomen. Zo is het onbeperkt produceren van mest, wat zorgt voor het uitstoten van broeikasgassen, aan banden gelegd door het Parijs akkoord. Verder is de ammoniakemissie in 2015 teruggedrongen door ammoniakemissie beperkende producten toe te passen in de veehouderij. En in 2018 is de fosfaatproductie en daarmee de groei van de melkveehouderij aan banden gelegd door de invoering van fosfaatrechten. De fosfaatrechten zijn toegekend per bedrijf, gebaseerd op de referentiedatum, 2 juli 2015. Aan de hand van deze peildatum moest elke melkveehouderij 8.3%, maar maximaal tot aan zijn grondgebondenheid in het jaar 2015 inleveren.

De definitie van grondgebondenheid is opgesteld door de commissie van de Nederlandse Zuivel Organisatie en de LTO, belangenbehartiger van de melkveesector. Ook zijn ze met een bindend advies komen voor de invulling van grondgebondenheid in de melkveesector.

Het bindend advies is erop gericht dat de sector duurzaam en grondgebonden is in 2040. Het belangrijkste deel van het advies is dat het rantsoen voor het melkvee grotendeels van eigen grond moet komen. Een eerste eis, die gesteld is voor 2025, is dat er minimaal 65% van de eiwitbehoefte van eigen grond of uit de directe omgeving van het melkveehouderij komt. Zie figuur 1.1. Zo wordt de import van krachtvoer beperkt. (Grondgebondenheid als basis voor een toekomstbestendige melkveehouderij, 2018). Dit advies gaat gepaard met meer grond en dus meer kapitaal per bedrijf. Waardoor de druk op de grondmarkt toeneemt en de grondprijzen stijgen. (Wageningen university en research, 2017) (Koeijer, Blokland, Datselaar, Helming, & Leusink, 2014)

Het werven van grond in deze grondmarkt heeft invloed op de huidige financiële situatie en de continuïteit van de melkveehouder.



Om als melkveehouder grondgebonden te worden en niet te krimpen, kan er grond gekocht of gepacht worden.

Het krijgen van een bancaire lening, om de koop te financieren, is niet makkelijker geworden. Door Basel III moeten de banken aan strengere eisen voldoen die door de EU zijn opgelegd. Een strenge eis is onder andere dat er maximale verhouding is in geleend vermogen/ eigen vermogen van de banken. Daarom willen de banken voldoende zekerheid als het gaat om betalingsverplichtingen. De betaling moet mogelijk zijn uit de gewone bedrijfsvoering, hierbij maakt het niet uit welke andere zekerheden de ondernemer kan bieden. De inkomsten echter van de agrarische ondernemer is afhankelijk van de sterk fluctuerende melkprijs. (ABN Amro, 2014)

Het pachten van grond kan van een gemeentelijke instantie, kerk of verzekeringsmaatschappij. Pachten van grond kan in vergelijking met een bancaire lening leiden tot lagere maandlasten voor het bedrijf.

Een alternatief voor het verkrijgen van grond is erfpacht. Hierbij wordt de grond overgedragen aan een investeerder en kan de grond door de ondernemer per direct voor lange termijn gebruikt worden. Uit onderzoek blijkt dat het aantal hectare grond dat in gebruik is door middel van erfpacht in de afgelopen jaren gestegen is. In 2010 was er 35.879 hectare uitgegeven in erfpacht. In 2015 was dit 42.004 hectare. De grootste hoeveelheid erfpacht is uitgegeven door ASR Vermogensbeheer met circa 15.000 hectare. De tweede grootste partij is Fagoed met circa 4500 hectare (Akkermans & Rentmeesterskantoor Overwater BV, 2017).

Een ondernemer kan net zoals er gebruik wordt gemaakt van pacht, ook gebruik maken van erfpacht. In tabel 1.1 is te zien dat 11% van het aantal melkveebedrijven in 2015 sterk afhankelijk is van pacht (<25% grond in eigendom). Ten opzichte van 2007 (13%) is dit een afname van 2%. (Meer, Voskuilen, & Silvis, 2017).

Tabel 1.1 Aantal bedrijven met eigendomsgrond (Meer, Voskuilen, & Silvis, 2017)

% grond in eigendom	2007		2015	
	Aantal bedrijven	% bedrijven	Aantal bedrijven	% bedrijven
<25	2.370	13	1.890	11
25-50	2.450	14	2.460	15
50-75	5.160	29	4.760	29
75-100	5.550	31	5.600	34
100	2.570	14	1.850	12
Totaal	18.110	100	16.560	100

Voor een ondernemer die geïnteresseerd is in erfpacht is er geen platform of plaats waar alle verschillende vormen en voorwaarden van erfpacht staan weergegeven. Om de melkveehouderijen die meer grondgebonden willen worden en weinig kennis hebben over alternatieve financieringsmogelijkheden is dit rapport opgesteld. Hierin worden de voorwaarden en de voordelen en nadelen van erfpacht voor de ondernemer nader onderzocht. Zo wordt het voor de ondernemer makkelijker om een juiste keuze te maken. Hierbij wordt er zowel rekening gehouden met de huidige financiële situatie en de continuïteit van zijn bedrijf.

1.2 Verdieping

In deze paragraaf wordt de informatie weergegeven over een bancaire lening, erfpacht en pacht. Op deze manier wordt er een beeld verkregen over wat er al bekend is en wat nog onderzocht moet worden.

1.2.1 Bancaire lening

Een bancaire lening is al eeuwenoud en veel gebruikt. In het kort uitgelegd leent de bank geld aan een ondernemer. De bank krijgt hierbij de rente over de lening.

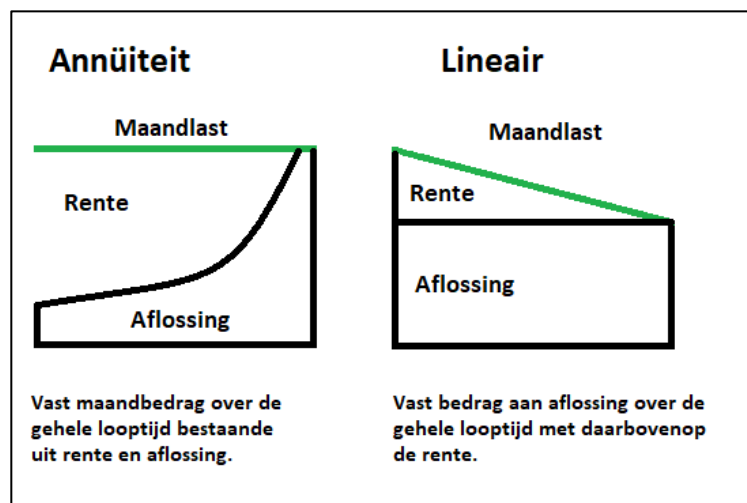
Om een lening te krijgen van een bank zijn er verschillende rechten en plichten. Enkele plichten voor de ondernemer zijn:

- De looptijd van een financiering is minimaal één jaar
- Er wordt maandelijks afgelost
- Er wordt rente betaald over de restschuld.

Er wordt alleen een financiering verstrekt als de doelen helder zijn en wanneer een desbetreffende lening past bij de investering. Een ondernemersplan voor de komende vijf jaar is daarom een vereiste voor de bank. De looptijd van een zakelijke lening is meestal afgestemd op de economische levensduur van het bedrijfsmiddel of het pand waar de financiering voor bedoeld is. In sommige gevallen is de looptijd korter, dit kan het geval zijn wanneer de wet bepaalde zaken afschaft of een einddatum in de wet wordt opgenomen. Indien het middel afgeschreven is moet de lening ook afgelost zijn. Denk hierbij aan fosfaatrechten met als einddatum 2028.

Bij een lening met een vaste rente periode is er een mogelijkheid om gedurende de looptijd extra af te lossen op de lening. Een maximumbedrag dat elk jaar extra afgelost mag worden, is van tevoren vastgelegd door een x percentage van de hoofdsom te nemen.

De aflossingsvorm met vaste rente wordt in overleg bepaald, er kan worden gekozen voor annuïteit of lineair. In figuur 1.2 staan de verschillende vormen schematisch weergegeven.



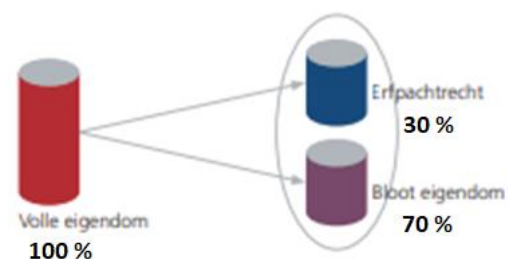
Figuur 1.2 Aflossingsvormen (Rabobank, 2018)

Ook kan er over een lening een variabele rente worden betaald. De keuze is aan de ondernemer. Niemand weet hoe de rente zich precies gaat ontwikkelen in de toekomst. Indien de rente daalt profiteert de ondernemer direct van de lage rente. Indien de rente stijgt zal er direct meer rente moeten worden betaald. Met een vaste rente weet de ondernemer waar hij aan toe is gedurende de looptijd van de lening of rente vaste periode. Er is een mogelijkheid om gedurende de looptijd van de lening het rentetype te wijzigen, bijvoorbeeld door de variabele rente op een gunstig moment vast te zetten. Hieraan zijn vaak wel kosten verbonden (Rabobank, 2018).

1.2.2 Erfpacht

Bij erfpacht wordt de grond eigendom van de erfverpachter. De ondernemer krijgt het recht van erfpacht. Hij mag gebruik maken van de grond, maar is geen eigenaar (meer). De ondernemer kan zowel zijn eigen grond in erfpacht doen, als grond die hij wil verwerven voor zijn uitbreiding.

Circa 5% van de landbouwgrond in Nederland is via erfpacht in gebruik (Streek, 2012). Bij erfpachtfinanciering verkoopt de ondernemer zijn grond, het bloot eigendom, tegen 70% van de verkoopwaarde. De ondernemer krijgt dan de grond in gebruik door een erfpachtrecht wat op dat moment 30% van de waarde heeft. Het erfpachtrecht duurt een x (te kiezen) aantal jaar. Zie figuur 1.3.



Figuur 1.3 Schema erfpacht (Streek, 2012)

Indien de (gekozen) looptijd van de erfpacht verstreken is zijn er twee opties. De grond opnieuw in erfpacht doen of het bloot eigendom van de erfverpachter terugbetalen. De laatste betekent dat de ondernemer gebruik maakt van het terugkooprecht en dat hij de grond weer in eigendom heeft.

De belangrijkste kenmerken van een erfpachtfinanciering staan hieronder weergegeven.

Tabel 1.2 Kenmerken van erfpacht. (A.S.R., 2018)

Lage financieringslasten door een geïndexeerde* canonpercentage
Langdurige gebruiks zekerheid
Geen tussentijdse aflossingsverplichting
Verbetering liquiditeitspositie
Geen tussentijdse wijziging canonpercentage
Terugkooprecht gedurende de looptijd en aan het einde van de overeenkomst
Quota en rechten blijven eigendom van de erfpachter
Het recht van erfpacht is verkoopbaar aan derden
In fiscaal opzicht geïndexeerde* lening. Naast de canon is ook de indexering op de hoofdsom fiscaal aftrekbaar van de bedrijfswinst
Geen minimum oppervlakte
Geen taxatiekosten of afsluitprovisie

*op basis van de consumentenprijsindex (CPI) bijgehouden door Centraal Bureau voor de Statistiek

In tabel 1.2 is te zien dat de canon en de indexering van de hoofdsom fiscaal aftrekbaar zijn van de bedrijfswinst. Door deze mogelijkheid is de erfpachtfinanciering op fiscaal gebied aantrekkelijk.

Daarnaast kan de erfpachtovereenkomst, in onderling overleg naast de vastgestelde tussentijdse terugkoopmoment, altijd worden beëindigd. Een voortijdige beëindiging van de overeenkomst heeft wel een boete tot gevolg. De boete is afhankelijk van het officiële aantal resterende jaren. Wanneer het tussentijds terugkooprecht in de overeenkomst is opgenomen, bedraagt de boete 10%. (Streek, 2012)

Erfpacht volgens de wet

Hieronder staan de bevoegdheden en verplichtingen van een erfpachter opgenomen. Daarnaast zijn de mogelijkheden van beëindiging van erfpacht weergegeven. Ook wordt de landbouwwijziging, overdrachtsbelasting en schenkbelasting toegelicht.

Wettelijke bevoegdheden

De erfpachter heeft een aantal bevoegdheden gedurende de looptijd. Zo mag de erfpachter de grond gebruiken alsof het zijn eigendom is. Het geven van een andere bestemming is niet toegestaan. Wel mag de erfpachter zowel tijdens als aan het einde van de looptijd de gebouwen en beplantingen die door hem zelf zijn aangebracht verwijderen. Een voorwaarde is dat de grond minimaal in de oude toestand wordt hersteld. De erfpachter mag de grond in ondererfpacht uitgeven. Bij het einde van de erfpacht gaat de ondererfpacht teniet. Naast het uitgeven in ondererfpacht is verpachten of verhuren van de grond door de erfpachter ook een mogelijkheid. Het vestigen van een erfdienstbaarheid kan door de erfpachter worden vastgelegd. Deze erfdienstbaarheid ligt op de grond en niet op het recht van erfpacht.

Wettelijke verplichtingen

Het betalen van een vergoeding aan de erfverpachter behoort tot de verplichtingen. In veel gevallen moet dit jaarlijks betaald worden. Betaling van de canon gebeurt in veel gevallen vooraf aan het jaar dat de grond gebruikt wordt.

De erfpachter is verplicht om de gewone lasten die op de grond rusten te betalen. De onroerende zaken belasting en de waterschapsbelasting zijn hier een voorbeeld van. Ook is de erfverpachter verplicht om mee te betalen in de kosten voor het maken van nieuwe afscheidingen of het voldoen aan saneringsverplichtingen.

Het uitvoeren van herstellingen aan de grond dienen door de erfpachter te worden uitgevoerd. Als er sprake is van buitengewone zaken moet de erfpachter dit doorgeven aan de erfverpachter. De erfverpachter is niet verplicht om het te herstellen.

Wettelijk einde van erfpacht

Bij terugkoop van de grond, tussentijds of aan het einde, is de erfpacht geëindigd. Ook kan na een periode van 25 jaar door de rechter op vordering van de erfverpachter of pachter het erfpachtrecht beëindigd worden. Dit is alleen mogelijk op grond van onvoorziene omstandigheden. De rechter bepaalt de voorwaarden en kan de vordering dan toewijzen. Hierbij is het wel van belang dat het tenminste een jaar van te voren wordt opgezegd/ aangevraagd om te beëindigen.

Het opzeggen van het erfpachtrecht kan door de erfverpachter gebeuren als de pachter zijn verplichtingen niet nakomt. Bijvoorbeeld twee jaar achtereenvolgend de canon niet betalen. Vaak staat deze verplichting ook opgenomen in de akte. De opzegging moet in dit geval minimaal een maand van te voren gebeuren. (Akkermans & Rentmeesterskantoor Overwater BV, 2017)

Landbouwwijstelling

De landbouwwijstelling zorgt ervoor dat de boekwinst op grond onbelast blijft. Als een ondernemer aan het einde of tussentijds de grond terugkoopt en daarna weer verkoopt vindt er een boekwinst plaats. Dit is alleen het geval als de grond onder de vrije waarde wordt teruggekocht. (Marcus, Fiscale aspecten van erfpacht, 2017)

Overdrachtsbelasting

Bij overdracht van grond met een notariële akte is er overdrachtsbelasting verschuldigd. De agrarische sector heeft een vrijstelling voor deze overdrachtsbelasting. De vrijstelling blijft alleen geldig als de grond in gebruik blijft voor agrarische doeleinden en dat de grond niet binnen tien jaar wordt doorverkocht. Indien de vrijstelling om wat voor reden dan ook vervalt moet de eigenaar van de grond, de erfverpachter deze overdrachtsbelasting betalen. De erfverpachter zal deze belasting doorberekenen aan de erfpachter. (Marcus, Fiscale aspecten van erfpacht, 2017)

Als de erfpachter binnen tien jaar tussentijds terug koopt blijft de vrijstelling van kracht. Wel moet de erfpachter zijn grond voor agrarische doeleinden gebruiken tenminste het resterende aantal jaren tot tien jaar. Dit kan als een kettingbeding worden opgenomen in de notariële akte. (Marcus, Fiscale aspecten van erfpacht, 2017)

Schenkbelasting

Bij een bedrijfsoverdracht waarbij de onderneming tegen een lagere waarde dan de liquidatiewaarde overgedragen wordt, geldt er een vrijstelling met betrekking tot schenkbelasting. Een belangrijke voorwaarde is dat de schenker minimaal vijf jaar voor overdracht het bedrijf voor zijn rekening heeft uitgeoefend. Ook is het van belang dat de verkrijger de onderneming minimaal vijf jaar voortzet. Indien het erfpachtrecht binnen vijf jaar afloopt kan de ondernemer beroep doen op de erfverpachter om een oplossing te zoeken met als doel dat de voorwaarde van vijf jaar wordt behaald. (Marcus, Fiscale aspecten van erfpacht, 2017)

Fiscaal voordeel

Met erfpacht heeft de ondernemer een fiscaal voordeel, namelijk afschrijving. In beginsel mag er op grond niet afgeschreven worden, omdat grond zijn waarde dient te behouden. Bij erfpacht is dit anders, omdat het erfpachtrecht na de einddatum geen waarde meer heeft. De ondernemer mag daarom aan het begin van de looptijd het erfpachtrecht activeren op zijn balans en daarop afschrijven. Afschrijvingen zorgen voor een lagere winst waarover belasting betaald moet worden. In andere gevallen van erfpacht kan de indexatie van de lening naast de geïndexeerde canon ten laste van het resultaat gebracht worden. (Vonck, 2013)

Erfpacht VS pacht

Het verschil tussen erfpacht en pacht is minimaal en wordt daarom hieronder uitgelegd.

