

Bedrijfsovername: Scheiding van exploitatie en eigendom



Merel Straathof

Aeres Hogeschool Dronten

13-01-2020

Bedrijfsovername: Scheiding van exploitatie en eigendom

‘In hoeverre is het haalbaar om een verantwoord rendement te realiseren bij een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?’

Opgesteld door:	Merel Straathof
Opleiding:	Agrarisch Ondernemerschap Dier- en Veehouderij Aeres Hogeschool Dronten
Afstudeerdocent:	R. Methorst
Datum	13-01-2020
Plaats:	Leimuiden

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

Voor u ligt het afstudeerwerkstuk van Merel Straathof. Het afstudeerwerkstuk heb ik geschreven ter afronding van de studie Agrarisch Ondernemerschap Dier- en veehouderij aan de Aeres Hogeschool te Dronten. Het onderzoek gaat in op buiten familiale bedrijfsovername. Hierbij staat de gunfactor in de overnamesom centraal.

Graag wil ik Ron Methorst, mijn begeleider vanuit de Aeres hogeschool te Dronten, alle medewerkers van kantoor Alfa IJsselstein en alle andere betrokken bedanken voor de tijd, begeleiding en het mede mogelijk maken van het onderzoek.

Merel Straathof,
Leimuiden

Inhoud

Voorwoord	2
Samenvatting.....	4
Summary	5
1. Inleiding	6
Onderzoeksvragen.....	11
2. Materiaal en methode.....	12
3. Resultaten.....	14
3.1 Cijfers voor de lange termijn verwachting van de melkveehouderij.	14
3.2 Financiële resultaten van een gemiddeld Nederlands melkveebedrijf.....	19
3.3 Financiële resultaten van een groot Nederlands melkveebedrijf	21
3.4 Financiële resultaten van een Nederlands melkveebedrijf met neventak	23
3.5 Pensioensopbouw voor de startende ondernemer	25
3.6 De mening van experts over een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom..	27
4. Discussie	29
4.1 Cijfers voor de lange termijn verwachting van de melkveehouderij	29
4.2 Financiële resultaten van melkveebedrijven in Nederland.....	30
4.3 Pensioensopbouw voor de startende ondernemer	30
4.4 De mening van experts over een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom..	31
5. Conclusies en aanbevelingen	32
5.1 Antwoord op de deelvragen.....	32
5.2 Antwoord op de hoofdvraag	34
5.3 Aanbevelingen.....	35
5.3.1 Aanbevelingen voor de toekomstig startende ondernemers en hun adviseurs.....	35
5.3.2 Aanbevelingen voor mogelijk vervolgonderzoek	35
Geciteerde werken	36
Bijlage 1: Opzet berekeningen + kengetallen.....	39
Bijlage 2: Opzet interview met experts	42
Bijlage 3: Gespreksverslag bedrijfskundige	43
Bijlage 4: Gespreksverslag accountant.....	45
Bijlage 5: Gespreksverslag accountmanager.....	47
Bijlage 6: Gespreksverslag eigenaar Dirksen Management Support	49
Bijlage 7: Gespreksverslag relatiemanager	51

Samenvatting

Buiten familiale bedrijfsovername wordt steeds belangrijker voor de Nederlandse melkveehouderij. Het aantal melkveehouders in Nederland neemt jaarlijks af en er zijn steeds minder potentiële familiale bedrijfsopvolgers. Er blijkt een groot struikelblok te zijn voor buiten familiale bedrijfsovernames. Dit is de schenking in de overnamesom. Een mogelijke oplossing hiervoor is een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom.

In dit onderzoek is gekeken naar de haalbaarheid voor de startende ondernemers om een melkveebedrijf over te nemen waarbij de grond in eigendom blijft van de aftredende ondernemer en of er bij deze overname een verantwoord rendement behaald kan worden. Het rendement van het bedrijf is verantwoord zodra de ondernemer zijn eigen pensioen op kan bouwen en het bedrijf financieel gezond is.

Om deze vragen te kunnen beantwoorden zijn er 3 scenariobedrijven opgericht. Voor deze bedrijven is een berekening gemaakt in het jaar van overname en voor de situatie 20 jaar later. Vijf experts in de agrarische financiële sector hebben via verschillende interviews hun mening en ideeën over de invulling van de gegevens en de berekening gegeven. Met deze gegevens zijn de berekeningen gemaakt.

Uit de berekeningen blijkt dat een gemiddelde Nederlandse melkveebedrijf, 20 jaar na de bedrijfsovername, het niet redt om de vervangingsinvesteringen te betalen en ook niet toekomt aan het opbouwen van pensioen of het sparen voor grote investeringen. Gemiddelde Nederlandse melkveebedrijven kunnen dus geen verantwoord rendement realiseren na een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom.

Grote Nederlandse melkveebedrijven en bedrijven met een neventak redden het wel om de vervangingsinvesteringen te kunnen blijven betalen. De grote bedrijven redden het ook om pensioen op te bouwen en grote investeringen te doen. De bedrijven met neventak komen hier uiteindelijk geld voor tekort.

Een dergelijke overname is zwaar voor de startende ondernemer omdat het bedrijf aflossingen voor de gebouwen moet betalen en daarnaast ook een jaarlijkse vermogensvergoeding voor de grond moet afdragen aan de aftredende ondernemer. Er kan geconcludeerd worden dat bedrijven na de pensioensopbouw geld over moeten houden voor grote investeringen om de inkomsten van het bedrijf te verhogen. Om zo een verantwoord rendement te realiseren en te behouden.

Er is nog veel onderzoek nodig om deze vorm van bedrijfsovername meer draagvlak te geven en aan te kunnen raden aan ondernemers. Zolang verder onderzoek nog niet is gerealiseerd is het niet aan te raden om een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom te realiseren.

Summary

Familial company takeovers are in decline in the Dutch agricultural dairy sector. Not only is the number of dairy farmers decreasing in the Netherlands, so is the number of potential successors in the family circle. At the same time, however, extra-familial takeovers inhibit a significant hurdle: the lack of familial endowment in the acquisition price.

A potential solution to this problem could be a partitioned take-over, in which ownership of land remains with the retiring farmer, but the real estate and land-exploitation rights are transferred to the starting farmer. This paper researches the feasibility for first-time entrepreneurs of acquiring a dairy farm under such a set-up, while retaining a reasonable return. A reasonable return is in this case defined as one which allows for financing of replacement investments, saving for future investments and saving for an old-age pension.

To answer the question of feasibility, three hypothetical dairy farms have been designed. For each hypothetical farm, the financial condition is modeled for both the year of the acquisition, as well as for 20 years post-acquisition. The build-up of this model was composed with the input of five experts in the agricultural sector, attained through various interviews.

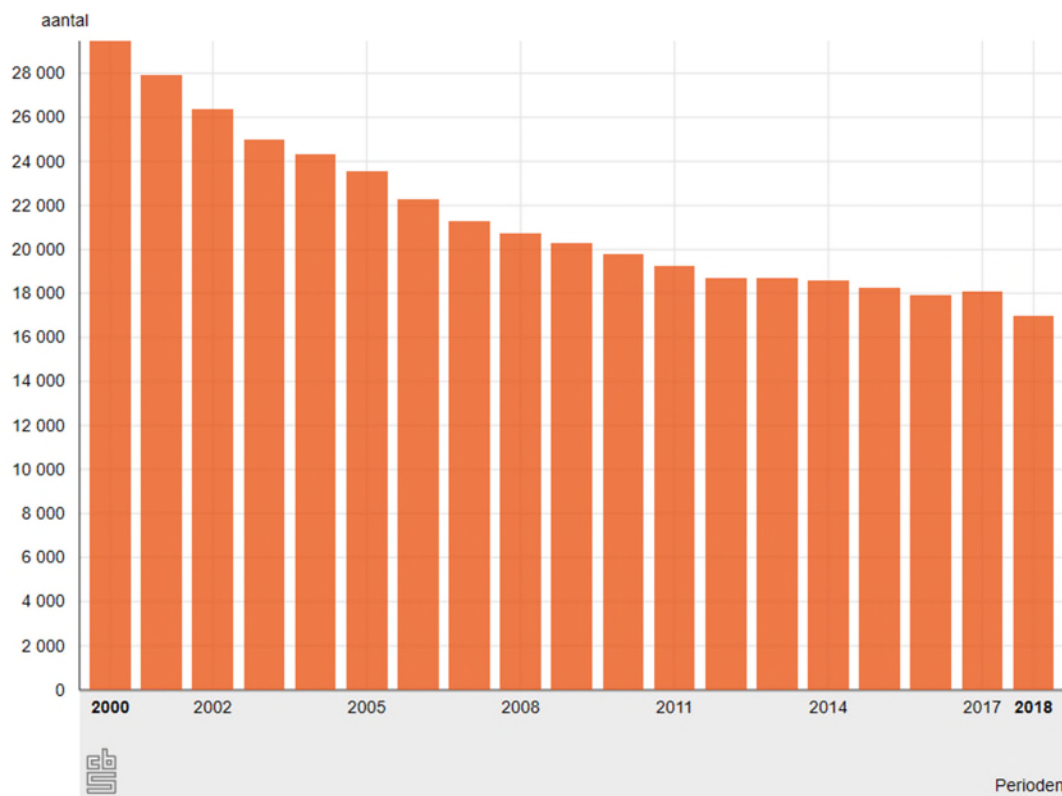
Results of this research show that the return of a partitioned take-over is differentiated for type of farm. The average Dutch dairy farm, 20 years post-acquisition, will not have been able to finance replacement investments, nor to save for future investments and old-age pension. Large dairy farms, as well as dairy farms with an additional source of income through a side branch, will have been able to finance replacement investments. Large dairy farms will also have been able to save for future investments and old-age pension. Average farms with a side branch, however, will not.

The expectation of a reasonable return, does not mean that the partitioned take-over of a large dairy farm is not burdensome for a starting farmer. Fixed costs, consisting of both paying off acquired assets as well as paying the retiring farmer annual exploitation fees, are substantial.

As of yet, based on this research, a partitioned take-over cannot be recommended to starting farmers. Additional research is needed to understand under which conditions a partitioned take-over in the agricultural dairy industry is financially justified.

1. Inleiding

“Vroeger was alles beter”, een uitspraak die nog regelmatig te horen is in de agrarische sector. Vroeger was het vanzelfsprekend dat de eerstgeboren zoon in een boerenfamilie de bedrijfsopvolger van het familiebedrijf zou worden. Dit zorgde ervoor dat de krimp in het aantal agrarische bedrijven beperkt bleef. Tegenwoordig is het echter niet meer normaal en vanzelfsprekend om het familiebedrijf voort te zetten. De regelgeving wordt strenger en het nodige kapitaal wordt duurder (Boerenbusiness, 2019). De stap om het boerenbedrijf over te nemen wordt hierdoor groter. Dit zorgt ervoor dat het aantal melkveebedrijven in Nederland sterk afneemt. In 2018 zijn er, zoals in figuur 1 is te zien, in Nederland nog 16.960 melkveebedrijven actief terwijl er in 2000 nog 29.470 actieve bedrijven aanwezig waren. Dit is een daling van ruim 42% (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2019).



Figuur 1: Het aantal melkveebedrijven in Nederland.

Niet alleen Nederland maar de hele Europese Unie ondervindt het probleem van de forse daling in het aantal landbouwbedrijven. De Europese commissie heeft in 2012 aangegeven dat er een schrijdend tekort ontstaat aan jonge boeren. Dit betekent dat de daling in het aantal bedrijven aan blijft houden tot dat het probleem bij de oorzaak wordt aangepakt (Zagata & Sutherland, 2015).

Langzamerhand krijgen we ook steeds meer te maken met de vergrijzing. Dit is terug te zien in de agrarische sector. Veel melkveehouders passeren de leeftijdsgrens van 55 jaar. In 2010 zijn maar liefst 53,1% van alle agrarische ondernemer in Europa 55 jaar of ouder (Zagata & Sutherland, 2015). Het is een leeftijd om na te denken over de toekomst van de ondernemer en van zijn of haar bedrijf. Het bedrijf is toe aan een frisse blik en meer toekomstbestendigheid. Maar niet iedere melkveehouder heeft een zoon of dochter die het ziet zitten om het familiebedrijf voort te zetten. 66% van alle melkveehouders van 55 jaar of ouder in Nederland heeft nog geen opvolger klaar staan (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2018). Als deze bedrijven in de komende 10 jaar leeg komen te

staan heeft dat niet alleen gevolgen voor de stoppende ondernemer. Het heeft ook gevolgen voor de jonge ondernemers. Een jonge ondernemer die niet de mogelijkheid heeft om een bedrijf van zijn/haar ouders over te nemen heeft een bedrijf nodig die hij/zij wel over kan nemen. Echter gebeurt dit niet zolang er geen geschikte match is tussen een stoppende ondernemer en een toekomstige ondernemer. Daarnaast hebben leegstaande bedrijven een negatief effect op het aanzicht van het platteland. Buiten familiale bedrijfsovername wordt dan ook steeds belangrijker.

