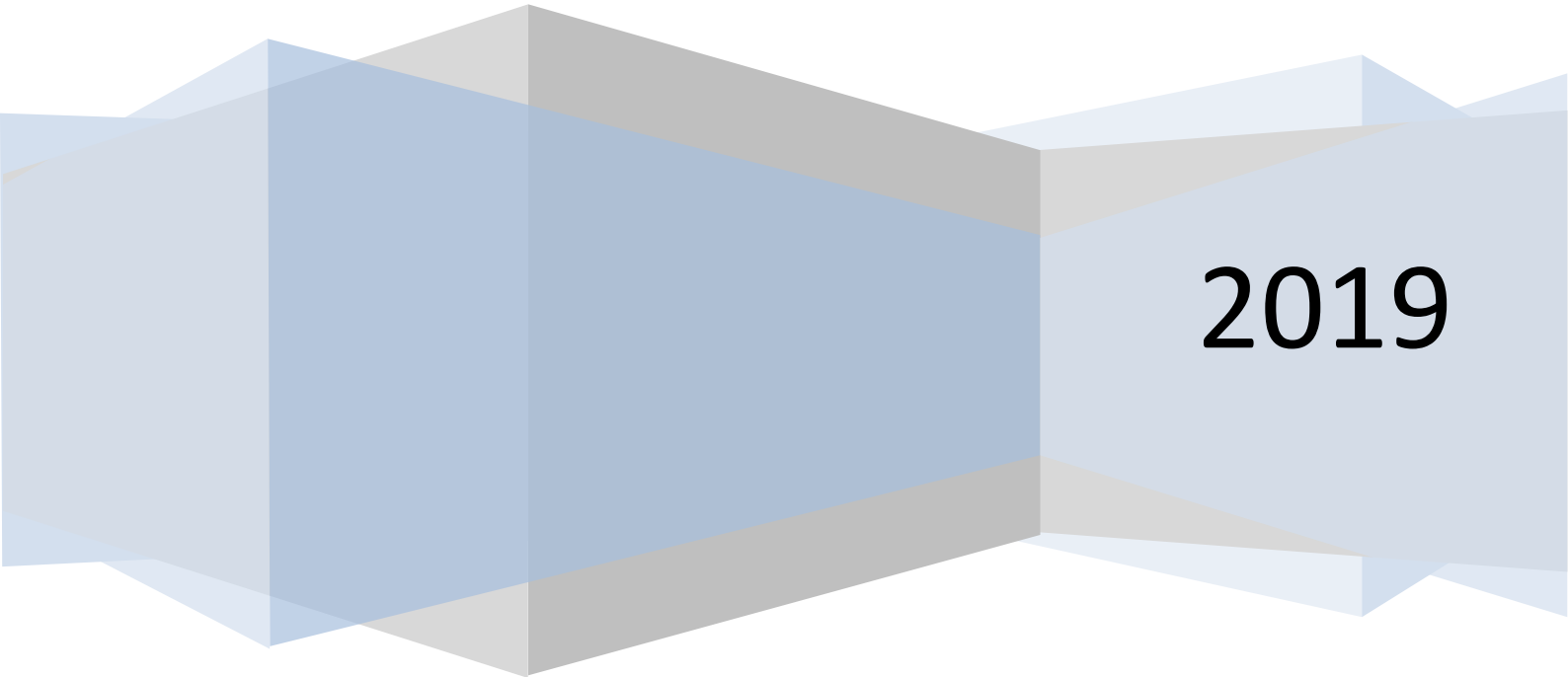


Invoering van fosfaatrechten: nieuw werkterrein voor makelaars in agrarisch onroerend goed

Afstudeerwerkstuk

Emma Zaal



2019

Invoering fosfaatrechten: nieuw werkterrein voor makelaars in agrarisch onroerend goed.
Afstudeerwerkstuk

Auteur: E. A. W. Zaal
Studentnummer: 3015740
Email adres: 3015740@aares.nl
Afstudeerwerkstuk

Naam student: E. A. W. Zaal
Opleiding: Bedrijfskunde en Agribusiness
Major: Hippische Bedrijfskunde
Plaats en datum: Amsterdam, 12-8-2019
Naam afstudeerdocent: Mireille van Damme-Mineur

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

Dit afstudeerwerkstuk is het resultaat van het afstudeeronderzoek binnen de opleiding Hippi sche Bedrijfskunde aan de Aeres Hogeschool te Dronten. Het afstudeerwerkstuk wordt uitgevoerd naar aanleiding van de invoering van het fosfaatrechten stelsel.

Tijdens een stage in 2016 bij De Koning & Witzier makelaars te Waarder is er een onderzoek gedaan naar de verwachtingen van boeren met betrekking tot een mogelijke invoering van fosfaatrechten en welke activiteiten daaruit zouden voortvloeien voor makelaars. Boeren bleken nog weinig zicht te hebben op het effect van fosfaatrechten voor de toekomst van hun bedrijf. Makelaars kregen dus geen informatie over wat de invoering van het fosfaatrechten stelsel voor hun werkzaamheden zou betekenen. Naar aanleiding van dit onderzoek uit 2016 is het afstudeerwerkstuk ontstaan. De vraag is wat boeren gedaan hebben na de daadwerkelijke invoering van fosfaatrechten en of dit extra activiteiten opgeleverd heeft voor makelaars. Bovendien rees de vraag of de overheid het doel dat zij beoogde met het invoeren van het fosfaatrechten stelsel heeft behaald.

Mijn dank gaat uit naar alle boeren die bereid zijn geweest mijn vragen te beantwoorden. Daarnaast wil ik de heren A. Ph. de Koning en H. Wennekers, makelaars in agrarisch onroerend goed, bedanken voor hun bijdragen aan mijn onderzoek. Ook drs. L. Oprel van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wil ik bedanken voor zijn inbreng in dit onderzoek. Vanuit de Aeres Hogeschool heeft mevrouw M. van Damme-Mineur mij begeleid tijdens het schrijven van het afstudeerwerkstuk en daar wil ik haar voor bedanken.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting.....	6
Summary	7
Inleiding	8
1.1. Context	8
1.2. Verdieping	9
1.2.1. Melkquotum	9
1.2.2. Fosfaatrechten.....	9
1.2.3. Onderzoek 2016	10
1.2.4. Relevante achtergrondinformatie over fosfaatrechten	10
1.2.5. Knowledge gap	12
1.2.6. Opbouw scriptie	12
2. Materiaal en Methode	13
2.1. Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- of verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?	13
2.2. Deelvraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betreft de aan- en verkoop van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?	14
2.3. Deelvraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?	15
2.4. Deelvraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?	15
3. Resultaten.....	16
3.1. Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- of verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?	16
3.2. Deelvraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betreft het aan- en verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?	18
3.3. Deelvraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?	20
3.4. Deelvraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?	21
4. Discussie	23

4.1.	Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- of verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?	23
4.2.	Deelvraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betref het aan- en verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?.....	24
4.3.	Deelvraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?	24
4.4.	Deelvraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?	25
4.5.	Kritische reflectie.....	25
5.	Conclusies en aanbevelingen	27
5.1.	Conclusies	27
5.2.	Aanbevelingen.....	28
	Bronnenlijst	30
	Bijlagen	32
	Enquête	32
	Interviews	34
	Resultaten enquête	35

Samenvatting

Dit afstudeerwerkstuk is geschreven voor makelaars in de agrarische sector.

In 2014 werd door de overheid aangekondigd dat het melkquotum afgeschaft zou worden. Dit gebeurde op 1 april 2015. Sinds de bekendmaking breidden melkveeboeren hun melkveestapel uit. Op 8 december 2016 werd de Wet Fosfaatrechten aangenomen in de Tweede Kamer. In deze wet werd 2 juli 2015 genoemd als peildatum voor het aantal koeien waarvoor boeren fosfaatrechten zouden krijgen. Voor veel boeren waren dat er op 1 januari 2018 – de invoeringsdatum van het fosfaatrechten stelsel – niet genoeg en zij zouden dus fosfaatrechten bij moeten kopen, bijvoorbeeld door bemiddeling van een agrarisch makelaar.

De vraag die naar voren kwam is welke invloed de invoering van het fosfaatrechten stelsel op de reguliere activiteiten van agrarische makelaars heeft én op nieuwe activiteiten: bemiddeling in (ver)koop van fosfaatrechten.

Via een enquête onder melkveehouders is hun situatie en hun reactie op de invoering van fosfaatrechten inzichtelijk gemaakt. Vervolgens zijn twee makelaars geïnterviewd over de betekenis van fosfaatrechten voor hun werkgebied. Ook is een beleidsmedewerker van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gevraagd naar zijn visie op toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot fosfaatrechten.

Boeren hebben na 1 april 2015 hun veestapel uitgebreid, niet wetende dat zij voor koeien gekocht na 2 juli 2015 geen fosfaatrechten zouden krijgen.

Makelaars hebben ook te maken gekregen met fosfaatrechten, namelijk met bemiddeling bij (ver)koop. Daarbij bleek landelijke samenwerking belangrijk te zijn. Makelaars in agrarisch onroerend goed hebben tevens gemerkt dat er een verandering opgetreden is bij verkoop van melkveebedrijven. Waar voorheen een compleet bedrijf verkocht werd, levert verkoop van losse onderdelen – grond en gebouwen – nu in totaal meer op.

De overheid heeft de Wet Fosfaatrechten op 1 januari 2018 ingevoerd. Het beoogde doel, onder het fosfaatproductieplafond te komen, is mede door een afroning van uiteindelijk 20% per fosfaattransactie, in juli 2019 gerealiseerd.

Voor makelaars betekende de invoering van fosfaatrechten een verandering in werkwijze. Voor één aanbieder van onroerend goed moeten nu vaak meerdere kopers en andere dan melkveehouders gezocht worden, wat tevens aangeeft dat makelaars in de toekomst met een grotere diversiteit aan klanten rekening moeten houden. Daarnaast sluiten vraag naar en aanbod van fosfaatrechten vaak niet regionaal op elkaar aan. Daarom hebben zeven makelaars een landelijk samenwerkingsverband opgericht, wat in de toekomst wellicht uitgebreid zou kunnen worden naar andere gezamenlijke activiteiten.

Summary

This thesis is written for agricultural estate agents.

In 2014 the government announced the milk quota abolition, which was implemented on 1 April 2015. Since the announcement farmers enlarged their livestock. On 8 December 2016 the Act on Phosphate Reduction was passed in the Lower House. 2 July 2015 was mentioned as reference date for the number of cows for which farmers would receive phosphate rights. For many farmers these rights were insufficient on 1 January 2018 – the date on which the phosphate reduction plan came into effect- so they would have to buy phosphate rights, for example through agricultural estate agents.

The question arose what effect the implementation of phosphate rights would have on the regular activities of agricultural estate agents as well as on new activities: trading phosphate rights.

A questionnaire among dairy farmers provided insight into their situations and their reactions to the implementation of the phosphate reduction plan. Subsequently, two agricultural estate agents were interviewed about the effect of the phosphate reduction plan on their work. Finally, an expert of the Ministry of Agriculture was asked to share his views on future developments concerning phosphate rights.

After the abolition of the milk quota farmers enlarged their livestock, not knowing they would not get phosphate rights for cows bought after 2 July 2015.

Agricultural estate agents got involved with phosphate rights as intermediaries in trading rights, in which national cooperation proved important. Agricultural estate agents, moreover, noticed a change in selling dairy farms. Whereas in the past complete dairy farms used to be sold, now the different parts – land and buildings – are sold separately to achieve higher gains.

The aim of the Act on Phosphate Reduction was to remain below the national phosphate ceiling which was realised in July 2019, partly due to the fact that 20% of the traded rights were withheld at each transaction.

For agricultural estate agents the implementation of phosphate rights has meant a new way of trading. These days a rural estate agent often needs more than one buyer to sell a complete dairy farm and buyers are not always dairy farmers anymore. In the future rural estate agents have to reckon with a greater variety of clients. Supply and demand of phosphate rights, moreover, does not always match regionally. That is why seven agricultural estate agents have established a national partnership, which in the future might be expanded to other joint activities.

Inleiding

1.1. Context

Makelaars in agrarisch onroerend goed werden geconfronteerd met vragen en onzekerheden rondom melkveehouderijen. Melkveehouders moesten zich jarenlang aan een melkquotum houden. Het melkquotum werd afgeschaft en de verwachting was dat de melkveebedrijven fors zouden gaan groeien en daardoor de hoeveelheid fosfaat fors zou toenemen. In september 2016 kwamen er echter berichten vanuit de overheid dat er nieuwe regelgeving geïntroduceerd zou worden om onder het fosfaatplafond te blijven. De nieuwe regelgeving behelsde fosfaatrechten. (Rijksoverheid)

Voor makelaars in agrarisch onroerend goed was het belangrijk om de ontwikkelingen in de sector bij te houden. Zo vroegen makelaars zich af hoe boeren zouden reageren op de nieuwe regelgeving. Als duidelijk was hoe de boeren anticipeerden op het fosfaatrechten systeem, welke consequenties zij dachten te gaan verbinden aan de nieuwe situatie, dan zouden makelaars beter kunnen inschatten welke werkzaamheden daaruit voort zouden kunnen vloeien voor hen. Als boeren hun bedrijven massaal uit zouden willen breiden, zou er bijvoorbeeld grote vraag naar grond kunnen ontstaan; wilden boeren echter juist kleinschaliger werken, dan zou er meer grond te koop aangeboden kunnen worden. Invoering van fosfaatrechten zou tevens een nieuw werkgebied voor makelaars kunnen betekenen met betrekking tot mogelijke bemiddeling in (ver)koop van fosfaatrechten.

Tijdens een stage in 2016 bij makelaars in agrarisch onroerend goed is een onderzoek uitgevoerd over de invoering van fosfaatrechten. Op dat moment waren er in Nederland bijna 18.000 melkveebedrijven. Sinds 1980 was het aantal melkveebedrijven in Nederland sterk gedaald; toen waren er nog ruim 67.000 melkveebedrijven. Tegenover de daling in het aantal melkveebedrijven stond een sterke toename van het gemiddeld aantal koeien per bedrijf. Daar waar in 1980 het gemiddeld aantal koeien per bedrijf 35 was, was dat in 2016 per bedrijf 97 koeien. De invoering van de fosfaatrechten zou ongetwijfeld invloed hebben op alle 17.909 melkveebedrijven in Nederland. (CBS, 2017)

Inmiddels is de Wet fosfaatrechten ingevoerd; dat gebeurde op 1 januari 2018. Boeren hebben de eerste gevolgen aan den lijve ondervonden en het is interessant om te kijken hoe zij gehandeld hebben na de invoering van het fosfaatrechten stelsel en of de ontstane situatie nieuwe inzichten oplevert voor de makelaars in agrarisch onroerend goed. Een andere vraag is of makelaars goed kunnen functioneren in de markt van fosfaatrechten of dat andere relaties tussen makelaars wenselijk zijn. Daarnaast wordt er gekeken of de overheid het beoogde doel, onder het fosfaatplafond blijven, behaald heeft. Hiervoor worden de resultaten van het onderzoek onder boeren besproken met makelaars en het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit; zijn de ervaringen van de boeren ook wat de makelaars tegen komen in de sector en is het doel wat de overheid voor ogen had bereikt?

1.2. Verdieping

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de achtergrondinformatie met betrekking tot fosfaatrechten. Er wordt aangegeven wat de regelgeving was voordat fosfaatrechten ingevoerd werden, wat de bekendmaking van de invoering veroorzaakte en wat sinds de invoering in 2018 bekend geworden is. Tenslotte wordt de opbouw van het afstudeerwerkstuk aangegeven.

De invoering van het gehele stelsel van fosfaatrechten op 1 januari 2018 heeft een geschiedenis die terug gaat tot 1984. Tijdens deze periode zijn er verschillende gebeurtenissen geweest die geleid hebben tot het fosfaatrechten stelsel. (Rijksoverheid)

De Europese Unie schrijft verschillende milieuregels voor, richtlijnen waar de landen uit de EU zich in wezen aan moeten houden. Elk land kan de richtlijn op een eigen manier invullen. Zo zijn er binnen de EU verschillende excretienormen, bemestingsnormen en andere voorwaarden. Nederland heeft in het verleden het melkquotum gehad. Na de beslissing om het melkquotum af te schaffen moest Nederland nog steeds voldoen aan de Europese richtlijnen om aan de huidige maximale plaatsing van dierlijke stikstof, 250 kilogram per hectare, te kunnen voldoen. In Nederland is deze maximale plaatsing van dierlijke mest zo hoog omdat Nederland een derogatie heeft. Derogatie betekent dat er meer eigen dierlijke mest gebruikt mag worden dan in andere landen. Het standaard aantal kilo stikstof uit dierlijke mest dat gebruikt mag worden is 170 kilogram. (Haan & Aarts, 2012)

1.2.1. Melkquotum

Het melkquotum was een vorm van regelgeving voor melkveehouderijen. Deze regelgeving werd in 1984 ingevoerd omdat er in de EU meer melk geproduceerd werd dan geconsumeerd. Het melkquotum zorgde er voor dat er een beperking zat op de productie van de melk. Door deze beperking konden melkveehouders ook maar een beperkt aantal koeien houden. De boeren mochten immers niet boven het melkquotum uitkomen. Hierdoor werd indirect ook een beperking gelegd op de mestproductie door melkvee.