Bij erfpacht betaalt de pachter aan de eigenaar van de grond voor het gebruik een canon. Deze canon is te vergelijken met huur of pachtsom. Doordat er niet is vastgelegd hoe een erfpacht er volgens de wet moet uitzien, zijn er veel verschillende erfpachtcontracten in gebruik. Dit zit met name in de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst.

Het erfpachtrecht wijkt in belangrijke mate af van pacht. Op de eerste plaats is een erfpachtrecht gekoppeld aan het onroerend goed, terwijl pacht gekoppeld is aan de persoon (Gerbrandy, 2015). Erfpacht is een zakelijk recht een erfpachter kan het recht ook verkopen en overdragen. Dat gebeurt net als bij 'gewoon' eigendom middels een notariële akte door inschrijving in het Kadaster. Daardoor heeft het erfpachtrecht een waarde en kan het als onderpand dienen voor een hypothecaire lening bij een bank. Bij pacht is dit echter niet mogelijk (Streek, 2012). In tabel 1.3 staat het verschil tussen erfpacht en pacht schematisch weergegeven.

Pacht is de laatste jaren een veelgebruikte vorm van verpachten. De looptijd is maximaal zes jaar. Nadat de looptijd is verstreken vindt er geen automatische verlenging plaats, omdat de einddatum staat opgenomen in de overeenkomst. De overeenkomst dient goedgekeurd te worden door de Grondkamer. Door de korte periode van verpachting heeft de pachter minder zekerheid, maar de verpachter heeft daarentegen meer vrijheid. (Silvis & Voskuilen, Flexibele pacht en prijsstoetsing in economisch perspectief, 2015)

Tabel 1.3 *Erfpacht vs. Pacht* (Streek, 2012)

Erfpachtrecht	Pacht
Zakelijk recht	Persoonlijk recht
Verkoopbaar	Onverkoopbaar
Vererfbaar	Niet vererfbaar
Te verhypothekeren	Niet te verhypothekeren
Regelend recht	Dwingend recht
Marktconforme canon	Wettelijke maximale pacht prijs
Zakelijke lasten voor erfpachter	Zakelijke lasten deels voor pachter
Notariële akte	Pachtovereenkomst

Het belangrijkste verschil is dat erfpacht meer zekerheid biedt. Dit komt terug in het punt verhypothekeren en het vastleggen middels een notariële akte. Ook is erfpachtrecht verkoopbaar door de pachter.

1.3 Afbakening

Binnen dit onderzoek zal er niet worden gekeken naar de verschillende grondsoorten en de daarbij horende fluctuerende grondprijzen. Ook zal het onderdeel pacht niet worden onderzocht als zijnde een mogelijkheid om meer grondgebonden te worden.

Er wordt in de opzet van de case gekeken naar een periode van vijf jaar, omdat de plannen van het bedrijf vaak voor vijf jaar worden geschreven. Daarnaast is het van belang dat het bedrijf een opvolger heeft waardoor de werkzaamheden worden voortgezet.

Als aanbieder van erfpacht zal ASR Vermogensbeheer en Fagoed worden meegenomen. Met deze aanbieders zullen er interviews worden gehouden om over de juiste informatie te beschikken tijdens het onderzoek.

1.4 Hoofdvraag, deelvragen en doelstelling

Op basis van de hierboven beschreven stukken over wat nog onbekend is en waar dus nog onderzoek voor nodig is worden in dit hoofdstuk de hoofdvraag, deelvragen en doelstelling weergegeven.

Hoofdvraag: Welke rol kan erfpacht spelen in het financieringsvraagstuk voor een grondgebonden melkveehouderij?

Deelvragen:

1. Wat is de toekomstvisie van de Rabobank, ABN AMRO, ASR Vermogensbeheer, Fagoed, Saltus Beheer en Netwerk GRONDig op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij?
2. Op welke verschillende manieren wordt erfpacht op dit moment toegepast?
3. Wat zijn de voor- en nadelen en de effecten op financieel gebied van de verschillende vormen van erfpacht?

De doelstelling op korte termijn en direct te bereiken naar aanleiding van dit onderzoek:

- 'Inzicht krijgen in de mogelijkheden die erfpacht biedt om een bedrijf uit te breiden met grond.'
- 'Adviseren van de beste vorm van erfpacht in de vorm van een rapport, gebaseerd op de beschreven casus.'

Het benodigde materiaal en methode voor de beantwoording van de deelvragen staat hierna in hoofdstuk 2 beschreven.

2. Materiaal en methode

In dit hoofdstuk staat beschreven hoe het onderzoek heeft plaatsgevonden. Als eerste worden de materialen die zijn gebruikt tijdens het uitvoeren van dit onderzoek beschreven. Daarna staat bij de verschillende deelvragen beschreven hoe deze uitgewerkt zijn.

2.1 Materiaal

In deze paragraaf staan de materialen die bij het onderzoek gebruikt zijn beschreven.

Om aan de informatie te komen zijn verschillen bedrijven geïnterviewd. Bij het opstellen van de toekomstvisie met betrekking tot financierbaarheid van de melkveehouderij zijn bedrijven gekozen die minimaal op een vlak de melkveesector vertegenwoordigen. Namelijk de Rabobank, ABN AMRO, ASR Vermogensbeheer, Fagoed, Saltus Beheer en Netwerk GRONDig.

Bij het in kaart brengen van de verschillende vormen van erfpacht zijn er twee bedrijven geïnterviewd, namelijk ASR Vermogensbeheer en Fagoed.

Bij het opstellen van de case zijn er gemiddelde cijfers gebruikt als uitgangspunt. Deze cijfers zijn afkomstig van een accountantskantoor Holtland die vertegenwoordigd is in de agrarische sector.

2.2 Methode

Hieronder staat per deelvraag weergegeven hoe deze is beantwoord en welke gegevens hiervoor zijn gebruikt.

Deelvraag 1 'Wat is de toekomstvisie van de Rabobank, ABN AMRO, ASR Vermogensbeheer, Fagoed, Saltus Beheer en Netwerk GRONDig op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij?'

De informatie in deze deelvragen is verkregen door middel van interviews de onderstaande bedrijven, daarbij is aangegeven wat de relatie is tussen de agrarische sector en de bedrijven.

- Rabobank

De Rabobank is al meer dan 110 jaar actief in de agrarische sector. Een groot deel van de agrarische ondernemers zijn klant van de Rabobank. Er worden door de Rabobank circa 85% van de Nederlandse agrarische bedrijven gefinancierd.

- ABN AMRO

ABN AMRO noord heeft ongeveer 500 agrarische klanten waarvan grotendeels melkveehouders een deel akkerbouw en een klein deel intensief.

- ASR Vermogensbeheer

De belangrijkste partij die grond als belegging ziet is ASR Vermogensbeheer. ASR Vermogensbeheer heeft in totaal 35000 hectare grond in eigendom waarvan ongeveer 15.000 hectare in erfpacht is uitgegeven.

- Fagoed

Fagoed staat voor financiering agrarisch vastgoed en is opgericht in 1987 in samenwerking met de LTO. Het hoofddoel was dat er een goede financieringsvorm, maar afwijkend van bekende bancaire vorm werd ontworpen. Inmiddels heeft Fagoed ongeveer 4500 hectare uitgegeven door middel van erfpacht.

- Saltus Beheer

Saltus is een rentmeester kantoor in Zwolle, ze dragen zorg voor circa 2500 hectare landbouwgrond. De rentmeesters zijn een schakel tussen de eigenaar en de agrarische ondernemer die de grond wil gebruiken. Naast het zorg dragen voor de circa 2500 hectare grond is Saltus ook een adviesbureau voor grondeigenaren en grondgebruikers.

- Netwerk GRONDig

GRONDig vertegenwoordigd circa 1000 melkveehouders door heel Nederland. GRONDig staat naast de extensieve en biologische veehouders. GRONDig komt daarom ook op voor een grondgebonden toekomst.

De informatie is opgevraagd door middel van een mailing en/of een persoonlijk interview met de verschillende bedrijven. De interviewvragen voor de Rabobank, ABN AMRO, Saltus Beheer en Netwerk GRONDig staan opgenomen in bijlage I. In bijlage II staan de vragen aan ASR Vermogensbeheer en Fagoed opgenomen.

De informatie die naar voren is gekomen uit een mailing en/of interview zijn betrouwbaar, omdat het niet direct een persoonlijke mening is. De toekomstvisies zijn namelijk vaak vastgelegd bij de verschillende instanties.

De informatie staat per bedrijf of instantie beschrijvend in het onderzoek weergegeven. De onderzoeksmethode die is gebruikt voor deze deelvraag is kwalitatief. Het resultaat wordt in een tabel weergegeven.

Deelvraag 2: 'Op welke verschillende manieren wordt erfpacht op dit moment toegepast?'

De verschillende vormen van erfpacht zijn afkomstig van de twee grootste bedrijven die erfpacht aanbieden, ASR Vermogensbeheer en Fagoed. De twee bedrijven zijn hieronder kort weergegeven.

ASR Vermogensbeheer

- ASR Vermogensbeheer heeft in totaal 35000 hectare grond in eigendom waarvan ongeveer 15.000 hectare in erfpacht is uitgegeven. Dit doet ASR Vermogensbeheer aan de hand van drie verschillende producten. Elke product heeft zijn eigen voorwaarden.

Fagoed

- Fagoed heeft in totaal 4500 hectare grond in eigendom die ze uit geven door middel van erfpacht. Bij Fagoed is er de keuze uit twee producten. Beide producten hebben zijn eigen voorwaarden.

De informatie is door middel van een interview met ASR Vermogensbeheer en Fagoed beschikbaar gekomen. De interviewvragen aan ASR Vermogensbeheer en Fagoed staan in bijlage II opgenomen.

De informatie die beschikbaar is gekomen uit het interview is betrouwbaar, omdat deze wordt verkregen van een professionele medewerker in dienst. Daarnaast heeft het bedrijf productbladen van de verschillende vormen meegestuurd om juiste informatie te verstrekken.

De informatie van de verschillende manieren is beschrijvend in het onderzoek weergegeven. Alle manieren zijn met de daarbij horende kenmerken zijn in een tabel weergegeven. De onderzoeksmethode die gebruikt is voor deze deelvraag is kwalitatief.

Deelvraag 3: 'Wat zijn de voor- en nadelen en de effecten op financieel gebied van de verschillende vormen van erfpacht?'

De informatie is beschikbaar gekomen door alle vormen afkomstig uit de tweede deelvraag in een case te toetsen. Door de uitkomst van alle vormen te vergelijken kunnen de voor- en nadelen en de financiële effecten naar voren komen. Hierna staan de gegevens die als uitgangspunt zijn gebruikt in de case weergegeven.

De cijfers die als uitgangspunt zijn gebruikt in de case zijn afkomstig van Holtland accountants (Holtland accountants, 2018).

- 75 melkkoeien
- 60 stuks jongvee 30 < 1 jaar en 30 > 1 jaar
- 48 hectare grond waarvan 10 hectare reguliere pacht

De aankoop door middel van erfpacht of bancaire financiering van grond heeft betrekking op een naastgelegen melkveebedrijf zodat er sprake is van huiskavelvergroting.

- 40 melkkoeien
- 30 stuks jongvee 15 < 1jaar en 15 > 1 jaar
- 20 hectare grond
- Grondprijs €66.500 per hectare (Berg, 2018)
- Aankoop erfpachtrecht via Bancaire lening op basis van 2,4% rente en aflossing in 50 jaar, maar maximaal de termijn van erfpachtrecht (Aarts, 2018).

In de case is er alleen gerekend met het aankopen van de grond en een vergoeding voor het overnemen van het vee en de fosfaatrechten. De vergoeding wordt per 1 januari 2019 5 jaar lang betaald aan de ondernemer en bedraagt €50.000 per jaar. De rechten en het vee gaan per 1 januari 2019 over.

De uitkomsten van de tweede deelvraag zijn gebruikt bij de het beantwoorden van de derde deelvraag. De gegevens uit de tweede deelvraag zijn betrouwbaar, omdat deze van de bedrijven afkomstig zijn.

De onderzoeksmethode is kwantitatief, omdat er op cijfers getoetst wordt. De resultaten worden in een tabel weergegeven waardoor het overzichtelijk is en dus makkelijk te vergelijken.

3. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven naar aanleiding van onderzoek voor het beantwoorden van de gestelde deelvragen.

3.1 Toekomstvisie groeimogelijkheden melkveehouderij

In deze paragraaf zal de toekomstvisie van de verschillende partijen op de groeimogelijkheden en de financiering ervan voor een meer grondgebonden melkveehouderij worden weergegeven. De interviews die ten grondslag liggen aan de opgestelde toekomstvisie staan in de bijlage I en II weergegeven.

3.1.1 Rabobank

Na contact te hebben gezocht met de Rabobank over de toekomstvisie verwezen ze mij door naar een brochure die in samenwerking met de Wageningen universiteit tot stand is gekomen. De brochure heeft de titel “Grondmarkt in beweging” (Silvis, Voskuilen, Jongeneel, Ausma, & Beekhuizen, 2016).

Volgens de Rabobank is de grondprijs na een forse daling in de periode 2001 – 2004 voortdurend gestegen naar gemiddeld €55.500 per hectare in 2017. De verwachting van de grondprijs is dat deze langzaam gaat dalen. De goede gronden zullen hun waarde behouden, maar waar alleen gras geteeld kan worden zal de waarde licht dalen.

Door de schaalvergroting in de grondgebonden landbouw is de vraag naar grond groter geworden. Ook de toegenomen eisen van grondgebondenheid heeft effect op de vraag naar grond. De aanhoudende lage rente is een belangrijke drager voor het aankopen van grond. Vaak zien ondernemers de lage rente of het lagere aflosniveau als compensatie voor de hoge grondprijzen.

De scherpere eisen vanuit de EU, het zogenaamde Basel III, heeft een negatief effect op het uitgeven van financieringen aan agrarische ondernemers. De verwachting is dat het uitgeven van financieringen met de komst van het Basel IV, die vanaf 2027 ingaat, nog moeilijker gaat worden. De buffers die een bank moet aanhouden moeten nog hoger zijn.

Daartegenover staat de groeiende belangstelling van beleggers voor grondfinanciering. Een langdurige pacht met vaste afspraken is belangrijk voor de agrarische ondernemers. De Rabobank vindt langdurige gebruikszekerheid belangrijk en staat hier daarom positief tegenover. In sommige gevallen financiert de Rabobank de aankoop van het erfpachtrecht. De aflossing bedraagt dan maximaal de looptijd van het erfpachtrecht.

De Rabobank ziet dat veelal jonge ondernemers minder waarde hechten aan het kopen van grond. Ze staan open voor alternatieve vormen zoals erfpacht, pacht, ruilen, deelbouw of deelteelt. Het aanhouden van grond door de oudere generatie speelt hierbij een belangrijke rol.

Ook het gebruik maken van financiële middelen waar ondernemers over beschikken die staken is een optie. Het zal dan uitdraaien op pacht van een afgaande ondernemer in een soortgelijke vorm als erfpacht. De Rabobank ziet dat erfpacht steeds populairder wordt omdat de grond langdurig aan het bedrijf is gekoppeld. Bij pacht is dit in veel gevallen korter waardoor de ondernemer zijn bedrijf niet kan ontwikkelen. Erfpacht bevordert de bedrijfsontwikkeling, omdat de grond langdurig aan het bedrijf verbonden is. Dit is voor de Rabobank belangrijk.

3.1.2 ABN AMRO

In een interview met S. Aarts van ABN AMRO is er gesproken over de toekomstvisie op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij en de financiering ervan (Aarts, 2018).

In het noorden van Nederland zijn de meeste bedrijven grondgebonden. De melkveebedrijven zitten op circa 15-20.000 kg melk per hectare. Deze bedrijven zijn altijd al grondgebonden geweest, omdat er voldoende grond beschikbaar is. De nieuwe grondgebundeneis waarbij ongeveer 70% van het

eiwit in het rantsoen van eigen land moet komen is zal daarom ook geen grote impact hebben op de huidige bedrijfsvoering.

Voor bedrijven die wat minder ruim in de grond zitten zal deze eis een groter impact hebben op de huidige bedrijfsvoering. Links of rechtsom zal er meer gras (eiwit) van eigen grond moeten komen. Hoe die grond verworven gaat worden is een uitdaging voor die bedrijven. De grondprijs heeft nu ongeveer het hoogtepunt bereikt, en zal naar aanleiding van de nieuwe eis van grondgebonden ook niet verder dalen.

De ABN AMRO vindt grondgebondenheid belangrijk en verwacht dat het ook steeds belangrijker gaat worden. De koe in de wei is hierbij van belang en geeft de melkveehouderij de benodigde 'license to produce'. De melkveehouderij heeft hiermee een voorsprong op de intensieve sector.

Een ondernemer kan naast het kopen ook kiezen voor pacht of erfpacht. Bij aankoop kan er ook gedacht worden aan geld lenen van familie of andere partijen die willen investeren in de lange termijn.

Erfpacht is vanuit de bank gezien een concurrerende vorm van financiering. Toch staat de ABN AMRO als bank open voor ondernemers die gebruik willen maken van erfpacht. Vaak gaat het kopen van grond met veel geld gepaard, waardoor verzekeringsmaatschappijen het zien als een belegging.

Het nadeel van koop ten opzichte van erfpacht is dat bij aankoop het rentebedrag per maand steeds lager wordt, omdat er wordt afgelost op de lening. Bij erfpacht kan jaarlijks een verhoging worden door gevoerd door de CPI, waardoor de lasten toenemen.

Als een ondernemer geen financieringsruimte meer heeft bij de bank is het een optie om erfpacht te gebruiken. Het is wel van belang dat de ondernemer zich realiseert dat de kosten oplopend zijn in plaats van aflopend.

3.1.3 ASR Vermogensbeheer

In een interview met R. Gennissen van ASR Vermogensbeheer is er gesproken over de toekomstvisie op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij en de financiering ervan (Gennissen, 2018).