Naast het tegengaan van de krimp in het aantal bedrijven biedt buiten familiale bedrijfsovername nog meer kansen. Een zoon of dochter die het bedrijf over wil nemen is opgegroeid op het betreffende bedrijf en hierdoor de huidige manier van werken gewend. Tijdens de jaren van samenwerking voorafgaand aan de overname wordt dit onbewust gestimuleerd. Startende ondernemers geven aan dingen te willen veranderen op het bedrijf, maar deze veranderingen blijven beperkt tot de omvang en werkwijze van het bedrijf. Ondernemers die een bedrijf overnemen buiten de familie hebben een frisse blik en zorgen voor meer veranderingen en ontwikkelingen op het boerenbedrijf, maar ook in de gehele landbouwsector. Dit heeft echter niets te maken met de relatie tussen de startende en de aftredende ondernemer. Respect naar elkaar, het elkaar gunnen en in gesprek blijven met elkaar is noodzakelijk voor een goede bedrijfsovername (Joosse & Grubbström, 2016).

Een bedrijfsovername kan niet van de ene op de andere dag. Het is een langdurig traject waarbij een jarenlange voorbereiding noodzakelijk is. Om een overname te kunnen realiseren moet een ondernemer dan ook tijdig nadenken over de toekomst van zijn bedrijf, en de eerste stappen op tijd zetten (Van Dijck, Nijst, Swennen, & Bruynseels, 2013). Het is dan ook van belang dat er in een korte tijd meer duidelijk wordt over de mogelijkheden binnen de buiten familiale bedrijfsovername.

Om meer inzicht te krijgen in de mening van boeren zonder opvolger over buiten familiale bedrijfsovername heeft T. Huitema hierin onderzoek gedaan (Huitema, 2019). T. Huitema heeft onderzocht wat de huidige beeldvorming van melkveehouders zonder opvolger is over buiten familiale bedrijfsovername. Hierin kwam sterk naar voren dat de huidige ondernemers het lastig vinden om te kiezen voor buiten familiale bedrijfsovername om de volgende redenen:

1. Gunfactor voor de opvolger
2. Goed kunnen samenwerken met de opvolger ja/nee
3. Wens van de overdrager om het bedrijf voort te laten zetten ja/nee

De gunfactor voor de opvolger staat hierbij stipt op 1. De gunfactor is bij veel bedrijfsovernames onderdeel van de overnamesom. De overnamesom wordt in het traject van de overname bepaald. Bij het opmaken van de overnamesom wordt er als eerst gekeken naar de huidige waarde van het bedrijf. Het is een opsomming van een vijftal punten (Turenhout, Taal, & De Haan, 2014):

- De totale waarde van de bezittingen van de onderneming.
- De winst/verlies die het bedrijf de laatste jaren heeft behaald.
- De verandering in liquide middelen van het bedrijf.
- De hoogte van de risico's die behoren tot het bedrijf.
- De huidige toekomstverwachting van het bedrijf.

Daarnaast moet er nagedacht worden over het pensioen van de aftredende ondernemer, de manier hoe je omgaat met de erfenis van eventuele kinderen van de aftredende ondernemer, en wat de startende ondernemer kan dragen aan financiering (Beukema, 2017). De startende ondernemer krijgt geen financiering voor de volledige marktwaarde van een bedrijf, dit komt doordat de bedrijven te veel waard zijn geworden voor het rendement wat eruit voortkomt, op financiële steun

van de overheid kan om dezelfde reden ook niet gerekend worden (Van der Veen, Van Bommel, & Venema, 2003). Bij een bedrijfsovername wordt het bedrijf dan ook niet voor de marktwaarde overgedragen. Bij het bepalen van de overnamesom wordt niet alleen naar de eerdergenoemde factoren gekeken, maar de gunfactor van de aftredende ondernemer en eventuele kinderen van de aftredende ondernemer wordt ook bepaald. Zodra er een gunfactor aanwezig is kan de startende ondernemer het bedrijf overnemen voor een bedrag die onder de marktwaarde ligt. Dit betekent wel dat de aftredende ondernemer, en eventueel zijn kinderen, minder geld krijgen voor het bedrijf.

Een overnamesom is pas echt succesvol als de aftredende partij voldoende geld krijgt voor het pensioen, en de startende ondernemer een financieringslast krijgt waarbij het mogelijk blijft om een verantwoord rendement te behalen. Onder een verantwoord rendement wordt verstaan: Er is voldoende geld beschikbaar om het bedrijf bij de tijd te houden (vervangings- en grote investeringen), het boerengezin heeft voldoende financiële middelen om jaarrond te kunnen leven en daarnaast nog een pensioen op te kunnen bouwen.

Er worden 2 mogelijkheden beschreven om de familie meer zekerheid te geven dat de startende ondernemer netjes omgaat met het bedrijf, zodat de schenking niet voor niets is.

De meerwaardeclausule

Om de familie zekerheid te geven dat de startende ondernemer het bedrijf niet direct weer verkoopt of niet netjes omgaat met het geschonken deel van het bedrijf is er een mogelijkheid voor de meerwaardeclausule. Hier wordt veel gebruik van gemaakt. Een meerwaardeclausule kan op verschillende manieren worden ingevuld, zo kan het aantal jaar dat het geld, waarover het gaat en voor wie het bedoelt is bepaald worden. De clausule houdt in dat als de startende ondernemer het bedrijf, of delen hiervan, binnen de afgesproken termijn verkoopt de meerwaarde deelt met de afgetreden partij en/of de kinderen hiervan (Hupkesadvocaten, 2018).

De familielening

Naast de meerwaardeclausule wordt er bij het bepalen van de overnamesom steeds meer gebruik gemaakt van de familielening. Bij een overdracht aan derden is de naam familielening niet correct, echter blijft het principe gelijk. De aftredende ondernemer laat in de vorm van een lening geld in het bedrijf zitten. Hierover ontvangt de aftredende ondernemer rente. Met dit geld kan de startende ondernemer een deel van de overnamesom financieren. Het voordeel hiervan is dat een deel van de overnamesom al gefinancierd is voordat de startende ondernemer met de bank in gesprek gaat voor een financiering. Een nadeel hiervan is dat de aftredende ondernemer financieel betrokken blijft bij het bedrijf (Smale, 2012).

Naast deze bestaande mogelijkheden blijft de nodige gunfactor voor veel melkveehouders nog steeds te hoog, en weerhoudt dit ze om te kiezen voor buiten familiale bedrijfsovername (Huitema, 2019). Sietse Draaijer, dagelijks bestuurder bij NAIK laat weten kansen te zien in een scheiding tussen de exploitatie en eigendom van een agrarisch bedrijf, en dan met name in combinatie met buiten familiale bedrijfsovername (NAIK, 2019).

Alternatieve overnames en afwijkende bedrijfsvoeringen zoals korte voedselvoorzieningsketens, biologische landbouw en bedrijven met meerdere inkomstenbronnen worden door heel Europa steeds vaker toegepast. Deels komt dit door idealistische denkbeelden, maar veelal is de achterliggende reden dat het voor de startende ondernemers financieel niet mogelijk is om een regulier melkveebedrijf over te nemen (EIP-AGRI Focus Group, 2016). Een scheiding van exploitatie en eigendom kan een mogelijkheid zijn om de overname van een regulier melkveebedrijf wel mogelijk te maken.

Scheiding van exploitatie en eigendom met behulp van pacht

Om de overnamesom te beperken is het mogelijk om als aftredende ondernemer een deel van het bedrijf te verpachten. Pacht is vanuit vroeger een belangrijke financieringsmogelijkheid, en kan ervoor zorgen dat een overname die onmogelijk leek mogelijk wordt. De aftredende ondernemer blijft eigenaar van (een deel) van de onderneming, in de meeste gevallen gaat het hierbij om de grond. Dit deel pacht de startende ondernemer door middel van erfpacht (van der Meulen & Venema, 2005).

De pacht prijs kunnen de verpachter en pachter niet volledig onderling afstemmen. In Europa is er regelgeving rondom de pacht prijs voor landbouwgrond. De pacht prijs moet zich bevinden binnen bepaalde kaders welke per gebied worden vastgesteld door de overheid. In 2019 ligt deze prijs gemiddeld op € 625,00 per hectare grasland (Silvis, Van der Meer, & Voskuilen, 2019). Nederland heeft de hoogste pacht prijzen van Europa. Dit komt doordat het bedrag samenhangt met de productiviteit van de landbouw (Silvis & Voskuilen, 2018). Het kan zijn dat deze bedragen niet aansluiten met een betreffende overname. Echter hebben zowel de pachter als verpachter zekerheid over de prijs.

Hierbij is het belangrijk dat de aftredende ondernemer de grond niet verpacht als particulier, maar dit via een rechtspersoon doet. Verpachte grond van een particulier komt terecht in box 3 van de inkomstenbelasting. Met een pachtcontract van 20 jaar betekent dit dat de waarde van de grond voor 60% meegenomen wordt in de IB-aangifte en de aftredende ondernemer hierdoor jaarlijks veel belasting moet betalen (Belastingdienst, 2018).

Pacht maakt het lastig om pensioen op te bouwen. De Nederlandse melkveebedrijven bouwen beperkt pensioen op. Het bedrijf heeft te weinig rendement om na de onttrekkingen van het gezin nog pensioen op te kunnen bouwen. Bij bedrijven waarbij de grond en de gebouwen in eigendom zijn van de ondernemer bouwt de ondernemer pensioen op door de waardevermeerdering van het bedrijf. Bij pachtbedrijven is dit niet aan de orde, de waardevermeerdering van de grond is niet voor de pachter maar voor de verpachter. Dit maakt het lastig om het bedrijf een verantwoord rendement te laten behalen (Van der Meulen, Van Asseldonk, & Van der Veen, 2009).

Zolang een bedrijf volledig wordt gepacht zijn de schulden van de ondernemer in verhouding met eigendomsbedrijven laag (Silvis, Van der Meer, & Voskuilen, 2017). Dit maakt het mogelijk om de pacht te betalen. Als de schuld van een pachtbedrijf toeneemt, dan moet de ondernemer evenveel aflossen als een eigendomsbedrijf maar komt de pacht daar jaarlijks nog bij. Het is dan ook belangrijk dat de schulden bij bedrijven die pachten laag blijven.

Als laatste is het voor de startende ondernemer lastig om een financiering bij de bank te krijgen als er geen grond wordt meegefinancierd. De grond is het belangrijkste onderpand van de financiering. Zolang de overname alleen bestaat uit de gebouwen van het bedrijf, de dierrechten, de machines, het inventaris en levende have is het voor de startende ondernemer zonder veel eigen vermogen niet haalbaar om het bedrijf over te nemen (De Nationale Franchise Gids, 2019).

Scheiding van exploitatie en eigendom met behulp van een commanditaire vennoot

Naast een pachtconstructie is het ook mogelijk om als aftredende ondernemer dicht bij het bedrijf te blijven. Dit kan door een commanditaire vennootschap (CV) op te richten. Een commanditaire vennootschap is een vennootschap waar een stille vennoot bij betrokken is. Deze stille vennoot stelt vermogen beschikbaar en kan hier rendement op ontvangen. De stille vennoot is alleen aansprakelijk voor het ingebrachte vermogen, de beherend vennoot blijft hoofdelijk aansprakelijk (Kamer van Koophandel, 2019). In deze situatie zal de aftredende ondernemer de rol van stille vennoot vervullen

door de grond in te brengen in de vennootschap en hier rendement op te ontvangen. De beherend vennoot wordt ingevuld door de startende ondernemer.

De grond die wordt ingebracht in de vennootschap is achtergesteld vermogen. Dit houdt in dat de bank bij een faillissement voorrang krijgt op het vermogen en zo zekerheid creëert voor het geleende geld. Doordat de grond achtergesteld vermogen wordt mag de waarde van de grond mee worden gerekend als eigen vermogen. De startende ondernemer kan hier een financiering mee aanvragen (Ministerie van Economische Zaken, 2011).

De aftredende ondernemer ontvangt geen pacht voor zijn grond, maar een vermogensvergoeding voor het ingebrachte vermogen. Deze vergoeding zit niet vast aan prijzen die zijn vastgesteld en kunnen dus beter op de situatie van de beide ondernemers worden afgestemd.