In 2008 werd al besloten om het melkquotum in de EU te laten vervallen. Dit gebeurde daadwerkelijk op 1 april 2015. In december 2013 maakte de overheid duidelijk dat na het afschaffen van het melkquotum de verantwoordelijkheid om onder het fosfaatproductieplafond te blijven bij de betreffende sector kwam te liggen. In een Kamerbrief werd aangegeven dat als uit monitoring bleek dat de fosfaatproductie in een jaar het plafond had overschreden, er maatregelen genomen zouden worden. In 2014, nog voor het afschaffen van het melkquotum, werd het quotum al overschreden met 475 miljoen kilo melk. (Kampen & Verseput, 2014) Met de afschaffing van het melkquotum in zicht begonnen boeren hun melkveestapel al uit te breiden.

1.2.2. Fosfaatrechten

Doordat het fosfaatproductieplafond in 2014 door de melkveehouderij overschreden werd, kwam er vanuit de overheid een nieuwe maatregel. Op 2 juli 2015 werd aangekondigd dat er een nieuwe maatregel zou volgen voor de regulering van de fosfaatproductie in de melkveehouderij. Deze datum is in het fosfaatrechten stelsel de peildatum.

Op het moment van het eerste onderzoek, najaar 2016, was er weinig informatie beschikbaar over fosfaatrechten. De overheid had het melkquotum afgeschaft en had, om een explosieve groei van melkveebedrijven te voorkomen en te voldoen aan Europese regelgeving, de invoering van fosfaatrechten bekend gemaakt.

Op 8 september 2016 werd het wetsvoorstel 'Wijziging van de Meststoffen in verband met de invoering van een stelsel van fosfaatrechten' aan de Tweede Kamer gestuurd. Hierin werd de nieuwe maatregel geïntroduceerd waar in juli 2015 al over gesproken was. (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2016)

Op 8 december 2016 werd de Wet fosfaatrechten aangenomen. De wet gaf weliswaar aan dat fosfaatrechten geïmplementeerd zouden worden, maar de nadere uitwerking van de wet zou nog volgen. Wel werd in de wet een peildatum (2 juli 2015) bepaald als nulpunt voor het meten van de veestapel. In 2014 wisten boeren niet dat zij anderhalf jaar later afgerekend zouden worden op hun toenmalige situatie. Op 1 januari 2018 is het stelsel van fosfaatrechten ingegaan met als doel ervoor te zorgen dat de fosfaatproductie onder het nationale fosfaatplafond komt. (Eerste Kamer)

1.2.3. Onderzoek 2016

In 2016 is, in het kader van een stage bij De Koning & Witzier makelaars, een onderzoek uitgevoerd naar de invoering van fosfaatrechten. Bij dit onderzoek was de vraag wat het effect van de invoering van de fosfaatrechten zou zijn voor makelaars. In het najaar van 2016 was nog niet duidelijk wat het fosfaatrechten stelsel precies in zou gaan houden voor boeren, maar voor makelaars ontstond de vraag of de invoering wellicht extra activiteiten zou veroorzaken.

De aan- en verkoop van grond of gebouwen is voor makelaars in agrarisch onroerend goed een kernactiviteit. De mogelijke aan- en verkoop van fosfaatrechten, alsmede het adviseren op dat gebied, vormt voor makelaars een nieuw werkterrein.

De bekendmaking van de nieuwe wet betekende een dilemma voor sommige boeren. Na het afschaffen van het melkquotum konden boeren opeens het melkveebedrijf uitbreiden zonder rekening te moeten houden met regelgeving vanuit de overheid met betrekking tot de grootte van de veestapel. Nu er nieuwe regelgeving zou komen die wél weer een beperking op de grootte van de melkveestapel zou zetten, bestond voor boeren die al gegroeid waren de kans dat zij zouden moeten krimpen naar de vroegere grootte van de veestapel.

Uit het onderzoek bleek dat de boeren in het najaar 2016 weinig idee hadden over hoe zij op de invoering van fosfaatrechten zouden reageren. Dus ook van makelaars werden geen extra activiteiten gevraagd.

Sinds de invoering van het fosfaatrechten stelsel op 1 januari 2018 zijn boeren echter wel veranderingen gaan doorvoeren waarop makelaars ingespeeld hebben. Dat is de aanleiding voor het schrijven van dit afstudeerwerkstuk.

1.2.4. Relevante achtergrondinformatie over fosfaatrechten

Op 1 januari 2018 is de Wet fosfaatrechten ingegaan. Dit betekent voor de melkveehouderij dat de maatregel waar dan al vier jaar over gesproken wordt, daadwerkelijk in werking treedt. Voor melkveehouders kan dit verschillende dingen betekenen. Na het afschaffen van het melkquotum zijn sommige melkveehouders gegroeid. De vraag voor deze melkveehouders is of zij voor hun volledige veestapel fosfaatrechten krijgen. Gezien de korte periode tussen de definitieve afschaffing van het melkquotum en de peildatum van het fosfaatrechten stelsel, is de kans groot dat boeren niet voor hun volledige veestapel fosfaatrechten krijgen.

Eén fosfaatrecht is één kilo fosfaat. (Rijksoverheid, 2017) Dit betekent dat het aantal fosfaatrechten bepaald wordt door het totaal aantal kilo fosfaat dat geproduceerd werd op 2 juli 2015 en niet door het aantal koeien dat een melkveehouder had op 2 juli 2015. Indirect heeft het aantal koeien wel te maken met de hoeveelheid fosfaatrechten, maar het is dus niet één fosfaatrecht per koe. Een koe produceert namelijk gemiddeld 40,6 kilo fosfaat per jaar.

In een brief van 29 maart 2018 van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aan de Tweede Kamer blijkt dat het aantal toegekende fosfaatrechten aan boeren hoger is dan het fosfaatproductieplafond voor de melkveehouderij in Nederland, op dat moment 84,9 miljoen kilogram. Voor de melkveehouderij betekent dit dat er in de toekomst minder fosfaatrechten beschikbaar zullen zijn. De Europese Commissie geeft aan dat het aantal toegekende rechten onder het sectorale fosfaatproductieplafond gebracht moet worden. Dit zal voor de melkveehouderij betekenen dat er geen nieuwe fosfaatrechten uitgegeven worden en dat het zelfs zo zal zijn dat er fosfaatrechten ingenomen worden. De kans bestaat dan ook dat boeren hun fosfaatrechten kwijtraken. Het kwijtraken van fosfaatrechten betekent dat de betreffende boeren hun veestapel zullen moeten inkrimpen. (Schouten, 2018)

Fosfaatrechten zijn verhandelbaar. Dit kan door middel van het leasen van fosfaatrechten of door middel van het direct kopen van fosfaatrechten. (Bussink, Handel in fosfaatrechten niet spannend, 2019) Bemiddelaars in de handel van fosfaatrechten zijn onder andere makelaars. Voor de invoering van het stelsel van fosfaatrechten werd er veel gespeculeerd over de prijs van fosfaatrechten. In november 2017 werd de prijs bepaald op €175 tot €200 per kilo. Dit zou betekenen dat het kopen van fosfaatrechten voor één koe een investering van €8.400 vergt. (Veldman, 2017) In week 16 van 2018, na invoering van fosfaatrechten, lag de prijs per netto kilo fosfaatrecht op €180. In week 16 van 2019 ligt de prijs van een kilo fosfaatrecht op €163. (Bussink, 2019) Hieraan is te zien dat kort na invoering van fosfaatrechten, boeren voor een veel hogere prijs de fosfaatrechten kochten die ze nodig hadden. Boeren die fosfaatrechten willen verkopen, houden deze langer vast in de hoop dat de prijs weer gaat stijgen, waardoor verkopen dan interessanter is. Dat de prijs in het voorjaar gedaald is, is niet gek. Handelaren geven aan dat het voorjaarswerk op de boerderij voor melkveehouders belangrijker is dan het zich bezighouden met aan- of verkopen van fosfaatrechten. (Bussink, 2019)

Bij het invoeren van het fosfaatrechten stelsel zijn er ook knelpunten bekend geworden. Deze bijzondere omstandigheden hebben betrekking op boeren die om verschillende redenen niet genoeg fosfaatrechten konden krijgen op 1 januari 2018.

Van 1 januari tot 1 april 2018 konden boeren zich aanmelden voor een aantal maatregelen om alsnog genoeg fosfaatrechten te krijgen.

Er wordt in dit geval een onderscheid gemaakt tussen bijzondere omstandigheden en knelgevallen.

Bij bijzondere omstandigheden heeft de melkveehouder op 2 juli 2015 minimaal 5% minder kilogram fosfaat geproduceerd. Als dit zo is, dan moet de boer voldoen aan één van de volgende eisen om in aanmerking te komen voor een verhoging van fosfaatrechten;

- een ziekte of overlijden van een persoon van het samenwerkingsverband van de landbouwer of een bloed- of aanverwant in de 1^e graad;
- diergezondheidsproblemen op het bedrijf;
- vernieling van (een deel van) de melkveestallen of
- bouwwerkzaamheden, zoals verbouwing van de stal.

Als een melkveehouder aan één van deze omstandigheden voldeed, kon de boer tot 1 april 2018 een verzoek om meer fosfaatrechten te krijgen indienen. Na het insturen van dit verzoek werd er berekend of de melkveehouder recht had op een verhoging van de fosfaatrechten.

De andere categorie waar een melkveehouder in kan vallen zijn de knelgevallen.

Eind 2017, nog voor de invoering van de fosfaatrechten, zijn er twee maatregelen gekomen voor knelgevallen. Knelgevallen zijn ondernemers die op 2 juli 2015 net een bedrijf gestart waren of

ondernemers die op 2 juli 2015 tijdelijk minder melkvee hielden door een natuur- of infrastructuurproject.

Ondernemers die voor 2 juli 2015 een bedrijf gestart waren en op 2 juli 2015 nog niet de volledige stalbezetting hadden, konden tot 1 april 2018 een verzoek indienen om hun fosfaatrechten te verhogen. De berekening is het verschil tussen de fosfaatrechten die al toegekend waren en de hoeveelheid fosfaat die de boer had kunnen produceren op basis van de aanwezige stalcapaciteit op 2 juli 2015. De verhoging is maximaal 50% en indien het verschil minder dan 10% is, dan wordt het aantal fosfaatrechten niet verhoogd.

Ondernemers die door de realisatie van een natuurgebied of de aanleg of onderhoud van publieke infrastructuur minder fosfaatruimte hadden op 2 juli 2015, konden tot 1 april 2018 een verzoek indienen voor een verhoging van de fosfaatrechten. (Rijksoverheid, 2018)

In 2018 werd er een extra categorie toegevoegd aan de knelgevallenregeling. De nieuwe categorie was voor startende ondernemingen die op 2 juli 2015 alleen vrouwelijk jongvee hadden voor de melkveehouderij. Een voorwaarde is wel dat de startende boeren vóór 1 januari 2018 begonnen zijn met de melkproductie. (Veeteelt, 2018)

1.2.5. Knowledge gap

Een knowledge gap is de reden waarom een onderzoek uitgevoerd wordt. Dit afstudeerwerkstuk onderzoekt wat de invoering van het fosfaatrechten stelsel aan extra activiteiten voor makelaars in agrarisch onroerend goed heeft opgeleverd.

1.2.6. Opbouw scriptie

De hoofdvraag die door middel van dit onderzoek behandeld gaat worden is: Welke invloed heeft de invoering van het fosfaatrechten stelsel op de reguliere activiteiten van makelaars in agrarisch onroerend goed én op nieuwe activiteiten: de bemiddeling in (ver)koop van fosfaatrechten?

Er worden meerdere deelvragen opgesteld om op een goede manier naar het antwoord op de hoofdvraag toe te werken. Er zijn vier deelvragen.

De deelvragen zijn:

1. Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- of verkopen van onroerend goed dan wel fosfaatrechten?
2. Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betreft het aan- of verkopen van onroerend goed dan wel fosfaatrechten?
3. Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?
4. Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?

2. Materiaal en Methode

Dit onderzoek werd gedaan door zowel een kwantitatief als kwalitatief onderzoek, in de vorm van een enquête onder boeren en interviews met makelaars en een medewerker van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

2.1. Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- of verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

Deelvraag 1 werd via een enquête gesteld aan boeren door het hele land heen. Deze enquêtes werden via internet verspreid om zo veel mogelijk melkveehouders te kunnen bereiken. Bij het plaatsen van de enquête op internet werd gevraagd of alleen melkveehouders die bedrijfsmatig melkkoeien houden de enquête wilden invullen. Hobbymatige melkveehouders, boeren die melkkoeien niet bedrijfsmatig houden, werden hierdoor vermeden.

Voordat gekeken kon worden naar wat er voor makelaars veranderd is na invoering van het fosfaatrechten stelsel, moest duidelijk worden met welk soort bedrijven de makelaars te maken hebben en hoe deze bedrijven in elkaar zitten.

De omvang van een melkveebedrijf is belangrijk. Omvang wordt bepaald door de hoeveelheid grond die een bedrijf heeft. Grond bepaalt hoeveel mest, en dus ook fosfaat, die een bedrijf mag produceren, hoeveel mest er over de eigen grond uitgereden mag worden en hoeveel mest er eventueel afgevoerd moet worden. Verder is de hoeveelheid grond ook belangrijk voor het aantal koeien dat gehouden mag worden. Per hectare grond mogen er gemiddeld zo'n twee koeien gehouden worden. Al met al is grond dus een belangrijk aspect voor een boerderij.

Daarnaast, ook met het oog op de toekomst, kan het voor een makelaar goed zijn om te weten hoe de melkveehouderij begonnen is. Heeft de huidige boer het bedrijf overgenomen van familie, van een andere boer of is de boer de melkveehouderij zelf begonnen. Uit deze gegevens kan opgemaakt worden of de huidige boer sterk gebonden is aan het bedrijf of niet.

De leeftijd van de boer is relevant. Een oudere boer zal eerder toe zijn aan opvolging, maar heeft meer kennis over de sector en alle andere veranderingen die daar al hebben plaatsgevonden. Daarnaast kunnen een oudere boer en jongere boer ook heel verschillend aankijken tegen nieuwe ontwikkelingen in de sector.

Het is relevante informatie over de veestapel te verkrijgen. Hoe is de samenstelling van de veestapel? Hoeveel melkvee en jongvee heeft de boer? Dit zijn belangrijke gegevens voor de bepaling van de hoeveelheid mest en daarmee de fosfaatuitstoot.

Het is interessant om te weten of melkveehouders in de periode tussen de afschaffing van het melkquotum, 1 april 2015, en de peildatum van de invoering van de fosfaatrechten, 2 juli 2015, gegroeid of gekrompen zijn. Hieruit voortvloeiend komt de vraag of boeren fosfaatrechten gekocht hebben als zij deze nodig hadden om hun veestapel te behouden.

Door de daadwerkelijke invoering van het fosfaatrechten stelsel is het interessant om te weten of de boer nog wil gaan groeien of eerder moet/wil krimpen en waar deze groei/krimp dan plaatsvindt. Dit kan namelijk zowel in de grond als in de veestapel.

Bij zowel groei als krimp in de grond is er een interessante opening voor makelaars. Er valt wat te bemiddelen in koop of verkoop van landbouwgrond.

Tenslotte is het relevant om te weten of er al sprake is van mogelijke opvolging voor het bedrijf. Binnen het familiebedrijf, bijvoorbeeld door opvolging van een zoon of dochter, of opvolging van buitenaf. Het kan ook zo zijn dat er nog helemaal niet naar opvolging gekeken wordt gezien de leeftijd van de boer.

Vragen met betrekking tot toekomst en leeftijd zijn belangrijk om in te kunnen schatten of investeren in het bedrijf nuttig is. Een oude boer zonder opvolging zal waarschijnlijk niet gaan investeren in fosfaatrechten, koeien, grond of gebouwen.

Voor het afstudeerwerkstuk zijn de laatste vragen in deze deelvraag het belangrijkste. Hieruit blijkt wat boeren gedaan hebben na de invoering van het fosfaatrechten stelsel. Zijn boeren na de afschaffing van het melkquotum, maar vóór de peildatum van de fosfaatrechten, gegroeid qua veestapel, dan heeft de boer geen probleem met het krijgen van genoeg fosfaatrechten. Heeft de boer daarentegen eerst een nieuwe stal gebouwd of nieuwe grond gekocht om daarna de veestapel te laten groeien én is de veestapel pas na de peildatum van de fosfaatrechten gegroeid, dan krijgt de boer niet voor de volledige veestapel fosfaatrechten. Die zullen dan bijgekocht moeten worden. De vraag is of boeren dit gedaan hebben of dat zij hun veestapel hebben laten krimpen tot het aantal van de peildatum. Fosfaatrechten zijn niet goedkoop, waardoor het resultaat kan zijn dat boeren de veestapel moeten inkrimpen, wat in het ergste geval kan uitmonden in een faillissement.