De verwachting van ASR is dat landbouwgrond in Nederland momenteel een schaars product is en zal blijven. De grondprijzen kunnen dalen, maar ze verwachten dat de prijs stabiel blijft. Volgens de curves had de grondprijs allang moeten dalen, maar dat heeft niet plaatsgevonden. Waarschijnlijk komt dat door de lage rente en dat boeren die stoppen hun grond nog vast houden.

De schaalvergroting gaat langzaam door in Nederland. De boeren hebben dus grondhonger. Wij kijken op de langer termijn (30/40 jaar) Wij denken dat grond zijn waarde behoudt en dus waarde vast blijft. Daarnaast is Nederland het 2^e exportland van de wereld, deze voedselproductie kan niet plaatsvinden zonder grond.

Over de huidige norm van grondgebondenheid heeft ASR geen mening. Wel verwacht ASR dat er steeds meer grond onder het bedrijf moet komen indien je een bestaansrecht wilt. De maatschappij wil geen megastallen. En dat geldt ook voor de melkveehouderij, deze moet nog transparanter dan hij nu al is. Ergens hoopt ASR dat het ooit nog eens een keer een aantal GVE per hectare wordt, het zogenoemde plan B. Dit heeft een groot effect op de grondmarkt waar wij van leven. Daartegenover staat dat de ondernemer plan B kan uitleggen aan de maatschappij.

Ook het duurzaam produceren is van belang, ASR wil geen advies zoals meer kunstmest strooien. Daarom heeft ASR met de Rabobank en Vitens een bodemlabel ontworpen. Vervolgens kan daar een advies op worden gegeven zodat de bodem voor de ondernemer beter wordt. Adviezen zijn onder andere gebaseerd op het vastleggen van organische stof. Zo wordt de grond op lange termijn verbeterd.

Om aan de norm van grondgebondenheid te voldoen zullen de ondernemers proberen om grond aan te kopen. Het pachten van grond is ook een mogelijkheid, maar dit ligt niet vast voor een lange

termijn. Wel verwacht ASR dat de sanering doorgaat, de groten blijven over en de kleinere ondernemers zullen stoppen. Ook zal een deel van de kleinere ondernemers zich gaan specialiseren in bijvoorbeeld het maken van kaas of iets dergelijks.

Het aankopen van grond blijft de beste vorm, maar door het Basel III en mogelijk Basel IV zullen de banken zich tot de korte termijn financiering wenden. De beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, zullen de lange termijn gaan financieren.

ASR is ook een verzekeraar die zijn geld belegt in grond. In de afgelopen 3/4 jaar zijn er substantieel meer erfpachtcontracten opgesteld dan in de jaren ervoor. ASR blijven ook actief op deze markt. Zo zijn we nu bezig met een pilot voor jonge ondernemers waarbij we de canonindex vervangen door een vast bedrag. Dit geeft de ondernemer vooraf duidelijkheid.

3.1.4 Fagoed

In een interview met D. Houwaard van Fagoed is er gesproken over de toekomstvisie op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij en de financiering ervan (Houwaard, 2018).

Fagoed erfpachtfinanciering bestaat al meer dan 30 jaar. Tot een jaar of 5 geleden zagen de banken erfpachtfinanciering als een concurrente financieringsvorm. Nu zijn de banken enthousiaster over erfpacht, door strengere eisen vanuit Basel III en de risico's die een bank niet wil lopen. Het verkrijgen van een financiering bij een bank is minder makkelijk door de strengere eisen die de bank opgelegd krijgt. Vaak eisen de banken meer zekerheden waardoor de bedrijfsvoering lastiger wordt.

Volgens Fagoed zijn de ontwikkelingen in de melkveesector voornamelijk dat er minder veehouders komen. Dit heeft als oorzaak de strengere milieu eisen komen zoals de fosfaatwetgeving. Deze wetgeving is op korte termijn ingesteld.

Wat betreft de grondprijs verwacht Fagoed dat deze stabiel blijft, omdat de vraag naar grond in de toekomst eveneens stabiel blijft.

De veehouders die wel doorgaan zullen in situaties wanneer dat gunstig uitpakt meer gebruik gaan maken van erfpacht. Wel zal de keuze vallen op een vorm waarin de mogelijkheid staat opgenomen dat het bloot eigendom tussentijds terug gekocht kan worden.

3.1.5 Saltus Beheer

In een interview met A. Haaijer van Saltus Beheer is er gesproken over de toekomstvisie op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij en de financiering ervan. (Haaijer, 2018)

Dat de huidige definitie van grondgebondenheid voor de toekomst belangrijk is, komt naar voren in het interview. De mestproblematiek die op dit moment speelt in de melkveehouderij zorgt ervoor dat er iets moet veranderen. Voor de melkveebedrijven is het of minder dieren of meer grond in gebruik nemen.

Vaak is het inleveren van dieren geen optie, omdat de financiering op de inkomsten van het aantal dieren is berekend. Het uitbreiden in grond zonder dat dit zware financiële lasten met zich meebrengt is in een situatie als deze van belang. De grondprijzen hebben nu het hoogtepunt bereikt in deze omgeving. Het aankopen van grond is daarom geen makkelijke opgave.

Het is per ondernemer verschillend wat de mogelijkheden zijn op het gebied van financiering. Het aankopen van grond waarbij het eigendom wordt is nog altijd de beste vorm van uitbreiden in grond. Voor een deel van de ondernemers kan het uitbreiden in grond alleen door losse pacht. Voor een ander deel zou erfpacht een mogelijkheid zijn.

Volgens Saltus komt erfpacht steeds vaker voor. Vooral bij agrarische ondernemers is het gebruik van erfpacht bij het aankopen van grond een oplossing. Banken willen steeds vaker niet financieren om verschillende redenen. Wel geeft Saltus aan dat erfpacht zeker een mooie oplossing is om grond te financieren, maar op de langere termijn vaak een dure oplossing. Dit komt door de canonindex en het bedrag dat bij terugkoop betaald moet worden.

3.1.6 Netwerk GRONDig

In een interview met Netwerk GRONDig zijn er een aantal vragen ingevuld over de toekomstvisie op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij en de financiering ervan (GRONDig, 2018).

GRONDig vertegenwoordigt ongeveer 1000 bedrijven. Veel bedrijven zijn grondgebonden en voelen zich benadeeld door het beleid, omdat het beleid vaak toespitst op niet intensieve melkveehouderijen.

GRONDig vindt het belangrijk dat de grondgebondenheid aangescherpt wordt. Er hoort voldoende grond bij het bedrijf en een koe in de wei. Het verder intensiveren van de melkveesector is daarom niet gewenst.

Volgens GRONDig wordt er met de huidige definitie gestuurd op fraudegevoelige cijfers. Het vaststellen van een aantal stuks GVE per hectare is uit te leggen aan de burger en aan Brussel. Hierdoor kweekt de sector goodwill.

Het groeien in grond kan volgens GRONDig niet van de een op de andere dag. De grondprijzen zitten op dit moment op de top en gaan de komende periode niet dalen. De banken zijn meer terughoudend geworden in het verstrekken van een financiering. Bedrijven die toch willen of moeten groeien zullen alternatieven gaan zoeken. Het pachten of huren van grond zal daarom eerder voorkomen dan het kopen door middel van een bancaire financiering. Ook is erfpacht een mogelijkheid en komt al regelmatig voor. Erfpacht biedt de ondernemer meer zekerheid dan een kortlopende losse pacht.

3.2 Toegepaste manieren erfpacht

In deze paragraaf wordt de verschillende manieren van erfpacht van de aanbieders, ASR Vermogensbeheer en Fagoed, weergegeven.

3.2.1 ASR Vermogensbeheer

ASR Vermogensbeheer biedt op het gebied van erfpacht drie verschillende vormen aan. Bij elke vorm zijn verschillende voorwaarden verbonden. De ondernemer kan dus kiezen voor een vorm op basis van de voorwaarden die het beste bij zijn bedrijf past. Hieronder staan de drie vormen schematisch in een tabel 3.1 weergegeven.

Tabel 3.1 Verschillende vormen van erfpacht van ASR Vermogensbeheer

	Erfpachtfinanciering	Grondfinanciering	Loopbaan Erfpacht
Hoogte financiering	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 70%
Canon	2,6%	2,25%	2%
Mogelijkheid tot koop van de grond	Terugkooprecht tussentijds en bij einde erfpacht	Terugkooprecht bij einde erfpacht	Geen terugkooprecht
Overige kenmerken	Geïndexeerde geldlening		
Looptijd	Minimaal 26 jaar	Minimaal 30 jaar	Minimaal 30 jaar

Erfpachtfinanciering

Erfpachtfinanciering kan worden gebruikt bij een bedrijfsuitbreiding, bedrijfsovername, herfinanciering of de aankoop van gepachte grond van een bedrijf. De duur van deze financiering is minimaal 26 jaar. De ondernemer heeft daarom ook gebruiks zekerheid van deze grond van minimaal 26 jaar. Daarnaast kan de ondernemer indien hij dit wenst de grond terugkopen aan het eind van de termijn of tussentijds. Bij tussentijds terugkopen wordt de koopsom als volgt bepaald: de geïndexeerde hoofdsom met een opslag van 10%.

De fiscale voordelen die deze erfpachtfinanciering met zich meebrengen kunnen ook een onderdeel zijn van de keuze van de ondernemer. Met name doordat de financiering wordt gezien als een

geïndexeerde geldlening. Dit kan zo gezien worden omdat de ondernemer belang blijft houden bij de grond, omdat hij een terugkooprecht heeft. Het actuele canonpercentage die over de hoofdsom van de investering betaald wordt bedraagt bij erfpachtfinanciering van ASR Vermogensbeheer 2,6%.

Bij ASR Vermogensbeheer moet de canon voorafgaand aan het jaar in een keer betaald worden. De canon wordt elk jaar geïndexeerd met de CPI van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Gedurende de looptijd van de erfpachtfinanciering gebruikt de ondernemer de grond. Daarnaast blijven alle quota en eventuele rechten die op de grond liggen of komen te liggen van de ondernemer.

De ondernemer mag het erfpachtrecht verkopen. Dit kan alleen als de verpachter hier toestemming voor geeft. Het afsluiten van een hypotheek op het erfpacht recht is eveneens mogelijk na goedkeuring van de verpachter.

Grondfinanciering

Grondfinanciering kan voor verschillende doeleinden worden ingezet. Bij grondfinanciering wordt de grond die in eigendom is van de ondernemer overgedragen aan een erfverpachter. De erfverpachter betaald maximaal 70% van de vrije waarde aan de ondernemer. De looptijd van deze financiering is bij ASR Vermogensbeheer minimaal 30 jaar. De ondernemer krijgt na het verkopen van de grond deze grond direct weer in gebruik. Na een termijn van minimaal 30 jaar kan deze grond terug worden gekocht. Bij ASR Vermogensbeheer is dat voor 85% van de vrije waarde op dat moment.

Bij deze vorm van erfpacht zijn er twee mogelijkheden van verwerking op de balans. In het eerste geval komt de grond en de lening op de balans te staan. Deze lening is geïndexeerd volgens CPI. In het tweede geval komt zowel het erfpachtrecht als de grond op de balans te staan. De grond komt voor 15% van de boekwaarde op de balans en het erfpachtrecht voor 15% van het bedrag dat uitgekeerd wordt.

Beide mogelijkheden hebben een verschillend effect op het resultaat. In het eerste geval komt het bedrag dat jaarlijks bij de geïndexeerde lening op komt ten laste van het resultaat. Hier komt ook de jaarlijkse geïndexeerde canon komt ten laste van het resultaat.

In het tweede geval mag het erfpachtrecht gedurende de looptijd elke jaar een evenredig deel worden afgeschreven wat een lager resultaat weergeeft. Daarnaast mag de jaarlijkse geïndexeerde canon ook ten laste van het resultaat gebracht worden (Marcus, Afschrijvingen erfpacht, 2018).

De actuele canon is 2,25% van de hoofdsom en wordt voorafgaande het jaar in een keer betaald. Deze canon wordt elk jaar geïndexeerd met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Gedurende de looptijd is het mogelijk om het erfpachtrecht te verkopen. Dit kan alleen als de verpachter hier toestemming voor geeft. Het afsluiten van een hypotheek op het erfpacht recht is eveneens mogelijk na goedkeuring van de verpachter.

Loopbaan Erfpacht

Loopbaan Erfpacht kan gebruikt worden voor financiering van aangekochte grond of voor het beschikbaar maken van financiële middelen.

Bij het afsluiten van Loopbaan Erfpacht gaat de grond, al dan niet onlangs aangekocht, naar de erfverpachter. De erfverpachter betaalt maximaal 70% van de vrije waarde van de grond op het moment van aangaan van erfpacht. De ondernemer krijgt deze grond minimaal 30 jaar weer in gebruik. De actuele canon bedraagt 2%. De canon moet voorafgaande het jaar in een keer worden betaald. Deze canon wordt elk jaar geïndexeerd met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Het erfpachtrecht, de 30% die de ondernemer inlegt mag gedurende de looptijd elk jaar een evenredig deel worden afgeschreven. Dit komt net als de jaarlijkse geïndexeerde canon ten laste van de winst.

De ondernemer kan gedurende de looptijd van Loopbaan Erfpacht het erfpachtrecht verkopen of hier een hypotheek op af sluiten. Wel moet de erfverpachter hier goedkeuring voor geven.

Bij Loopbaan Erfpacht heeft de ondernemer niet de mogelijkheid om een terugkooprecht vast te leggen. Er kan dus niet tussentijds worden terug gekocht. Bij einde van de looptijd beslist de erfverpachter of de ondernemer de grond tegen de vrije waarde terug mag kopen. Het aanbieden van een nieuw erfpachtcontract is ook een optie.

3.2.2 Fagoed

Fagoed biedt twee verschillende vormen van erfpacht aan. In tabel 3.2 staan de twee producten met de daarbij horende kenmerken weergegeven. Omdat de vormen dezelfde naam hebben, maar wel verschillend zijn door de voorwaarden krijgt de vorm met het tussentijds terugkopen de naam Fagoed financiering +.

Tabel 3.2 Fagoed producten

	Fagoed financiering	Fagoed financiering +
Hoogte financiering	Maximaal 70%	Maximaal 70%
Canon	2,6%	2,8%
Mogelijkheid tot koop van de grond	Na 27 (of 40 jaar)	Na 15 jaar 27 (of 40 jaar)
Overige kenmerken	Geïndexeerde lening	Geïndexeerde lening
Looptijd	27 (of 40 jaar)	27 (of 40 jaar)

Fagoed Financiering

Fagoed financiering kan worden gebruikt bij een bedrijfsuitbreiding, bedrijfsovername, herfinanciering of de aankoop van gepachte grond. Er kan gekozen worden voor 27 of 40 jaar. De ondernemer heeft daarom ook gebruiks zekerheid van deze grond van minimaal 27 jaar (of 40 jaar). Daarnaast kan de ondernemer indien hij dit wenst de grond terugkopen aan het eind van de looptijd.

De actuele canonpercentage die over de hoofdsom van de investering betaalt wordt, bedraagt bij Fagoed financiering 2,6%.

Bij Fagoed wordt de canon gedurende het jaar in twee termijnen betaald. De canon wordt elk jaar geïndexeerd met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bij Fagoed financiering wordt hoofdsom aangemerkt als geïndexeerde lening. Deze lening komt net als de grond op de balans te staan. Jaarlijks kan de indexatie van de lening en de canon ten laste van het resultaat worden gebracht.

Gedurende de looptijd van de erfpacht gebruikt de ondernemer de grond. Daarnaast blijven alle quota en eventuele rechten die op de grond liggen of komen te liggen van de ondernemer.

De ondernemer mag het erfpachtrecht verkopen. Dit kan alleen als de verpachter hier toestemming voor geeft. Het afsluiten van een hypotheek op het erfpacht recht is eveneens mogelijk na goedkeuring van de verpachter.

Fagoed Financiering +

Bij Fagoed financiering + kan er tussentijds terug gekocht worden. Bij tussentijds terugkopen wordt de koopsom als volgt bepaald: geïndexeerde canon X 100%/ canonpercentage bij aanvang met een opslag van 10%. De terugkoopsom is maximaal de vrije waarde op dat moment.

De actuele canonpercentage die over de hoofdsom van de lening betaalt wordt bedraagt bij Fagoed financiering + 2,8%.

Verder zijn alle voorwaarden gelijk aan de Fagoed financiering.

3.3 Financiële situatie en continuïteit n.a.v. erfpacht

De voor- en nadelen en financiële effecten met betrekking tot erfpacht worden in deze deelvraag weergegeven.

3.3.1 Voordelen en nadelen

Hieronder staan in tabel 3.3 de voor- en nadelen van elke vorm van erfpacht weergegeven. Dit is gedaan aan de hand van de voorwaarden die bij de verschillende vormen horen.

Tabel 3.3 Voor- en nadelen van elke vorm

Kenmerken/ voorwaarden	Agrarische Erfpacht- financiering	Agrarische Grond- financiering	Loopbaan Erfpacht	Fagoed- financiering +	Fagoed- financiering
Terugkooprecht	ja	ja	nee	ja	ja
Tussentijds terugkooprecht	ja	nee	nee	ja	nee
Terugkoop bedrag	Geïndexeerde hoofdsom	85% van de vrije waarde	-	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde
Canon percentage	2,6%	2,25%	2%	2,8%	2,6%
Solvabiliteit (balans) grond	Grond op balans	Grond op balans voor 100% Grond voor 15 % op balans	Grond niet op balans	Grond op balans	Grond op balans
Geïndexeerde lening op balans	Lening op balans	Lening op balans Lening niet op balans	Lening niet op balans	Lening op balans	Lening op balans
Solvabiliteit (balans) erfpachtrecht	Erfpachtrecht niet op balans	Erfpachtrecht niet op balans Erfpachtrecht voor 15% op balans	Erfpachtrecht op balans	Erfpachtrecht niet op balans	Erfpachtrecht niet op balans
Recht van Hypotheek	ja	ja	ja	ja	ja
Behoud van quota ed.	ja	ja	ja	ja	ja

3.3.2 Effecten op financieel gebied

Elke vorm staat in een eigen tabel (3.4 tot 3.11) waarbij beoordeeld is op solvabiliteit, aflostempo in jaren, besparingen, toe- en afname liquide middelen en reserveringscapaciteit. De berekeningen die hier aan ten grondslag aan liggen staat in bijlage III weergegeven.