De nu al bekende voor- en nadelen van deze constructies zijn op een rij gezet (van der Meulen & Venema, 2005) (van der Veen, van Bommel, & Venema, 2001):

Voor- en nadelen van een scheiding van exploitatie en eigendom voor de aftredende ondernemer

- De gunfactor wordt verkleind/verdwijnt.
- Er ontstaat een constante bron van inkomen, de pacht opbrengst/ het rendement.
- Het geld wat de grond op kan brengen bij verkoop komt nu niet direct vrij.
- De aftredende ondernemer blijft eigenaar van de grond, waardoor hij verbonden blijft aan het bedrijf.
- Bij een CV wordt de grond achtergesteld vermogen.

Voor- en nadelen van een scheiding van exploitatie en eigendom voor de toekomstige ondernemer

- Een beperkte aantrekking van vreemd vermogen bij pacht.
- 1^e recht van koop, als de verpachter het land wil verkopen.
- Een beperkt eigen vermogen van het bedrijf bij pacht.
- De toekomstige ondernemer moet zijn eigen pensioen opbouwen, een pensioen door de verkoop van grond is niet aanwezig.
- Het bedrijf blijft verbonden met de aftredende ondernemer. Dit is met name bij een CV.
- Er moet pacht/ een vermogensvergoeding en aflossingen betaald worden.

Om stoppende boeren, maar ook startende boeren goed te kunnen adviseren moet er nog veel onderzoek worden gedaan. Als er naar een volledig advies gekeken wordt is het belangrijk dat er een reëel beeld is van de melkveehouderij in de toekomst, hoe de sector er financieel voor komt te staan, en tot op welke hoogte een financiering nog echt haalbaar is. Daarnaast is er nog te weinig bekend over de beweegredenen van boeren wat betreft het staken of laten voortzetten van het bedrijf. Waar lopen de boeren tegenaan, op welk gebieden hebben ze voldoende kennis en op welke gebieden nog niet. Waar liggen de struikelpunten, en welke ondersteuning vinden ondernemers fijn.

Om een gericht advies te geven voor een scheiding van exploitatie en eigendom bij een bedrijfsovername zijn er specifieke onderzoeken nodig. Voor de volgende punten is er nog te weinig kennis aanwezig:

- Hoe de startende/stoppende ondernemer aankijkt tegen de mogelijkheid van het scheiden van exploitatie en eigendom.
- Wat er nodig is om de startende ondernemer voldoende zekerheid te geven van het gebruiksrecht van het land?

- Welke constructie hier het beste bij past. Is het voldoende om een overeenkomst te sluiten tussen startende ondernemer en stoppende ondernemer, of dient er iets in bijvoorbeeld de vorm van een stichting opgericht te worden?
- Welke financiële gevolgen heeft de scheiding van exploitatie en eigendom op de aftredende ondernemer en toekomstige ondernemer? Hierbij is de overnamesom onduidelijk, maar ook de gevolgen op de lange termijn.
- Blijft het in de toekomst mogelijk om een pensioen op te bouwen zonder dat een agrarisch ondernemer grond in eigendom heeft?

Onderzoeksvragen

Alles wat is besproken in de inleiding is van belang bij het onderzoeken of een scheiding van exploitatie en eigendom een mogelijkheid is om de gunfactor bij een overnamesom beperkt te houden. Om het onderzoek vloeiend te laten verlopen wordt er gebruik gemaakt van de volgende hoofdvraag:

‘In hoeverre is het haalbaar om een verantwoord rendement te realiseren bij een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?’

Om een volledig antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag, is deze ingedeeld in de volgende deelvragen”

1. Met welke gegevens kan een lange termijn verwachting voor de melkveehouderij in Nederland berekend worden?
2. Welke financiële resultaten heeft een gemiddeld Nederlands melkveebedrijf 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?
3. Welke financiële resultaten heeft een groot Nederlands melkveebedrijf 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?
4. Welke financiële resultaten heeft een Nederlands melkveebedrijf met neventak 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?
5. Is het mogelijk voor de startende ondernemer om met de financiële resultaten uit deelvraag 2,3 en 4 een waardig pensioen op te bouwen?
6. Hoe kijken experts op dit vakgebied aan tegen de ontwikkelingen rondom bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

2. Materiaal en methode

Het onderzoek is voornamelijk gericht op adviseurs welke werkzaam zijn in de agrarische sector. Deze doelgroep is gekozen omdat ik met de start van het onderzoek dacht hier het meeste mee te kunnen bereiken. De stoppende melkveehouders zijn lastig te bereiken, daarnaast is het moeilijk om mogelijke constructies uit te leggen zodat iedereen het begrijpt. Adviseurs daarentegen zijn meer thuis in de bedrijfsovernames en kunnen de kennis makkelijker via een gesprek overbrengen aan de betreffende melkveehouder.

Om erachter te komen wat een scheiding van eigendom en exploitatie doet met de financiële situatie van het bedrijf is er onderzoek gedaan aan de hand van 3 verschillende scenario's. Voor deze 3 denkbeeldige bedrijven is een berekening gemaakt hoe het bedrijf er financieel voor staat 20 jaar na de bedrijfsovername. Om een compleet beeld te kunnen geven verschillen de bedrijven zo van elkaar dat het grootste deel van de Nederlandse melkveebedrijven vertegenwoordigd is. Ondanks dat ze qua omvang veel van elkaar verschillen is ervan uit gegaan dat de 3 bedrijven op hetzelfde niveau presteren. Een uitgebreide beschrijving van de bedrijven is terug te vinden in bijlage 1. Een aantal nodige kengetallen worden hierbij beschreven. Hieronder een korte opsomming van de bedrijven:

- Bedrijf 1: Familie Jansen, gemiddeld melkveebedrijf zonder neventak.
- Bedrijf 2: Familie de Jong, groot melkveebedrijf zonder neventak.
- Bedrijf 3: Familie de Vries, melkveebedrijf met 2^e tak.

Om een compleet beeld te geven van de gedane werkzaamheden wordt er per deelvraag uitgelegd hoe de informatie voor het antwoord verzameld en verwerkt is. Deelvragen 2,3 en 4 worden gezamenlijk besproken.

Deelvraag 1: Met welke gegevens kan een lange termijn verwachting voor de melkveehouderij in Nederland berekend worden?

Om de 3 scenario's zo betrouwbaar mogelijk door te rekenen zijn er cijfers en kengetallen nodig die op moment van schrijven een juist beeld schetsen van de melkveehouderij in Nederland. Nog belangrijker is dat deze cijfers een juiste verwachting schetsen voor de komende jaren.

Er zijn gesprekken gevoerd met verschillende experts op gebied van agrarische financiën en kengetallen. In deze gesprekken zijn de kengetallen uit bijlage 1 besproken, daarnaast is er besproken welke gegevens nog meer nodig zijn voor een betrouwbare berekening en wat de invullen van deze gegevens moet zijn. Hierbij ligt de focus op het perspectief van de startende ondernemer. De opbouw van deze gesprekken is terug te vinden in bijlage 2. Aan de hand van deze gesprekken zijn de nodige cijfers voor de berekeningen compleet gemaakt.

In totaal is er met een vijftal experts gesproken. Deze experts zijn voor zowel deelvraag 1 als deelvragen 2,3,4 en 6 gebruikt. In de volgende opsomming worden de functies van de experts benoemd:

- 1) Bedrijfskundige agro/Klantbeheerder van Alfa Accountants en Adviseurs
- 2) Accountant van Alfa Accountants en Adviseurs
- 3) Accountmanager agrarisch Rabobank
- 4) Eigenaar van Dirksen Management Support Agrarisch Bedrijfsadvies
- 5) Relatiemanager van Alfa Accountants en Adviseurs

Om er zeker van te zijn dat de manier van onderzoeken een geschikte manier is, is de huidige aanpak besproken met de begeleidend docent maar ook met een deel van de genoemde experts. Dit is gedaan voordat er met het onderzoek is gestart. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat deze manier van onderzoeken niet 100% betrouwbaar is door de vele aannames die gemaakt moeten

worden, maar dat de uitkomst wel een goed beeld kan geven voor het verloop van de startende ondernemer. En hiermee van waarde kan zijn voor zowel de startende ondernemer als de aftredende ondernemer.

Deelvraag 2,3 &4: Welke financiële resultaten hebben de bedrijven 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Nu de cijfers en aannames welke nodig zijn voor de berekeningen bekend zijn, zijn de scenario's berekend. Er is vanuit gegaan dat de 3 bedrijven op vakmanschap even goed presteren. Dit betekent dat het saldo per kg melk per bedrijf gelijk is. Het saldo van de melk + eventuele neventak is dan ook de basis voor de berekening. Omdat de berekeningen op veel verschillende manieren ingevuld kunnen worden, is ook hierbij de hulp van experts ingeschakeld. Dit betreft dezelfde experts als de eerder benoemde experts in deelvraag 1. Om erachter te komen wat de meest geschikte manier van berekenen is, is hier tijdens de gesprekken met experts aandacht aan besteed. De opzet van de berekening is terug te vinden in bijlage 1. De vragen voor de experts zijn terug te vinden in bijlage 2. Nadat bekend was wat de beste manier van berekenen is zijn de berekeningen met behulp van de cijfers uitgevoerd en uitgewerkt.

Deelvraag 5: Is het mogelijk voor de startende ondernemer om met de financiële resultaten uit deelvraag 2,3 en 4 een waardig pensioen op te bouwen?

Nu de financiële resultaten voor het bedrijf in de eerste 20 jaar na overname bekend zijn, is er gekeken of dit voldoende perspectief biedt voor de startende ondernemer. Hierbij is het belangrijk dat de startende ondernemer, na alle kosten, geld overhoudt om zijn of haar pensioen op te bouwen. Samen met de experts is bij de vorige deelvragen bepaald wat een waardig pensioen is voor een aftredende ondernemer om zichzelf in zijn 3^e levensfase te kunnen onderhouden. Als het geld wat in de eerste 20 jaar overblijft op de juiste lijn ligt met het benodigde bedrag bij het stoppen van de onderneming draait het bedrijf goed genoeg om een volwaardig pensioen op te kunnen bouwen. Is dit niet zo? Dan kan de startende ondernemer geen volwaardig pensioen opbouwen met de huidige bedrijfsresultaten.

In de berekeningen is het vakmanschap van de boeren geschat op gemiddelde prestaties en is dit in alle 3 de scenario's gelijk. Dit is gekozen om de vergelijking tussen de scenario's te kunnen maken en de berekening niet afhankelijk te laten zijn van de vaktechnische prestaties van de ondernemer. Een agrarisch ondernemer kan met goed vakmanschap betere resultaten waarmaken dan een agrarisch ondernemer zonder goed vakmanschap. De uitkomsten uit deelvraag 5 hebben daarom nooit volledig betrekking op 1 persoon, een ondernemer moet voor zichzelf nagaan hoe goed zijn/haar vakmanschap is en aan de hand van deze kennis de uitkomst van de berekeningen aanpassen.

Deelvraag 6: Hoe kijken experts op dit vakgebied aan tegen de ontwikkelingen rondom bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Tijdens de gesprekken met de experts is er ook aandacht besteed aan de mening van de experts. Hierbij gaat het om de experts welke zijn benoemd in deelvraag 1. Er is ingegaan op de huidige mening van de experts en waar deze mening op is gebaseerd. Hierbij ligt de focus op het perspectief van de startende ondernemer en zijn/haar financiële situatie. Daarnaast is er besproken wat er volgens de experts moet veranderen om het concept te verbeteren, en wat op het moment concrete voor- en nadelen zijn. De vragen zijn terug te vinden in bijlage 2.

3. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek besproken. De resultaten komen voort uit de verzamelde informatie aan de hand van literatuur en uit de interviews met de vijf experts. De vijf experts zijn benoemd in hoofdstuk 2. De gespreksverslagen van de interviews zijn terug te vinden in bijlage 3 tot en met 7. In deze verslagen staan de uitgebreide onderbouwingen voor de cijfers en berekening.

Voor het onderzoek zijn verschillende aannames gedaan. De algemene aannames die gelden voor de 3 scenario-bedrijven zijn als volgt:

- Alle bedrijven gaan een commanditaire vennootschap aan tussen de startende ondernemer en de aftredende ondernemer. De grond wordt als vermogen ingebracht door de aftredende ondernemer. Hierdoor wordt de grond achtergesteld vermogen en wordt het door de bank gezien als eigen vermogen. Achter gesteld vermogen houdt in dat het betreffende vermogen bij faillissement pas terug gaat naar de eigenaar als aan alle andere financiële verplichtingen zoals de hypotheek is voldaan. Dit maakt het mogelijk voor het bedrijf om een financiering aan te gaan.
- De aftredende ondernemer ontvangt een vermogensvergoeding voor het ingebrachte vermogen in de commanditaire vennootschap.
- Er is een jaarlijkse inflatie van 2%.
- De overnemende partij is een koppel, man en vrouw, welke beide volledig meewerken in het bedrijf.
- De vermogensvergoeding die betaald wordt aan de aftredende ondernemer voor de grond stijgt niet omdat de waarde van de grond op de balans niet stijgt.
- De melkopbrengsten stijgen niet met de inflatie mee. De melkprijs waar mee wordt gerekend is de verwachting voor de komende jaren, hier zit dan dus ook geen verandering in. Alle andere inkomsten en uitgaven stijgen jaarlijks wel 2 %.