De gegevens die verzameld werden door de enquête onder boeren zijn via zowel een statistische als analytische analyse weergegeven. Via de statistische analyse is de verkregen informatie weergegeven in diagrammen en via de analytische analyse is de informatie beschreven zoals die in de statistische analyse weergegeven is. De statistische analyse is opgenomen in de bijlagen, de analytische in de tekst.

De uitkomsten van de enquête zijn een belangrijke inbreng in de interviews met de makelaars en de deskundige van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

2.2. Deelvraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betreft de aan- en verkoop van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

Voor het beantwoorden van deze deelvraag werden twee makelaars in agrarisch onroerend goed geïnterviewd om de uitkomst van de enquêtes te bespreken. Wat herkennen zij in hun dagelijkse praktijk? Is er sprake van meer handel voor de makelaars? Er werden twee makelaars geïnterviewd die in verschillende delen van het land werkzaam zijn om te onderzoeken of er sprake is van regionale verschillen.

Vervolgens werd ook gesproken over de toekomst van de sector. Welke ontwikkelingen verwachten de makelaars voor hun werkterrein.

2.3. Deelvraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?

Fosfaatrechten werden door de overheid toegekend aan melkveehouders op basis van hun fosfaatuitstoot op de peildatum, 2 juli 2015. Die datum is met terugwerkende kracht vastgesteld op 8 december 2016, de datum waarop de Wet fosfaatrechten werd aangenomen.

Als boeren hun veestapel willen uitbreiden, moeten zij echter over voldoende fosfaatrechten kunnen beschikken, meer dan zij toegewezen gekregen hebben. Andere boeren hebben meteen na de afschaffing van het melkquotum hun veestapel uitgebreid en daardoor veel fosfaatrechten toegewezen gekregen. Fosfaatrechten zijn schaars en daardoor gewild. Het vergt een goede samenwerking van kopers en verkopers om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Voor makelaars is het van belang is om te weten waar fosfaatrechten te koop gevraagd worden dan wel te koop zijn. Als een melkveebedrijf in de ene provincie failliet gaat, zou een bedrijf in een andere provincie wellicht graag de fosfaatrechten willen kopen. Bovendien brengen makelaars normaal gesproken één koper en één verkoper bij elkaar. In het geval van fosfaatrechten zou het echter zo kunnen zijn dat een koper meerdere aanbieders nodig heeft om aan zijn vraag te kunnen voldoen; een nieuwe situatie voor makelaars. Onderlinge samenwerking van agrarische makelaars is in dergelijke gevallen belangrijk.

Voor het antwoord op deelvraag 3 zijn twee makelaars geïnterviewd. Twee makelaars die in verschillende delen van het land werkzaam zijn om te onderzoeken of het aanbod aan en de vraag naar fosfaatrechten in de ene regio verschilt van de andere, wat samenwerking tussen makelaars wenselijk zou maken.

2.4. Deelvraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?

Het beoogde doel van de invoering van het fosfaatrechten stelsel is het fosfaatproductieplafond niet te overschrijden. Met de afschaffing van het melkquotum was er even geen beperking aan veestapels en fosfaatuitstoot. Fosfaatuitstoot moet echter tegengegaan worden om te kunnen blijven voldoen aan het fosfaatproductieplafond. Vandaar de invoering van het fosfaatrechten stelsel. Het aantal toegekende fosfaatrechten aan boeren blijkt echter hoger te zijn dan het fosfaatproductieplafond voor Nederland. Het ligt dus in de lijn der verwachting dat de overheid met aanvullende maatregelen komt op het gebied van fosfaatrechten. De nieuwe situatie bepaalt dan weer hoe makelaars daarop inspelen en of er nieuwe activiteiten van hen gevraagd worden.

Het antwoord op deelvraag 4 is door middel van een interview met een senior beleidsmedewerker van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, die nauw betrokken is bij de implementatie en uitvoering van de fosfaatrechten, verkregen. Zijn verwachtingen en inzichten die in het gesprek naar voren kwamen, zijn van belang voor toekomstige activiteiten van makelaars.

3. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de enquête en de interviews met de makelaars en de deskundige van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit beschreven. Om dit hoofdstuk overzichtelijk te houden, worden de resultaten per deelvraag weergegeven. Daartoe wordt er gebruikt gemaakt van paragrafen.

3.1. Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- of verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

Door middel van een enquête onder boeren wordt in beeld gebracht wat voor soort melkveebedrijven er in Nederland zijn in juli 2019. De samenstelling van de melkveehouderijen is van belang voor makelaars binnen de agrarische sector. De resultaten van de enquête onder bedrijfsmatige melkveeboeren worden in deze paragraaf toegelicht. De enquête zelf staat in zijn geheel in de bijlagen.

In totaal hebben 33 melkveeboeren de enquête ingevuld. Deze melkveeboeren hebben tussen 24 juni en 8 juli 2019 gereageerd.

75% van de melkveehouderijen in Nederland zijn alleen een melkveehouderij. De overige 25% melkveehouderijen hebben extra activiteiten op het bedrijf. Deze extra activiteiten kunnen bijvoorbeeld een kaasmakerij of een boerderijwinkel zijn.

Een melkveehouderij is vaak een familiebedrijf dat van generatie op generatie overgaat. Toch is 10% van de boeren zelf het melkveebedrijf gestart. Uit de leeftijdscategorie van boeren blijkt dat tegenwoordig minder boeren zelf een melkveehouderij beginnen, maar het melkveebedrijf overnemen van de familie.

De omvang van de bedrijven in de melkveehouderij is groot; er zijn veel boeren met meer dan 100 stuks melkvee en daarnaast nog het jongvee.

Op 1 april 2015 is het melkquotum afgeschaft. Voor de daadwerkelijke afschaffing begonnen boeren al met het vergroten van hun melkveestapel. Zo kon er meer melk geleverd worden en ook meer geld verdiend worden. Boeren wisten op 1 april 2015 niet dat 2 juli 2015 als peildatum zou gaan gelden voor een nieuwe regelgeving. Deze nieuwe regelgeving, het fosfaatrechten stelsel, zou er voor kunnen zorgen dat de melkveeboeren hun veestapel zouden moeten aanpassen. Sinds de afschaffing van het melkquotum is 66% van de melkveebedrijven gegroeid. Gemiddeld groeiden de bedrijven met minder dan 20 stuks. Enkele uitschieters in de groei na de afschaffing van het melkquotum zijn toenames met meer dan 100 stuks.

Voor het afschaffen van het melkquotum moesten melkveehouderijen zich houden aan de regel van grondgebondenheid. Grondgebondenheid hield in dat boeren gemiddeld 2 koeien per hectare grond mochten houden. Wilde een boer groeien, dan moest hij er voor zorgen dat hij genoeg grond had om zijn melkveestapel uit te kunnen breiden. Een boer met 50 hectare grond en 100 melkveekoeien houdt zich precies aan de regel van de grondgebondenheid. Wil deze boer groeien met 10 melkkoeien, dan zal hij eerst 5 hectare grond bij moeten kopen. Na de afschaffing van het melkquotum heeft 30% van de melkveeboeren eerst nieuwe grond gekocht om daarna de

melkveestapel te kunnen laten groeien. Deze boeren hebben na de aanschaf van de nieuwe grond nieuwe koeien gekocht. Deze nieuwe koeien heeft 60% van de boeren na 2 juli 2015 gekocht.

Naast genoeg grond moet een boer ook een stal hebben waar alle koeien in gehouden kunnen worden. Wanneer een boer zijn stal helemaal vol heeft staan, maar toch de melkveestapel wil moeten uitbreiden, zal de boer een nieuwe stal moeten bouwen of de huidige stal moeten uitbreiden. Na de afschaffing van het melkquotum heeft 45% van de melkveeboeren eerst een stal gebouwd om daarna de melkveestapel uit te breiden. 50% van deze melkveeboeren heeft de nieuwe koeien na 2 juli 2015 gekocht.

Alle boeren die de nieuwe koeien na 2 juli 2015 gekocht hebben, zullen hier geen fosfaatrechten voor hebben gekregen. De peildatum van het fosfaatrechten stelsel was 2 juli 2015. De overheid stelde op die datum het aantal melkkoeien bij de boeren vast. Voor het aantal koeien dat de boer op die datum had, zou hij bij invoering van het fosfaatrechten stelsel fosfaatrechten ontvangen. Kocht de boer na 2 juli 2015 nog melkkoeien, dan kreeg hij voor die koeien geen fosfaatrechten op 1 januari 2018. 88% van de boeren die hun melkveestapel hebben laten groeien na het eerst aankopen van grond of het bouwen van een nieuwe stal, hebben fosfaatrechten bijgekocht. Slechts 12% van de boeren heeft hun melkveestapel laten krimpen naar het aantal van 2 juli 2015.

Na de ingevoerde peildatum van 2 juli 2015 groeiden boeren nog steeds. Boeren groeien om hun melkveestapel op peil te houden. Als een aantal koeien overlijdt of ziek wordt, kan de veestapel krimpen. Boeren willen hun melkveestapel weer laten uitkomen op de oorspronkelijke grootte. Daarnaast zijn er ook boeren die nog altijd blijven groeien om hun melkveebedrijf zo winstgevend mogelijk te maken. Dit kan doordat de boer ruimte over heeft in de huidige stal. In totaal is 42% van de boeren na 2 juli 2015 gegroeid, waarvan 64% fosfaatrechten bijgekocht heeft voor de groei, terwijl 36% al genoeg fosfaatrechten had. De boeren die al genoeg fosfaatrechten hadden voor de groei zullen na 2 juli 2015 gekrompen zijn in de veestapel en daarna weer gegroeid.

De toekomst op een melkveebedrijf is niet altijd zeker. Een boer zonder gezin zal de voortzetting van het bedrijf buiten de familie moeten zoeken. Veel boeren hebben het bedrijf zelf vaak al overgenomen van de vorige generatie en zullen dit nu ook door willen geven. De vraag komt dan op of de volgende generatie het bedrijf ook wil overnemen. 69% van de melkveehouders heeft op dit moment opvolging binnen de familie. 27% van de melkveeboeren heeft op dit moment nog geen opvolging of denkt hier nog niet over na. De overige 3% van de melkveeboeren heeft wel opvolging, maar niet binnen de familie.

De invoering van het fosfaatrechten stelsel kon boeren financiële voordelen opleveren. Voor het verkrijgen van de fosfaatrechten hoefde een melkveeboer niets te doen, hij kreeg de rechten gewoon. Een boer die al over stoppen nadacht, kon nu zijn fosfaatrechten verkopen en daarnaast zijn koeien. Dit leverde een extra zakcentje op. Eén fosfaatrecht kostte op een bepaald moment in 2018 €180,-. Dit komt neer op €7.380,- voor het aantal fosfaatrechten voor een koe. Sommige boeren die al besloten hadden om in de toekomst te stoppen met het bedrijf, namen de beslissing om eerder te stoppen dan gepland. De verkoop van een koe is immers niet meer alleen de waarde van de koe, de fosfaatrechten worden ook verkocht. Dit kostenplaatje kan het interessant maken voor boeren om te stoppen met de melkveehouderij. 21% van de melkveeboeren heeft aangegeven om te stoppen met het melkveebedrijf naar aanleiding van het invoeren van het fosfaatrechten stelsel. De redenen om te stoppen lopen uiteen van de vraag of er nog toekomst zit in de melkveehouderij tot het maximaal geld halen uit de melkvee tak om een andere tak op het bedrijf te kunnen vergroten.

3.2. Deelvraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betreft het aan- en verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

Voor het beantwoorden van deelvraag 2 en 3 zijn er interviews gehouden met twee makelaars in agrarisch onroerend goed die in verschillende delen van Nederland opereren. De heer A. Ph. de Koning van De Koning & Witzier makelaars werkt vanuit Waarder, een dorp in Zuid-Holland. De heer H. Wennekers is verbonden aan Schelhaas Makelaars, een kantoor dat is gevestigd in Hoogeveen, Drenthe.

Vraag 1: In welk opzicht herkent u de uitkomsten van de enquêtes onder melkveehouders voor uw werkterrein?

De uitkomsten van de enquête gehouden onder melkveehouders geven een representatief beeld van wat de makelaars in hun praktijken constateren. Zij herkennen de informatie over de exploitatie van de boeren, de groei in de veestapel en het kleine aantal boeren dat hun veestapel laat krimpen. De uitkomsten geven een goed beeld van wat er in de melkveehouderij qua ontwikkeling gebeurd is sinds de invoering van de fosfaatrechten.

Vraag 2: Hoe heeft de invoering van fosfaatrechten invloed gehad op de aan- en verkoop van onroerend goed?

De invoering van fosfaatrechten heeft veel dynamiek gegeven in de markt van het agrarisch onroerend goed. Er is een duidelijk onderscheid tussen de handel in 2018 en die in 2019. De fosfaatrechten zijn op 1 januari 2018 ingevoerd. Aan het einde van het jaar moeten melkveehouders een balans opmaken en men moest ervoor zorgen de balans van het bedrijf op 31 december 2018 op orde te hebben. Dat leverde veel activiteiten op in 2018. Op 1 januari 2019 hadden de ondernemers hun zaken op orde en werd het weer rustiger op de markt.

Op de markt van agrarisch onroerend goed was sprake van het zogenaamde “2018 effect”. Bij de invoering van fosfaatrechten speelde het begrip grondgebondenheid een belangrijke rol. Een melkveehouder mocht per hectare grond ongeveer twee koeien hebben en kreeg daar fosfaatrechten voor. Hield een boer meer koeien per hectare, dan was het bedrijf niet grondgebonden en werd het 8,63% gekort op fosfaatrechten voor het gedeelte dat niet grondgebonden was. Boeren die hun veestapel niet wilden verkleinen, moesten dus fosfaatrechten kopen. Dat moesten ze doen voor 1 januari 2019 omdat ze dan de balans van het bedrijf op orde moesten hebben. Daardoor ontstond er druk op de markt. Het opdrijvende effect zorgde ervoor dat de prijs van een fosfaatrecht opliep naar €270,-. Toen was nog niet duidelijk hoeveel vraag er nog zou komen en hoeveel aanbod er zou zijn. Op het moment dat ondernemers bang zijn dat er niet genoeg aanbod zou kunnen zijn, stijgt de prijs.

Op 1 januari 2019 hebben alle melkveehouders in principe fosfaatrechten voor al het vee in de stal. In 2018 moesten ze als ze gekort waren of als ze hun stal vol wilden houden fosfaatrechten kopen. Veel boeren hebben toen fosfaatrechten gekocht; dat blijkt ook uit de enquête waarin maar twee ondernemers zeggen te zijn gekrompen.

Dit jaar worden er alleen maar fosfaatrechten gekocht als melkveehouders willen uitbreiden. Uitbreiden betekent meer koeien kopen of fokken, meer werk voor de ondernemer en groei van het bedrijf. De ondernemer gaat economische afwegingen maken: staan de extra verdiensten in verhouding tot het extra werk en de extra kosten. Bij uitbreiding zijn melkveehouders terughoudender in wat zij voor fosfaatrechten willen betalen dan toen zij nog fosfaatrechten moesten kopen om hun stallen vol te houden. De prijs van één fosfaatrecht is dus gedaald ten opzicht van vorig jaar.

Op dit moment, augustus 2019, ligt de bemiddeling in fosfaatrechten nagenoeg stil. Zowel de heer H. Wennekers als de heer A.Ph. de Koning verwachten dat in oktober 2019 de handel in fosfaatrechten weer wat aan zal trekken. In oktober hebben de boeren op een rijtje wat zij nodig hebben om er voor te zorgen dat de balans van 2019 compleet en juist is. Aangezien de prijs van één fosfaatrecht op een historisch laag punt van €160,- ligt, is er weinig aanbod. Zodra de vraag naar fosfaatrechten toe neemt, zal de prijs van één fosfaatrecht logischerwijs stijgen.

Er is nog een categorie kopers op de markt van fosfaatrechten, maar dat is maar een kleine categorie. Dat zijn melkveehouders die vorig jaar fosfaatrechten geleased hebben; zij kunnen dat dit jaar weer doen, of toch fosfaatrechten kopen.

Fosfaatrechten hebben in 2018 ook een nieuw verschijnsel op de markt laten zien. Fosfaatrechten werden toegekend op basis van het aantal koeien dat een melkveehouder op 2 juli 2015 had. Als hij op 1 januari 2018 minder koeien heeft, kan hij de fosfaatrechten die hij niet nodig heeft verkopen. Dat levert een geldopbrengst op zonder dat de ondernemer iets van vastgoed kwijt raakt. Met de hoge prijzen van fosfaatrechten in 2018 was het voor melkveehouders aantrekkelijk om fosfaatrechten te verkopen en soms zelfs om het bedrijf te beëindigen. In 2019 neemt het aantal agrarische transacties weer af. De verkoop van fosfaatrechten levert minder op en stimuleert de melkveehouders niet meer hun bedrijf te verkopen.