Tabel 3.4 Erfpachtfinanciering 26 jaar

Erfpachtfinanciering 26 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	45%	46%	47%	48%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	26,3	26,0	24,1	24,5
Besparingen (x € 1.000)	53	48	48	51	48
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	23	23	27	25
Reserveringscapaciteit	65	61	61	65	63

Tabel 3.5 Grondfinanciering 100% balans 30 jaar

Grondfinanciering grond 100% balans 30 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	45%	46%	47%	47%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	25,4	25,2	23,5	24,0
Besparingen (x € 1.000)	53	50	50	53	50
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	30	31	35	32
Reserveringscapaciteit	65	63	63	67	65

Tabel 3.6 Grondfinanciering 15% balans 30 jaar

Grondfinanciering grond 15% balans 30 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	66%	68%	70%	72%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	8,7	8,2	7,4	7,1
Besparingen (x € 1.000)	53	58	58	62	59
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	45	45	50	48
Reserveringscapaciteit	65	78	78	82	81

Tabel 3.7 Loopbaan Erfpacht 30 jaar

Loopbaan Erfpacht 30 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	66%	68%	70%	72%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	8,3	7,8	7,1	6,8
Besparingen (x € 1.000)	53	56	55	59	56
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	49	49	54	52
Reserveringscapaciteit	65	82	82	86	84

Tabel 3.8 Fagoed financiering 27 jaar

Fagoed Erfpachtfinanciering 27 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	45%	46%	47%	48%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	26,3	26,0	24,1	24,6
Besparingen (x € 1.000)	53	48	48	51	48
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	24	24	28	26
Reserveringscapaciteit	65	61	61	65	63

Tabel 3.9 Fagoed financiering 40 jaar

Fagoed Erfpachtfinanciering 40 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	45%	46%	47%	47%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	26,3	26,1	24,3	24,9
Besparingen (x € 1.000)	53	48	48	51	48
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	28	28	32	30
Reserveringscapaciteit	65	61	61	65	63

Tabel 3.10 Fagoed financiering+ 27 jaar

Fagoed Erfpachtfinanciering+ 27 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	45%	46%	47%	48%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	26,9	26,5	24,6	25,1
Besparingen (x € 1.000)	53	47	46	50	47
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	22	22	26	24
Reserveringscapaciteit	65	60	60	64	62

Tabel 3.11 Fagoed financiering+ 40 jaar

Fagoed Erfpachtfinanciering+ 40 jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	81%	45%	46%	47%	47%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	4,6	26,9	26,6	24,8	25,4
Besparingen (x € 1.000)	53	47	46	50	47
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42	27	27	31	29
Reserveringscapaciteit	65	60	60	64	62

4. Discussie

In dit hoofdstuk zijn de aanpak en de resultaten van het onderzoek weergegeven en kritisch bekeken. Daarnaast heb ik opmerkingen toegevoegd die gebruikt kunnen worden als verbeter-/ suggestiepunt bij herhaling van dit onderzoek.

De gestelde doelen van het onderzoek zijn:

- 'Inzicht krijgen in de mogelijkheden die erfpacht biedt om een bedrijf uit te breiden met grond.'
- 'Adviseren van de beste vorm van erfpacht in de vorm van een rapport, gebaseerd op de beschreven casus.'

4.1 De aanpak

Om de eerste deelvraag te beantwoorden zijn er interviews afgenomen bij diverse partijen die een raakvlak hebben met de agrarische sector. Bij de opzet van dit onderzoek zijn in de eerste instantie de volgende partijen gekozen: Rabobank, ABN AMRO, LTO en ASR Vermogensbeheer.

Gedurende het onderzoek zijn om verschillende redenen uiteindelijk andere partijen bereid gevonden. De Rabobank wilden geen interview geven, maar gaf een rapport met de benodigde informatie. De telefoniste van de LTO gaf na enkele dagen aan dat ze niemand bereid had gevonden om mij te woord te staan. Zelfs het beantwoorden van enkele concrete vragen was niet mogelijk. Als vervanger van de LTO, heb ik de Nederlandse Melkveehouders Vakbond (NMW) als belangenbehartiger van de agrarische sector benaderd. De NMW heeft echter geen reactie gegeven. Netwerk GRONDig, ook een belangenbehartiger, was bereid om mee te werken aan een interview per mail.

ASR Vermogensbeheer wilde wel volledig meewerken aan een interview over de toekomstvisie. Als aanvulling op ASR is Fagoed gevraagd. Ook Saltus Beheer is toegevoegd vanwege de kennis van de grondmarkt. Ondanks de afmeldingen van de interview is dit onderzoek toch gebaseerd op verschillende invalshoeken.

Voor de tweede deelvraag zijn de producten van ASR Vermogensbeheer en Fagoed in kaart gebracht, dit is gedaan door contact op te nemen met de bedrijven. Er was al contact met beide bedrijven, door de eerste deelvraag. Het verkrijgen van de juiste informatie was daarom makkelijk. Beide bedrijven verwezen naar de notie van adviesbureau Remie. E. Marcus heeft toelichting en achtergrondinformatie gegeven over de juridische en fiscale aspecten.

In de beantwoording van derde deelvraag is een bestaande Excel sheet vanuit de opleiding aangepast en toegepast op de case. De informatie uit de tweede deelvraag is hierin getoetst. Na het toetsen is zowel de invoer als de uitvoer bekeken en gecontroleerd door een financieel adviesbureau. Het controleren van de in- en uitvoer stond niet in de aanpak, maar is bewust toegevoegd om de betrouwbaarheid te verhogen.

4.2 De resultaten

In de eerste deelvraag is de toekomstvisie van de verschillende partijen op de financierbaarheid van grond in kaart gebracht. Een toekomstvisie, mening, is niet goed of fout te noemen. Wel kan er kritisch gekeken worden naar de manier hoe deze verworven is.

De Rabobank was niet bereid om een interview af te geven. De Rabobank leverde wel een rapport aan met daarin de toekomstvisie. Omdat de Rabobank veel klanten heeft in de agrarische sector en het rapport breed opgezet is zijn deze resultaten wel opgenomen in dit onderzoek.

Bij de ABN AMRO is een interview afgenomen met een relatiebeheerder van het noorden. Ondanks dat er verschil is in de bedrijfsvoering in het noorden en zuiden, vanwege de beschikbaarheid van grond, heeft hij een helder en duidelijk verhaal verteld over de toekomstvisie in Nederland.

Netwerk GRONDig is benaderd als tweede grootste partij, omwille van de tijd moest dit via de mail gebeuren. Er is geen diepgaand gesprek geweest, waardoor de betrouwbaarheid van de resultaten niet optimaal zou kunnen zijn.

Als aanvulling zijn Fagoed en Saltus Beheer meegenomen om de visie vanuit meerdere invalshoeken te bekijken. Dit zorgt ervoor dat de visie breder wordt gedragen.

Opmerkingen

- Vooraf een ruime selectie maken van instanties die en raakvlak hebben met de agrarische sector en een visie hebben op de toekomst.
- Partijen later opgenomen als aanvulling op het onderzoek.

Bij de tweede deelvraag zijn de verschillende vormen van erfpacht in kaart gebracht. In de eerste instantie werd alleen ASR Vermogensbeheer meegenomen, omdat dit de grootste partij is in het aanbieden van erfpacht. Daarnaast zijn de vormen van Fagoed meegenomen in de tweede deelvraag. Door resultaten van meerdere partijen te nemen kan het onderzoek als breed worden gezien.

Zowel ASR Vermogensbeheer als Fagoed waren open in het verstrekken van gegevens en aanvullende informatie. Beide partijen hebben Remie als adviseur op juridisch en fiscaal gebied. Remie was ook bereid om informatie aangaande erfpacht te verstrekken doormiddel van een notie en een telefoongesprek.

Opmerkingen

- Beter en uitgebreider de aanbieders van erfpacht in kaart brengen, zodat de betrouwbaarheid van het onderzoek hoger wordt.
- Tijdens het onderzoek was er voldoende en goede informatie beschikbaar van de geselecteerde bedrijven.
- Remie als adviseur op juridisch en fiscaal gebied opgenomen in het onderzoek.

Bij de derde deelvraag zijn de resultaten van de tweede deelvraag gebruikt. Deze resultaten zijn getoetst in een case waardoor er iets gezegd kan worden over de effecten op financieel niveau. De resultaten van de derde deelvraag zijn dus volledig afhankelijk van de tweede deelvraag. In dit onderzoek zijn er na het toevoegen van Fagoed voldoende resultaten beschikbaar gekomen. Hierdoor kon de derde deelvraag ook voldoende uitgevoerd worden.

Tijdens het onderzoek ontstond er over de juistheid van de fiscale verwerking onduidelijkheid. Zowel ASR Vermogensbeheer als Fagoed gaven aan de Remie hier een uitspraak over kon doen. In overleg met Remie zijn daarom bij een product twee vormen behandeld en weergegeven, omdat het beide volgens de belastingrechter mag. De in- en uitvoer van de case zijn gecontroleerd door een financieel adviesbureau om de betrouwbaarheid van de resultaten te waarborgen.

Opmerkingen

- Resultaten afhankelijk van de resultaten uit de tweede deelvraag waardoor de betrouwbaarheid ter discussie kan staan.
- Betrouwbaarheid komt ten goede door overleg met Remie (juridisch en fiscaal advies bureau) over de fiscale verwerking van erfpacht.
- In- en uitvoer van de derde deelvraag laten controleren door een financieel adviseur komt de betrouwbaarheid ten goede.

5. Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt de volgende hoofdvraag beantwoord: 'Welke rol kan erfpacht spelen in het financieringsvraagstuk voor een grondgebonden melkveehouderij?' Het beantwoorden gebeurt op basis van de resultaten van dit onderzoek die zijn weergegeven in het vorige hoofdstuk.

5.1 Conclusie

Door de aangescherpte nomen van grondgebondenheid zullen melkveehouders meer grond moeten verwerven. De grond kan op verschillende manieren verworven worden waaronder erfpacht. Door middel van dit onderzoek zijn alle verschillende vormen van erfpacht in kaart gebracht.

Deelvraag 1: Wat is de toekomstvisie van de Rabobank, ABN AMRO, ASR Vermogensbeheer, Fagoed, Saltus Beheer en Netwerk GRONDig op de groeimogelijkheden van een melkveehouderij?

De verschillende vertegenwoordigers van de sector hebben een heldere en overeenkomstige visie op de toekomst van de grondgebondenheid en de financiering ervan.

Zo verwachten de partijen dat er in de toekomst meer vraag naar grond komt en dat er meer grond per bedrijf moet komen. Ook verwachten ze over het algemeen geen grondprijs stijging of daling. Daarnaast verwachten de partijen dat de financierbaarheid in grond door de bank zal afnemen en dat alternatieve financiers dit zullen oppakken. Erfpacht behoort ook tot de mogelijkheden van een alternatieve financier.

Normaal gesproken zal de grondprijs stijgen als de vraag naar grond groter wordt. Volgens enkele partijen zal dit niet gebeuren omdat de financierbaarheid afneemt door Basel III en mogelijk Basel IV in 2027. Basel is vanuit de EU opgelegd en bevat strenge eisen met betrekking tot financiering. Door te kiezen voor een alternatieve financiering zullen de maandelijkse kosten toenemen wat weer ten koste gaat van de grondprijs.

De toekomstvisie van de verschillende partijen zijn samengevat in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Toekomstvisie op de groeimogelijkheden

Kenmerken / verwachtingen	RABO	ABN AMRO	ASR Vermogensbeheer	Fagoed	Saltus Beheer	Netwerk GRONDig	Conclusie
Meer vraag naar grond	ja	Ja	ja	ja	Ja	ja	Ja
Meer grond per bedrijf	ja	Ja	ja	ja	Ja	ja	Ja
Prijsstijging	nee	nee	ja	nee	Nee	nee	Nee
Prijzdaling	ja	nee	nee	nee	nee	nee	Nee
Financierbaarheid door bank aflopend	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Ja
Alternatieve financiers oplopend	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Ja
Aankoop door erfpacht	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja

Deelvraag 2: Op welke verschillende manieren wordt erfpacht op dit moment toegepast?

Alle vormen van erfpacht die ASR Vermogensbeheer en Fagoed aanbieden zijn in kaart gebracht. Ook alle voorwaarden/ kenmerken die bij elke vorm horen zijn onderzocht. In tabel 5.2 staan alle vormen en de daarbij horende kenmerken/ voorwaarden schematisch weergegeven.

Tabel 5.2 Verschillende vormen van erfpacht

Kenmerken/voorwaarden	Agrarische Erfpacht-financiering	Agrarische Grond-financiering	Loopbaan Erfpacht	Fagoed-financiering +	Fagoed-financiering
Looptijd	Min. 26 jaar	Min. 30 jaar	Min. 30 jaar	27 of 40 jaar	27 of 40 jaar
Max financiering	70%	70%	70%	70%	70%
Canon percentage	2,6%	2,25%	2%	2,8%	2,6%
Betaling Canon	Voorafgaande het jaar in 1 keer	Voorafgaande het jaar in 1 keer	Voorafgaande het jaar in 1 keer	2 termijnen in hetzelfde jaar	2 termijnen in hetzelfde jaar
Indexatie (CPI)	ja	ja	ja	ja	ja
Terugkooprecht	ja	ja	nee	ja	ja
Tussentijds terugkooprecht	ja	nee	nee	ja	nee
Opslag bij tussentijds terugkopen	10%	-	-	10%	-
Terugkoop bedrag	Geïndexeerde hoofdsom	85% van de vrije waarde	-	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde
Solvabiliteit (balans) Grond	Grond op balans	Grond op balans voor 100% Of: grond voor 15 % op balans	Grond niet op balans	Grond op balans	Grond op balans
Geïndexeerde lening op balans	Lening op balans	Lening op balans Of: Lening niet op balans	Lening niet op balans	Lening op balans	Lening op balans
Solvabiliteit (balans) erfpachtrecht	Erfpachtrecht niet op balans	Erfpachtrecht niet op balans Of: Erfpacht recht voor 15% op balans	Erfpachtrecht op balans	Erfpachtrecht niet op balans	Erfpachtrecht niet op balans
Recht van Hypotheek	ja	ja	ja	ja	ja
Behoud van quota ed.	ja	ja	ja	ja	ja

De belangrijkste verschillen tussen de verschillende vormen van erfpacht zijn het terugkooprecht, de terugkoopsom en de canon. Daarnaast verschilt de betaling van de canon tussen Fagoed en ASR Vermogensbeheer. Zo moet er bij ASR Vermogensbeheer voorafgaande het jaar betaald worden en bij Fagoed gedurende het jaar in twee termijnen.

Ook de looptijden van de vormen variëren van minimaal 26 jaar tot 40 jaar. De jaarlijkse indexatie van de canon en van de lening is bij alle vormen gelijk behalve bij Loopbaan Erfpacht. Bij Loopbaan

Erfpacht krijgt de ondernemer ook geen terugkooprecht waardoor deze vorm meer wordt gezien als beschikbaar maken van liquide middelen voor stoppers.

Bij ASR Vermogensbeheer grondfinanciering is het niet een duidend hoe deze op de balans verwerkt moet worden, daarom zijn beide mogelijkheden benoemd.

Deelvraag 3: Wat zijn de voor- en nadelen en de effecten op financieel gebied van de verschillende vormen van erfpacht?

Om de voor en nadelen van elke vorm te bepalen zijn de belangrijkste voorwaarden van elke vorm uit de tweede deelvraag weergegeven. De belangrijkste voorwaarden die de continuïteit van het bedrijf waarborgen zijn het terugkooprecht, tussentijds terugkooprecht, bepaling van terugkoopsom en het canonpercentage. In tabel 5.3 op de volgende pagina staan alle beoordelingspunten en elke vorm van erfpacht weergegeven.

Om de effecten op financieel niveau te bepalen zijn alle vormen van erfpacht getoetst op een case. De cijfers in de case bij elke vorm zijn beoordeeld op solvabiliteit, maximaal aflostempo in jaren, besparingen, liquide middelen en reserveringscapaciteit.

Als eerste worden de verschillende vormen beoordeeld op basis van de continuïteit van het bedrijf. Als laatste worden de verschillende vormen beoordeeld op basis van de cijfers gedurende de looptijd. De beoordeling vindt plaats aan de hand van nummers waarbij nummer 1 de beste vorm weergeeft en nummer 8 is de minst beste vorm.

De beste vorm van erfpacht waarbij de continuïteit van het bedrijf het belangrijkste is op het gebied van voorwaarden is erfpachtfinanciering van minimaal 26 jaar. Daarna komt Fagoed + financiering met een looptijd van 27 jaar en daaropvolgend Fagoed + financiering van 40 jaar. De vierde is grondfinanciering waarbij 15% op de balans komt te staan en de looptijd 30 jaar bedraagt.

De beste vorm van erfpacht waarbij er naar de cijfers uit de case is gekeken is Loopbaan Erfpacht met een looptijd van minimaal 30 jaar. Daarna komt de grondfinanciering waarbij 15% op de balans komt te staan en daaropvolgend de grondfinanciering waarbij 100% op de balans komt te staan. De vierde is erfpachtfinanciering met een looptijd van minimaal 26 jaar.