Naast de algemene aannames zijn er ook aannames gemaakt voor de grootte en omvang van de scenario bedrijven. In tabel 1 zijn de belangrijkste aannames te zien.

Tabel 1: Omvang van de scenario bedrijven

	Aantal koeien	Kg melk per jaar	Omzet en aanwas + overige opbrengsten
Melkveebedrijf Jansen	93	851.400	€ 52.500,-
Melkveebedrijf de Jong	400	3.662.000	€ 226.400,-
Melkveebedrijf de Vries	60	549.300	€ 33.960,-

3.1 Cijfers voor de lange termijn verwachting van de melkveehouderij.

Om de berekeningen voor het onderzoek van waarde te kunnen laten zijn is het belangrijk dat er met de juiste cijfers wordt gerekend. Tijdens de interviews met de experts zijn de nodige cijfers voor het onderzoek compleet gemaakt. In tabel 2 volgt een opsomming van kengetallen en bedragen waar mee gerekend gaat worden. Per kengetal/bedrag wordt onderbouwd hoe dit tot stand is gekomen. De bedragen die zijn vermeld zijn de bedragen voor de berekening in het jaar van overname.

De volgende kengetallen zijn tot stand gekomen via diverse bronnen en vervolgens besproken en bijgewerkt waar nodig met de experts: saldo melkvee, aantal hectare, algemene kosten/nutsvoorzieningen, onderhoud gebouwen, machines en inventaris, aflossingstermijn,

belasting en vervangingsinvesteringen. Extra informatie over deze gegevens is terug te vinden in bijlage 1.

De volgende kengetallen zijn tot stand gekomen via de interviews met de experts: saldo neventak, pacht prijs per hectare, betaalde arbeid, financiering startende ondernemer en aftredende ondernemer, rentepercentage, privé onttrekkingen en het benodigd besteedbaar inkomen.

Tabel 2: Invulling benodigde kengetallen

Saldo melkvee	Het saldo van het melkvee is berekend door de toegerekende kosten af te halen van de melkopbrengsten en de overige opbrengsten van het vee. Hierin is het saldo per koe per bedrijf gelijk. Naarmate een bedrijf groter wordt heeft een bedrijf meer voordelen zoals bulkorting en bij enkele melkfabrieken kwantumtoeslag op de geleverde melk. Doordat de bedrijven in deze berekening intensiever worden naarmate ze groter worden vallen de voordelen weg tegen de nadelen van de verhoogde mestafzet en aankoop van voer. Deze bedragen zijn tot stand gekomen met behulp van de volgende bronnen (Blanken, et al., KWIN Veehouderij, 2019-2020) (CRV, 2019) (van der Peet, et al., 2018).
Jansen	€ 227.100,-
De Jong	€ 977.100,-
De Vries	€ 146.500,-
Saldo neventak	Een aanname voor het saldo van de neventak is lastig te bepalen. Er zijn veel verschillende soorten neventakken met ieder zijn eigen rendement. Er wordt vanuit gegaan dat er 60% van 1 fte op het bedrijf over is. 1 fte staat gelijk aan 1850 uur. Deze arbeid kan worden gebruikt voor de neventak. Dit is vervolgens vermenigvuldigd met € 25,00 per uur. Dit bedrag is tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
De Vries	€ 27.750,-
Aantal hectare in gebruik	Het aantal hectares is berekend aan de hand van de cijfers van Agrimatie (Agrimatie, 2018). De volledige berekening is terug te zien in bijlage 1. Naarmate het bedrijf groter wordt, wordt het bedrijf ook intensiever.
Jansen	47 hectare
De Jong	165 hectare
De Vries	35 hectare
Vergoeding ingebracht vermogen	Een vergoeding voor het ingebrachte vermogen wordt gezet op 2% van de ingebrachte waarde. Deze aanname is tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
Voor de 3 bedrijven gelijk	2% van het ingebrachte vermogen.
Algemene kosten /nutsvoorzieningen	De algemene kosten en nutsvoorzieningen zijn berekend door de bedrijven te koppelen aan gelijkwaardige bedrijfsgroepen van de gebruikte bron. Het gemiddelde van de kosten van deze bedrijfsgroepen is het bedrag wat de scenario bedrijven aan deze kostenpost kwijt zijn. Deze bedragen zijn tot stand gekomen met

	behulp van de gebruikte bron en interviews met experts (Alfa Accountants en Adviseurs, 2019).
Jansen	€ 23.800,-
De Jong	€ 60.400,-
De Vries	€ 18.900,-
Onderhoud gebouwen, machines en inventaris	Het onderhoud aan de gebouwen, machines en inventaris is berekend door de bedrijven te koppelen aan gelijkwaardige bedrijfsgroepen van de gebruikte bron. Het gemiddelde van de kosten van deze bedrijfsgroepen is het bedrag wat de scenario bedrijven aan deze kostenpost kwijt zijn. Deze bedragen zijn tot stand gekomen met behulp van de gebruikte bron en interviews met experts (Alfa Accountants en Adviseurs, 2019).
Jansen	€ 22.100,-
De Jong	€ 91.500,-
De Vries	€ 15.100,-
Betaalde arbeid	Melkveebedrijf de Jong is van de drie bedrijven het enige bedrijf wat het niet redt met alleen de beschikbare arbeid. Er wordt uitgegaan van 2 benodigde werknemers. Dit komt neer op 4000 arbeidsuren keer € 25,00. Deze aannames zijn tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
De Jong	€ 100.000,-
Rente percentage vreemd vermogen	In de berekening wordt de rekenrente van 4% van de banken in Nederland aangehouden. De huidige rente ligt lager. Zodra de rente bij een financiering voor langere tijd wordt vastgezet mag er gerekend worden met de huidige rente. Voor de huidige rente is niet gekozen omdat dit ervoor zorgt dat de berekening snel verouderd. Het percentage is tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
Voor de 3 bedrijven gelijk	4%
Aflossingspercentage bank	Het aflossingspercentage is na de gesprekken met experts op 5% gebleven. Voor een standaard financiering is 5% hoog. Doordat er bij de scenario berekeningen geen grond wordt gefinancierd gaat de aflossing omhoog, en is 5% reëel. Het percentage is tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
Voor de 3 bedrijven gelijk	5%
Financiering startende ondernemer	Er is berekend hoeveel het bedrijf kan lenen op basis van de volgende berekening: Bruto geldstroom - privé onttrekkingen - vervangingsinvesteringen = X $X / (\text{rentepercentage} + \text{aflossingspercentage}) = \text{maximale leenbedrag}$ Vervolgens is een aanname gedaan voor de hoogte van de nodige financiering. De hoogte van de financiering varieert per bedrijf en per koe per bedrijf. De kosten voor de gebouwen en de inventaris per koe

	nemen af zodra de omvang van het bedrijf groter wordt. De bedragen zijn tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
Jansen	€ 850.000,-
De Jong	€ 1.600.000,-
De Vries	€ 600.000,-
Vervangingsinvesteringen	De vervangingsinvesteringen zijn berekend aan de hand van de volgende 4 grootteklassen van geproduceerde liters melk (Methorst, 2015): - < 400.000 kg melk: 4 cent per kg melk - 400.000 – 550.000 kg melk: 3,3 cent per kg melk - 550.000 – 800.000 kg melk: 3 cent per kg melk - > 800.000 kg melk: 2,5 cent per kg melk Deze klassen geven het aantal cent per liter melk wat nodig is voor de vervangingsinvesteringen. Deze bedragen zijn tot stand gekomen met behulp van de gebruikte bron.
Jansen	€ 21.300,-
De Jong	€ 91.600,-
De Vries	€ 18.200,-
Privé onttrekkingen (S&O)	De experts schatten de privé onttrekkingen tussen de € 25.000,00 en de € 35.000,00. Voor de berekeningen wordt het gemiddelde aangehouden. Deze aanname is tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
Voor de 3 bedrijven gelijk	€ 30.000,-
Financieringslast aftredende ondernemer	In de berekening wordt rekening gehouden met een financiering die nihil is. Hier is voor gekozen omdat ervan uit wordt gegaan dat de aftredende ondernemer in de laatste jaren veel heeft afgelost en weinig heeft geïnvesteerd. Daarnaast is er aangenomen dat aftredende ondernemers die wel hoog gefinancierd zijn het bedrijf willen verkopen in plaats van voortzetten. Deze aanname is tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts.
Voor de 3 bedrijven gelijk	Nihil
Inkomstenbelasting	De inkomstenbelasting wordt berekend door de winst per ondernemer te verrekenen met de tarieven van de belastingdienst voor box 1 van de inkomstenbelasting. Deze tarieven zijn gebaseerd op het jaar 2020. Deze bedragen die voort komen uit de berekening zijn tot stand gekomen met behulp van de gebruikte bron (Belastingdienst, 2020).
Voor de 3 bedrijven gelijk	Dit is afhankelijk van de winst.
Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer	Als basis voor het besteedbaar inkomen is er rekening gehouden met de AOW. In de berekening wordt aangenomen dat de hoogte van de AOW voor man en vrouw samen € 1.500,00 bedraagt. Dit wordt vervolgens aangevuld tot in totaal € 2.500,00 per maand. Dit bedrag is nodig vanaf de leeftijd van 65 jaar tot 90 jaar. Omdat de ondernemers de eerste twee jaar van het pensioen nog geen AOW ontvangen wordt er voor deze jaren gerekend met de volledige € 2.500,00. Deze

	aanname is tot stand gekomen met behulp van de interviews met experts en de gebruikte bron (sociale verzekerings bank, 2020).
Voor de 3 bedrijven gelijk	In totaal exclusief AOW: € 336.000,00. Per jaar nodig om pensioen op te bouwen afgerond op honderdtallen: € 9.600,00.

3.2 Financiële resultaten van een gemiddeld Nederlands melkveebedrijf

Met behulp van de gegevens uit deelvraag 1 kan de berekening voor melkveebedrijf Jansen worden uitgevoerd. Melkveebedrijf Jansen is een bedrijf met 93 melkkoeien en heeft 47 hectare grond in gebruik. Zoals al eerder is benoemd is er in de berekening rekening gehouden met 2% inflatie per jaar, een commanditaire vennootschap tussen de startende en de aftredende ondernemer en 2 ondernemers die het bedrijf over nemen. In tabel 3 is de berekening voor het bedrijf te zien.

In de berekening wordt toegewerkt naar het kengetal VAEV. De VAEV staat voor: Vergoeding arbeid en eigen vermogen. Dit bedrag blijft over nadat alle kosten van de opbrengsten zijn afgehaald en het bedrijf de nodige aflossingen van het vreemde vermogen hebben volbracht. De berekening van het kengetal gaat als volgt:

Kasstroom – Verplichte aflossing – vervangingsinvestering = VAEV (Methorst, 2015).

Tabel 3: Berekening financiële resultaten gemiddeld Nederlands melkveebedrijf.

Melkveebedrijf Jansen			
	2020		2039
Stap 1: Saldo bedrijf			
Opbrengsten uit melk	€ 306.500,00		€ 306.500,00
Overige opbrengsten	€ 52.500,00		€ 78.012,24
Totaal opbrengsten melkvee	€ 359.000,00		€ 384.512,24
Toegerekende kosten melk	€ 131.900,00		€ 195.996,46
Saldo veehouderij	€ 227.100,00		€ 188.515,78
Saldo neventak	€ -		€ -
Saldo bedrijf	€ 227.100,00		€ 188.515,78
Stap 2: Vaste kosten			
Totale vermogensvergoeding	€ 47.000,00		€ 47.000,00
Onderhoud gebouwen, machines en inventaris	€ 22.100,00		€ 32.839,44
Algemene kosten/ nutsvoorzieningen	€ 23.800,00		€ 35.365,55
Betaalde arbeid/werk door derden	€ -		€ -
Vaste kosten bedrijf	€ 92.900,00		€ 115.204,99
Bruto geldstroom	€ 134.200,00		€ 73.310,79
Stap 3: Rente financiering			
Financiering bedrijf	€ 850.000,00		€ 42.500,00
rente percentage vreemd vermogen	4,00%		4,00%
Rente huidig jaar	€ 34.000,00		€ 1.700,00
Netto geldstroom/cashflow	€ 100.200,00		€ 71.610,79
Stap 4: aflossingen			
Financiering bedrijf	€ 850.000,00		€ 42.500,00
aflossingstermijn	20 jaar		20 jaar
aflossing huidig jaar	€ 42.500,00		€ 42.500,00

Stap 5: vervaningsinvesteringen			
Nodige vervaningsinvesteringen per jaar	€	21.300,00	€ 31.650,68
De VAEV	€	36.400,00	€ -2.539,89

In tabel 3 is te zien hoe een gemiddeld Nederlands melkveebedrijf presteert in 2020 en hoe het bedrijf 20 jaar na overname draait. Doordat er gerekend wordt met 2% inflatie en de melkprijs gelijk blijft is het saldo van het bedrijf in 20 jaar bijna € 40.000,00 gedaald. Dit is 16,9% van het saldo in 2020. Doordat de vaste kosten ook stijgen door de inflatie komt de bruto geldstroom onder druk te staan. Ondanks dat de rente op de financiering door de aflossingen na 20 gedaald is met € 32.300,00 redt het bedrijf het niet om na 20 jaar de vervangingsinvesteringen te betalen.