Sinds de invoering van fosfaatrechten levert een bedrijf – grond en boerderij – bij verkoop wel iets minder op. Immers, naast gebouwen, grond en koeien moeten er ook fosfaatrechten betaald worden om een bedrijf te kunnen runnen. Dat zijn extra kosten waardoor de prijzen van de afzonderlijke onderdelen onder druk komen te staan: boeren hebben minder geld over voor gebouwen, grond en koeien. Bij de verkoop van een bedrijf als geheel, werken fosfaatrechten afvlakkend wat prijs betreft.

Verkoop van losse onderdelen betekent voor makelaars hogere kosten wat betreft publiciteit, brochures en bezichtigingen. Zij geven klanten soms een reductie van 15% op de courtage bij verkoop van het gehele bedrijf binnen drie maanden.

In 2019 zijn de kopers en verkopers kritischer dan in 2018. Er is minder handel. Grond is een onderdeel van het agrarische bedrijf dat nog relatief goed verkocht wordt. Losse grond, dus grond zonder fosfaatrechten is nog aantrekkelijk in de agrarische sector, bijvoorbeeld voor biologische boeren of andere agrariërs, zoals akkerbouwers. Bij de verkoop van een bedrijf worden door makelaars dus allerlei partijen benaderd. Losse gebouwen, zoals boerderijen, worden ook wel verkocht, maar het aantal transacties is matig. Als kopers voor gebouwen worden ook mensen buiten de agrarische sector benaderd.

De heer de Koning merkt dat in de regio Zuid-Holland het totaal aantal transacties in de agrarische sector afgenomen is ten opzichte van 2018. Er is weinig aanbod vanuit de landbouw om bedrijven te verkopen, waardoor er momenteel ook geen extra panden – boerderijen – beschikbaar komen als woonhuizen.

In zijn algemeenheid is het zo dat de agrarische stand een wat rustiger houding aanneemt dan zo'n twintig, dertig jaar geleden. In 1990 was de ambitie om bedrijven fors op te schalen, te verhuizen of zelfs te emigreren veel groter. Verhuizen, en zeker emigreren, betekent veranderen van sociale omgeving en daar is nu weinig interesse voor. Dat was zo gedurende de afgelopen twintig, dertig jaar en is dus niet te wijten aan fosfaatrechten. De invoering van fosfaatrechten had echter een impuls kunnen geven aan emigratie. In Denemarken, bijvoorbeeld, is geen sprake van fosfaatrechten en dat zou emigratie naar dat land hebben kunnen bevorderen. Dat is echter niet gebeurd.

Vraag 3: Als er sprake is van verkoop van grond, worden fosfaatrechten dan altijd mee verkocht?
Grond en fosfaatrechten worden apart verkocht. Bij koop en verkoop zijn ze niet aan elkaar gekoppeld.

Vraag 4: Op welke manier verwacht u dat de trends die zich nu op de markt voordoen zich zullen voortzetten in de toekomst?

Het milieu zal een belangrijk aandachtspunt blijven voor de melkveesector. Fosfaat en stikstof zijn nu onder controle. Als er nieuw beleid komt, zal dat ook op het terrein van het milieu liggen. Uitstoot van ammoniak en methaan heeft nu de aandacht en wellicht wordt er ook nieuw beleid geformuleerd om die stoffen onder controle te krijgen. Mocht het zover zijn, dan zal blijken of dat nog gevolgen heeft voor het werkterrein van makelaars in agrarisch onroerend goed.

Vraag 5: In hoeverre zijn banken soepel in het verstrekken van leningen voor het aankopen van fosfaatrechten door melkveehouders?

Banken verstrekken geen leningen voor alleen maar de financiering van fosfaatrechten, maar kijken naar de totale exploitatie van de melkveehouder waarin alles met elkaar verband houdt. Leningen worden verstrekt als het totaalplaatje klopt. Een melkveehouder die wil groeien, moet aangeven welke plannen hij heeft wat betreft fosfaatrechten; als dat niet duidelijk is, dan krijgt hij ook geen financiering voor de stal en de groei die daaruit voortvloeit. Als de ondernemer nog niet voldoende fosfaatrechten heeft, moet hij aangeven hoeveel hij denkt te gaan kopen. Bovendien moet er voldoende ruimte zijn in milieu- en natuurwetgeving voor de extra fosfaatrechten. Alles moet kloppen met elkaar: grond, gebouwen, veestapel en fosfaatrechten. Banken kijken daar kritisch naar.

3.3. Deelvraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?

In deze paragraaf worden de resultaten van de interviews met de makelaars A. Ph. de Koning en H. Wennekers beschreven.

De kantoren van de geïnterviewde makelaars handelen allebei in fosfaatrechten. Het is niet altijd mogelijk om regionaal de vraag en het aanbod op elkaar af te stemmen. Landelijk lukt dat wel. Daarom werken makelaars in agrarisch onroerend goed ook landelijk samen wat betreft bemiddeling in (ver)koop van fosfaatrechten. Deze landelijke samenwerking is terug te vinden in de Fosfaatstroom. Fosfaatstroom is een samenwerkingsverband van 7 gerenommeerde agrarische NVM makelaarskantoren, verspreid over heel Nederland. Zij bemiddelen bij de (ver)koop van fosfaatrechten. Vraag en aanbod kunnen op deze manier landelijk op elkaar afgestemd worden. Zowel De Koning & Witzier makelaars als Schelhaas Makelaardij maken deel uit van dit samenwerkingsverband; zij zijn twee van de zeven oprichters van het samenwerkingsverband.

De vraag van kopers sluit niet naadloos aan bij het aanbod van verkopers. Incidenteel zijn er meer aanbieders van fosfaatrechten nodig om aan de vraag van een koper te kunnen voldoen. Veel vaker is het omgekeerde het geval; een ondernemer heeft meer fosfaatrechten aan te bieden dan er door een koper gevraagd worden en moet dus zaken doen met meerdere kopers. Het spreekt vanzelf dat dit voor makelaars samenwerking vereist.

De invoering van fosfaatrechten heeft niet tot een extra daling in het aantal bedrijven geleid. Er zijn weliswaar boeren gestopt omdat zij door de invoering van de fosfaatrechten moesten uitbreiden en dat financieel niet wilden of konden. Anderzijds zijn er ook boeren gestopt omdat zij de verkoop van fosfaatrechten als een geldgenerator gebruikten. In totaal zijn in en 2018 echter ongeveer 900 melkveebedrijven gestopt en dat aantal is in lijn met voorgaande jaren.

De invoering van fosfaatrechten heeft een neveneffect opgeleverd dat niet voorzien was, namelijk een daling van de grondprijs. Het is nu gebruikelijk om gebouwen en grond – en ook fosfaatrechten – apart te verkopen omdat dat meer oplevert dan wanneer een melkveebedrijf als geheel wordt verkocht, wat voorheen vaker het geval was. De reden is dat fosfaatrechten een extra kostenpost vormen die afvlakkend werkt op de prijs van de andere onderdelen van een melkveebedrijf.

3.4. Deelvraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?

In deze paragraaf wordt het interview met drs. L. Oprel, senior beleidsmedewerker van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, beschreven.

Vraag 1: Wat was precies het beoogde doel met het invoeren van het fosfaatrechten stelsel?

Het oorspronkelijke doel van de overheid met het invoeren van het fosfaatrechten stelsel was de productie van fosfaat in de melkveesector onder het door Europa gestelde plafond te krijgen. Het fosfaatproductieplafond voor fosfaatrechten in de melkveesector ligt voor Nederland op 84,9 miljoen kilo fosfaat. Dit plafond ligt hoger dan in andere landen in de Europese Unie. Nederland heeft namelijk een derogatie op stikstof, wat inhoudt dat Nederland meer dierlijke mest mag gebruiken en uitrijden op landbouwgrond. De derogatie is heel waardevol voor Nederland. Het mogelijk kwijtraken ervan zou grote gevolgen opleveren voor de melkveesector. De overheid heeft om de derogatie te behouden en onder het fosfaatproductieplafond te blijven een nieuwe maatregel ontwikkeld: het fosfaatrechten stelsel.

Vraag 2: Is dit beoogde doel bereikt?

Er is een door Europa vastgestelde norm waar Nederland onder moet blijven. Nederland is bij het uitgeven van fosfaatrechten al onder het plafond gaan zitten om er van verzekerd te zijn dat de sector altijd onder het plafond blijft, ook als de fosfaatproductie het ene jaar hoger is dan het andere jaar.

In eerste instantie werd het beoogde doel echter toch niet bereikt. Na invoering van het stelsel bleek dat er te veel fosfaatrechten uitgegeven waren, want er werd aanvankelijk alleen maar gerekend met het aantal melkkoeien in Nederland op 2 juli 2015. Er bleek echter geen rekening gehouden te zijn met vleeskoeien, waar boeren ook fosfaatrechten voor moesten hebben. In de telling van de overheid voor het aantal benodigde fosfaatrechten was het vleesvee niet meegerekend. Bij het toebedelen van fosfaatrechten aan boeren werd geconstateerd dat er meer fosfaatrechten uitgegeven werden dan van te voren berekend was. Dit verschil kwam door de vleeskoeien.

Het beoogde doel van de overheid, onder het fosfaatproductieplafond komen, is in juli 2019 gerealiseerd. Op 1 januari 2018 werd het fosfaatrechten stelsel ingevoerd. Doordat er meer fosfaatrechten uitgegeven waren dan het geplande aantal, werd er door de overheid in eerste instantie een afroming van 10% ingesteld, en sinds juni 2019 een afroming van 20%. Deze afroming houdt in dat bij elke transactie met fosfaatrechten er 20% fosfaatrechten afgeroomd worden. De fosfaatrechten die bij deze afroming vrij komen worden niet terug gebracht op de markt. Op deze manier wordt het aantal fosfaatrechten terug gebracht onder het fosfaatproductieplafond. Als een boer, bijvoorbeeld, 40 fosfaatrechten verkoopt, krijgt de kopende boer maar 32 fosfaatrechten. Dan zijn er 8 fosfaatrechten uit de markt verdwenen.

Vraag 3: Als het beoogde doel niet bereikt is, wat zijn de plannen van het Ministerie om het beoogde doel wel te kunnen bereiken?

De overheid heeft afroaming moeten toepassen om het doel, onder het fosfaatproductieplafond te komen, te bereiken. Dat is inmiddels gelukt, dus verdere maatregelen zijn niet nodig.

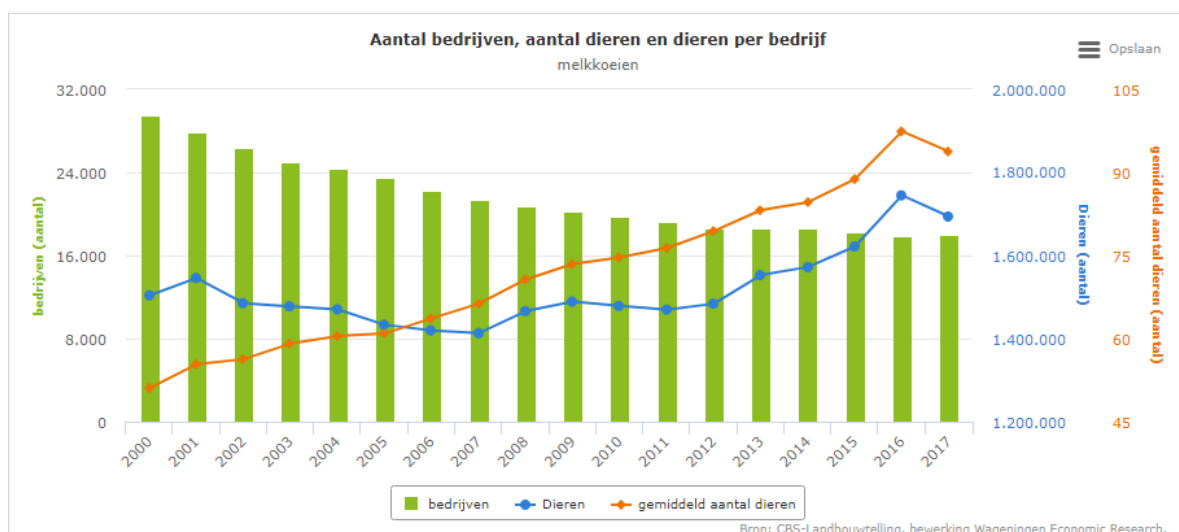
Vraag 4: Geven de uitkomsten van de enquêtes onder boeren extra aanleiding om de regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten aan te passen?

De uitkomsten van de enquête onder de boeren geven geen extra aanleiding om de regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten aan te passen. Nederland zit nu onder het fosfaatproductieplafond en wat boeren verder ook besluiten te doen, er komen geen fosfaatrechten bij.

Vraag 5: Waren de extra maatregelen voor de knelgevallen afdoende voor deze bedrijven om te kunnen blijven voortbestaan?

Het totaal aantal melkveebedrijven in 2016 was 17.909. In 2018 zijn er 17.050 melkveebedrijven. Dit aantal is het meest recente aantal wat de overheid beschikbaar heeft. In figuur 1 is te zien wat het totaal aantal melkveebedrijven in verschillende jaren in Nederland is. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen het totaal aantal melkkoeien in Nederland en het gemiddeld aantal koeien per melkveebedrijf. Figuur 1 laat zien dat er in 2000 30.000 melkveebedrijven waren met gemiddeld 54 koeien per bedrijf. In 2018 zijn er 17.050 melkveebedrijven met gemiddeld 94 koeien per bedrijf.

Uit de figuur blijkt dat het aantal melkveebedrijven elk jaar afgenomen is. Sinds de invoering van het fosfaatrechten stelsel is het aantal melkveebedrijven niet extreem gedaald, maar de daling is in lijn met die in voorafgaande jaren.



Figuur 1. Bedrijven, dieren en omvang (Agrimatie, 2018)

Om te kunnen vaststellen of de invoering van fosfaatrechten invloed gehad heeft op de knelgevallen en of deze bedrijven nog bestaan, zal er op individueel vlak naar deze bedrijven gekeken moeten worden. Aangezien de daling vergelijkbaar is met eerdere jaren, kunnen bedrijfsbeëindigingen niet speciaal toegeschreven worden aan de invoering van fosfaatrechten. Volgens de heer Opvel heeft het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit geen specifieke gegevens over de knelgevallen, waardoor niet te concluderen valt of de extra maatregelen afdoende waren voor deze bedrijven om te blijven voortbestaan.

4. Discussie

In dit hoofdstuk worden twee zaken bediscussieerd; de gekozen aanpak en de resultaten. In de eerste vier paragrafen worden de resultaten onder de loep genomen, in de laatste paragraaf wordt de gekozen aanpak verantwoord.

4.1. Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- of verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

Hoe ziet de melkveesector er in 2019, anderhalf jaar na invoering van het fosfaatrechten stelsel, uit? Zijn melkveeboeren gegroeid, gekrompen of even groot gebleven?

Na de afschaffing van het melkquotum hebben veel boeren hun melkveestapel uitgebreid. De afschaffing van het melkquotum betekende voor boeren namelijk dat zij geen limiet meer hadden op de hoeveelheid melk die zij produceerden en daarmee ook op het aantal koeien dat zij hadden. In 2014 werd aangekondigd dat het melkquotum zou worden afgeschaft, wat daadwerkelijk gebeurde op 1 april 2015. Sinds de bekendmaking begonnen boeren al te groeien wat melkveestapel betreft. Deze groei, en alle groei erna, heeft invloed op fosfaatrechten, al weten boeren op dat moment nog niet dat het fosfaatrechten stelsel er gaat komen.

Bij groei van de melkveestapel die voor de peildatum van het fosfaatrechten stelsel plaats vond, ondervonden melkveehouders geen probleem. Als een boer eerst grond gekocht had of een nieuwe stal had laten bouwen, om daarna de melkveestapel te vergroten, lagen de zaken anders. De peildatum van het fosfaatrechten stelsel was, met terugwerkende kracht, op 2 juli 2015 vastgesteld. Als boeren hun extra koeien dus na 2 juli 2015 gekocht hadden, kregen zij voor die koeien op 1 januari 2018 geen fosfaatrechten. Zij zagen zich gedwongen om fosfaatrechten bij te kopen of de melkveestapel te laten krimpen naar de grootte van 2 juli 2015. Bijna alle boeren hebben besloten om fosfaatrechten bij te kopen. De boer was immers al gewend aan de grootte van de melkveestapel en het daarbij komende (extra) werk.

Er is geen duidelijk antwoord te geven op de vraag of er veel boeren gestopt zijn na het invoeren van het fosfaatrechten stelsel. Het aantal bedrijfsbeëindigingen in 2018 is in lijn met voorgaande jaren. De verwachting die de interviewer had, dat door de invoering van fosfaatrechten een behoorlijk aantal extra boeren zich genoodzaakt zou zien te stoppen met het bedrijf, bleek niet te kloppen.

Uit figuur 1 op bladzijde 22 blijkt dat er in Nederland veel melkveebedrijven zijn met meer dan 90 stuks melkvee. Zo ook onder de boeren die de enquête ingevuld hebben.

4.2. Deelvraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betref het aan- en verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

De invoering van fosfaatrechten op 1 januari 2018 betekende een enorme dynamiek in de wereld van agrarische makelaars. Er ontstond een nieuwe activiteit, namelijk bemiddeling in de aan- en verkoop van fosfaatrechten. Maar ook de aan- en verkoop van onroerend goed werd beïnvloed door de invoering van fosfaatrechten.