Tabel 5.3 Voor- en nadelen en de effecten van alle vormen van erfpacht

	Erfpacht financiering 26 jr	Grond financiering 30 jr		Loopbaan Erfpacht 30 jr	Fagoed + Financiering 27 jr	Fagoed + Financiering 40 jr	Fagoed Erfpacht 27 jr	Fagoed Erfpacht 40 jr
		100% balans	15% balans					
Beoordeling Continuïteit	1	5	4	8	2	3	6	7
Terugkooprecht	ja	ja	ja	nee	ja	ja	ja	ja
Tussentijds terugkooprecht	ja	nee	nee	-	ja	ja	nee	nee
Bepaling terugkoopsom	Geïndexeerde hoofdsom	85% van vrije waarde	85% van vrije waarde	-	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde	Geïndexeerde canon X 100%/ canon % bij aanvang Met een max van de vrije waarde
Canon percentage	2,6%	2,25%	2,25%	2%	2,8%	2,8%	2,6%	2,6%

Beoordeling Gedurende de looptijd	4	3	2	1	7	8	5	6
Solvabiliteit fiscaal (% EV begin balans)	48%	47%	72%	72%	48%	47%	48%	47%
Maximaal aflossingstempo in jaren (na verv. Invest)	24,5	24	7,1	6,8	25,1	25,4	24,6	24,9
Besparingen (x € 1.000)	48	50	59	56	47	47	48	48
Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	25	32	48	52	24	29	26	30
Reserveringscapaciteit (x € 1.000)	63	65	81	84	62	62	63	63

Antwoord op de hoofdvraag

‘Welke rol kan erfpacht spelen in het financieringsvraagstuk voor een grondgebonden melkveehouderij?’

De toekomstvisie van de verschillende partijen is eenduidig. Ze verwachten dat er meer vraag naar grond komt en dat er meer grond per bedrijf moet komen. Ook wordt verwacht dat de financierbaarheid van de banken zal afnemen en dat alternatieve financiers deze afname zullen compenseren. De uitgifte van grond doormiddel van erfpacht is een van de mogelijkheden van een alternatieve financier.

Momenteel zijn er zes verschillende vormen van erfpacht waarbij de voorwaarden divers zijn. De beste vorm van erfpacht op het gebied van de voorwaarden waarbij continuïteit gewaarborgd wordt, is agrarisch erfpachtfinanciering met een looptijd van minimaal 26 jaar. De beste vorm waarbij de financiële effecten het belangrijkste zijn is Loopbaan Erfpacht.

Gesteld kan worden dat erfpacht voor de melkveehouderij in de toekomst een belangrijke rol kan spelen, omdat de financierbaarheid door de banken afneemt. Er zijn momenteel zes verschillende vormen waar een ondernemer uit kan kiezen. De ondernemer kan op basis van zijn eisen een passende vorm van erfpacht kiezen waarbij hij grond kan aankopen om aan de norm van grondgebondenheid te voldoen.

5.2 Aanbevelingen

De doelgroep waar dit onderzoek voor geschreven is, zijn ondernemers die hun bedrijf willen ontwikkelen en op zoek zijn naar een alternatieve financiering. Het kiezen van een vorm waarbij de continuïteit belangrijk is en het ten koste mag gaan van de financiële effecten. Daarom beveel ik erfpachtfinanciering van minimaal 26 jaar bij deze groep ondernemers aan. Indien de bank geen bancaire financiering meer wil geven op de aankoop van grond.

Vervolgonderzoek

Voor een vervolgonderzoek kunnen de volgende punten meegenomen kunnen worden.

- Alle mogelijke aanbieders van erfpacht en de vormen van die aanbieders in kaart brengen.
- Kijken naar de regels van de belastingrechter op het moment van onderzoeken.
- Ondernemers vragen naar ervaringen van erfpacht.
- Onderzoeken van Crowdfunding in de agrarische sector.

Bibliografie

- 't Hart, C., Hoogeveen, H., Janssen, N., Kropff, M., & Rijssingen, J. v. (2011). *Topsector Agro & Food*. Den Haag: WUR. Opgehaald van <http://edepot.wur.nl/171842>
- A.S.R. (2018). *Alles over erfpacht*. Opgeroepen op April 23, 2018, van <https://asrealestate.nl/landelijk-vastgoed/grondfinanciering/agrarische-erfpachtfinanciering>
- Aarts, S. (2018, Juli 17). Bancaire financiering. (W. Fuite, Interviewer) Leeuwarden: ABN Amro.
- ABN Amro. (2014, februari). *Met onderpand betaal je de lening niet terug*. Opgeroepen op April 12, 2018, van <https://insights.abnamro.nl/2014/02/onderpand-betaal-lening-terug/>
- Akkermans, P., & Rentmeesterskantoor Overwater BV. (2017). *Agrarische erfpacht*. Breda.
- Berg, W.-j. v. (2018, April 24). Grondprijzen in gemeente Zwartewaterland (omgeving Mastenbroek). (W. Fuite, Interviewer)
- Gennissen, R. (2018, Juli 13). Toekomstvisie op financierbaarheid van landbouwgrond. (W. Fuite, Interviewer)
- Gerbrandy, A. (2015, December). Kortlopende pacht bedreigt continuïteit van bedrijf. *Akker*. Opgeroepen op April 23, 2018, van <http://edepot.wur.nl/366017>
- (2018). *Grondgebondenheid als basis voor een toekomstbestendige melkveehouderij*. Opgehaald van <http://edepot.wur.nl/446638>
- GRONDig, N. (2018, Juli 23). Toekomstvisie op financierbaarheid van landbouwgrond. (W. Fuite, Interviewer)
- Haaijer, A. (2018, Juli 05). Toekomstvisie op financierbaarheid van landbouwgrond. (W. Fuite, Interviewer)
- Holtland accountants. (2018). *Gemiddelde Jaarcijfers*. Ijsselmuiden. Opgeroepen op Juni 22, 2018
- Houwaard, D. (2018, Juni 29). Toekomstvisie op financierbaarheid van landbouwgrond. (W. Fuite, Interviewer)
- Koeijer, T. d., Blokland, P., Datselaar, C., Helming, J., & Leusink, H. (2014). *Scenario's voor grondgebondenheid*. Wageningen: WUR. Opgehaald van <http://edepot.wur.nl/326436>
- Marcus, E. (2017). *Fiscale aspecten van erfpacht*. Uden: Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau LLP.
- Marcus, E. (2018, Juli 13). Afschrijvingen erfpacht. (W. Fuite, Interviewer)
- Meer, R. v., Voskuilen, M., & Silvis, H. (2017). *Pachtafhankelijke bedrijven in beeld*. Opgeroepen op April 12, 2018, van <http://edepot.wur.nl/407721>
- Rabobank. (2018). *Investeren in bedrijfsmiddelen met een bedrijfslening*. Opgeroepen op April 23, 2018, van <https://www.rabobank.nl/bedrijven/zakelijk-financieren/zakelijke-lening/?intcamp=be-financieren-alle.financieringsvormen&inttype=tegel-zakelijke-lening&intsource=bedrijven.zakelijk-financieren.alle-financieringsvormen>
- Silvis, H., & Voskuilen, M. (2015). *Flexibele pacht en prijstoetsing in economisch perspectief*. Wageningen UR. Opgeroepen op April 24, 2018, van <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/fulltext/347654>
- Silvis, H., Voskuilen, M., Jongeneel, R., Ausma, A., & Beekhuizen, J. v. (2016). *Rabobank Cijfers & Trends*. Rabobank.
- Streek, M. v. (2012, Augustus 23). Erfpacht als financieringsvorm. *Melkveemagazine*, p. 1. Opgeroepen op April 19, 2018, van <http://edepot.wur.nl/221888>

- Vonck, F. (2013). *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*. Universiteit van Groningen. Opgeroepen op April 24, 2018, van https://www.rug.nl/research/portal/files/2365811/Volledigedissertatie_bev.pdf
- Wageningen university en research. (2017). Fosfaatrechten en grondgebondenheid. Opgeroepen op April 14, 2018, van <https://www.wur.nl/nl/artikel/Fosfaatrechten-en-grondgebondenheid.htm>

Bijlage I Interview

Interview ABN AMRO

1. Op welke manier vertegenwoordigt u de agrarische sector?

Ik ben werkzaam bij Agrarisch team van ABN AMRO Bank. Vooral vanuit provincie Friesland Als agrarisch team hebben wij 500 agrarische klanten waarvan grotendeels melkveehouders deel akkerbouw, klein deel intensief en agribusiness zoals loonwerk, mechanisatiebedrijven en handelsbedrijven.

Zelf heb ik portefeuille met 70 klanten waarvan 53 melkveehouders 15 agribusiness en 3 akkerbouwers

2. Welke groep vertegenwoordigt u binnen de agrarische sector?

a. Hoe groot is deze groep?

3. Hoe kijkt u naar de ontwikkelingen op het gebied van grondgebondenheid in de melkveesector?

Noord Nederland bestaat grotendeels uit grondgebonden landbouw redelijk extensieve bedrijven met ca 15-20.000 kg melk per hectare. De grondgebondenheid zit al in de cultuur van de Noorderlingen en nieuwe wetgeving zal ook geen grote impact hebben op de huidige bedrijfsvoering hier.

4. Vind u de huidige definitie van grondgebondenheid scherp genoeg?

Te weinig in verdiept, vooral daar het geen grote gevolgen heeft voor dit gebied. Dit ook daar noord Nederland grotendeels bestaat uit gras en niet geschikt is voor mais. Eis van 70% eiwit van eigen land is met kleine aanpassingen ook goed haalbaar

5. Wat is uw toekomstvisie op de grondgebondenheid?

Samenleving, politiek en melkveehouders zetten steeds meer in op grondgebonden landbouw met als paradepaard "koe in de wei". Denk dat deze zaken ook in toekomst belangrijk zullen zijn voor onze licence to produce. Dit geeft melkveehouderij in mijn ogen wel voorsprong op varkens en kippen.

6. Hoe denkt u dat bedrijven gaan voldoen aan de norm van grondgebondenheid?

Zal per bedrijf verschillend zijn.

Voor technisch goed draaiende gezonde bedrijven kan het best interessant zijn om grond aan te kopen. Daardoor minder voeraankoop en mestafzet.

Alternatieven zullen zijn: pachten of erfpachten of misschien wel minder koeien houden

7. Hoe denkt u dat bedrijven die grond willen verwerven dit gaan doen/ financieren?

- Aankoop in eigendom via bank of familie of andere partijen die geld overhebben
- Pacht, losse pacht of voor enkele jaren
- Erfpacht
- Crowdfunding

8. Zou erfpacht in de toekomst een oplossing kunnen zijn? Zijn er andere mogelijkheden?

Erfpacht is een optie maar niet de mooiste:

Bij aankoop krijg je rente en aflossing en door af te lossen wordt de rente lager en ben je door de jaren heen aan het sparen. Daarbij is grond in eigen bezit.

Bij erfpacht kan jaarlijks een verhoging worden door gevoerd en komt de mogelijke waarde stijging van de grond niet naar de boer toe. Ten aanzien van lasten erfpacht of rente en aflossing verschillen de financieringsvormen niet heel veel van elkaar

9. Ziet u dit als een opkomende vorm van financiering of juist niet?

Bank kijkt naar aantal zaken t.a.v. financiering

- 1) Ondernemer
- 2) Exploitatie > komt er meer binnen dan eruit gaat
- 3) Garantievermogen verhouding eigen vermogen – vreemd vermogen waarbij wel gecorrigeerd voor waarde onroerend goed (grond en gebouwen)
- 4) Zekerheden

De ondernemer en de exploitatie zijn uiteraard het belangrijkste. Het garantie vermogen en de zekerheden betalen geen rekeningen maar geven de bank comfort mocht het onverhoopt fout gaan. Vandaag aan de dag zijn er stevig gefinancierde bedrijven t.a.v. exploitatie die op de grens lopen en dat de balans tussen eigenvermogen (ca 40%) en vreemd vermogen (60%) verder uit elkaar gaat. Mocht er voor die bedrijven geen financieringsruimte meer zijn is het een optie om erfpacht te gebruiken. Dan financiert een derden partij het op de balans. Daarbij moet de exploitatie wel de lasten kunnen dragen.

Interview Netwerk GRONDig

- 1. Op welke manier vertegenwoordigt u de agrarische sector?**
Netwerk GRONDig vertegenwoordigt ongeveer 1000 melkveebedrijven.
- 2. Welke groep vertegenwoordigt u binnen de agrarische sector?**
Op alle manieren die met het beleid te maken hebben, maar vooral zaken die de grondgebonden bedrijven onevenredig benadelen.
 - a. Hoe groot is deze groep?**
Ongeveer 600 bedrijven
- 3. Hoe kijkt u naar de ontwikkelingen op het gebied van grondgebondenheid in de melkveesector?**
Het aanscherpen van de grondgebondenheid is met het oog op de toekomst van essentieel belang. Het verder intensiveren van de melkvee sector is absoluut niet gewenst. We moeten trots zijn op onze sector, daarbij hoort een koe in de wei en dus voldoende grond onder het bedrijf.
- 4. Vind u de huidige definitie van grondgebondenheid scherp genoeg?**
Nee, er wordt nu gestuurd op fraudegevoelige cijfers.
Een nader te bepalen aantal stuks GVE per hectare is gewenst, dit is uit te leggen aan de burger en aan Brussel.
- 5. Wat is uw toekomstvisie op de grondgebondenheid?**
De melkveesector gaat meer grondgebonden worden in de toekomst. Dit is ook noodzakelijk voor de melkveehouderij tak, we moeten meer met de burgers optrekken.
- 6. Hoe denkt u dat bedrijven gaan voldoen aan de norm van grondgebondenheid?**
Grond pachten, huren of kopen. Voor veel bedrijven zal kopen geen optie zijn omdat de grondprijzen gigantisch hoog zijn en zeker niet gaan dalen.
Daarom kunnen die bedrijven kijken naar kort of lange pacht. Erfpacht is ook een mogelijkheid. Het biedt de ondernemer meer zekerheid dan korte pacht.
- 7. Hoe denkt u dat bedrijven die grond willen verwerven dit gaan doen/ financieren?**
Zie antwoorden bij vraag 6.
- 8. Zou erfpacht in de toekomst een oplossing kunnen zijn? Zijn er andere mogelijkheden?**
Ja, erfpacht geeft een ondernemer veel zekerheid op de lange termijn. Daarnaast zijn er veel verschillende soorten van erfpacht.
Bancaire financiering is voor nummer 1 maar ik merk ook dat de banken steeds moeilijker gaan doen.
- 9. Ziet u dit als een opkomende vorm van financiering of juist niet?**
Ja, als ik kijk hier in de buurt dan gebeurt het al best veel. Puur doordat de bank geen financiering meer wil afgeven.

Interview Saltus Beheer

1. **Op welke manier vertegenwoordigt u de agrarische sector?**
Rentmeesters kantoor Saltus Beheer BV beheert gronden die in bezit zijn van andere bedrijven of instanties. Saltus geeft deze gronden uit aan agrariërs.
2. **Welke groep vertegenwoordigt u binnen de agrarische sector?**
Adviesbureau
 - a. **Hoe groot is deze groep?**
Geen idee, Saltus beheert ongeveer 2500 hectare grond aan agrarische ondernemers.
3. **Hoe kijkt u naar de ontwikkelingen op het gebied van grondgebondenheid in de melkveesector?**
Persoonlijk verwacht Haaijer dat gezien de mestproblematiek de grondgebondenheid wel een belangrijk item zal blijven. De sector krijgt steeds meer regels over zich heen, doordat naar mijn mening ons land te klein is voor grote bedrijven. De politiek wil daarom alles inperken.
4. **Vind u de huidige definitie van grondgebondenheid scherp genoeg?**
Geen mening over, dat is aan de belangenbehartigers van de agrarische sector.
5. **Wat is uw toekomstvisie op de grondgebondenheid?**
Zoals bij vraag 3 al aangegeven zullen de normen alleen nog maar aangescherpt worden. Daarom verwacht ik ook dat er meer gronden onder de melkveebedrijven moeten komen. Alleen al om te voldoen aan de norm.
6. **Hoe denkt u dat bedrijven gaan voldoen aan de norm van grondgebondenheid?**
Als ondernemer heb je de keuze, Of minder dieren of meer gronden in gebruik nemen. Het klinkt logisch maar dat is het ook.
7. **Hoe denkt u dat bedrijven die grond willen verwerven dit gaan doen/ financieren?**
Veel bedrijven zullen gaan lenen bij de bank, maar die wil tegenwoordig ook niet zoveel meer. Daarom zullen ondernemers gaan kijken naar alternatieve financiering. Het huren of pachten is ook een mogelijkheid. Erfpacht biedt de ondernemer lange gebruiks zekerheid.
8. **Zou erfpacht in de toekomst een oplossing kunnen zijn? Zijn er andere mogelijkheden?**
Erfpacht is er zeker een oplossing, omdat het ook veel zekerheid geeft, maar is op langere termijn vaak een dure oplossing. Alternatief is losse pacht of eigendom. Als ondernemer moet je je dan wel realiseren dat je minder gebruiks zekerheid hebt bij losse pacht.
9. **Ziet u dit als een opkomende vorm van financiering of juist niet?**
Ja, ik zie het steeds vaker voorkomen. Vaak hebben de ondernemers geen keuze, ze willen of moeten uitbreiden in grond door huiskavel uitbreiding o.i.d. maar kunnen geen geld krijgen bij de bank.

Bijlage II Interview

Interview ASR Vermogensbeheer

In deze bijlage staan de interviewvragen en uitgewerkte antwoorden van ASR voor deelvraag 1 en 2 weergegeven.