De vermogensvergoeding voor de grond aan de aftredende ondernemer zorgt ervoor dat de vaste kosten van het bedrijf hoog zijn. In 2020 bestaan de vaste kosten voor 50,6% uit de vermogensvergoeding. Een aanname is dat de vermogensvergoeding in 20 jaar niet stijgt. Alle andere kosten stijgen wel door de jaarlijkse 2% inflatie. De vermogensvergoeding stijgt niet doordat de vergoeding bestaat uit 2% van de waarde van de grond op de balans en de waarde op de balans gelijk blijft. Het aandeel van de vermogensvergoeding in de vaste kosten daalt dan ook naar 40,8% in 2039. De vermogensvergoeding kost het bedrijf deze jaren € 5,52 per 100 kg melk.

Uit de berekening blijkt dat melkveebedrijf Jansen in het eerste jaar na overname voldoende liquide middelen bezit om alle kosten te dekken. Het kengetal VAEV laat zien hoeveel het bedrijf over heeft voor de vergoeding voor eigen arbeid en eigen vermogen. De VAEV is in dit onderzoek voldoende zolang de ondernemer van dit geld pensioen op kan bouwen, zijn/haar gezin kan onderhouden en kan sparen voor grote investeringen. De VAEV van melkveebedrijf Jansen is € 36.400,00. Dit staat gelijk aan € 4,28 per 100 kg melk. In deelvraag 5 wordt er berekend of de VAEV van het bedrijf voldoende is.

In 2039, 20 jaar later, is de VAEV veranderd in een negatief getal. Het bedrijf komt € 2.539,89 tekort voor de nodige vervangingsinvesteringen. Er blijft dus geen geld over voor de privé onttrekkingen, pensioensopbouw en grote investeringen.

3.3 Financiële resultaten van een groot Nederlands melkveebedrijf

Voor een groot Nederlands melkveebedrijf is met behulp van de gegevens uit deelvraag 1 een berekening gemaakt. Melkveebedrijf de Jong is een bedrijf met 400 melkkoeien en heeft 165 hectare grond in gebruik. In tabel 4 is de berekening voor melkveebedrijf de Jong te zien. Ook in deze berekening is rekening gehouden met 2% inflatie, een commanditaire vennootschap en 2 ondernemers die het bedrijf overnemen.

Tabel 4: Berekening financiële resultaten groot Nederlands melkveebedrijf.

Melkveebedrijf De Jong			
	2020		2039
Stap 1: Saldo bedrijf			
Opbrengsten uit melk	€ 1.318.300,00		€ 1.318.300,00
Overige opbrengsten	€ 226.400,00		€ 336.418,49
Totaal opbrengsten melkvee	€ 1.544.700,00		€ 1.654.718,49
Toegerekende kosten melk	€ 567.600,00		€ 843.423,74
Saldo veehouderij	€ 977.100,00		€ 811.294,75
Saldo neventak	€ -		€ -
Saldo bedrijf	€ 977.100,00		€ 811.294,75
Stap 2: Vaste kosten			
Totale vermogensvergoeding	€ 165.000,00		€ 165.000,00
Onderhoud gebouwen, machines en inventaris	€ 91.500,00		€ 135.964,19
Algemene kosten/ nutsvoorzieningen	€ 60.400,00		€ 89.751,22
Betaalde arbeid/werk door derden	€ 100.000,00		€ 148.594,74
Vaste kosten bedrijf	€ 416.900,00		€ 539.310,15
Bruto geldstroom	€ 560.200,00		€ 271.984,60
Stap 3: Rente financiering			
Financiering bedrijf	€ 1.600.000,00		€ 80.000,00
rente percentage vreemd vermogen	4,00%		4,00%
Rente huidig jaar	€ 64.000,00		€ 3.200,00
Netto geldstroom/cashflow	€ 496.200,00		€ 268.784,60
Stap 4: aflossingen			
Financiering bedrijf	€ 1.600.000,00		€ 80.000,00
aflossingstermijn	20 jaar		20 jaar
aflossing huidig jaar	€ 80.000,00		€ 80.000,00
Stap 5: vervaningsinvesteringen			
Nodige vervaningsinvesteringen per jaar	€ 91.600,00		€ 136.112,78
De VAEV	€ 324.600,00		€ 52.671,82

In tabel 4 is te zien welke financiële resultaten een groot Nederlands melkveebedrijf kan behalen na een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom. Het saldo van melkveebedrijf de Jong daalt in 20 jaar met ruim € 165.000,00 dit is 16,9% van het saldo in 2020. Het bedrijf heeft in 2020 een hoge bruto geldstroom. Door de inflatie van 2% per jaar is deze in 20 jaar gehalveerd. De vaste kosten bestaan in 2020 voor 39,6% uit de vermogensvergoeding voor de aftredende ondernemer over de grond. In 20 jaar daalt dit aandeel in de vaste kosten naar 30,6%. In deze jaren kost de vermogensvergoeding het bedrijf € 4,51 per 100 kg melk.

Uit de berekening blijkt dat melkveebedrijf de Jong in het eerste jaar na overname voldoende liquide middelen bezit om alle kosten te dekken. De VAEV laat zien dat er nog € 324.600,00 over is om privé van te leven, belastingen te betalen, eigen vermogen en pensioen op te bouwen en grote investeringen te doen. Dit staat gelijk aan € 8,86 per 100 kg melk.

In 2039 is de VAEV gedaald naar een positief bedrag van € 52.671,82. Ook na 20 jaar blijft er dus geld over voor de privé onttrekkingen en dergelijke. In 2039 staat de VAEV gelijk aan € 1,44 per 100 kg melk.

3.4 Financiële resultaten van een Nederlands melkveebedrijf met neventak

Voor een Nederlands melkveebedrijf met een neventak is met behulp van de gegevens uit deelvraag 1 een berekening gemaakt. Melkveebedrijf de Vries is een bedrijf met 60 melkkoeien en heeft 35 hectare grond in gebruik. In tabel 5 is de berekening voor melkveebedrijf de Vries te zien. Ook hier is rekening gehouden met 2% inflatie, een commanditaire vennootschap en 2 ondernemers die het bedrijf overnemen.

Tabel 5: Berekening financiële resultaten Nederlands melkveebedrijf met neventak.

Melkveebedrijf De Vries			
	2020		2039
Stap 1: Saldo bedrijf			
Opbrengsten uit melk	€ 197.740,00		€ 197.740,00
Overige opbrengsten	€ 33.960,00		€ 50.462,77
Totaal opbrengsten melkvee	€ 231.700,00		€ 248.202,77
Toegerekende kosten melk	€ 85.200,00		€ 126.602,72
Saldo veehouderij	€ 146.500,00		€ 121.600,06
Saldo neventak	€ 27.750,00		€ 41.235,04
Saldo bedrijf	€ 174.250,00		€ 162.835,10
Stap 2: Vaste kosten			
Totale vermogensvergoeding	€ 35.000,00		€ 35.000,00
Onderhoud gebouwen, machines en inventaris	€ 15.100,00		€ 22.437,81
Algemene kosten/ nutsvoorzieningen	€ 18.900,00		€ 28.084,41
Betaalde arbeid/werk door derden			€ -
Vaste kosten bedrijf	€ 69.000,00		€ 85.522,21
Bruto geldstroom	€ 105.250,00		€ 77.312,88
Stap 3: Rente financiering			
Financiering bedrijf	€ 600.000,00		€ 30.000,00
rente percentage vreemd vermogen	4,00%		4,00%
Rente huidig jaar	€ 24.000,00		€ 1.200,00
Netto geldstroom/cashflow	€ 81.250,00		€ 76.112,88
Stap 4: aflossingen			
Financiering bedrijf	€ 600.000,00		€ 30.000,00
aflossingstermijn	20 jaar		20 jaar
aflossing huidig jaar	€ 30.000,00		€ 30.000,00
Stap 5: vervaningsinvesteringen			
Nodige vervaningsinvesteringen per jaar	€ 18.200,00		€ 27.044,24
De VAEV	€ 33.050,00		€ 19.068,64

De berekening die te zien is in tabel 5 laat zien wat de impact is van een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom op de financiële resultaten van een Nederlands melkveebedrijf met neventak. Doordat het saldo van de neventak, in tegenstelling tot de melkopbrengsten, mee stijgt met de inflatie valt de daling in het saldo van het bedrijf mee. Het saldo daalt met ruim € 11.000,00 dit is 6,6% van het saldo in 2020. De vaste kosten bestaan in 2020 voor 50,7% uit de vermogensvergoeding voor de aftredende ondernemer over de grond. In 2039 is dit aandeel in de vaste kosten gedaald naar 40,9%. De vermogensvergoeding kost het bedrijf € 6,37 per 100 kg melk.

Uit de berekening blijkt dat melkveebedrijf de Jong in het eerste jaar na overname voldoende liquide middelen bezit om alle kosten te dekken. De VAEV laat zien dat er nog € 33.050,00 over is om privé van te leven, belastingen te betalen, eigen vermogen en pensioen op te bouwen en grote investeringen te doen. Dit staat gelijk aan € 6,02 per 100 kg melk.

In 2039 is de VAEV gedaald naar een positief bedrag van € 19.068,64. Ook na 20 jaar blijft er geld over voor de privé onttrekkingen en dergelijke. In 2039 staat de VAEV gelijk aan € 3,47 per 100 kg melk.

3.5 Pensioensopbouw voor de startende ondernemer

Nu de financiële resultaten van de 3 scenario bedrijven bekend zijn kan er berekend worden of de bedrijven voldoende financiële ruimte hebben om zelfstandig pensioen op te bouwen. In de berekeningen is er aangenomen dat de ondernemers met pensioen gaan op 65-jarige leeftijd en pensioen nodig hebben tot een leeftijd van 90 jaar. Iedere maand hebben de ondernemers samen € 2.500,00 nodig om te kunnen leven. Hier is de AOW bij inbegrepen. Doordat de ondernemers vanaf 67-jarige leeftijd AOW ontvangen wordt er voor de eerste 2 jaren het volledige bedrag berekend. Dit zorgt ervoor dat de ondernemers in totaal € 336.000,00 op moeten bouwen. Jaarlijks bedraagt dit € 9.600,00.

In tabel 6, tabel 7 en tabel 8 zijn berekeningen te zien. In de berekeningen is er gekeken of de scenario bedrijven voldoende pensioen op kunnen bouwen met de huidige financiële resultaten.

Tabel 6: Berekening pensioen opbouw gemiddeld Nederlands melkveebedrijf.

Melkveebedrijf Jansen	2020		2039
De VAEV	€ 36.400,00		€ -2.539,89
Stap 6: storting en onttrekkingen			
Prive	€ 30.000,00		€ 30.000,00
Winst per ondernemer	€ 18.200,00		€ -1.269,94
Belasting totaal	€ 2.390,40		€ -
Totale onttrekking	€ 32.390,40		€ 30.000,00
Stap 7: is dit voldoende?			
Bedrag wat over blijft	€ 4.009,60		€ -32.539,89
Waardig pensioen op leeftijd 65 jaar	€ 336.000,00		€ 336.000,00
Pensioen op te bouwen per jaar	€ 9.600,00		€ 9.600,00
Tekort/overschot	€ -5.590,40		€ -42.139,89

De berekening voor melkveebedrijf Jansen laat zien dat de ondernemers in 2020 kunnen leven van het bedrijf. Na de onttrekkingen blijft er nog € 4.009,60 over. Dit bedrag is bedoeld voor pensioen opbouw en het opbouwen van eigen vermogen zodat er eventueel grote investeringen gedaan kunnen worden. Als de opbouw voor het pensioen eraf wordt gehaald blijkt dat het bedrijf dit financieel niet kan dragen. Er is een tekort van € 5.590,40.

In 2039 heeft het bedrijf bij de VAEV al een tekort aan liquide middelen. Door de onttrekkingen er af te halen wordt het bedrag negatiever. In totaal heeft het bedrijf een tekort van € 42.139,89. Hier zitten de eventuele grote investeringen nog niet bij in.