Wat bemiddeling in (ver)koop van fosfaatrechten betreft, is er een duidelijk onderscheid in het eerste jaar na invoering en het tweede. Vooral in het eerste jaar na de invoering van fosfaatrechten was de vraag ernaar groot. Melkveehouders wilden niet graag gehinderd worden in hun bedrijfsvoering en wilden hun zaken op tijd op orde hebben. Als zij niet voldoende fosfaatrechten hadden, hebben zij die meteen gekocht. Er was dus veel werk voor makelaars in onroerend goed. Makelaars zagen de prijs voor fosfaatrechten in 2018 oplopen. Na 1 januari 2019 hadden melkveehouders hun zaken op orde en is het veel rustiger geworden op de markt. Er is nu pas vraag naar fosfaatrechten als boeren hun bedrijf uit willen breiden. Daarvoor nemen zij meer tijd, waardoor de druk op de vraag naar fosfaatrechten afneemt en de prijs dan ook weer gedaald is. Makelaars verwachten echter dat de markt vanaf oktober 2019 weer wat zal aantrekken met het oog op de balans die boeren aan het eind van het jaar op moeten maken. Er zullen ongetwijfeld melkveehouders zijn die nog fosfaatrechten nodig blijken te hebben omdat zij extra koeien gekocht hebben.

De invoering van fosfaatrechten heeft ook invloed gehad op de aan- en verkoop van agrarisch onroerend goed. Wat exploitatie betreft, is er voor melkveehouders met de invoering van fosfaatrechten een kostenpost bijgekomen. Dat zet de prijs van de overige zaken waar een melkveehouder in moet investeren, o.a. gebouwen en grond, onder druk. Bij de verkoop van complete melkveehouderijen werkt het feit dat een boer ook voor fosfaatrechten moet betalen afvlakkend op de prijs van het onroerend goed. Boeren hebben minder over voor de gebouwen en grond als ze daarnaast ook nog in fosfaatrechten moeten investeren. Voor makelaars betekent dat dat complete bedrijven minder makkelijk verkocht worden dan aparte onderdelen. Losse grond kan immers ook gebruikt worden voor andere doeleinden, bijvoorbeeld voor akkerbouw. Losse gebouwen kunnen ook andere bestemmingen krijgen, bijvoorbeeld een boerderij als woonhuis of stallen voor opslag. In dergelijke gevallen hoeven kopers geen fosfaatrechten te betalen en hebben zij meer over voor het onroerend goed. Verkoop van losse onderdelen brengt voor makelaars hogere kosten wat betreft publiciteit en bezichtigingen met zich mee. Voor verkoop van gehele bedrijven binnen drie maanden bieden zij hun klanten daarom soms een korting van circa 15% op de courtage.

Makelaars moeten er echter wel voor zorgen dat zij het totaalplaatje voor hun klanten goed in het oog houden, aangezien banken bij de financiering van investeringen van melkveehouders alles meewegen: kosten voor gebouwen, grond, vee en fosfaatrechten.

4.3. Deelvraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?

Bemiddeling bij aan- en verkoop van fosfaatrechten vergt landelijke samenwerking van makelaars in onroerend goed. Aanbod en vraag sluiten regionaal vaak niet goed op elkaar aan. Landelijke afstemming lost dat probleem op. Bovendien is het niet zo dat de vraag van de ene klant naadloos

aansluit bij het aanbod van de andere. Een verkoper heeft vaak meer fosfaatrechten aan te bieden dan een koper nodig heeft. De verkoper heeft dus meerdere kopers nodig. Als de makelaar contact heeft met een collega, is het gemakkelijker om kopers en verkopers bij elkaar te brengen. Zeven makelaars uit verschillende delen van Nederland hebben de handen ineen geslagen en zijn een samenwerkingsverband wat betreft fosfaatrechten aangegaan, Fosfaatstroom genaamd.

Het is interessant dat de beide makelaars uit verschillende delen van het land komen. Waar de ene regio kampt met een te groot aanbod, is er in de andere regio juist een grote vraag. Het maakt nog duidelijker hoe belangrijk samenwerking tussen makelaars is op het gebied van fosfaatrechten.

4.4. Deelvraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?

Het is niet noodzakelijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten verder aangepast wordt. De overheid voerde fosfaatrechten in om Nederland onder het door Europa vastgestelde fosfaatproductieplafond te brengen. Aanvankelijk was bij de vaststelling van het aantal fosfaatrechten waar melkveehouders recht op hadden geen rekening gehouden met vleesvee, waardoor meer fosfaatrechten uitgereikt werden dan toegestaan was. De overheid stelde meteen een afroaming van 10% in die in juni 2019 nog verhoogd werd naar 20%, maar in juli 2019 zat Nederland onder het fosfaatproductieplafond.

4.5. Kritische reflectie

De gegevens voor het afstudeerwerkstuk zijn verkregen door een enquête onder melkveehouders en interviews met makelaars en een deskundige van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Bij de enquête was het plan om een respons van tenminste 30 melkveehouders te krijgen. Het zijn er 33 geworden, dus dat is gelukt. Vragen opstellen voor een enquête luistert nauw. Soms blijkt achteraf dat een vraag een te oppervlakkig antwoord oplevert, dat meer verdieping gewenst geweest was – bijvoorbeeld bij vraag 1, als boeren aangeven dat zij een melkveebedrijf met extra activiteiten zijn, dan wordt niet duidelijk welke activiteiten dat zijn. Eén vraag leverde 36 in plaats van 33 reacties op; kennelijk had de vraag anders gesteld moeten worden.

De makelaars gaven aan dat de antwoorden van de boeren representatief waren voor hun ervaringen in de praktijk. Zij waren wel verbaasd dat er onder de boeren die gereageerd hadden zoveel grote bedrijven waren, maar dat klopt wel met de tabel over het gemiddeld aantal koeien per bedrijf in Nederland (figuur 1 op bladzijde 22).

Alles bij elkaar lijkt de enquête betrouwbare resultaten te hebben opgeleverd.

Een interview leent zich goed om te kunnen spreken over toekomstige maatregelen. De interviewer weet niet wat er te verwachten valt, dus een open gesprek is een goede aanpak om relevante antwoorden te krijgen.

De interviews zijn gehouden naar aanleiding van een vragenlijst. Tijdens de gesprekken blijkt dat sommige vragen veel relevanter zijn dan andere. Wat de interviewer aanvankelijk als een interessant punt zag, blijkt helemaal niet belangrijk te zijn. Een vraag over knelgevallen aan de beleidsmedewerker van het Ministerie, bijvoorbeeld, leverde geen resultaat op omdat er geen

gegevens over bekend waren. Omgekeerd heeft een vraag soms een grotere reikwijdte dan de interviewer vooraf ingeschat had. De samenwerking tussen makelaars, bijvoorbeeld, was al veel verder gevorderd dan de interviewer verwacht had.

De actualiteit van het onderwerp van het afstudeerwerkstuk blijkt uit recente artikelen uit diverse kranten, bijvoorbeeld uit artikelen uit het NRC Handelsblad.

In het NRC Handelsblad van 27 juli 2019 spreekt melkveehouder Rik Lagendijk over de toekomst van zijn melkveebedrijf. Na de afschaffing van het melkquotum moest hij zijn melkveestapel gaan uitbreiden om te kunnen blijven bestaan. Voor deze uitbreiding was een nieuwe stal nodig. De bouw van de nieuwe stal was in september 2015 gereed. Hierna is Rik Lagendijk zijn melkveestapel uit gaan breiden. Hij had, net als andere melkveeboeren, geen idee dat 2 juli 2015 als peildatum voor het fosfaatrechten stelsel gebruikt zou worden. Bij de berekening voor de nieuwe stal, gemaakt met de bank, werd berekend dat 250 melkkoeien voldoende zouden zijn om het bedrijf levensvatbaar te houden. Bij de invoering van het fosfaatrechten stelsel op 1 januari 2018 kreeg Rik Lagendijk niet genoeg fosfaatrechten. Aangezien hij niet grondgebonden was, zou hij na invoering van het fosfaatrechten stelsel terug moeten naar het aantal melkkoeien van 2 juli 2015 inclusief 8,63% korting; wat neer kwam op 138 melkkoeien. Nu heeft Rik Lagendijk 200 melkkoeien. Dit is voor hem nog niet genoeg om levensvatbaar te blijven. Dit is een voorbeeld van een melkveeboer die door de invoering van het fosfaatrechten stelsel nadenkt over stoppen. Om het bedrijf nog levensvatbaar te houden moeten er nieuwe activiteiten en randzaken bedacht worden om genoeg geld te verdienen. Rik Lagendijk moet nadenken over de toekomst terwijl hij niet weet of er nog een toekomst als melkveehouder is voor hem. (Kamsma, 2019)

In een artikel uit het NRC Handelsblad van 10 augustus 2019 wordt het landbouwrapport van het klimaatpanel van de Verenigde Naties (Intergovernmental Panel on Climate Change) – IPCC – besproken. Daarin wordt gesteld dat de intensieve landbouw en het landgebruik in het algemeen rigoureus zal moeten veranderen, aangezien zij verantwoordelijk zijn voor bijna een kwart van de totale uitstoot van broeikasgassen. (Walle, 2019)

Beide artikelen geven aan dat de melkveesector in e toekomst voor grote veranderingen komt te staan. Dat zal grote gevolgen gaan hebben voor melkveehouders, maar ook voor de werkzaamheden van makelaars in agrarisch onroerend goed voor wie melkveehouders belangrijke klanten zijn.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1. Conclusies

Het doel van het afstudeerwerkstuk was te onderzoeken welke invloed de invoering van het fosfaatrechten stelsel gehad heeft op het werkterrein van makelaars in onroerend goed. De vraag was of de invoering van fosfaatrechten hun reguliere werkzaamheden beïnvloed heeft en of er nieuwe werkzaamheden uit voortgevloeid zijn.

Om tot een antwoord op de hoofdvraag te komen, zijn een aantal deelvragen opgesteld die eerst beantwoord zullen worden.

Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft het aan- en verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

Door de invoering van fosfaatrechten zijn heel veel boeren overgegaan tot het aankopen van fosfaatrechten. Zij deden dat om hun melkveestapel te kunnen behouden.

Vraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betreft het aan- en verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

Makelaars in agrarisch onroerend goed hebben er door de invoering van fosfaatrechten een werkterrein bij gekregen, namelijk bemiddeling bij aan- en verkoop van fosfaatrechten. Bij bemiddeling in aan- en verkoop van agrarisch onroerend goed zijn zij over het algemeen gewend om één verkoper samen te brengen met één koper; een enkele keer met meer kopers. Bij fosfaatrechten is bijna altijd sprake van meerdere kopers die gevonden moeten worden voor een aanbod van één verkoper.

Een tweede effect van de invoering van fosfaatrechten op het werk van makelaars is dat het minder gemakkelijk is om melkveebedrijven in zijn geheel te verkopen. Fosfaatrechten drukken de prijs van de andere onderdelen van het bedrijf. Verkoop van een melkveebedrijf brengt daarom meer op als de onderdelen afzonderlijk verkocht worden. Aangezien dat echter meer kosten voor makelaars met zich mee brengt, bieden zij soms korting op courtage bij verkoop van een geheel bedrijf binnen, bijvoorbeeld, drie maanden.

In 2018 heeft de invoering van fosfaatrechten voor een grote dynamiek in de agrarische makelaardij gezorgd. Er waren veel agrarische transacties en er was veel werk in fosfaatbemiddeling.

In 2019 is de handel op beide terreinen beduidend rustiger. Wellicht zal er eind 2019 weer wat vraag naar fosfaatrechten ontstaan als melkveehouders bij het opmaken van de balans over 2019 ontdekken dat zij nog fosfaatrechten nodig hebben als zij in de loop van het jaar koeien aangekocht hebben.

Vraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?

Handel in fosfaatrechten vergt landelijke samenwerking tussen makelaars. Er moeten meerdere partijen bij elkaar gebracht worden, omdat het niet zo is dat het aanbod van de ene boer naadloos aansluit bij de vraag van de andere. In bepaalde regio's was op bepaalde momenten meer vraag dan aanbod en omgekeerd. Zeven agrarische makelaars hebben dan ook een landelijk samenwerkingsverband opgericht: Fosfaatstroom. Hierin werken agrarische makelaars uit verschillende delen van Nederland samen op het gebied van fosfaatrechten om zo landelijk vraag en aanbod op elkaar af te kunnen stemmen.

Vraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?

Bij de invoering van het fosfaatrechten stelsel bleek Nederland te veel rechten uitgegeven te hebben aan de melkveehouders waardoor Nederland niet onder het fosfaatproductieplafond bleef. Er is een afroaming van 10% geïntroduceerd die later verhoogd werd naar 20%. Deze maatregel leverde effect op en sinds juli 2019 zit Nederland onder het fosfaatproductieplafond. Verdere regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten is dus niet nodig.

Met behulp van de antwoorden op de deelvragen kan nu ook de hoofdvraag van het afstudeerwerkstuk beantwoord worden.

Hoofdvraag: Welke invloed heeft de invoering van het fosfaatrechten stelsel op de reguliere activiteiten van makelaars in agrarisch onroerend goed én op nieuwe activiteiten: de handel in fosfaten?

De invoering van fosfaatrechten heeft in 2018 veel werk opgeleverd voor makelaars in agrarisch onroerend goed. Er waren in 2018 veel meer agrarische transacties dan normaal. In 2019 zijn er weer beduidend minder.

De invoering van fosfaatrechten heeft effect gehad op de werkwijze van makelaars. Melkveebedrijven worden steeds vaker in losse onderdelen verkocht: grond apart van de boerderij, de koeien en fosfaatrechten. Op deze manier levert het bedrijf meer op bij verkoop dan wanneer het gehele bedrijf in één keer verkocht zou worden. Fosfaatrechten als extra kostenpost blijken de prijs van een compleet melkveebedrijf te drukken. Verkoop van losse onderdelen brengt echter extra kosten voor makelaars met zich mee wat betreft publiciteit, brochures en bezichtigingen. Daarom bieden makelaars hun klanten soms korting van circa 15% op courtage als een geheel bedrijf bijvoorbeeld binnen drie maanden verkocht wordt.

Handel in fosfaatrechten is sinds 1 januari 2018 een nieuw werkterrein voor agrarische makelaars. De grote vraag naar en het aanbod van fosfaatrechten vergde landelijke samenwerking van makelaars. Zeven agrarische makelaars verspreid over Nederland hebben een samenwerkingsverband, Fosfaatstroom, opgericht om de vraag en het aanbod op elkaar af te kunnen stemmen. In 2019 is de handel tot nu toe erg matig, maar de verwachting is dat die aantrekt naarmate het einde van het jaar nadert aangezien ondernemers dan hun zaken op orde moeten hebben met het oog op de balans aan het einde van het jaar.

5.2. Aanbevelingen

De invoering van fosfaatrechten heeft de werkwijze van agrarische makelaars veranderd. Voorheen werden melkveebedrijven vaak als geheel – grond en gebouwen – verkocht. Nu gebeurt dat vaker als losse onderdelen. Makelaars in agrarisch onroerend goed krijgen daardoor te maken met een grotere diversiteit in klanten. Een melkveebedrijf wordt niet altijd meer aan melkveehouders verkocht, maar de boerderij kan verkocht worden aan een persoon die het niet als bedrijfswoning maar als gewoon huis gaat bewonen, terwijl grond voor andere agrarische doeleinden gebruikt kan gaan worden dan beweiding waardoor de koper ook geen melkveehouder zal zijn. Het zou voor agrarische makelaars wellicht aan te raden zijn om ook andere markten te verkennen wat potentiële klanten betreft. De Koning & Witzier makelaars heeft al jaren een afdeling Vrijstaand Wonen. In dat klantenbestand zitten wellicht ook kopers voor boerderijen.

Bemiddeling in fosfaatrechten hebben ervoor gezorgd dat er een landelijk samenwerkingsverband tussen zeven agrarische makelaars is ontstaan. Wellicht kunnen de makelaars ook op andere

terreinen profiteren van deze samenwerking, bijvoorbeeld op het gebied van handel in agrarisch onroerend goed.

Wat regelgeving vanuit de overheid betreft is het niet waarschijnlijk dat er iets toegevoegd wordt op het gebied van fosfaat en stikstof, aangezien beide stoffen onder een plafond gebracht zijn. In het Klimaatakkoord 2030 wordt echter ook gesproken over het terugdringen van de uitstoot van ammoniak en methaan, stoffen die ook een rol spelen in de melkveesector. Als er regelgeving voor ammoniak en methaan reductie zou komen, zou dat ook effect op de bedrijfsvoering van boeren en daardoor misschien ook op het werkterrein van makelaars kunnen hebben. Dit is een onderwerp dat bij makelaars in onroerend goed zeker op de agenda moet blijven staan.