Vragen voor ASR Vermogensbeheer (toekomstvisie):

1. **Op welke manier vertegenwoordigt u de agrarische sector?**
Wij hebben ongeveer 35000 hectare in eigendom. Ongeveer 15000 hectare geven wij uit doormiddel van erfpacht
2. **Welke groep vertegenwoordigt u binnen de agrarische sector?**
 - a. **Hoe groot is deze groep?**
Agrarische ondernemers die erfpacht aanvragen bij ASR Vermogensbeheer.
3. **Hoe kijkt u naar de ontwikkelingen in de melkveesector?**
Grond is een schaars product in Nederland. Grondprijzen kunnen dalen maar we verwachten dat het stabiel blijft. Als we de curves bijhouden had de grondprijs allang moeten dalen. Maar dat heeft niet plaatsgevonden. Waarschijnlijk komt dat door de gigantische lage rente en dat boeren die stoppen die hun grond nog vast houden. De schaalvergroting gaat langzaam door in Nederland. De boeren hebben dus grondhonger. Wij kijken op de langer termijn (30/40 jaar) Wij denken dat grond zijn waarde behoud en dus waarde vast blijft. Nederland is het 2^e exportland van de wereld.
4. **Vind u de huidige definitie van grondgebondenheid scherp genoeg?**
Ja ik weet niet wat goed of niet goed is. Ik verwacht dat er steeds meer grond onder het bedrijf moet komen. De maatschappij wil niet meer 10.000 varkens in een schuur. En dat geldt ook voor de melkveehouderij.
5. **Wat is uw toekomstvisie op de grondgebondenheid?**
Meer grond per bedrijf, en meer duurzaam produceren. Geen advies zoals meer kunstmest strooien. Met Rabo en Vitens een bodemlabel ontwerpen. Daar een advies op geven, zorgen dat de bodem voor de ondernemer beter wordt zoals het vastleggen van organische stof. Dus lange termijn de grond verbeteren.
Ik hoop dat het ooit nog eens een keer een aantal GVE per hectare wordt, het zogenoemde plan B.
6. **Hoe denkt u dat bedrijven gaan voldoen aan de norm van grondgebondenheid?**
Grond aankopen zullen ze proberen, maar pachten kan ook. De sanering gaat door, de groten blijven over. De kleintjes kunnen zich gaan specificeren in zelf kaas maken of zoiets.
7. **Hoe denkt u dat bedrijven die grond willen verwerven dit gaan doen/ financieren?**
Bancaire financiering blijft de beste vorm. Maar door het Basel III zullen ze zich tot de korte termijn financiering wenden. De beleggers zullen de lange termijn gaan financieren. Zoals pensioenfondsen en verzekeraars.
8. **Zou erfpacht in de toekomst een oplossing kunnen zijn?**
Ja zeker, deze valt onder de financieringsvorm van beleggers. We zijn bezig met een product waar we niet met een index werken maar een vast bedrag. Hier zijn we bezig met een pilot voor jonge ondernemers.
9. **Ziet u dit als een opkomende vorm van financiering of juist niet?**
Ja, de afgelopen 3-4 jaar hebben we een flinke groei doorgemaakt op het gebied van erfpacht.
10. **Wat voor bedrijf is ASR en wat doet ASR?**
ASR koopt gronden in heel Nederland die ze verpachten d.m.v. erfpacht. ASR ziet dit als belegging.
11. **Hoeveel hectare grond heeft ASR uitgegeven in erfpacht?**
ASR heeft op dit moment 15000 ha uitgegeven d.m.v. erfpacht.

12. **Hoe komt een ondernemer bij ASR terecht? (Eigen initiatief of doorverwijzing bank?)**
Vaak komt een ondernemer rechtstreeks bij ons met de vraag of ASR iets voor hem kan betekenen. Voorheen hebben we vaak reclame gemaakt, maar dat doen we al enkele jaren niet meer.
13. **Welke verschillende vormen van erfpacht zijn er?**
Grondfinanciering, Erfpachtfinanciering en Loopbaan Erfpacht.
14. **Wat is de meest gebruikte vorm in Nederland en is daar een reden voor?**
Erfpachtfinanciering is het oudste product, en het meest gebruikte product.
Erfpachtfinanciering geeft een ondernemer veel mogelijkheden in de ogen van ASR.
15. **Heeft elke vorm van erfpacht ook weer zijn eigen voorwaarden?**
Ja, zo heeft loopbaanerfpacht geen terugkoopmoment. Dit hebben de andere producten wel.
De rente is daarom ook lager van loopbaanerfpacht.
16. **Kan er onderhandeld worden over de voorwaarden?**
In beginsel niet. Dat is voor ASR niet te doen. We willen wel graag een ondernemer voort helpen, daarom hebben we 3 verschillende producten die we aanbieden.
17. **Welke kosten zijn verbonden aan elke vorm van erfpacht?**
Nee geen andere kosten dan canon.
18. **Hoe zijn die kosten opgebouwd? Eenmalig, maandelijks en vast?**
Vooraf het jaar moet de jaarlijkse canon betaald zijn.
19. **Wat gebeurt er op de balans van de ondernemer?**
In de boekhouding blijft de grond ongewijzigd op de balans staan. ASR keert maximaal 70% uit en dat wordt op de balans opgenomen als een geldlening.
20. **Zijn er meerdere opties om grond aan te kopen naast een bancaire lening of erfpacht?**
Niet zo ik weet, misschien een familielening of geld lenen van een stopper?

Interview Fagoed

In deze bijlage staan de interviewvragen en uitgewerkte antwoorden van Fagoed voor deelvraag 1 en 2 weergegeven.

1. Op welke manier vertegenwoordigt u de agrarische sector?

Fagoed is in 1987 mede opgericht door de LTO teneinde de agrarische sector een goede financieringsvorm te kunnen aanbieden. De LTO is mede nog vertegenwoordigt in het stichtingsbestuur van Fagoed.

2. Welke groep vertegenwoordigt u binnen de agrarische sector?

a. Hoe groot is deze groep?

Dat is niet precies te zeggen, wij bieden producten aan de agrarische ondernemers in de zin van erfpacht. Momenteel hebben wij ruim 4500 hectare uitstaan door middel van erfpacht.

3. Hoe kijkt u naar de ontwikkelingen in de melkveesector?

Het lijkt erop dat het aantal melkveehouders dit jaar opnieuw zal afnemen door de nieuwe fosfaatregels maar ook door bijvoorbeeld de strenge provinciale milieu-eisen waaraan versneld moet worden voldaan. Veel ondernemers zijn de regels zat en gaan stoppen of in elk geval hun fosfaatrechten te gelde maken. Daarnaast is er een categorie die wil groeien.

4. Vind u de huidige definitie van grondgebondenheid scherp genoeg?

Geen mening over. Wij bieden erfpacht aan voor agrarische ondernemers, maar hebben geen mening over beleidsvraagstukken.

5. Wat is uw toekomstvisie op de grondgebondenheid?

Zie punt 4.

6. Hoe denkt u dat bedrijven gaan voldoen aan de norm van grondgebondenheid?

Grond bij het bedrijf halen, door koop, huur/pacht of ruilen van gronden.

7. Hoe denkt u dat bedrijven die grond willen verwerven dit gaan doen/ financieren?

Ondernemers die kunnen kopen zullen dit doen aan de hand van een bancaire financiering. Voor de andere ondernemers is er erfpachtfinanciering. Vaak is erfpacht een goed alternatief.

8. Zou erfpacht in de toekomst een oplossing kunnen zijn?

Jazeker, zoals ik bij punt 7 al aangegeven heb kan dit voor een groep ondernemers een goed alternatief zijn.

9. Ziet u dit als een opkomende vorm van financiering of juist niet?

Erfpachtfinanciering bestaat natuurlijk al meer dan 40 jaar. Tot een jaar of 5 geleden werd de erfpachtfinanciering door de banken gezien als concurrente financieringsvorm.

Tegenwoordig zijn banken door de strengere eisen die worden gesteld (o.a. Basel III) en de risico's die men wil lopen, genuanceerder over erfpachtfinancieringen. Verder zijn banken steeds vaker minder bereid om te financieren (of alleen tegen zeer sterke zekerheden hetgeen de bedrijfsvoering voor ondernemers moeilijker maakt).

21. Wat voor bedrijf is Fagoed en wat doet Fagoed?

Fagoed is een beleggings B.V. welke belegt in (onbebouwde) agrarische gronden door geheel Nederland.

22. Hoeveel hectare grond heeft Fagoed uitgegeven in erfpacht?

Ruim 4.500 ha

23. Hoe komt een ondernemer bij Fagoed terecht? (Eigen initiatief of doorverwijzing bank?)

Beide, steeds meer ook door banken die hiermee ook hun eigen risico kunnen beperken. Maar het komt ook nog steeds voor de ondernemer rechtstreeks met ons contact opneemt.

24. Welke verschillende vormen van erfpacht zijn er?

Zie de producten en uitleg in begeleidend schrijven.

25. Wat is de meest gebruikte vorm in Nederland en is daar een reden voor?

De meeste ondernemers kiezen bij Fagoed voor een contract met een tussentijds terugkooprecht aangezien ze daarmee nog enige flexibiliteit kunnen inbouwen en na 15 jaar kunnen besluiten of terugkoop op dat moment past binnen hun bedrijf. Ook indien agrariërs tegen die tijd nadenken over beëindiging van het bedrijf, vinden zij het wenselijk om weer volledig eigenaar te zijn.

26. Heeft elke vorm van erfpacht ook weer zijn eigen voorwaarden?

Behoudens het verschil in canonpercentage zijn de verdere voorwaarden gelijk. De actuele canon percentages zijn 2,6% en 2,8% (met terugkooprecht)

27. Kan er onderhandeld worden over de voorwaarden?

Nee, het is een keuze tussen de twee met de daarbij horende voorwaarden.

28. Welke kosten zijn verbonden aan elke vorm van erfpacht?

Er zijn verder geen extra kosten verbonden aan erfpacht van Fagoed.

29. Hoe zijn die kosten opgebouwd? Eenmalig, maandelijks en vast?

De jaarlijkse canon die in 2 termijnen betaald mag worden.

30. Wat gebeurt er op de balans van de ondernemer?

In de boekhouding blijft de grond ongewijzigd op de balans staan. Het bedrag dat van Fagoed wordt ontvangen, wordt op de balans opgenomen als een geldlening.

31. Zijn er meerdere opties om grond aan te kopen naast een bancaire lening of erfpacht?

Nee, meer opties zijn er niet. Je hebt nog crowdfunding, maar daar heb ik weinig hoop op.

Bijlage III Berekeningen case

Erfpachtfinanciering

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- <i>immateriële vaste activa</i>										
- immateriële vaste activa	0		0	0	0	0	0	0	0	0
- <i>materiële vaste activa</i>										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
Grond v Erfpacht	1.330.000		1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000
- <i>financiële vaste activa</i>										
deelnemingen / ledenbewijzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	53.403	73.403	56.642	76.642	63.915	83.915
Totaal activa (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.919.439	2.932.920	2.928.556	2.942.678	2.941.114	2.955.829
Passiva										
Boekjaar	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.365.642	1.317.424	1.394.646	1.347.022	1.426.671	1.375.654	1.455.667	1.407.299
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (<i>tot. VVL EB</i>)	262.833	285.537	623.967	661.833	586.101	623.967	548.235	586.101	510.369	548.235
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening	931.000		949.620	931.000	968.612	949.620	987.985	968.612	1.007.744	987.985
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-23.129	0	-23.239	0	-27.273	0	-25.218	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.919.439	2.932.920	2.928.556	2.942.678	2.941.114	2.955.829

A Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen <i>(lang)</i> BB	285.537		661.833		623.967		586.101		548.235	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	14.975	2,4%	14.066	2,4%	13.158	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	37.866	3,0%	37.866	3,0%	37.866	3,0%	37.866	3,0%
4	Rekening Courant /VV <i>(kort)</i> BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		636.278		598.412		560.546	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	14.975	2,4%	14.066	2,4%	13.158	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar <i>(bestaand)</i>	22.704	7,6%	37.866	5,6%	37.866	6,0%	37.866	6,3%	37.866	6,8%
B Investerings gedurende het boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1	stk		kg		kg		kg		kg
12	prijs per eenheid	399.000,00	€		€		€		€		€
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond		ha		ha		ha		ha		ha
15	prijs per eenheid		€		€		€		€		€
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0	m3	1	m3	1	m3	1	m3	1	m3
18	prijs per eenheid		€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0	stk	1	stk	1	stk	1	stk	1	stk
21	prijs per eenheid		€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0	stk		stk		stk		stk		stk
24	prijs per eenheid	0	€		€		€		€		€
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	
C Financiering van de investeringen		Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	73.403	€	76.642	€	83.915	€
31	uit bestaande vlottende activa <i>(kas / bank / giro)</i>		€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(lang)	399.000	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	uit Rekening Courant Krediet	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	Nieuwe financiering uit VV(lang)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(lang)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar <i>(1e jr. aflossing € 0)**</i>	15.162	3,8%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (lang) EB	661.833		623.967		586.101		548.235		510.369	

A Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar			Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Uitgangspunten</i>			<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>
1	Geleverde kg melk		490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk		4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk		3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg		36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik		48	ha	48	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien		75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.		48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.		21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)		2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)		3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha		10.208	ha	16.667	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte		245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe		6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee		92	%	57	%	86	%	86	%	86	%
B Exploitatie berekening Kostprijs			Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Opbrengsten</i>			<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
1	opbrengsten geleverde melk		176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee		6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten		182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
<i>Toegerekende kosten</i>			<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
5	voerkosten melkvee		32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	KI/melkcontrole/veearts		4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten		2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting		2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.		1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel		1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten		43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk		138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
Saldo neventakken / overige inkomsten			totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg
14	natuursubsidie		3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk		2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.		28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten		34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf		173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Niet toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	18.620	2,3	18.992	2,3	19.372	2,3	19.760	2,3
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	131.860	16,5	134.904	16,4	136.443	16,1	138.011	16,2
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	133.920	16,7	134.086	16,3	140.164	16,5	137.203	16,1
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	14.975	1,8	14.066	1,7	13.158	1,5
28a	Canon			24.206		24.690		25.184		25.688	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	93.830	11,7	94.421	11,4	100.913	11,9	98.358	11,6
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	12.778	1,6	13.480	1,6	14.122	1,7	14.716	1,7
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	184.728	23,1	188.050	22,8	189.815	22,3	191.572	22,5
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	81.052	10,1	80.941	9,8	86.791	10,2	83.642	9,8
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.947	0,9	6.910	0,8	8.841	1,0	7.802	0,9
40	Besparingen	52.830	10,8	48.217	6,0	47.625	5,8	51.017	6,0	48.368	5,7
D Cashflow (= winst + afschrijvingen)		99.179	20,2	93.830	11,7	94.421	11,4	100.913	11,9	98.358	11,6
41	netto privé onttrekkingen (excl. belasting)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.947	0,9	6.910	0,8	8.841	1,0	7.802	0,9
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	60.995	7,6	61.105	7,4	65.139	7,7	63.084	7,4
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	37.866	4,7	37.866	4,6	37.866	4,5	37.866	4,5
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	23.129	2,9	23.239	2,8	27.273	3,2	25.218	3,0

Grondfinanciering 100% balans

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- immateriële vaste activa										
- immateriële vaste activa	0		0	0	0	0	0	0	0	0
- materiële vaste activa										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
Grond v Erfpacht	1.330.000		1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000
- financiële vaste activa										
deelnemingen / ledenbewijzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	60.773	80.773	71.343	91.343	85.907	105.907
Totaal activa (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.926.810	2.940.290	2.943.257	2.957.379	2.963.106	2.977.821
Passiva Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.367.825	1.317.424	1.398.973	1.349.205	1.433.102	1.379.981	1.464.165	1.413.730
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (tot. VVL EB)	262.833	285.537	629.154	661.833	596.475	629.154	563.796	596.475	531.117	563.796
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening	931.000		949.620	931.000	968.612	949.620	987.985	968.612	1.007.744	987.985
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-30.499	0	-30.569	0	-34.564	0	-32.471	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.926.810	2.940.290	2.943.257	2.957.379	2.963.106	2.977.821

A	Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) BB	285.537		661.833		629.154		596.475		563.796	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%
4	Rekening Courant /VV (<i>kort</i>) BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		641.465		608.786		576.107	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar (<i>bestaand</i>)	22.704	7,6%	32.679	4,8%	32.679	5,1%	32.679	5,4%	32.679	5,7%

B	Investerings gedurende het boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1 stk		kg		kg		kg		kg	
12	prijs per eenheid	399.000,00 €		€		€		€		€	
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond	ha		ha		ha		ha		ha	
15	prijs per eenheid	€		€		€		€		€	
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0 m3		1 m3		1 m3		1 m3		1 m3	
18	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0 stk		1 stk		1 stk		1 stk		1 stk	
21	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0 stk		stk		stk		stk		stk	
24	prijs per eenheid	0 €		€		€		€		€	
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	

C	Financiering van de investeringen	Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	80.773	€	91.343	€	105.907	€
31	uit bestaande vlottende activa (<i>kas / bank / giro</i>)		€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(<i>lang</i>)	399.000	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	uit Rekening Courant Krediet	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	Nieuwe financiering uit VV(<i>lang</i>)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(<i>lang</i>)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar (<i>1e jr. aflossing € 0</i>)**	9.975	2,5%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) EB	661.833		629.154		596.475		563.796		531.117	

A Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar			Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
Uitgangspunten			totaal	eenh.	totaal	eenh.	totaal	eenh.	totaal	eenh.	totaal	eenh.
1	Geleverde kg melk		490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk		4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk		3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg		36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik		48	ha	68	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien		75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.		48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.		21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)		2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)		3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha		10.208	ha	11.765	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte		245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe		6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee		92	%	57	%	86	%	86	%	86	%
B Exploitatie berekening Kostprijs			Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
Opbrengsten			totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg
1	opbrengsten geleverde melk		176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee		6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten		182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
Toegerekende kosten			totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg
5	voerkosten melkvee		32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	KI/melkcontrole/veearts		4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten		2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting		2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.		1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel		1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten		43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk		138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
Saldo neventakken / overige inkomsten			totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg
14	natuursubsidie		3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk		2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.		28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten		34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf		173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Niet toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	18.620	2,3	18.992	2,3	19.372	2,3	19.760	2,3
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	131.860	16,5	134.904	16,4	136.443	16,1	138.011	16,2
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	133.920	16,7	134.086	16,3	140.164	16,5	137.203	16,1
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	15.100	1,8	14.315	1,7	13.531	1,6
28a	Canon			20.948		21.366		21.794		22.230	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	97.088	12,1	97.620	11,8	104.055	12,2	101.442	11,9
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	12.778	1,6	13.480	1,6	14.122	1,7	14.716	1,7
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	181.469	22,7	184.851	22,4	186.674	22,0	188.488	22,2
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	84.311	10,5	84.140	10,2	89.933	10,6	86.727	10,2
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	8.022	1,0	7.966	1,0	9.878	1,2	8.820	1,0
40	Besparingen	52.830	10,8	50.400	6,3	49.768	6,0	53.121	6,2	50.435	5,9
D	Cashflow (= winst + afschrijvingen)	99.179	20,2	97.088	12,1	97.620	11,8	104.055	12,2	101.442	11,9
41	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	8.022	1,0	7.966	1,0	9.878	1,2	8.820	1,0
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	63.178	7,9	63.248	7,7	67.243	7,9	65.150	7,7
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	32.679	4,1	32.679	4,0	32.679	3,8	32.679	3,8
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	30.499	3,8	30.569	3,7	34.564	4,1	32.471	3,8