Tabel 7: Berekening pensioen opbouw groot Nederlands melkveebedrijf.

Melkveebedrijf de Jong	2020		2039
De VAEV	€ 324.600,00		€ 52.671,82
Stap 6: storting en onttrekkingen			
S&O	€ 30.000,00		€ 30.000,00
Winst per ondernemer	€ 162.300,00		€ 26.335,91
Belasting totaal	€ 144.029,79		€ 8.467,92
Totale onttrekking	€ 174.029,79		€ 38.467,92

Stap 7: is dit voldoende?			
Bedrag wat over blijft	€ 150.570,21		€ 14.203,89
Waardig pensioen op leeftijd 65 jaar	€ 336.000,00		€ 336.000,00
Pensioen op te bouwen per jaar	€ 9.600,00		€ 9.600,00
Tekort/overschot	€ 140.970,21		€ 4.603,89

De berekening voor melkveebedrijf de Jong laat zien dat de ondernemers in 2020 kunnen leven van het bedrijf. Na de onttrekkingen blijft er nog € 150.570,21 over. Dit bedrag is bedoeld voor pensioen opbouw en het opbouwen van eigen vermogen zodat er eventueel grote investeringen gedaan kunnen worden. Als de opbouw van het pensioen eraf wordt gehaald blijkt dat het bedrijf dit ook financieel kan dragen. Er blijft nog € 140.970,21 over om vermogen op te bouwen en grote investeringen te doen.

Ook voor 2039 laat de berekening zien dat het bedrijf in 2020 nog kan leven van het bedrijf. Door de onttrekkingen en het pensioen er af te halen blijft het bedrag met € 4.603,89 positief. Hier zitten de eventuele grote investeringen nog niet bij in.

Tabel 8: Berekening pensioen opbouw groot Nederlands melkveebedrijf.

Melkveebedrijf de Vries	2020		2039
De VAEV	€ 33.050,00		€ 19.068,64

Stap 6: storting en onttrekkingen			
S&O	€ 30.000,00		€ 30.000,00
Winst per ondernemer	€ 16.525,00		€ 9.534,32
Belasting totaal	€ 1.139,18		€ -4.082,86
Totale onttrekking	€ 31.139,18		€ 25.917,14

Stap 7: is dit voldoende?			
Bedrag wat over blijft	€ 1.910,83		€ -6.848,50
Waardig pensioen op leeftijd 65 jaar	€ 336.000,00		€ 336.000,00
Pensioen op te bouwen per jaar	€ 9.600,00		€ 9.600,00
Tekort/overschot	€ -7.689,18		€ -16.448,50

De berekening voor melkveebedrijf de Vries laat zien dat de ondernemers in 2020 kunnen leven van het bedrijf. Na de onttrekkingen blijft er nog € 1.910,83 over. Dit bedrag is bedoeld voor pensioen opbouw en het opbouwen van eigen vermogen zodat er eventueel grote investeringen gedaan kunnen worden. Als de opbouw van het pensioen eraf wordt gehaald blijkt dat het bedrijf dit financieel niet kan dragen. Er is een tekort van € 7.689,18

In 2039 heeft het bedrijf bij de VAEV nog voldoende liquide middelen. Door de onttrekkingen en het pensioen er af te halen wordt het bedrag negatief. In totaal heeft het bedrijf een tekort van € 16.448,50. Hier zitten de eventuele grote investeringen nog niet bij in.

3.6 De mening van experts over een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom

Tijdens de interviews met de experts is er aandacht besteed aan de mening van de experts over het een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom. De experts kijken allemaal positief tegen buiten familiale bedrijfsovername aan. In het bedrijfsleven is het heel normaal dat een bedrijf wordt overgenomen door iemand buiten de familie. Zolang het mogelijk blijft om agrarische bedrijven over te dragen binnen de familie blijft het ook mogelijk om dit buiten de familie te realiseren. Daarnaast krijgt de sector krijgt steeds meer te maken met vergrijzing. Omdat het niet meer vanzelfsprekend is dat melkveebedrijven worden overgenomen door een van de kinderen is buiten familiale bedrijfsovername een mooie manier om het aantal melkveehouders in Nederland minder snel te laten afnemen. Ook kan het een positief effect hebben op de schaalvergroting. Hoe meer melkveehouders er in Nederland blijven hoe minder snel de schaalvergroting door zal zetten doordat de sector vast zit aan een mestquotering. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat een familiale bedrijfsovername erg ingewikkeld kan zijn en een proces is wat meerdere jaren duurt. Dit zijn overnames waarbij de aftredende partij en de opvolger elkaar goed kennen. Bij een buiten familiale bedrijfsovername kan dit alleen maar lastiger worden. Het is dan ook belangrijk dat beide partijen er volledig achter staan en tijd willen investeren in het overnameproces. De laatste jaren komt ook steeds meer het besef dat startende ondernemers zonder ouderlijk bedrijf net zulke goede boeren kunnen zijn als startende ondernemers welke wel zijn opgegroeid op de boerderij.

De meningen over een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom zijn verdeeld. Het wordt gezien als out of the box denken, een goed initiatief en een kans voor de veehouderij in Nederland. Dingen die de laatste jaren steeds belangrijker worden. Doordat het een overname met samenwerking blijft is er wel tijd nodig. Voor boeren zonder opvolger van 60 jaar of ouder wordt het lastig om zo een overname nog te realiseren. Deze vorm van bedrijfsovername lijkt op overnames welke in Duitsland steeds vaker te zien zijn. Uit ervaring blijkt dat deze overnames de eerste jaren erg lastig zijn voor de startende ondernemer. De aflossingstermijn is kort omdat er geen grond wordt meegefinancierd. De jaarlijkse aflossingen zijn hierdoor niet hoger dan andere bedrijven maar het bedrijf moet naast de aflossingen ook de vermogensvergoeding nog betalen.

Het is belangrijk dat er tijdens de jaren van samenwerking wordt nagedacht hoe er wordt omgegaan met een stijging/daling van de grondprijzen en over de invulling van de overname. De grond kan op verschillende manieren in gebruik genomen worden door de startende ondernemer. Drie voor de hand liggende mogelijkheden zijn erfpacht, reguliere pacht en het aangaan van een commanditaire vennootschap. De laatste heeft de voorkeur van de experts. Dit heeft voornamelijk te maken met de mogelijkheden voor een financiering. Een commanditaire vennootschap biedt als enige de mogelijkheid om de grond als eigen vermogen op te nemen op de balans van het bedrijf en dit als onderpand te gebruiken voor de financiering.

Als laatste is het belangrijk dat deze vorm van bedrijfsovername er voor zorgt dat de schenking in de overname som kleiner wordt. Uit de interviews blijkt dat de experts verwachten dat dit mogelijk is maar dat niet alle bedrijven en ondernemers hier geschikt voor zijn. In de scenario berekeningen wordt uit gegaan van een ideaal beeld. Bedrijven met een hoge schuld bij de bank of ondernemers die direct na de overname het geld willen hebben zijn niet geschikt voor deze manier van overnemen. Ook verwachten de experts dat het lastiger wordt naarmate het bedrijf groter wordt. De situatie van de aftredende ondernemer blijft nog steeds belangrijk. Het maakt wel degelijk verschil of de ondernemer kinderen heeft, hoe en hoelang de ondernemer en de overnemer elkaar kennen en de bereidheid van de ondernemers om met elkaar samen te werken. Niet alleen voor de overname maar ook in de jaren die daarop volgen. Een gunfactor blijft dan ook noodzakelijk. Deze keer niet in

de vorm van geld maar in de vorm van vertrouwen en het de startende ondernemer gunnen om het bedrijf over te nemen. Ook moet er niet vergeten worden dat de aftredende ondernemer 65 jaar is bij de overname. De startende ondernemer gebruikt de grond minimaal totdat hij/zij de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. Dit is nog 35 jaar na de bedrijfsovername. Er bestaat een kans dat de aftredende ondernemer overlijdt in deze periode. Als dit aan de orde is kan de aftredende ondernemer de grond nooit verkopen en dus ook niet de prijs krijgen voor de grond wat er in de markt voor wordt betaald.

Om de overname haalbaar en realistisch te maken moet dus er nog veel onderzoek gedaan worden. Dit kan op financieel, juridisch en fiscaal gebied. De juiste invulling moet worden bepaald om tegenslagen te kunnen voorkomen en meer zekerheid te bieden.

4. Discussie

Het doel van dit onderzoek was om een goed beeld te geven van de haalbaarheid op financieel gebied van een buiten familiale bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie eigendom. Er is onderzocht wat voor effect zo een overname heeft op de financiële situatie van het bedrijf 20 jaar na overname en of er met die financiële resultaten een verantwoord rendement behaald kan worden.

Nadat het vooronderzoek is beoordeeld hebben zich er nog een aantal aanpassingen in de inleiding en materiaal en methode voorgedaan. Zo zijn er 2 van de experts veranderd. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van de experts binnen de mogelijke periode om de interviews af te nemen. Het niveau van het onderzoek is hiermee gelijk gebleven. Bij de inleiding zijn een aantal toevoegingen gedaan. Met name over de commanditaire vennootschappen. Dit komt voort uit de gesprekken met de experts. Als laatste zijn er ook toevoegingen gedaan op de lijst met geciteerde werken.

Het onderzoek heeft een goed beeld gegeven over de impact van een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom op de financiële positie van het bedrijf. Tijdens het onderzoek zijn de gevonden gegevens bevestigd en zijn er veel nieuwe inzichten ontstaan.

In dit hoofdstuk wordt er per deelvraag kritisch gekeken naar de gekozen aanpak en de resultaten hiervan. Deelvragen 2, 3 en 4 worden samen besproken.

4.1 Cijfers voor de lange termijn verwachting van de melkveehouderij

Uit de interviews komt naar voren dat cijfers voor de toekomst nooit volledig en correct gemaakt kunnen worden. Maar zodra aannames goed onderbouwd worden kan er tot op een zekere hoogte wel houvast gecreëerd worden. Belangrijke aannames zoals de privé onttrekkingen, de hoogte van het nodige pensioen en de aflossingstermijn zijn gemaakt. Ook zijn er gegevens die voort komen uit literatuur besproken zoals het rentepercentage, de vermogensvergoeding en melkopbrengsten.

Om de resultaten van de bedrijven te berekenen zijn er 5 verschillende experts geïnterviewd. Tijdens de interviews is er gevraagd welke gegevens de experts betrouwbaar en relevant vinden voor de toekomst en wat de experts vinden van de al eerder via literatuur verkregen cijfers voor de scenario bedrijven. De 5 reacties zijn per gegeven samengevoegd tot 1 conclusie waar mee gerekend is. De verschillen tussen de antwoorden van de experts viel mee. Als 1 van de experts een zeer afwijkend antwoord gaf is dit antwoord uit de conclusie van het gegeven gefilterd maar wel meegenomen in deelvraag 6. De interpretatie van de schrijver heeft dus invloed gehad op de resultaten van het onderzoek. Deze invloed had beperkt kunnen worden door de getrokken conclusies te bespreken met experts. Dit is echter niet gebeurd. Door de huidige aanpak zijn de cijfers waar mee is gewerkt onderbouwd met literatuur en nogmaals bevestigd door experts op dit vakgebied. Het blijft lastig om gegevens voor de toekomst te voorspellen. Doordat de gegevens op 2 manieren worden onderbouwd kan er gesteld worden dat de gegevens voor het betreffende onderzoek en de huidige aanpak voor zover mogelijk betrouwbaar zijn. Om de betrouwbaarheid te verhogen kan de bevestiging van de experts bij een eventueel vervolgonderzoek worden uitgebreid door met meer experts in gesprek te gaan en de gegevens na alle interviews nogmaals voor te leggen bij de experts.

Het verloop van de interviews was lastiger dan gedacht. De experts hadden voorgaand aan het interview de nodige informatie ontvangen en per expert is er 1 gesprek gevoerd. In dit gesprek zijn onbewust 2 gesprekken samengevoegd. Het doel van het onderzoek en de aanpak is uitgelegd vervolgens zijn de vragen gesteld. Door het enthousiasme van de experts en de mate waarin ze geboeid zijn door het onderwerp gingen de gesprekken niet alleen over het onderzoek maar ook over fiscale en juridische vraagstukken rondom dit onderwerp. Het was dan ook lastig om de juiste

informatie te verzamelen en gesprekken waren intensief voor zowel de interviewer als de experts. Dit had beter gekund door de gesprekken met experts op te splitsen in 2 gesprekken per expert.