Zeer recent, in augustus 2019, is er een belangrijk klimaatplan van de Verenigde Naties (IPCC) verschenen. Daaruit blijkt dat de landbouw in de toekomst met grote veranderingen te maken gaat krijgen. Dat zal ongetwijfeld gevolgen hebben voor de melkveesector en daarmee ook voor het werkterrein van makelaars in onroerend goed. Er zal in de toekomst nog veel onderzoek gedaan kunnen worden naar de problemen en uitdagingen waar makelaars mee te maken zouden kunnen krijgen.

Bronnenlijst

Agrimatie. (2018, Oktober 9). *Bedrijven, dieren en omvang*. Opgehaald op Juli 20, 2019, van <https://www.agrimatie.nl/SectorResultaat.aspx?subpublID=2232§orID=2245&themaID=2286>

Bussink, F. (2019, Maart 12). *Handel in fosfaatrechten niet spannend*. Opgehaald op April 17, 2019, van <https://www.boerderij.nl/Rundveehouderij/Nieuws/2019/3/Handel-in-fosfaatrechten-niet-echt-spannend-402781E/?dossier=179295&widgetid=0>

Bussink, F. (2019, April 15). *Prijs fosfaatrecht zakt verder weg*. Opgehaald op April 19, 2019, van <https://www.boerderij.nl/Rundveehouder/Achtergrond/2019/4/Prijs-fosfaatrecht-zakt-verder-weg-416408E/?intcmp=sticky-related-content>

CBS. (2017, 2 5). *Grotere melkveebedrijven en meer melk*. Opgeroepen van www.cbs.nl

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2019). *Dierlijke mest en mineralen 2018*. Centraal Bureau voor de Statistiek.

Eerste Kamer. (sd). *Invoering van stelsel fosfaatrechten*. Opgeroepen op Juni 14, 2019, van <https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34532>

Haan, M.d., & Aarts, F. (2012, December). *Milieuwetgeving in landen om ons heen*. Opgehaald op April 18, 2019, van <http://edepot.wur.nl/240226>

Kampen, A.v., & Verseput, S. (2014, November 12). *Zo gaat de afschaffing van het melkquotum de markt veranderen*. Opgehaald op April 18, 2019, van <https://www.nrc.nl/nieuws/2014/11/12/zo-gaat-de-afschaffing-van-het-melkquotum-de-markt-veranderen-a1499052>

Kamsma, M. (2019, Juli 27). Hoe werk verandert in een economisch conflict. *NRC Handelsblad*, pp. 16-17.

Rijksoverheid. (2018). *Bijzondere omstandigheden fosfaatrechten*. Opgeroepen op April 17, 2019, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/mestbeleid/mest/fosfaatrechten/bijzondere-omstandigheden-fosfaatrechten>

Rijksoverheid. (2017). *Fosfaatrechten - algemeen*. Opgeroepen op April 16, 2019, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/mestbeleid/mest/fosfaatrechten/fosfaatrechten-algemeen>

Rijksoverheid. (n.d.). *Hoe is het stelsel van fosfaatrechten tot stand gekomen*. Opgehaald op Maart 16, 2019, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/mest/fosfaatrechten/totstandkoming-fosfaatrechtenstelsel>

Schouten, C. (2018, Maart 29). *Kamerbrief over stand van zaken fosfaatrechten*. Opgehaald op April 17, 2019, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/03/29/kamerbrief-over-stand-van-zaken-fosfaatrechten>

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2016, September 8) *Kamerstuk 34532 nr. 2*. Opgehaald op April 16, 2019, van https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-34532-2.html?zoekcriteria=%3fzkt%3dEenvoudig%26pst%3d%26vrt%3dfosfaatrechten%26zkd%3dInDeGeh%26dpr%3dAfgelopenDag%3d20181121%26epd%3d20181122%26sdt%26edDatumBrief%26ap%3d%26pnr%3d10%26rpp%3d10%26_page

Veeteelt. (2018, September 24). *Nieuwe categorie binnen knelgevallenregeling fosfaatrechten*. Opgehaald op April 16, 2019, van <https://veeteelt.nl/nieuws/nieuwe-categorie-binnen-knelgevallenregeling-fosfaatrechten>

Veldman, J.W. (2017, November 8). *Fosfaatrechten kosten tot €8.400,00 per koe*. Opgehaald op April 18, 2019, van <https://www.boerderij.nl/Rundveehouderij/Nieuws/2017/11/Fosfaatrechten-kosten-tot-8400-per-koe-208815E/>

Walle, E.v. (2019, Augustus 10). De consument ruilt biefstuk niet zomaar in voor bonen. *NRC Handelsblad*, pp. 4-5.

Bijlagen

Enquête

Deelvraag 1: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op melkveehouders wat betreft aan- en verkoop van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

1. Is uw bedrijf alleen maar een melkveehouderij of zijn er ook extra activiteiten?
 - a. Alleen maar melkveebedrijf
 - b. Melkveebedrijf met extra activiteiten
 - c. Anders, namelijk
2. Hoe is het bedrijf ontstaan?
 - a. Familiebedrijf
 - b. Overgenomen
 - c. Zelf opgericht
3. Wat is uw leeftijd?
 - a. 25-35
 - b. 35-45
 - c. 45-55
 - d. 55-65
 - e. >65
4. Hoeveel stuks melkvee heeft u?
 - a. 1-10 stuks
 - b. 11-20 stuks
 - c. 21-30 stuks
 - d. 31-40 stuks
 - e. 41-50 stuks
 - f. 51-60 stuks
 - g. 61-70 stuks
 - h. 71-80 stuks
 - i. 81-90 stuks
 - j. 91-100 stuks
 - k. > 100 stuks
5. Hoeveel stuks jongvee jonger dan 1 jaar heeft u?
 - a. 1-10 stuks
 - b. 11-20 stuks
 - c. 21-30 stuks
 - d. 31-40 stuks
 - e. 41-50 stuks
 - f. 51-60 stuks
 - g. 61-70 stuks
 - h. 71-80 stuks
 - i. 81-90 stuks
 - j. 91-100 stuks
 - k. > 100 stuks
6. Hoeveel stuks jongvee ouder dan 1 jaar heeft u?
 - a. 1-10 stuks
 - b. 11-20 stuks
 - c. 21-30 stuks

- d. 31-40 stuks
 - e. 41-50 stuks
 - f. 51-60 stuks
 - g. 61-70 stuks
 - h. 71-80 stuks
 - i. 81-90 stuks
 - j. 91-100 stuks
 - k. > 100 stuks
7. Is sinds de afschaffing van het melkquotum de melkveestapel gegroeid?
 - a. Ja (ga door naar vraag 8)
 - b. Nee (ga door naar vraag 9)
 8. Zo ja, met hoeveel melkkoeien is de melkveestapel gegroeid?
 - a. < 20 stuks
 - b. 20 – 50 stuks
 - c. 50 – 100 stuks
 - d. > 100 stuks
 9. Heeft u na de afschaffing van het melkquotum grond gekocht om te gaan gebruiken voor nieuwe koeien?
 - a. Ja (ga door naar vraag 10)
 - b. Nee (ga door naar vraag 11)
 10. Zo ja, heeft u de nieuwe koeien voor of na 2 juli 2015 gekocht?
 - a. Voor 2 juli 2015
 - b. Na 2 juli 2015
 11. Heeft u voor/na de afschaffing van het melkquotum een nieuwe stal gebouwd met het oog op een grotere veestapel?
 - a. Ja (ga door naar vraag 12)
 - b. Nee (ga door naar vraag 13)
 12. Zo ja, heeft u de nieuwe koeien voor of na 2 juli 2015 gekocht?
 - a. Voor 2 juli 2015
 - b. Na 2 juli 2015
 13. Heeft u voor de koeien die u na 2 juli 2015 gekocht heeft fosfaatrechten bijgekocht of heeft u de melkveestapel laten krimpen?
 - a. Fosfaatrechten bijgekocht
 - b. Melkveestapel laten krimpen
 - c. Niet van toepassing
 14. Is ná de peildatum van de fosfaatrechten, 2 juli 2015, uw melkveestapel gegroeid ten opzichte van de eventuele groei vóór peildatum?
 - a. Ja (ga door naar vraag 15)
 - b. Nee (ga door naar vraag 16)
 15. Zo ja, had u hier al genoeg fosfaatrechten voor of heeft u die bij moeten kopen?
 - a. Had al genoeg fosfaatrechten
 - b. Fosfaatrechten bijgekocht
 16. Is er met het oog op de toekomst binnen het gezin de mogelijkheid tot het voortzetten van de boerderij?
 - a. Ja, binnen de familie
 - b. Ja, buiten de familie
 - c. Nee
 17. Heeft de invoering van het fosfaatrechten stelsel geleid tot de overweging te stoppen met het bedrijf?
 - a. Ja (ga door naar vraag 18)
 - b. Nee
 18. Zo ja, om welke reden(en)?

Interviews

Deelvraag 2: Welke impact heeft de invoering van fosfaatrechten op makelaars wat betreft het aan- en verkopen van agrarisch onroerend goed dan wel fosfaatrechten?

1. In welk opzicht herkent u de uitkomsten van de enquêtes onder melkveehouders voor uw werkterrein?
2. Hoe heeft de invoering van fosfaatrechten invloed gehad op de aan- en verkoop van onroerend goed?
3. Als er sprake is van verkoop van grond, worden fosfaatrechten dan altijd mee verkocht?
4. Op welke manier verwacht u dat de trends die zich nu op de markt voordoen zich zullen voortzetten in de toekomst?
5. In hoeverre zijn banken soepel in het verstrekken van leningen voor het aankopen van fosfaatrechten door melkveehouders?

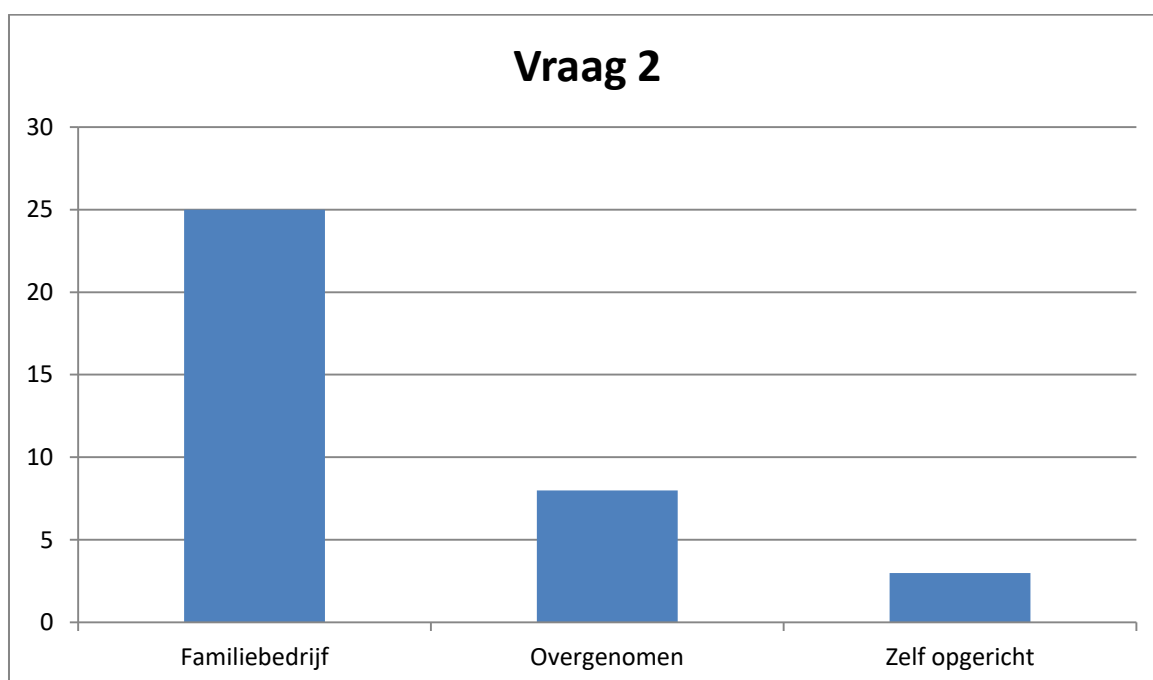
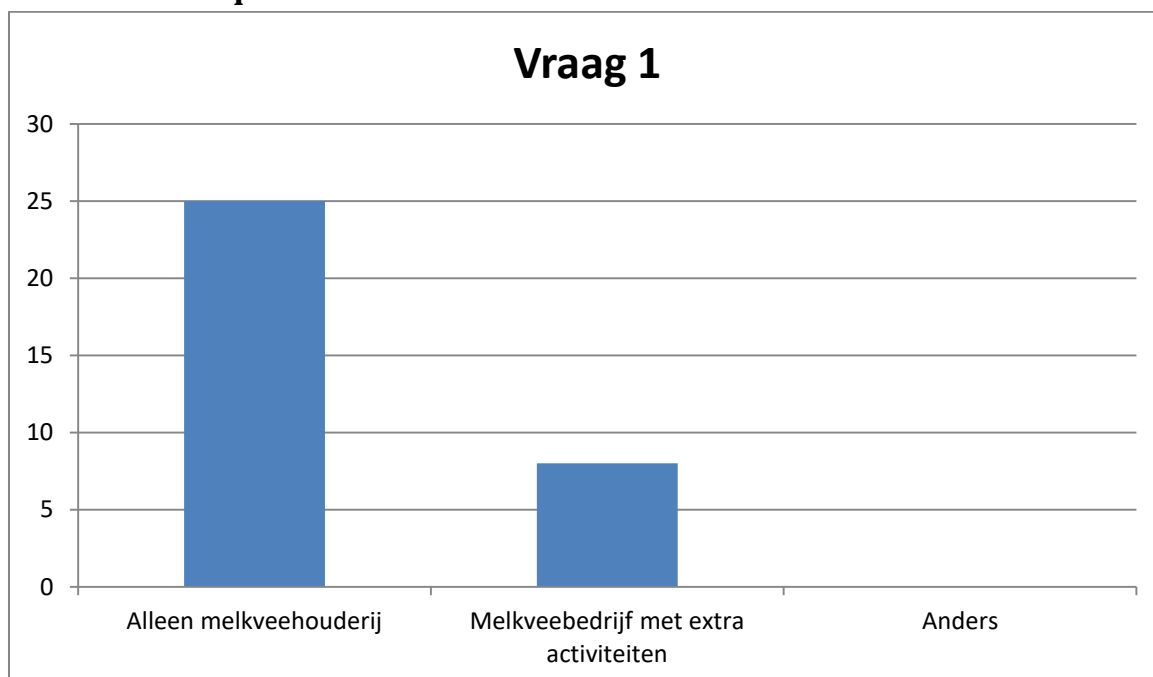
Deelvraag 3: Vergt handel in fosfaatrechten meer landelijke samenwerking tussen makelaars?

1. Worden er door u fosfaatrechten verhandeld?
2. Kunt u in uw eigen regio vraag en aanbod van fosfaatrechten voldoende op elkaar afstemmen?
3. Werkt u voor de handel in fosfaatrechten samen met makelaars in andere regio's?
4. Zo ja, sluiten aanbod en vraag landelijk op elkaar aan?
5. Komt het voor dat er voor één vraag meerdere aanbieders nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen?
6. Zo ja, betekent deze situatie veranderingen in uw werkwijze?
7. Zijn er na invoering veel boeren gestopt met hun bedrijven?
8. Zo ja, om welke reden(en)?
9. Heeft de invoering van fosfaatrechten nog onbedoelde neveneffecten opgeleverd?
10. Zo ja, welke neveneffecten?

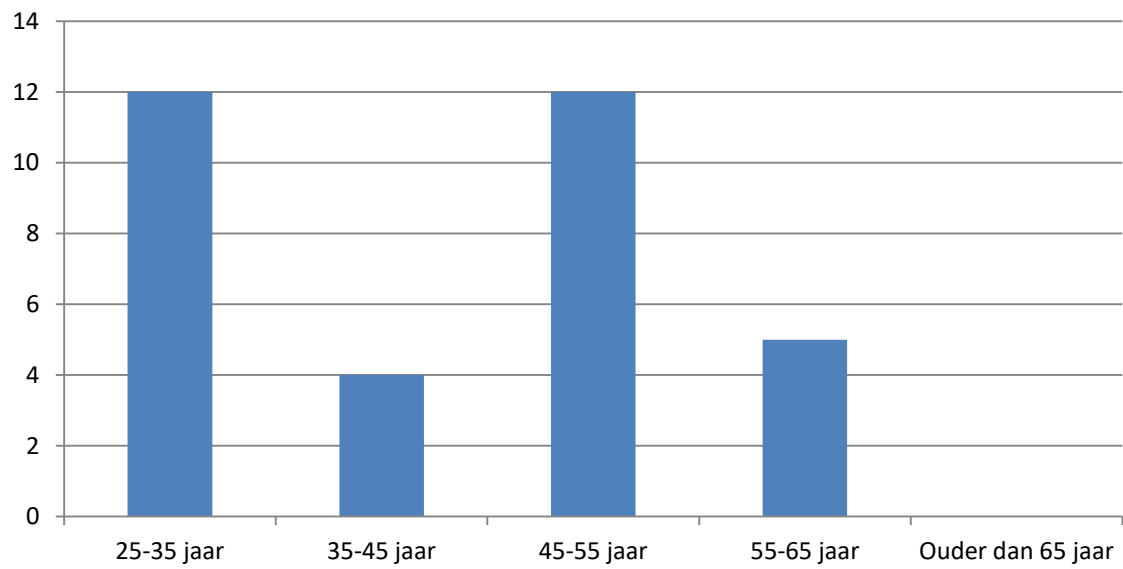
Deelvraag 4: Is het waarschijnlijk dat regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten op termijn aangepast wordt?