Grondfinanciering 15% balans

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- immateriële vaste activa										
erfpachtrecht	199.500		192.850	199.500	186.200	192.850	179.550	186.200	172.900	179.550
- materiële vaste activa										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
grond Erfpacht	199.500		199.500	199.500	199.500	199.500	199.500	199.500	199.500	199.500
- financiële vaste activa										
deelnemingen / ledenbewijzen		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	75.443	95.443	100.932	120.932	130.670	150.670
Totaal activa (BT)	1.949.442	1.562.442	1.972.141	1.991.568	1.997.180	2.017.310	2.021.896	2.042.668	2.050.269	2.071.635

Passiva Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.375.845	1.317.424	1.433.882	1.375.845	1.495.528	1.433.882	1.554.746	1.495.528
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (tot. VVL EB)	262.833	285.537	629.154	661.833	596.475	629.154	563.796	596.475	531.117	563.796
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening			0	0	0	0	0	0	0	0
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-45.169	0	-45.489	0	-49.738	0	-47.905	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	1.949.442	1.562.442	1.972.141	1.991.568	1.997.180	2.017.310	2.021.896	2.042.668	2.050.269	2.071.635

A	Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) BB	285.537		661.833		629.154		596.475		563.796	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%
4	Rekening Courant /VV (<i>kort</i>) BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		641.465		608.786		576.107	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar (<i>bestaand</i>)	22.704	7,6%	32.679	4,8%	32.679	5,1%	32.679	5,4%	32.679	5,7%

B	Investerings gedurende het boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1 stk		kg		kg		kg		kg	
12	prijs per eenheid	399.000,00 €		€		€		€		€	
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond	ha		ha		ha		ha		ha	
15	prijs per eenheid	€		€		€		€		€	
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0 m3		1 m3		1 m3		1 m3		1 m3	
18	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0 stk		1 stk		1 stk		1 stk		1 stk	
21	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0 stk		stk		stk		stk		stk	
24	prijs per eenheid	0 €		€		€		€		€	
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	
C	Financiering van de investeringen	Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	95.443	€	120.932	€	150.670	€
31	uit bestaande vlottende activa (<i>kas / bank / giro</i>)		€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(<i>lang</i>)	399.000	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	uit Rekening Courant Krediet	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	Nieuwe financiering uit VV(<i>lang</i>)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(<i>lang</i>)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar (<i>1e jr. aflossing € 0</i>)**	9.975	2,5%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) EB	661.833		629.154		596.475		563.796		531.117	

A	Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	<i>Uitgangspunten</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>
1	Geleverde kg melk	490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik	48	ha	68	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien	75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.	48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.	21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha	10.208	ha	11.765	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte	245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe	6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee	92	%	57	%	86	%	86	%	86	%

B	Exploitatie berekening Kostprijs	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	<i>Opbrengsten</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
1	opbrengsten geleverde melk	176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee	6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten	182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
	<i>Toegerekende kosten</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
5	voerkosten melkvee	32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	KI/melkcontrole/veearts	4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten	2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting	2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.	1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel	1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten	43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk	138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
	<i>Saldo neventakken / overige inkomsten</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
14	natuursubsidie	3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk	2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.	28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten	34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf	173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	<i>Niet toegerekende kosten</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	113.240	14,2	115.912	14,0	117.070	13,8	118.252	13,9
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	152.540	19,1	153.079	18,6	159.536	18,8	156.963	18,5
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	15.100	1,8	14.315	1,7	13.531	1,6
28a	Canon			20.948		21.366		21.794		22.230	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	115.708	14,5	116.612	14,1	123.427	14,5	121.202	14,3
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	6.650	0,8	6.650	0,8	6.650	0,8	6.650	0,8
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	19.428	2,4	20.130	2,4	20.772	2,4	21.366	2,5
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	169.499	21,2	172.508	20,9	173.952	20,5	175.378	20,6
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	96.281	12,0	96.482	11,7	102.655	12,1	99.836	11,7
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	11.973	1,5	12.039	1,5	14.076	1,7	13.146	1,5
40	Besparingen	52.830	10,8	58.420	7,3	58.038	7,0	61.645	7,3	59.218	7,0

D	Cashflow (= winst + afschrijvingen)	99.179	20,2	115.708	14,5	116.612	14,1	123.427	14,5	121.202	14,3
41	netto privé onttrekkingen (excl. belasting)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	11.973	1,5	12.039	1,5	14.076	1,7	13.146	1,5
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	77.848	9,7	78.168	9,5	82.417	9,7	80.584	9,5
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	32.679	4,1	32.679	4,0	32.679	3,8	32.679	3,8
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	45.169	5,6	45.489	5,5	49.738	5,9	47.905	5,6

Loopbaan Erfpacht

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- immateriële vaste activa										
Erfpachtrecht	399.000		385.700	399.000	372.400	385.700	359.100	372.400	345.800	359.100
- materiële vaste activa										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
Grond v Erfpacht	0		0	0	0	0	0	0	0	0
- financiële vaste activa										
deelnemingen / ledenbewijzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	79.197	99.197	108.471	128.471	142.026	162.026
Totaal activa (BT)	1.949.442	1.562.442	1.965.491	1.991.568	1.987.633	2.014.414	2.009.485	2.036.907	2.035.025	2.063.041

Passiva Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.372.949	1.317.424	1.428.121	1.372.949	1.486.934	1.428.121	1.543.351	1.486.934
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (tot. VVL EB)	262.833	285.537	629.154	661.833	596.475	629.154	563.796	596.475	531.117	563.796
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-48.923	0	-49.274	0	-53.555	0	-51.754	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	1.949.442	1.562.442	1.965.491	1.991.568	1.987.633	2.014.414	2.009.485	2.036.907	2.035.025	2.063.041

A	Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen <i>(lang)</i> BB	285.537		661.833		629.154		596.475		563.796	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%
4	Rekening Courant /VV <i>(kort)</i> BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		641.465		608.786		576.107	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar <i>(bestaand)</i>	22.704	7,6%	32.679	4,8%	32.679	5,1%	32.679	5,4%	32.679	5,7%

B	Investerings gedurende het boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1	stk		kg		kg		kg		kg
12	prijs per eenheid	399.000,00	€		€		€		€		€
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond		ha		ha		ha		ha		ha
15	prijs per eenheid		€		€		€		€		€
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0	m3	1	m3	1	m3	1	m3	1	m3
18	prijs per eenheid		€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0	stk	1	stk	1	stk	1	stk	1	stk
21	prijs per eenheid		€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0	stk		stk		stk		stk		stk
24	prijs per eenheid	0	€		€		€		€		€
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	

C	Financiering van de investeringen	Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	99.197	€	128.471	€	162.026	€
31	uit bestaande vlottende activa <i>(kas / bank / giro)</i>		€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(lang)	399.000	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	uit Rekening Courant Krediet	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	Nieuwe financiering uit VV(lang)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(lang)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar <i>(1e jr. aflossing € 0)**</i>	9.975	2,5%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (lang) EB	661.833		629.154		596.475		563.796		531.117	

A Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Uitgangspunten</i>		<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>
1	Geleverde kg melk	490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik	48	ha	68	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien	75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.	48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.	21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha	10.208	ha	11.765	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte	245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe	6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee	92	%	57	%	86	%	86	%	86	%

B Exploitatie berekening Kostprijs		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Opbrengsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
1	opbrengsten geleverde melk	176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee	6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten	182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
<i>Toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
5	voerkosten melkvee	32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	KI/melkcontrole/veearts	4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten	2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting	2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.	1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel	1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten	43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk	138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
<i>Saldo neventakken / overige inkomsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
14	natuursubsidie	3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk	2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.	28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten	34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf	173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	<i>Niet toegerekende kosten</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	113.240	14,2	115.912	14,0	117.070	13,8	118.252	13,9
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	152.540	19,1	153.079	18,6	159.536	18,8	156.963	18,5
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	15.100	1,8	14.315	1,7	13.531	1,6
28a	Canon			18.620		18.992		19.372		19.760	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	118.036	14,8	118.986	14,4	125.848	14,8	123.672	14,5
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	13.300	1,7	13.300	1,6	13.300	1,6	13.300	1,6
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	26.078	3,3	26.780	3,2	27.422	3,2	28.016	3,3
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	173.822	21,7	176.784	21,4	178.180	21,0	179.558	21,1
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	91.958	11,5	92.206	11,2	98.426	11,6	95.656	11,3
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	10.546	1,3	10.628	1,3	12.681	1,5	11.767	1,4
40	Besparingen	52.830	10,8	55.524	6,9	55.173	6,7	58.812	6,9	56.418	6,6

D	Cashflow (= winst + afschrijvingen)	99.179	20,2	118.036	14,8	118.986	14,4	125.848	14,8	123.672	14,5
41	netto privé onttrekkingen (excl. belasting)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	10.546	1,3	10.628	1,3	12.681	1,5	11.767	1,4
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	81.602	10,2	81.953	9,9	86.234	10,1	84.433	9,9
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	32.679	4,1	32.679	4,0	32.679	3,8	32.679	3,8
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	48.923	6,1	49.274	6,0	53.555	6,3	51.754	6,1

Fagoed 27 jaar

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- immateriële vaste activa										
- immateriële vaste activa	0		0	0	0	0	0	0	0	0
- materiële vaste activa										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
Grond v Erfpacht	1.330.000		1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000
- financiële vaste activa										
deelnemingen / ledenbewijzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	53.802	73.802	57.433	77.433	65.093	85.093
Totaal activa (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.919.838	2.933.319	2.929.348	2.943.470	2.942.291	2.957.007

Passiva Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.365.642	1.317.424	1.394.640	1.347.022	1.426.652	1.375.648	1.455.628	1.407.279
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (tot. VVL EB)	262.833	285.537	624.366	661.833	586.899	624.366	549.432	586.899	511.965	549.432
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening	931.000		949.620	931.000	968.612	949.620	987.985	968.612	1.007.744	987.985
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-23.528	0	-23.632	0	-27.659	0	-25.598	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.919.838	2.933.319	2.929.348	2.943.470	2.942.291	2.957.007

A	Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) BB	285.537		661.833		624.366		586.899		549.432	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	14.985	2,4%	14.086	2,4%	13.186	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	37.467	3,0%	37.467	3,0%	37.467	3,0%	37.467	3,0%
4	Rekening Courant /VV (<i>kort</i>) BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		636.677		599.210		561.743	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	14.985	2,4%	14.086	2,4%	13.186	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar (<i>bestaand</i>)	22.704	7,6%	37.467	5,6%	37.467	5,9%	37.467	6,3%	37.467	6,7%

B	Investerings gedurende het boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1 stk		kg		kg		kg		kg	
12	prijs per eenheid	399.000,00	€	€		€		€		€	
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond	ha		ha		ha		ha		ha	
15	prijs per eenheid	€		€		€		€		€	
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0 m3		1 m3		1 m3		1 m3		1 m3	
18	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0 stk		1 stk		1 stk		1 stk		1 stk	
21	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0 stk		stk		stk		stk		stk	
24	prijs per eenheid	0 €		€		€		€		€	
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	
C	Financiering van de investeringen	Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	73.802	€	77.433	€	85.093	€
31	uit bestaande vlottende activa (<i>kas / bank / giro</i>)	€		20.000 €		20.000 €		20.000 €		20.000 €	
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(<i>lang</i>)	399.000 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
33	uit Rekening Courant Krediet	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
33	Nieuwe financiering uit VV(<i>lang</i>)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(<i>lang</i>)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar (<i>1e jr. aflossing € 0</i>)**	14.763	3,7%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) EB	661.833		624.366		586.899		549.432		511.965	

A Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Uitgangspunten</i>		<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>
1	Geleverde kg melk	490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik	48	ha	68	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien	75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.	48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.	21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha	10.208	ha	11.765	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte	245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe	6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee	92	%	57	%	86	%	86	%	86	%

B Exploitatie berekening Kostprijs		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Opbrengsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
1	opbrengsten geleverde melk	176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee	6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten	182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
<i>Toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
5	voerkosten melkvee	32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	Kl/melkcontrole/veearts	4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten	2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting	2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.	1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel	1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten	43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk	138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
<i>Saldo neventakken / overige inkomsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
14	natuursubsidie	3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk	2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.	28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten	34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf	173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	<i>Niet toegerekende kosten</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	18.620	2,3	18.992	2,3	19.372	2,3	19.760	2,3
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	131.860	16,5	134.904	16,4	136.443	16,1	138.011	16,2
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	133.920	16,7	134.086	16,3	140.164	16,5	137.203	16,1
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	14.985	1,8	14.086	1,7	13.186	1,6
28a	Canon			24.206		24.690		25.184		25.688	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	93.830	11,7	94.411	11,4	100.894	11,9	98.329	11,6
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	12.778	1,6	13.480	1,6	14.122	1,7	14.716	1,7
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	184.728	23,1	188.060	22,8	189.834	22,3	191.601	22,5
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	81.052	10,1	80.931	9,8	86.772	10,2	83.613	9,8
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.947	0,9	6.907	0,8	8.835	1,0	7.792	0,9
40	Besparingen	52.830	10,8	48.217	6,0	47.618	5,8	51.004	6,0	48.349	5,7
D	Cashflow (= winst + afschrijvingen)	99.179	20,2	93.830	11,7	94.411	11,4	100.894	11,9	98.329	11,6
41	netto privé onttrekkingen (excl. belasting)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.947	0,9	6.907	0,8	8.835	1,0	7.792	0,9
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	60.995	7,6	61.099	7,4	65.126	7,7	63.065	7,4
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	37.467	4,7	37.467	4,5	37.467	4,4	37.467	4,4
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	23.528	2,9	23.632	2,9	27.659	3,3	25.598	3,0

Fagoed 40 jaar

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- immateriële vaste activa										
- immateriële vaste activa	0		0	0	0	0	0	0	0	0
- materiële vaste activa										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
Grond v Erfpacht	1.330.000		1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000
- financiële vaste activa										
deelnemingen / ledenbewijzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	58.590	78.590	66.932	86.932	79.226	99.226
Totaal activa (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.924.626	2.938.107	2.938.847	2.952.969	2.956.424	2.971.140

Passiva Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.365.642	1.317.424	1.394.563	1.347.022	1.426.421	1.375.571	1.455.166	1.407.048
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (tot. VVL EB)	262.833	285.537	629.154	661.833	596.475	629.154	563.796	596.475	531.117	563.796
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening	931.000		949.620	931.000	968.612	949.620	987.985	968.612	1.007.744	987.985
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-28.316	0	-28.343	0	-32.293	0	-30.155	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.924.626	2.938.107	2.938.847	2.952.969	2.956.424	2.971.140

A	Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) BB	285.537		661.833		629.154		596.475		563.796	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%
4	Rekening Courant /VV (<i>kort</i>) BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		641.465		608.786		576.107	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar (<i>bestaand</i>)	22.704	7,6%	32.679	4,8%	32.679	5,1%	32.679	5,4%	32.679	5,7%

B	Investerings gedurende het boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1 stk		kg		kg		kg		kg	
12	prijs per eenheid	399.000,00 €		€		€		€		€	
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond	ha		ha		ha		ha		ha	
15	prijs per eenheid	€		€		€		€		€	
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0 m3		1 m3		1 m3		1 m3		1 m3	
18	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0 stk		1 stk		1 stk		1 stk		1 stk	
21	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0 stk		stk		stk		stk		stk	
24	prijs per eenheid	0 €		€		€		€		€	
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	
C	Financiering van de investeringen	Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	78.590	€	86.932	€	99.226	€
31	uit bestaande vlottende activa (<i>kas / bank / giro</i>)		€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(<i>lang</i>)	399.000	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	uit Rekening Courant Krediet	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	Nieuwe financiering uit VV(<i>lang</i>)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(<i>lang</i>)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar (<i>1e jr. aflossing € 0</i>)**	9.975	2,5%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) EB	661.833		629.154		596.475		563.796		531.117	

A	Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	Uitgangspunten	totaal	eenh.	totaal	eenh.	totaal	eenh.	totaal	eenh.	totaal	eenh.
1	Geleverde kg melk	490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik	48	ha	68	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien	75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.	48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.	21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha	10.208	ha	11.765	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte	245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe	6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee	92	%	57	%	86	%	86	%	86	%