4.2 Financiële resultaten van melkveebedrijven in Nederland

Uit de resultaten komt naar voren dat een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom wel degelijk gevolgen heeft voor de financiële resultaten van het bedrijf. De vaste kosten nemen toe door de vermogensvergoeding voor het land aan de aftredende ondernemer. De vermogensvergoeding daalt niet zoals de te betalen rente op een hypotheek door de jaren heen daalt. Dit zorgt ervoor dat 1 van de 3 bedrijven het na 20 jaar niet meer redt om de nodige vervangingsinvesteringen te betalen. De andere 2 bedrijven redden dit wel, echter gaat ook bij deze bedrijven het resultaat achteruit.

De opzet van de berekening om uit te rekenen wat de financiële resultaten van de bedrijven zijn, is tijdens de interviews besproken met de experts. De opbouw, volgorde en volledigheid zijn beoordeeld. De opmerkingen van de experts zijn voor zover mogelijk meegenomen in de uiteindelijke berekeningen. Omdat de keuze van experts divers was, was het goed dat er al een opzet voor de berekening was gemaakt. De opbouw werkte als een leidraad in de interviews en zorgde ervoor dat de experts op hetzelfde spoor terecht kwamen. Na alle interviews bleef er een berekening over waar mee gewerkt kon worden en waar de experts achter staan. De berekening had geoptimaliseerd kunnen worden door met meer dan 5 experts in gesprek te gaan. De berekeningen waren wel noodzakelijk, zonder deze berekeningen kon er niet bepaald worden hoeveel geld het bedrijf over zou hebben voor pensioenopbouw en grote investeringen.

In het onderzoek is gewerkt met aannames en verwachtingen voor resultaten in de toekomst. Een andere mogelijkheid was om te rekenen met huidige groepsgegevens van bestaande bedrijven. Het voordeel hiervan is, is dat er gerekend wordt met bestaande resultaten van echte bedrijven. Het nadeel is dat er gerekend wordt met cijfers uit het verleden, terwijl er een berekening gemaakt moest worden voor de komende 20 jaar. De huidige aanpak was dan ook een goede keuze voor het onderzoek.

4.3 Pensioenopbouw voor de startende ondernemer

Uit de berekeningen blijkt dat het gemiddeld Nederlands melkveebedrijf in het jaar van overname al een tekort heeft aan liquide middelen om te voldoen aan de pensioenopbouw en eventuele grote investeringen. 20 jaar na overname is het alleen nog voor het grote Nederlandse melkveebedrijf mogelijk om pensioen op te bouwen en grote investeringen te doen. Maar ook voor dit scenario bedrijf wordt het overschot jaarlijks kleiner.

Om deze deelvraag te beantwoorden zijn er samen met de experts een aantal aannames gedaan. Een goede inschatting van de privé onttrekkingen en het nodige pensioen is lastig. Beide bedragen zijn persoonlijk en dus ook voor ieder gezin verschillend. Deze gegevens vormen de basis van het antwoord op de deelvraag. Dit zorgt er voor dat de betrouwbaarheid achteruitgaat. Doordat de aannames zijn gemaakt door experts en de aannames zijn onderbouwd wordt de daling van de betrouwbaarheid zo veel mogelijk beperkt. De invulling van de gegevens door de experts lagen dicht bij elkaar. De invloed van de interpretatie van de schrijver was hierdoor beperkt.

Om de hoogte van de bedragen te bepalen hadden er ook interviews afgenomen kunnen worden met stoppende boeren. Dit is niet gebeurd omdat deze cijfers per persoon erg kunnen verschillen.

Het is dan ook goed dat er is gerekend met gemiddelde bedragen welke zijn onderbouwd door de experts.

4.4 De mening van experts over een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom

De experts kijken positief aan tegen een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom. Belangrijk is dat er wordt nagedacht over de vorm waarin de grond in gebruik komt van de startende ondernemer, en dat het duidelijk is dat deze manier van overdragen niet geschikt is voor iedere ondernemer en zijn/haar bedrijf. Voordat er echt bedrijfsovernames plaatsvinden met deze structuur is het noodzakelijk dat er eerst meer onderzoek wordt gedaan.

Deze deelvraag is toegevoegd aan het onderzoek om na te kunnen gaan of er draagvlak is bij experts op dit gebied. Door verschillende experts te interviewen is er vanuit verschillende oogpunten naar het idee gekeken. Er is nog weinig bekend over de structuur en de invulling van de structuur kan nog vele kanten op gaan. Dit maakte het lastig om de diepte in te gaan en niet af te dwalen van het onderwerp. Dit zat de beantwoording van de deelvraag echter niet in de weg. Zodra er meer onderzoek wordt gedaan naar deze vorm van bedrijfsovername is het goed om ook hier weer de experts bij te betrekken en nogmaals de meningen mee te nemen in het onderzoek.

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit onderzoek is aandacht besteed aan de mogelijkheid voor een bedrijfsovername met hierin een scheiding van exploitatie en eigendom. Hierbij is de focus gelegd op de financiële situatie van de startende ondernemer 20 jaar na overname van het bedrijf. Verschillende experts hebben bijgedragen aan het onderzoek om een geheel onderbouwde berekening te kunnen maken voor de komende 20 jaar. Met deze berekeningen zijn de consequenties die hier aan vasthangen inzichtelijk gemaakt. In dit hoofdstuk worden er conclusies getrokken en antwoord gegeven op de deelvragen en hoofdvraag. Als laatste worden er aanbevelingen gegeven aan startende ondernemers op zoek naar een over te nemen bedrijf, de bijbehorende adviseurs en aan eventuele vervolgonderzoeken.

5.1 Antwoord op de deelvragen

5.1.1 Met welke gegevens kan een lange termijn verwachting voor de melkveehouderij in Nederland berekend worden?

Het is belangrijk om te werken met gegevens die onderbouwd kunnen worden. Met behulp van de 5 experts en literatuur is een dataset ontstaan. Deze dataset bevat de gegevens die nodig zijn om de lange termijn verwachting voor de melkveehouderij te kunnen berekenen en zijn voor zover mogelijk onderbouwd en betrouwbaar. Deze dataset is gebruikt om de berekeningen in het onderzoek te kunnen maken.

5.1.2 Welke financiële resultaten heeft een gemiddeld Nederlands melkveebedrijf 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?

De scenario berekening van melkveebedrijf Jansen laat zien dat het bedrijf in het eerste jaar na overname een saldo heeft van ruim € 227.000,00. Door de vermogensvergoeding voor de grond aan de aftredende ondernemer, de rente en aflossing, de vervangingsinvesteringen en overige vaste kosten heeft het bedrijf nog ruim € 36.000,00 over voor de vergoeding eigen arbeid en eigen vermogen (VAEV). 20 jaar na overname zien de financiële resultaten van het bedrijf er anders uit. Het saldo is gezakt naar ruim € 188.000,00 en de VAEV is met - € 2.500,00 niet voldoende. Dit betekent dat de financiële resultaten van een gemiddeld Nederlands melkveebedrijf 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom niet toereikend zijn. Het bedrijf maakt verlies.

5.1.3 Welke financiële resultaten heeft een groot Nederlands melkveebedrijf 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?

De scenario berekening van melkveebedrijf de Jong laat zien dat het bedrijf in het eerste jaar na overname een saldo heeft van ruim € 977.000,00. Dit saldo neemt in 20 jaar af tot een bedrag van ruim € 811.000,00. De VAEV is in het jaar na overname met bijna € 325.000,00 hoog. Dit neemt in 20 jaar af naar bijna € 53.000,00. Dit betekent dat een groot Nederlands melkveebedrijf 20 jaar na een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom zichzelf kan redden. Het bedrijf maakt winst en kan ieder jaar haar nodige vervangingsinvesteringen betalen. Echter daalt de VAEV jaarlijks, het is afwachten wanneer het bedrijf haar vervangingsinvesteringen niet meer kan betalen.

5.1.4 Welke financiële resultaten heeft een Nederlands melkveebedrijf met neventak 20 jaar na overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?

De scenario berekening van melkveebedrijf de Vries laat zien dat het bedrijf in het eerste jaar na overname een saldo heeft van ruim € 174.000,00. Dit saldo neemt in 20 jaar af tot een bedrag van bijna € 163.000,00. De VAEV is in het jaar na overname € 33.000,00. Dit neemt in 20 jaar af naar ruim € 19.000,00. Het bedrijf kan de vervangingsinvesteringen nog betalen, maar de marge van de VAEV

neemt jaarlijks af. De daling van de VAEV blijft in vergelijking met de andere bedrijven beperkt. Dit heeft te maken met de inkomsten van de neventak welke jaarlijks toenemen door inflatie. De inkomsten uit melk stijgen namelijk niet met de inflatie mee. Het bedrijf realiseert met de neventak dus meer zekerheid voor het bedrijf dan de bedrijven waarbij melk de enige inkomstenbron is.

5.1.5 Is het mogelijk voor de startende ondernemer om met de financiële resultaten uit deelvraag 2,3, en 4 een waardig pensioen op te bouwen?

De resultaten van melkveebedrijf Jansen laten zien dat het bedrijf vanaf het jaar van overnemen niet voldoende presteert om pensioen op te bouwen. Geld voor grote investeringen is er hierdoor ook niet. Jaarlijks neemt het tekort toe tot een tekort van ruim € 42.000,00 na 20 jaar. Melkveebedrijf Jansen kan geen waardig pensioen opbouwen.

Melkveebedrijf de Jong heeft in het jaar na overname nog bijna € 141.000,00 over na de opbouw van pensioen om grote investeringen te doen. 20 jaar later heeft het bedrijf nog bijna € 5.000,00 over na de pensioensopbouw. In de eerste 20 jaar redt melkveebedrijf de Jong het om op de juiste lijn naar een waardig pensioen te blijven.

Als de dalende lijn van het resultaat aan blijft houden kan het bedrijf na de eerste 20 jaar niet meer voldoen aan de pensioensopbouw. Als het bedrijf in deze 20 jaar investeringen doet wat ervoor zorgt dat de inkomsten van het bedrijf omhoog gaan kan het resultaat in deze 20 jaar verbeteren waardoor de daling in de VAEV beperkt blijft. Zo kan het bedrijf ervoor zorgen dat de pensioensopbouw en grotere investeringen ook mogelijk blijven na de eerste 20 jaren.

Ondanks dat de daling in de VAEV bij melkveebedrijf de Vries beperkt blijft ten opzichte van de andere twee bedrijven, redt het bedrijf het niet om in het jaar na overname pensioen op te bouwen. Het tekort bouwt zich in de 20 jaar langzaam op tot ruim € 16.000,00. Doordat het bedrijf vanaf het eerste jaar een tekort heeft, heeft het bedrijf geen mogelijkheid om grote investeringen te doen om het resultaat te verbeteren. Melkveebedrijf de Vries kan daarom geen waardig pensioen opbouwen.

Er kan geconcludeerd worden dat het voor de bedrijven lastig is om de aflossing te combineren met het betalen van de vermogensvergoeding. Voor de kleine en gemiddelde Nederlandse bedrijven is het hierdoor niet mogelijk om een waardig pensioen op te bouwen. Voor het grote Nederlandse melkveebedrijf is het wel mogelijk als het bedrijf investeringen weet te realiseren wat er voor zorgt dat de inkomsten met de jaren toenemen.

5.1.6 Hoe kijken experts op dit vakgebied aan tegen de ontwikkelingen rondom bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Er kan gezegd worden dat de experts buiten familiale bedrijfsovername een goede ontwikkeling vinden. Door deze ontwikkeling kan het aantal stoppende boeren verminderen en de schaalvergroting vertragen. Een overname met scheiding van exploitatie en eigendom biedt volgens de experts ook kansen voor de veehouderij. Belangrijk is dat er onderpand is voor de financiering, dit betekent dat er in de meeste gevallen gewerkt moet worden met een commanditaire vennootschap. Er moet echter niet vergeten worden dat het voor de startende ondernemer financieel zwaar is doordat er aflossingen aan de bank én een vermogensvergoeding aan de aftredende ondernemer betaald moet worden. De vermogensvergoeding daalt niet zoals de rente van een financiering doet.

De experts verwachten dat het mogelijk is om de schenking in de overnamesom te verkleinen door de scheiding van exploitatie en eigendom, ondanks dat veel bedrijven hier niet geschikt voor zijn. Er blijft wel een gunfactor nodig. Dit keer niet in de vorm van een schenking maar in vertrouwen en het

gunnen van het bedrijf aan een derde. Ook vinden de experts dat er nog veel onderzoek gedaan moet worden voordat een dergelijke overname plaats kan vinden.

Er kan dus gezegd worden dat de experts positief tegen de ontwikkelingen van de bedrijfsovernames met een scheiding van exploitatie en eigendom aankijken en dat ze uitkijken naar de uitkomsten van vervolgonderzoeken.

5.2 Antwoord op de hoofdvraag

Om tijdens het onderzoek gefocust te blijven op het te onderzoeken onderwerp is er gewerkt met een hoofdvraag. De hoofdvraag is als volgt:

‘In hoeverre is het haalbaar om een verantwoord rendement te realiseren bij een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom?’