1. Wat was precies het beoogde doel met het invoeren van het fosfaatrechten stelsel?
2. Is dit beoogde doel bereikt?
3. Als het beoogde doel niet bereikt is, wat zijn de plannen van het Ministerie om het beoogde doel wel te kunnen bereiken?
4. Geven de uitkomsten van de enquêtes onder boeren extra aanleiding om de regelgeving met betrekking tot fosfaatrechten aan te passen?
5. Waren de extra maatregelen voor de knelgevallen afdoende voor deze bedrijven om te kunnen blijven voortbestaan?

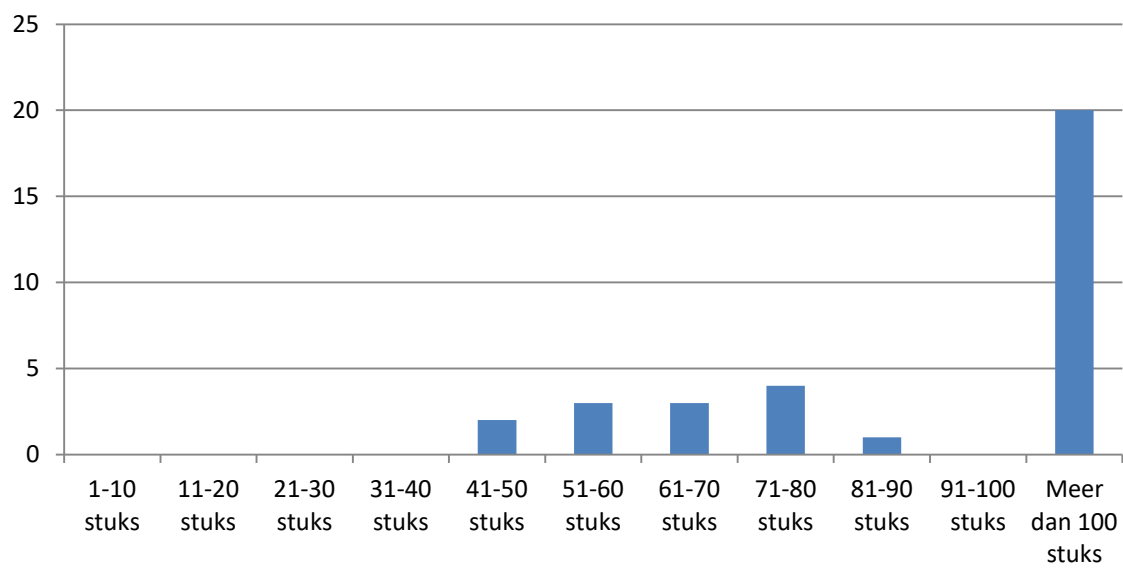
Resultaten enquête



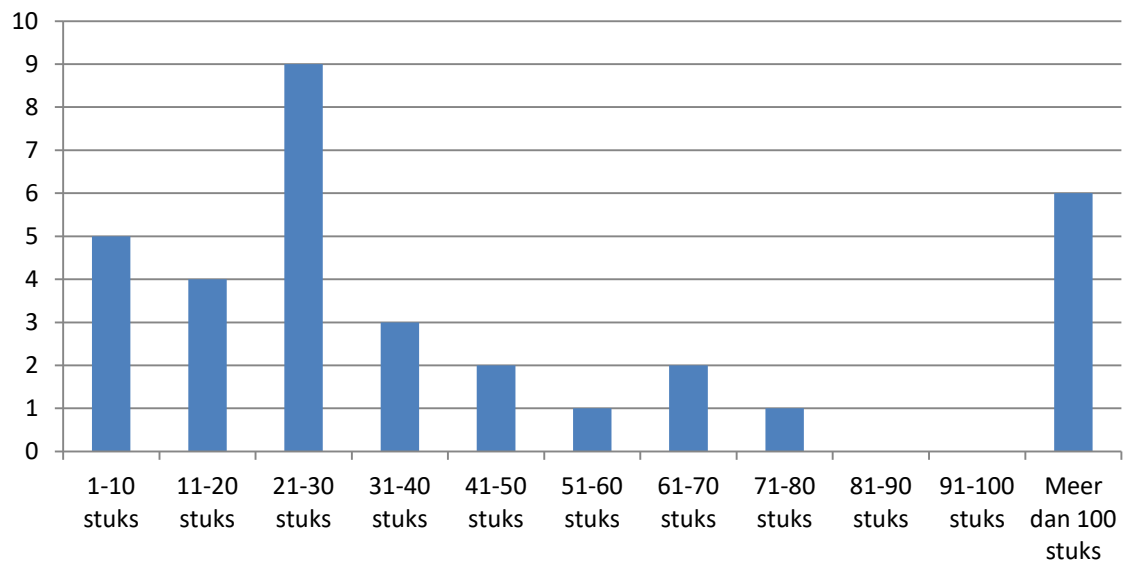
Vraag 3



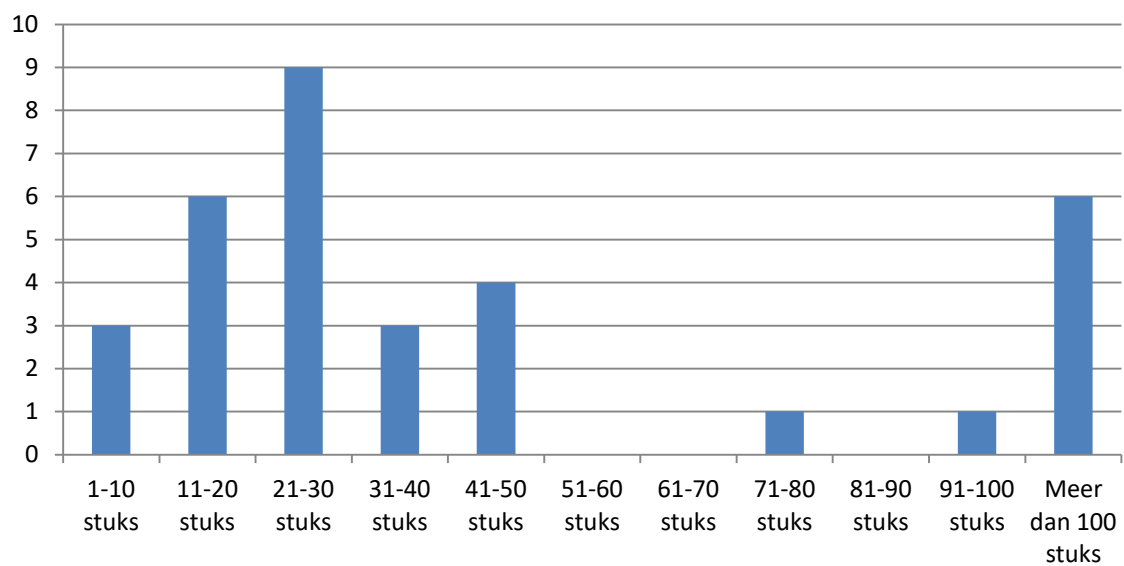
Vraag 4

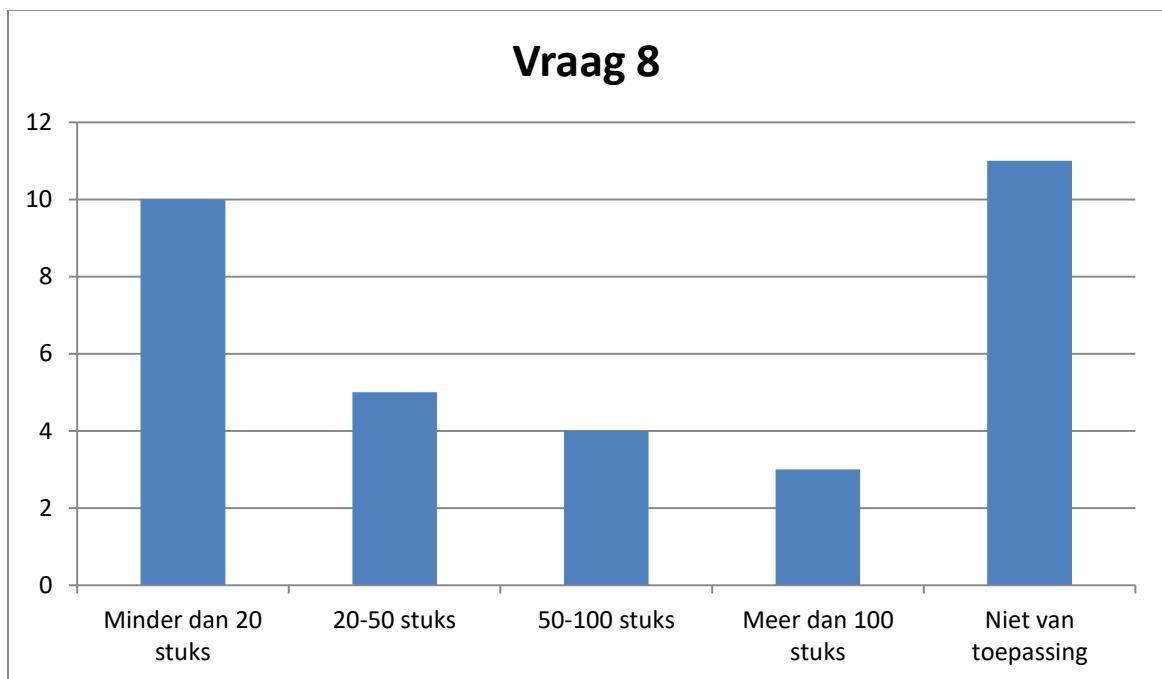
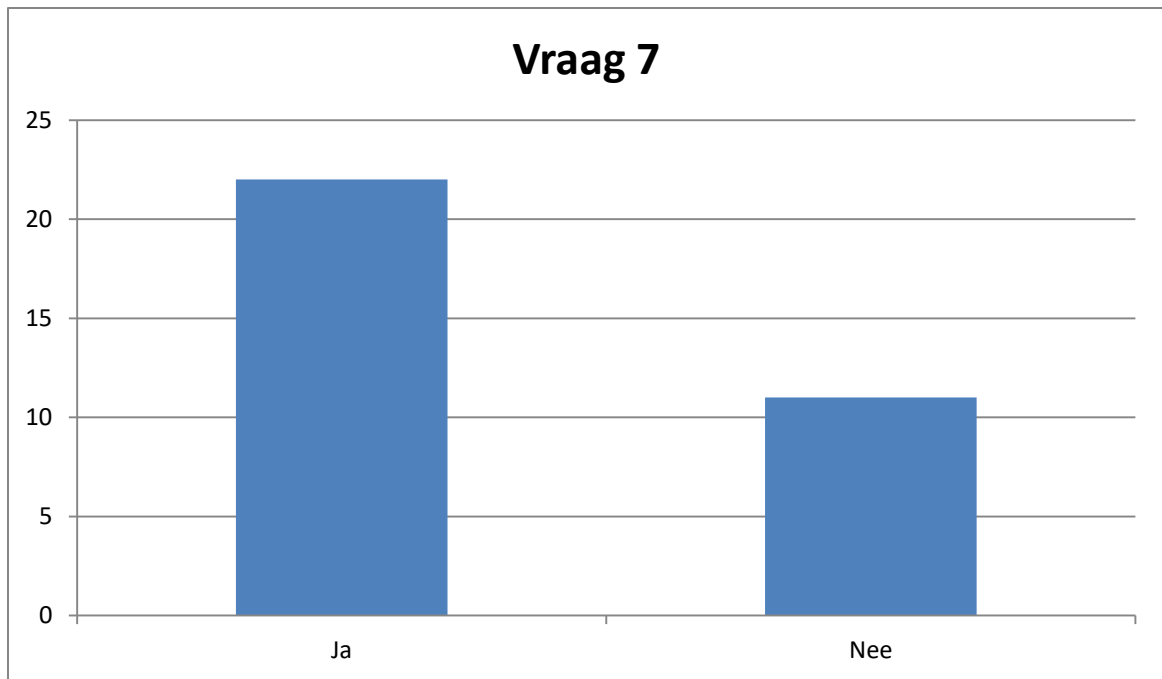


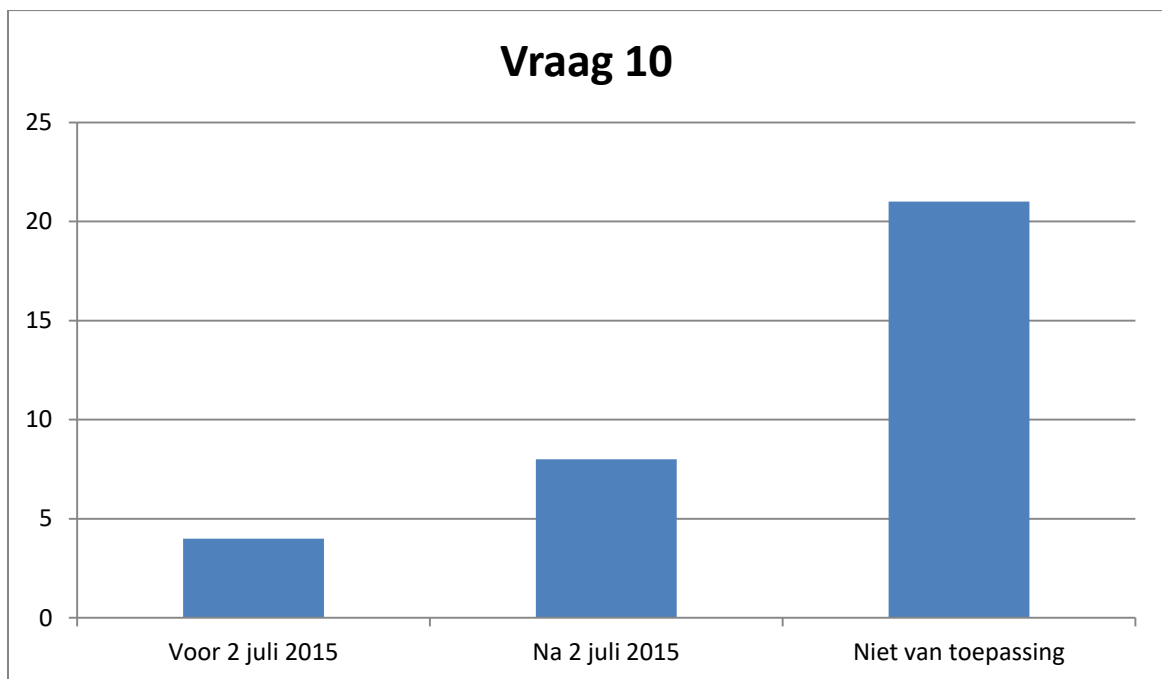
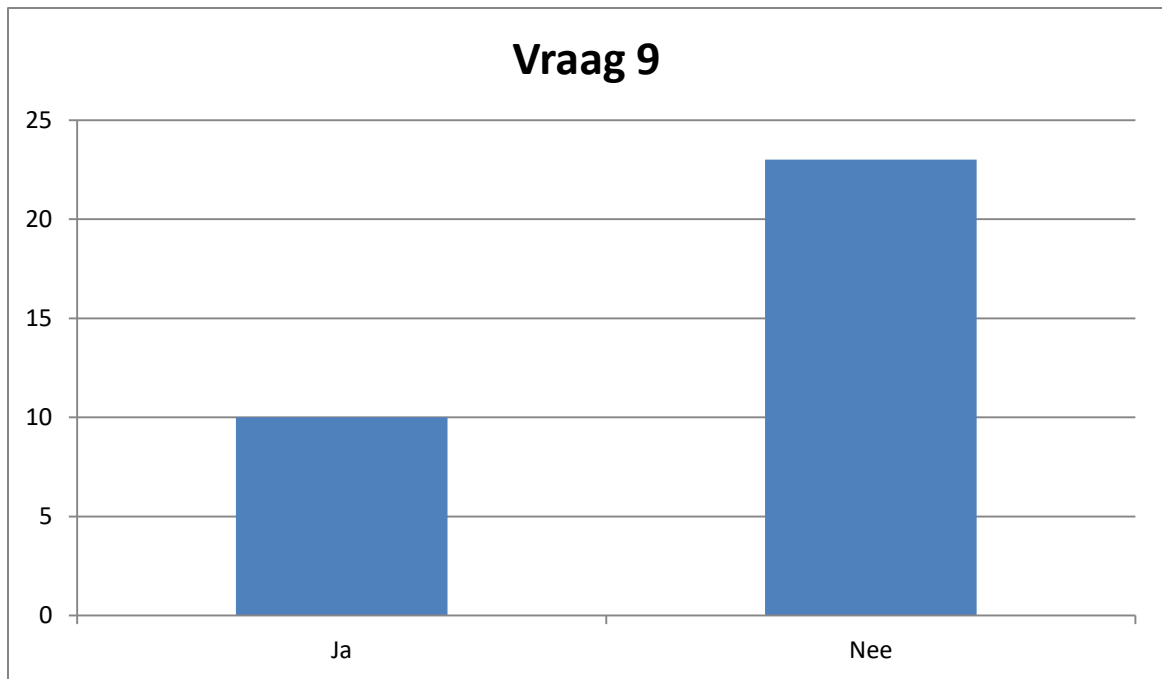
Vraag 5