B	Exploitatie berekening Kostprijs	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	Opbrengsten	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg
1	opbrengsten geleverde melk	176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee	6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten	182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
	Toegerekende kosten	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg
5	voerkosten melkvee	32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	KI/melkcontrole/veearts	4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten	2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting	2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.	1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel	1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten	43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk	138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
	Saldo neventakken / overige inkomsten	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg	totaal	kg
14	natuursubsidie	3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk	2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.	28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten	34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf	173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Niet toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	18.620	2,3	18.992	2,3	19.372	2,3	19.760	2,3
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	131.860	16,5	134.904	16,4	136.443	16,1	138.011	16,2
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	133.920	16,7	134.086	16,3	140.164	16,5	137.203	16,1
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	15.100	1,8	14.315	1,7	13.531	1,6
28a	Canon			24.206		24.690		25.184		25.688	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	93.830	11,7	94.296	11,4	100.665	11,8	97.984	11,5
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	12.778	1,6	13.480	1,6	14.122	1,7	14.716	1,7
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	184.728	23,1	188.174	22,8	190.064	22,4	191.946	22,6
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	81.052	10,1	80.816	9,8	86.542	10,2	83.269	9,8
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.947	0,9	6.869	0,8	8.759	1,0	7.679	0,9
40	Besparingen	52.830	10,8	48.217	6,0	47.541	5,8	50.850	6,0	48.118	5,7
D Cashflow (= winst + afschrijvingen)		99.179	20,2	93.830	11,7	94.296	11,4	100.665	11,8	97.984	11,5
41	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.947	0,9	6.869	0,8	8.759	1,0	7.679	0,9
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	60.995	7,6	61.022	7,4	64.972	7,6	62.834	7,4
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	32.679	4,1	32.679	4,0	32.679	3,8	32.679	3,8
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	28.316	3,5	28.343	3,4	32.293	3,8	30.155	3,5

Fagoed+ 27 jaar

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- immateriële vaste activa										
- immateriële vaste activa	0		0	0	0	0	0	0	0	0
- materiële vaste activa										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
Grond v Erfpacht	1.330.000		1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000
- financiële vaste activa										
deelnemingen / ledenbewijzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	52.554	72.554	54.913	74.913	61.275	81.275
Totaal activa (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.918.591	2.932.071	2.926.828	2.940.950	2.938.473	2.953.189

Passiva Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.364.394	1.317.424	1.392.120	1.345.774	1.422.834	1.373.128	1.450.486	1.403.461
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (tot. VVL EB)	262.833	285.537	624.366	661.833	586.899	624.366	549.432	586.899	511.965	549.432
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening	931.000		949.620	931.000	968.612	949.620	987.985	968.612	1.007.744	987.985
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-22.280	0	-22.359	0	-26.361	0	-24.274	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.918.591	2.932.071	2.926.828	2.940.950	2.938.473	2.953.189

A	Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) BB	285.537		661.833		624.366		586.899		549.432	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	14.985	2,4%	14.086	2,4%	13.186	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	37.467	3,0%	37.467	3,0%	37.467	3,0%	37.467	3,0%
4	Rekening Courant /VV (<i>kort</i>) BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		636.677		599.210		561.743	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	14.985	2,4%	14.086	2,4%	13.186	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar (<i>bestaand</i>)	22.704	7,6%	37.467	5,6%	37.467	5,9%	37.467	6,3%	37.467	6,7%

B	Investerings gedurende het boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1	stk		kg		kg		kg		kg
12	prijs per eenheid	399.000,00	€		€		€		€		€
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond		ha		ha		ha		ha		ha
15	prijs per eenheid		€		€		€		€		€
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0	m3	1	m3	1	m3	1	m3	1	m3
18	prijs per eenheid		€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0	stk	1	stk	1	stk	1	stk	1	stk
21	prijs per eenheid		€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0	stk		stk		stk		stk		stk
24	prijs per eenheid	0	€		€		€		€		€
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	
C	Financiering van de investeringen	Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	72.554	€	74.913	€	81.275	€
31	uit bestaande vlottende activa (<i>kas / bank / giro</i>)		€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(<i>lang</i>)	399.000	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	uit Rekening Courant Krediet	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	Nieuwe financiering uit VV(<i>lang</i>)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(<i>lang</i>)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar (<i>1e jr. aflossing € 0</i>)**	14.763	3,7%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) EB	661.833		624.366		586.899		549.432		511.965	

A Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Uitgangspunten</i>		<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>
1	Geleverde kg melk	490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik	48	ha	68	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien	75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.	48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.	21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha	10.208	ha	11.765	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte	245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe	6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee	92	%	57	%	86	%	86	%	86	%

B Exploitatie berekening Kostprijs		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Opbrengsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
1	opbrengsten geleverde melk	176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee	6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten	182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
<i>Toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
5	voerkosten melkvee	32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	KI/melkcontrole/veearts	4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten	2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting	2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.	1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel	1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten	43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk	138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
<i>Saldo neventakken / overige inkomsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
14	natuursubsidie	3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk	2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.	28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten	34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf	173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Niet toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	18.620	2,3	18.992	2,3	19.372	2,3	19.760	2,3
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	131.860	16,5	134.904	16,4	136.443	16,1	138.011	16,2
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	133.920	16,7	134.086	16,3	140.164	16,5	137.203	16,1
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	14.985	1,8	14.086	1,7	13.186	1,6
28a	Canon			26.068		26.589		27.121		27.664	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	91.968	11,5	92.512	11,2	98.957	11,6	96.353	11,3
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	12.778	1,6	13.480	1,6	14.122	1,7	14.716	1,7
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	186.590	23,3	189.959	23,0	191.771	22,6	193.577	22,8
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	79.190	9,9	79.032	9,6	84.835	10,0	81.637	9,6
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.333	0,8	6.281	0,8	8.196	1,0	7.140	0,8
40	Besparingen	52.830	10,8	46.970	5,9	46.346	5,6	49.706	5,8	47.025	5,5
D Cashflow (= winst + afschrijvingen)		99.179	20,2	91.968	11,5	92.512	11,2	98.957	11,6	96.353	11,3
41	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.333	0,8	6.281	0,8	8.196	1,0	7.140	0,8
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	59.747	7,5	59.826	7,3	63.828	7,5	61.741	7,3
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	37.467	4,7	37.467	4,5	37.467	4,4	37.467	4,4
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	22.280	2,8	22.359	2,7	26.361	3,1	24.274	2,9

Fagoed+ 40 jaar

Activa Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Vaste activa										
- immateriële vaste activa										
- immateriële vaste activa	0		0	0	0	0	0	0	0	0
- materiële vaste activa										
grond	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662	1.176.662
gebouwen	185.510	189.400	191.220	185.510	196.530	191.220	201.440	196.530	205.950	201.440
machines / installaties / inventaris	37.940	46.050	39.453	37.940	40.663	39.453	41.630	40.663	42.405	41.630
vee/overig	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920	92.920
Grond v Erfpacht	1.330.000		1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000
- financiële vaste activa										
deelnemingen / ledenbewijzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa										
voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vorderingen/ debiteuren	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262	29.262
kas/bank debit*	28.148	28.148	50.274	70.274	57.342	77.342	64.412	84.412	75.408	95.408
Totaal activa (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.923.379	2.936.859	2.936.327	2.950.449	2.952.606	2.967.322

Passiva Boekjaar	Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB	EB	BB
Eigen vermogen										
EV ondernemer(s)	1.317.424	1.264.594	1.364.394	1.317.424	1.392.043	1.345.774	1.422.603	1.373.051	1.450.024	1.403.230
Vreemd Vermogen (lang)										
bestaande leningen (tot. VVL EB)	262.833	285.537	629.154	661.833	596.475	629.154	563.796	596.475	531.117	563.796
nieuwe lening (dit boekjaar)	399.000		0		0		0		0	
Erfpacht geïndexeerde lening	931.000		949.620	931.000	968.612	949.620	987.985	968.612	1.007.744	987.985
Vreemd Vermogen kort										
RC krediet*	-42.126	0	-27.068	0	-27.070	0	-30.995	0	-28.831	0
crediteuren	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311	12.311
Totaal passiva (BT)	2.880.442	1.562.442	2.909.791	2.922.568	2.923.379	2.936.859	2.936.327	2.950.449	2.952.606	2.967.322

A Passiva (Begin Balans = BB) Boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
1	Tot. Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) BB	285.537		661.833		629.154		596.475		563.796	
2	rente percentage boekjaar	6.282	2,2%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,4%
3	bedrag aflossing boekjaar	22.704	5,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%	32.679	3,0%
4	Rekening Courant /VV (<i>kort</i>) BB	0		0		0		0		0	
5	rentepercentage boekjaar	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%	0	6,0%
6	Crediteuren BB	12.311		12.311		12.311		12.311		12.311	
7	rentepercentage boekjaar	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
8	Totaal Vreemd Vermogen BB	297.848		674.144		641.465		608.786		576.107	
9	bedrag rente boekjaar VV(L+K <i>bestaand</i>)	6.282	2,1%	15.884	2,4%	15.100	2,4%	14.315	2,4%	13.531	2,3%
10	bedrag aflossing boekjaar (<i>bestaand</i>)	22.704	7,6%	32.679	4,8%	32.679	5,1%	32.679	5,4%	32.679	5,7%

B Investerings gedurende het boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
11	Aankoop erfpacht	1 stk		kg		kg		kg		kg	
12	prijs per eenheid	399.000,00 €		€		€		€		€	
13	totale investering productierechten	399.000		0		0		0		0	
14	hectares grond	ha		ha		ha		ha		ha	
15	prijs per eenheid	€		€		€		€		€	
16	totale investering grond	0		0		0		0		0	
17	gebouwen	0 m3		1 m3		1 m3		1 m3		1 m3	
18	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
19	totale investering gebouwen	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
20	machines / installaties	0 stk		1 stk		1 stk		1 stk		1 stk	
21	prijs per eenheid	€		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €	
22	totale investering machines	0		10.000		10.000		10.000		10.000	
23	Vergoeding	0 stk		stk		stk		stk		stk	
24	prijs per eenheid	0 €		€		€		€		€	
25	totale investering vee/inventaris	0		0		0		0		0	
29	Totaal aan investeringen in boekjaar	399.000		20.000		20.000		20.000		20.000	
C Financiering van de investeringen		Grond aankoop 2.018		Grond aankoop 2.019		Grond aankoop 2.020		Grond aankoop 2.021		Grond aankoop 2.022	
30	beschikbaar uit kas/bank/giro BB	28.148	€	70.274	€	77.342	€	84.412	€	95.408	€
31	uit bestaande vlottende activa (<i>kas / bank / giro</i>)		€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€
32	over voor nieuwe financiering RC of VV(<i>lang</i>)	399.000	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	uit Rekening Courant Krediet	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€
33	Nieuwe financiering uit VV(<i>lang</i>)	399.000		0		0		0		0	
34	rente percentage VV(<i>lang</i>)*	9.576	2,4%	0	2,4%	0	4,0%	0	4,0%	0	4,0%
35	aflossing volgend boekjaar (<i>1e jr. aflossing € 0</i>)**	9.975	2,5%	0	3,0%	0	10,0%	0	10,0%	0	10,0%
36	Totaal Vreemd Vermogen (<i>lang</i>) EB	661.833		629.154		596.475		563.796		531.117	

A Structuur kengetallen bedrijf Boekjaar		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Uitgangspunten</i>		<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>	<i>totaal</i>	<i>eenh.</i>
1	Geleverde kg melk	490.000	kg	800.000	kg	825.000	kg	850.000	kg	850.000	kg
2	Gem. geleverd vetpercentage melk	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%	4,09	%
3	Gem. geleverd eiwit percentage melk	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%	3,37	%
4	(verwachte) melkprijs per kg	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.	36,0	ct.
5	hectares cultuurgrond in gebruik	48	ha	68	ha	68	ha	68	ha	68	ha
6	gem. aantal melkkoeien	75	mk	115	mk	110	mk	105	mk	105	mk
7	gem. aantal stuks jongvee > 1 jr.	48	pi	50	pi	50	pi	45	pi	45	pi
8	gem. aantal stuks jongvee < 1 jr.	21	ka	15	ka	45	ka	45	ka	45	ka
9	aantal fte (= 46 wkn x 42 uur=1932 gewerkte uren)	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte	2	fte
10	aantal ondernemers (met eigen IB aangifte)	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB	3	Ond/IB
11	Melk geleverd per ha	10.208	ha	11.765	ha	12.132	ha	12.500	ha	12.500	ha
12	Melk geleverd per fte	245.000	fte	400.000	fte	412.500	fte	425.000	fte	425.000	fte
13	melkproductie per koe	6.533	kg	6.957	kg	7.500	kg	8.095	kg	8.095	kg
14	% jongvee	92	%	57	%	86	%	86	%	86	%

B Exploitatie berekening Kostprijs		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Opbrengsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
1	opbrengsten geleverde melk	176.400	36,0	288.000	36,0	297.000	36,0	306.000	36,0	306.000	36,0
2	omzet en aanwas melkvee	6.000	1,2	10.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3	11.000	1,3
3	overige opbrengsten melkvee	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4	Totaal opbrengsten	182.400	37,2	298.000	37,3	308.000	37,3	317.000	37,3	317.000	37,3
<i>Toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
5	voerkosten melkvee	32.500	6,6	55.800	7,0	57.000	6,9	58.000	6,8	59.000	6,9
6	KI/melkcontrole/veearts	4.100	0,8	6.970	0,9	7.109	0,9	7.252	0,9	7.397	0,9
7	ov. toegerekende veekosten	2.200	0,4	2.200	0,3	3.500	0,4	3.570	0,4	3.641	0,4
8	bemesting	2.890	0,6	2.760	0,3	4.870	0,6	4.967	0,6	5.067	0,6
9	zaaizaad/plastic etc.	1.000	0,2	1.790	0,2	1.980	0,2	2.020	0,2	2.060	0,2
10	mestafzet/minas kosten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11	stro en strooisel	1.100	0,2	1.700	0,2	1.750	0,2	1.785	0,2	1.821	0,2
12	Totaal toegerekende kosten	43.790	8,9	71.220	8,9	76.209	9,2	77.594	9,1	78.985	9,3
13	Saldo melk	138.610	28,3	226.780	28,3	231.791	28,1	239.406	28,2	238.015	28,0
<i>Saldo neventakken / overige inkomsten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
14	natuursubsidie	3.500	0,7	3.500	0,4	1.700	0,2	1.700	0,2	1.700	0,2
15	loonwerk	2.300	0,5	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4	3.500	0,4
16	EU toeslagen / subsidies etc.	28.865	5,9	32.000	4,0	32.000	3,9	32.000	3,8	32.000	3,8
17	Totaal neveninkomsten	34.665	7,1	39.000	4,9	37.200	4,5	37.200	4,4	37.200	4,4
18	Saldo bedrijf	173.275	35,4	265.780	33,2	268.991	32,6	276.606	32,5	275.215	32,4

C Vaste kosten		Grond aankoop 2018		Grond aankoop 2019		Grond aankoop 2020		Grond aankoop 2021		Grond aankoop 2022	
<i>Niet toegerekende kosten</i>		<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>	<i>totaal</i>	<i>kg</i>
19	last indexering lening	0	0,0	18.620	2,3	18.992	2,3	19.372	2,3	19.760	2,3
20	werk door derden	1.016	0,2	1.036	0,1	2.500	0,3	2.550	0,3	2.601	0,3
21	uitgaven machines onderhoud, verzek, brandst	16.014	3,3	22.000	2,8	22.800	2,8	23.256	2,7	23.721	2,8
22	uitgaven gr + geb. onderh., eig. last, verzekering	16.208	3,3	21.800	2,7	22.000	2,7	22.440	2,6	22.889	2,7
23	algemene kosten (nutsvoorz. boekhouder etc.)	10.200	2,1	10.404	1,3	10.612	1,3	10.824	1,3	11.041	1,3
24	pachtland lang/kort	14.800	3,0	8.000	1,0	8.000	1,0	8.000	0,9	8.000	0,9
25	lease kosten /vergoeding quotum samenwerking	0	0,0	50.000	6,3	50.000	6,1	50.000	5,9	50.000	5,9
26	Totaal vaste uitgaven/ kosten	58.238	11,9	131.860	16,5	134.904	16,4	136.443	16,1	138.011	16,2
27	Bruto geldstroom (EBITDA)	115.037	23,5	133.920	16,7	134.086	16,3	140.164	16,5	137.203	16,1
28	betaald rente bestaande financiering	6.282	1,3	15.884	2,0	15.100	1,8	14.315	1,7	13.531	1,6
28a	Canon			26.068		26.589		27.121		27.664	
29	betalde rente nieuwe financiering	9.576	2,0		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
30	Netto geldstroom (= EBTDA = cashflow)	99.179	20,2	91.968	11,5	92.397	11,2	98.727	11,6	96.008	11,3
31	afschrijvingen immateriële activa	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
32	afschrijvingen gebouwen	3.890	0,8	4.290	0,5	4.690	0,6	5.090	0,6	5.490	0,6
33	afschrijvingen machines / installaties / inventaris	8.110	1,7	8.488	1,1	8.790	1,1	9.032	1,1	9.226	1,1
34	afschrijvingen overig	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
35	Totaal afschrijving	12.000	2,4	12.778	1,6	13.480	1,6	14.122	1,7	14.716	1,7
36	Totaal niet toegerekende kosten	86.095	17,6	186.590	23,3	190.074	23,0	192.001	22,6	193.922	22,8
37	Winst (EBT)	87.180	17,8	79.190	9,9	78.917	9,6	84.605	10,0	81.293	9,6
38	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
39	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.333	0,8	6.243	0,8	8.120	1,0	7.027	0,8
40	Besparingen	52.830	10,8	46.970	5,9	46.269	5,6	49.552	5,8	46.794	5,5
D Cashflow (= winst + afschrijvingen)		99.179	20,2	91.968	11,5	92.397	11,2	98.727	11,6	96.008	11,3
41	netto privé onttrekkingen (<i>excl. belasting</i>)	25.380	5,2	25.888	3,2	26.405	3,2	26.933	3,2	27.472	3,2
42	belasting (=aantal IB ondernemers X IB aangifte)	8.969	1,8	6.333	0,8	6.243	0,8	8.120	1,0	7.027	0,8
43	Reserveringscapaciteit (= cashflow - privé)	64.830	13,2	59.747	7,5	59.749	7,2	63.674	7,5	61.510	7,2
44	Investerings uit Rekening Courant Krediet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
45	(verplichte) aflossing lang lopende leningen	22.704	4,6	32.679	4,1	32.679	4,0	32.679	3,8	32.679	3,8
46	Toe/ afname liquide middelen (werkkapitaal) x1000	42.126	8,6	27.068	3,4	27.070	3,3	30.995	3,6	28.831	3,4