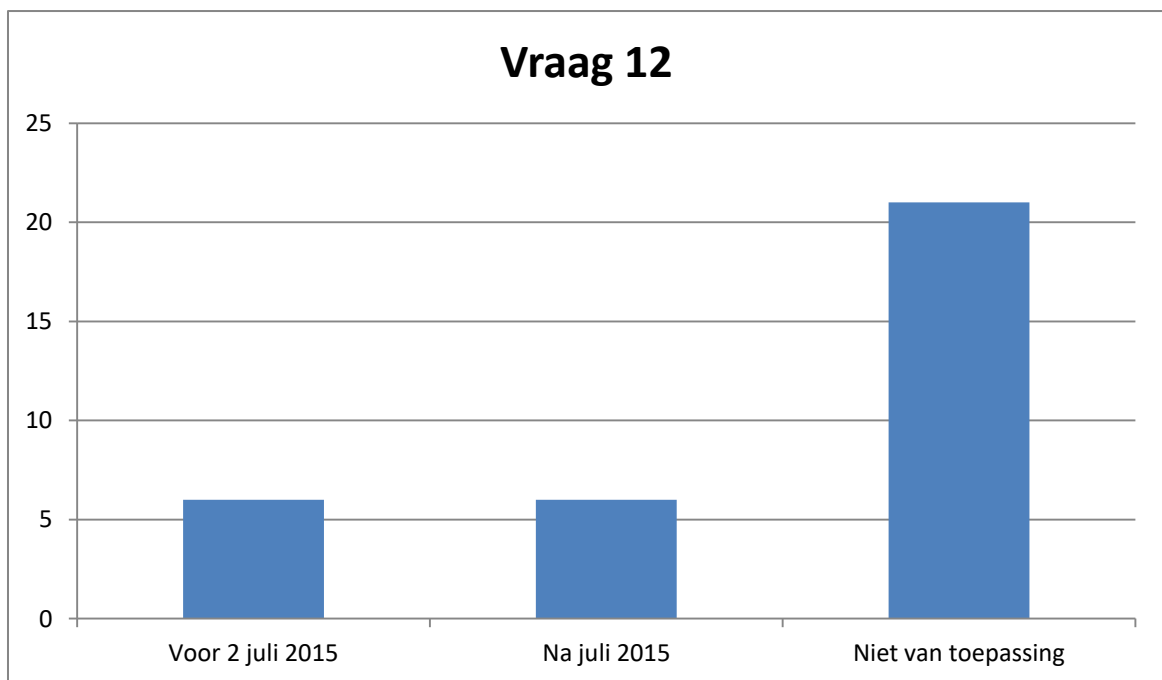
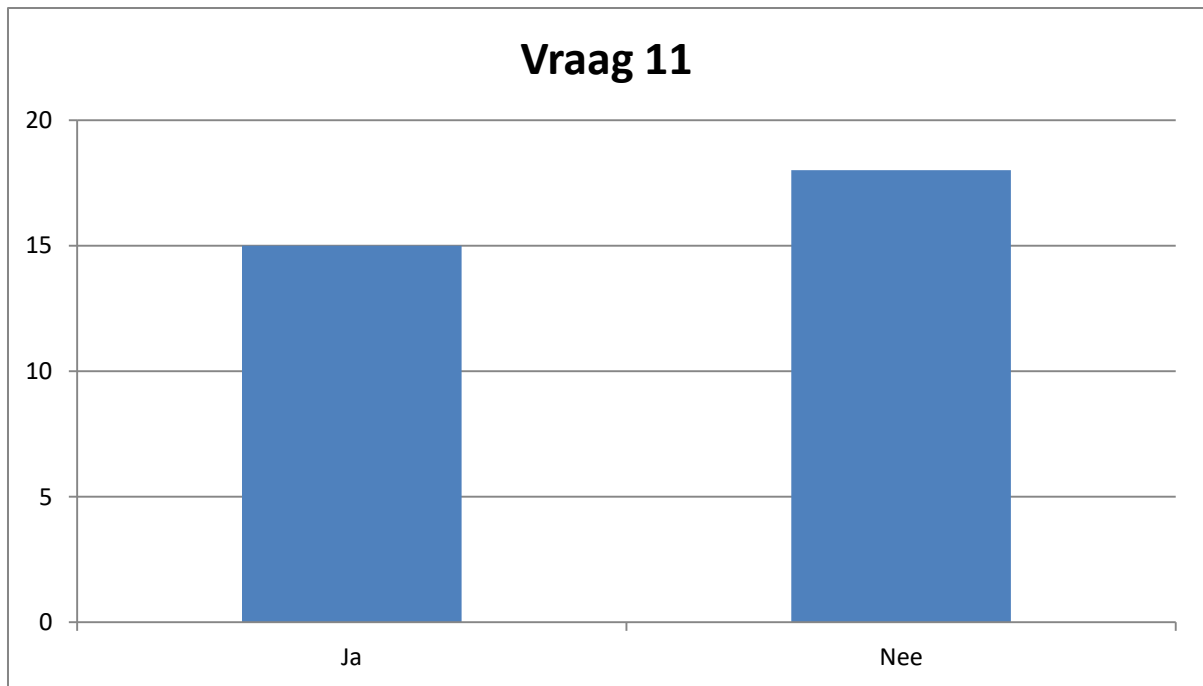


Vraag 6

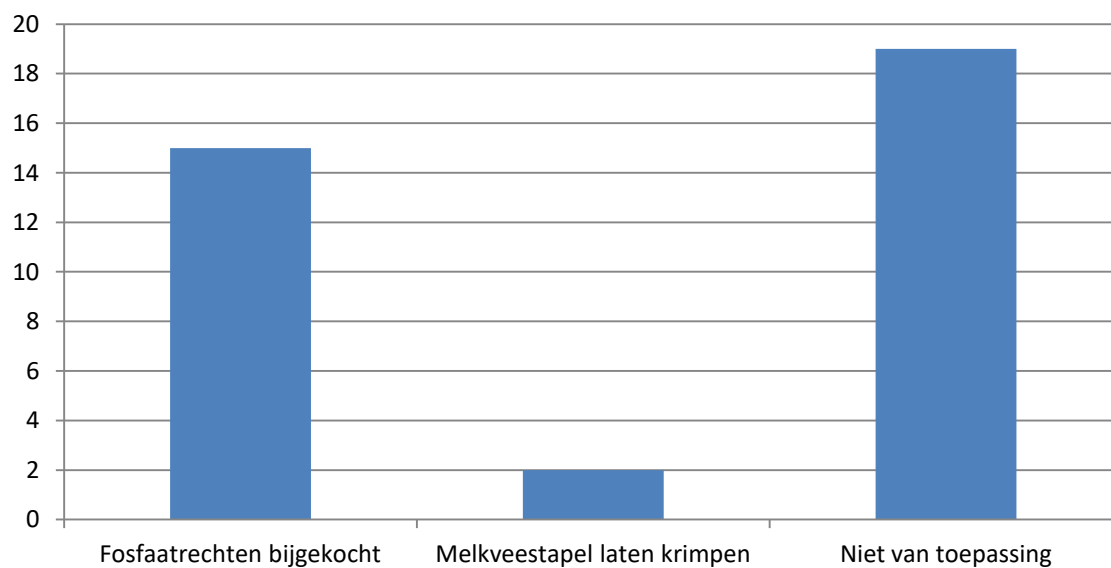




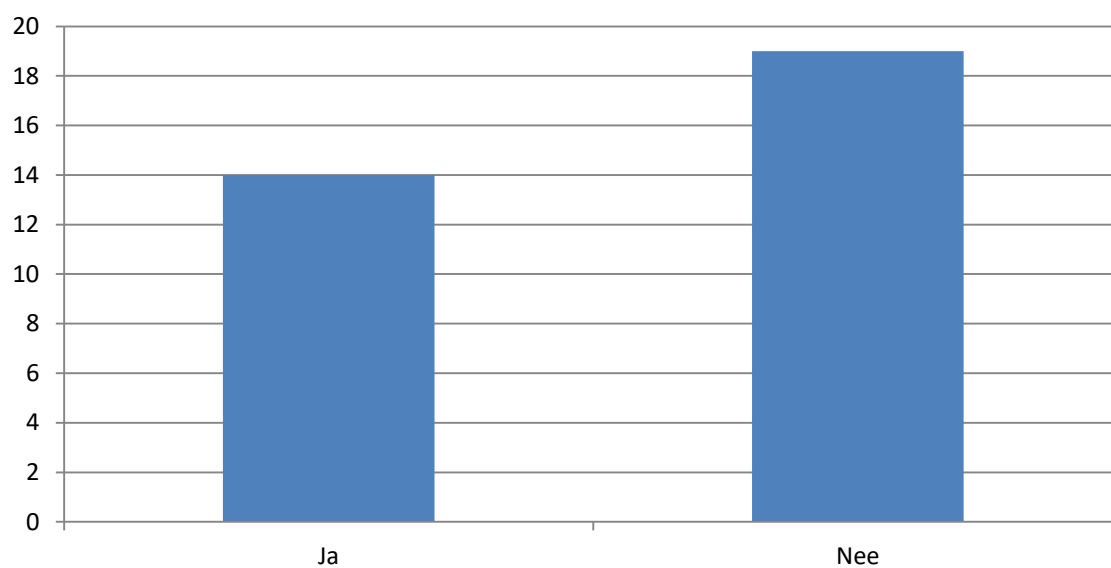




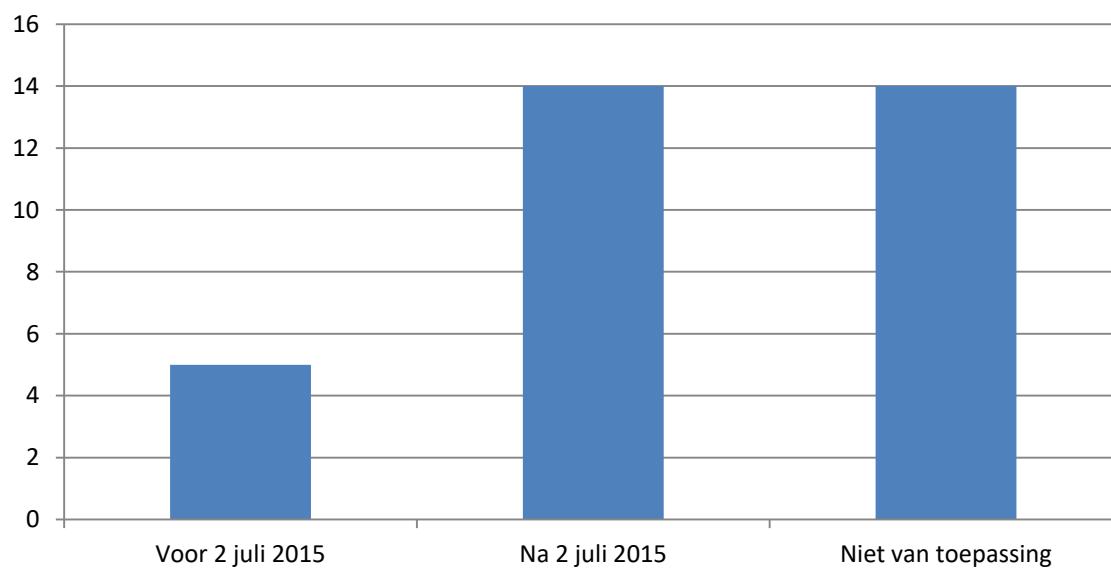
Vraag 13



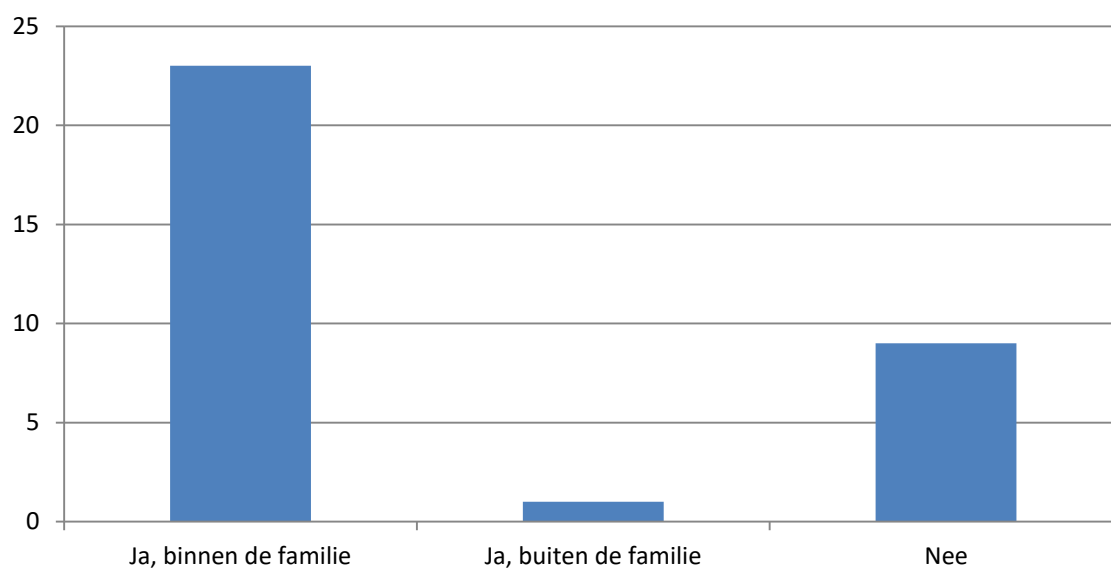
Vraag 14

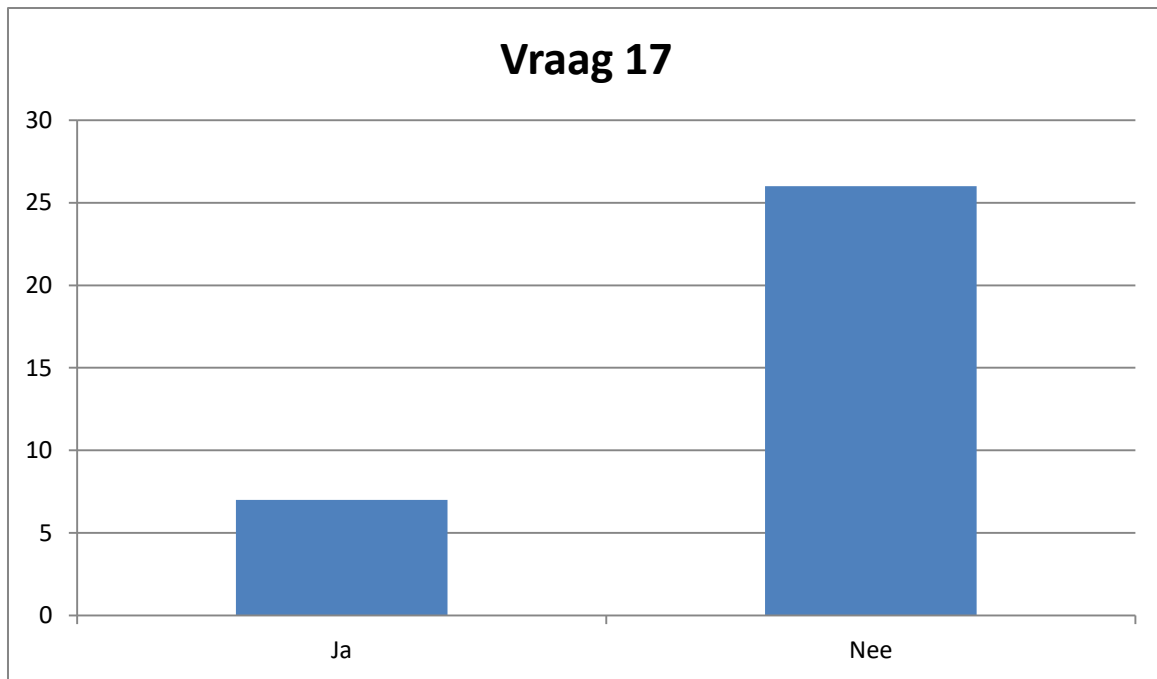


Vraag 15



Vraag 16





Vraag 18

- NVT (25x)
- is er nog toekomst in.
- kapitaalverlies bij afschaffing fosfaatrechten stelsel
- de zin is er vanaf, blijven zeuren met nieuwe regels, matig presterende coöperatie, oplopende kosten, overheid die veehouderij inwisselt voor industrie en verkeer
- prijs fosfaatrechten
- ok
- te veel beperkingen
- geen opvolger
- maximaal geld halen uit de melkvee tak om een andere tak te vergroten