Bij een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom gaat de startende ondernemer twee verschillende financiële verplichtingen aan. Om de gebouwen, het vee en inventaris en dergelijke over te nemen heeft de startende ondernemer een financiering nodig. Deze financiering heeft een korte aflossingstermijn omdat er geen grond gefinancierd wordt. De grond wordt via een commanditaire vennootschap deel van het bedrijf. De startende ondernemer moet hiervoor jaarlijks een vermogensvergoeding betalen aan de aftredende ondernemer. De opsomming van aflossingen, rente en de vermogensvergoeding zorgt ervoor dat de startende ondernemer het financieel zwaar heeft.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er een verantwoord rendement te realiseren is zodra het bedrijf voldoende marge heeft om pensioen op te bouwen en daarnaast nog grote investeringen kan doen. De VAEV van het bedrijf neemt jaarlijks af door inflatie. De grote investeringen moeten ervoor zorgen dat de inkomsten van het bedrijf stijgen en de VAEV stabiel blijft. Als het bedrijf na de pensioensopbouw geen grote investeringen meer kan doen, dan houdt het bedrijf het niet vol om de pensioensopbouw jaarlijks te realiseren.

Het onderzoek laat zien dat gemiddelde Nederlands melkveebedrijven en melkveebedrijven met een gemiddelde neventak de hoge vaste lasten van de aflossingen, rente en de vermogensvergoeding niet kunnen dragen. Deze bedrijven kunnen dus geen verantwoord rendement realiseren met de huidige invulling van de overname. Zodra grote Nederlandse melkveebedrijven na de pensioensopbouw geld over houden voor investeringen. En deze investeringen ervoor zorgen dat de inkomsten van het bedrijf toenemen, dan is het voor deze bedrijven mogelijk om met een scheiding van exploitatie en eigendom een verantwoord rendement te realiseren.

5.3 Aanbevelingen

Om het onderzoek goed af te sluiten worden er een aantal aanbevelingen gegeven. Deze aanbevelingen zijn bestemd voor 2 doelgroepen. De eerste doelgroep betreft toekomstig startende ondernemers die opzoek zijn naar een melkveebedrijf om over te kunnen nemen en de adviseurs van deze startende ondernemers. De tweede doelgroep betreft geïnteresseerde voor een vervolgonderzoek over dit onderwerp.

5.3.1 Aanbevelingen voor de toekomstig startende ondernemers en hun adviseurs

Een jonge ondernemer, zonder ouderlijk bedrijf wat overgenomen kan worden, is opzoek naar een bedrijf wat hij/zij wel over kan nemen. Een scheiding van exploitatie en eigendom als alternatief voor een volledig pachtbedrijf klinkt in eerste instantie aantrekkelijk. Er is geen jarenlange samenwerking in maatschapsverband nodig en de startende ondernemer hoeft niet het volledige bedrijf tegen de marktwaarde over te nemen. Uit het onderzoek blijkt dat het voor de startende ondernemer, ondanks de voordelen, financieel erg zwaar is.

Zolang er nog geen verder onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden en alternatieven op de uitvoering van een overname met een scheiding van exploitatie en eigendom, is het dan ook niet verstandig om een overname te realiseren met deze invulling.

Blijkt er in de toekomst, na vervolg onderzoek, dat er mogelijkheden zijn om de overname zo in te vullen dat het ook financieel haalbaar is voor de startende ondernemer? Dan is een overname met scheiding van exploitatie en eigendom een aanrader voor de startende boeren en bied het kansen voor de gehele veehouderij in Nederland.

5.3.2 Aanbevelingen voor mogelijk vervolgonderzoek

In het onderzoek is een start gemaakt in het onderzoeken naar de haalbaarheid van bedrijfsovernames waarin er een scheiding van exploitatie en eigendom ontstaat. In het onderzoek is niet ingegaan op de fiscale en juridische vraagstukken rondom het onderwerp. Om meerwaarde te creëren voor de ondernemers is het noodzakelijk dat het onderzoek wordt voortgezet.

De belangrijkste onderzoeken die uitgevoerd kunnen worden voor het onderwerp zijn als volgt:

- Juridische invulling van de overname die geschikt is voor zowel de startende als de aftredende ondernemer.
- Fiscale invulling van de overname die geschikt is voor zowel de startende als de aftredende ondernemer.
- De situatie van de aftredende ondernemer na een overname met scheiding van exploitatie en eigendom. En de gevolgen van deze overname voor hem/haar.
- Mogelijkheden waarin de financiële situatie voor de startende ondernemer minder zwaar wordt dan in de huidige situatie.

Ook kan het huidige onderzoek uitgebreid worden door met meer experts in gesprek te gaan en andere alternatieven door te rekenen. Dit kan met de huidige cijfers of met cijfers van bestaande bedrijven.

Geciteerde werken

- Agrimatie. (2018). *Areaal cultuurgrond op melkveebedrijven neemt toe*. Geraadpleegd op 14 oktober 2019, van <https://www.agrimatie.nl/PublicatiePage.aspx?subpubID=2523&themaID=2753&indicatorID=2761§orID=2245>
- Agrimatie. (2018, 1 November). *Schaalgrootte en inkomen melkveehouderij*. Geraadpleegd op 7 november 2019, van <https://www.agrimatie.nl/SectorResultaat.aspx?subpubID=2232§orID=2245&themaID=7474>
- Agrimatie. (z.d.). *BINternet, land- en tuinbouw*. Geraadpleegd op 7 november 2019, van <https://www.agrimatie.nl/binternet.aspx?ID=22&bedrijfstype=2>
- Alfa Accountants en Adviseurs. (2019). *Data analyse*. Geraadpleegd op 2 december 2019
- Belastingdienst. (2018). *Waardering van verpachte gronden in box 3*. Geraadpleegd op 4 november 2019, van https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/waardering_landbouwgr_2018_aa9611z81pl.pdf
- Belastingdienst. (2020). *Tarieven box 1 (werk en woning) in 2020 AOW-leeftijd nog niet bereikt*. Geraadpleegd op 28 december 2019, van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/heffingskortingen_boxen_tarieven/boxen_en_tarieven/overzicht_tarieven_en_schijven/u-hebt-in-2020-nog-niet-aow-leeftijd
- Beukema, E. (2017). *Gunfactor bij bedrijfsovername belangrijker dan ooit*. Geraadpleegd op 14 oktober 2019, van <https://www.boerderij.nl/Home/Achtergrond/2017/11/Gunfactor-bij-overname-belangrijker-dan-ooit-214132E/>
- Blanken, K., De Buissonje, F., Evers, A., Ouweltjes, W., Verkaik, J., Vermeij, I., & Wemmenhove, H. (2019). *KWIN Veehouderij*. Geraadpleegd op 3 oktober 2019, van <https://aerport.aeres.nl/organisatie/CAH/organisatie/afdelingen/mediatheek/PublishingImages/Kwin%20Veehouderij%202019%202020.pdf>
- Boerenbusiness. (2019). *Boeren is een elitesport geworden*. Geraadpleegd op 7 oktober 2019, van <https://www.boerenbusiness.nl/opinies/peter-pals/opinie/10881012/boeren-is-een-elitesport-geworden>
- Centraal Bureau voor Statistiek. (2018). *Land- en Tuinbouwcijfers*. Geraadpleegd op 4 september 2019, van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/navigatieScherm/thema?themaNr=4220>
- Centraal Bureau voor Statistiek. (2019, 27 September). *Landbouw; gewassen, dieren, grondgebruik en arbeid op nationaal niveau*. Geraadpleegd op 7 oktober 2019, van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81302ned/table?fromstatweb>
- CRV. (2019). *Bedrijven en koeien in cijfers*. Geraadpleegd op 1 november 2019, van <https://www.cooperatie-crv.nl/downloads/stamboek/bedrijven-en-koeien-in-cijfers/>
- De Nationale Franchise Gids. (2019). *Eigen vermogen*. Geraadpleegd op 30 december 2019, van <https://denationalefranchisegids.nl/franchise-wiki/financiele-begrippen/eigen-vermogen/>

- EIP-AGRI Focus Group . (2016). *New entrants into farming: lessons to foster innovation and entrepreneurship*. Geraadpleegd op 9 januari 2020, van https://ec.europa.eu/eip/agriculture/sites/agri-eip/files/eip-agri_fg_new_entrants_final_report_2016_en.pdf
- Huitema, T. (2019). *Wat zijn beelden van melkveehouders zonder opvolger over buiten-familiaire bedrijfsovername?* (Afstudeeropdracht) Aeres Hogeschool Dronten. Geraadpleegd op 7 oktober 2019
- Hupkesadvocaten. (2018). *Wat is een meerwaardeclausule*. Geraadpleegd op 20 september 2019, van <https://www.hupkesadvocaten.nl/wat-is-een-meerwaardeclausule/>
- Joosse, S., & Grubbström, A. (2016). *Continuity in farming - Not just family business*. Geraadpleegd op 8 januari 2020, van <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0743016716306520?via%3Dihub>
- Kamer van Koophandel. (2019). *Ondernemersplein een antwoord van de overheid*. Geraadpleegd op 4 november 2019, van https://ondernemersplein.kvk.nl/de-commanditaire-vennootschap-cv/?gclid=EAlaIqobChMI1rHT4bDQ5QIVBc93Ch31iw7_EAAYASAAEgKCGfD_BwE
- Methorst, R. (2015). *Economie Melkveehouderij Kampereiland e.o. 2013*. Kennis centrum agrofood en Ondernemen: CAH Vilentum. Geraadpleegd op 13 november 2019
- Ministerie van Economische Zaken. (2011). *Achtergestelde lening als onderdeel van het eigen vermogen*. Geraadpleegd op 30 december 2019, van <https://www.stimulus.nl/opzuid/wp-content/uploads/sites/4/2015/02/Financiële-moeilijkheden-achtergestelde-leningen-brief-Min.EZ-20170818.pdf>
- NAJK. (2019, 19 Juli). *Eigendom en/of exploitatie?* Geraadpleegd op 10 september 2019, van <https://www.najk.nl/2019/07/19/eigendom-en-of-exploitatie/>
- Rijksoverheid. (2019). *Tabel pachtnormen*. Geraadpleegd op 16 December 2019, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/mediateksten/2019/05/29/bijlage-tabel-pachtnormen-2019>
- Silvis, H., & Voskuilen, M. (2018). *Nederland ook met pachtprijs aan kop*. Geraadpleegd op 13 november 2019, van <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/fulltext/456307>
- Silvis, H., Van der Meer, R., & Voskuilen, M. (2017). *Pachtafhankelijke bedrijven in beeld*. Geraadpleegd op 4 Januari 2020, van <https://edepot.wur.nl/407721>
- Silvis, H., Van der Meer, R., & Voskuilen, M. (2019). *Pachtnormen 2019*. Geraadpleegd op 13 november 2019, van <https://edepot.wur.nl/476878>
- Smale, E. (2012). *Bedrijfsoverdracht van grootschalige melkveebedrijven in Nederland anno 2020*. Geraadpleegd op 10 september 2019, van <https://edepot.wur.nl/237685>
- sociale verzekerings bank. (2020). *AOW-bedragen 2020*. Geraadpleegd op 20 december 2019, van <https://www.svb.nl/nl/aow/bedragen-aow/aow-bedragen>
- Turenhout, M.N.J., Taal, C., & De Haan, H. (2014). *Bedrijfsovername; Checklist bedrijfsopvolging en -overdracht*. Geraadpleegd op 11 september 2019, van https://www.wur.nl/upload_mm/2/4/a/d359ed88-03ca-4240-b843-47e21a9328d3_bedrijfsovername.pdf

- Van der Meulen, H., & Venema, G. (2005). *Ontwikkelingen rond de financiering van agrarische bedrijven*. Geraadpleegd op 10 september 2019, van https://www.researchgate.net/publication/40794344_Ontwikkelingen_rond_de_financiering_van_agrarische_bedrijven
- Van der Meulen, H., Van Asseldonk, M., & Van der Veen, H. (2009). *Pensioenopbouw in de landbouw beperkt*. Geraadpleegd op 15 november 2019, van <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/385179>
- Van der Peet, g., Leenstra, F., Vermeij, I., Bondt, N., Puister, L., & Van os, J. (2018). *Feiten en cijfers over de Nederlandse veehouderijsectoren*. Geraadpleegd op 1 november 2019, van <https://edepot.wur.nl/464128>
- Van der Veen, H., Van Bommel, K., & Venema, G. (2001). *Vestigingssteun voor bedrijfsopvolgers in de agrarische sector*. Geraadpleegd op 4 oktober 2019, van <https://library.wur.nl/ebooks/minInv/rapporten/1615413.pdf>
- Van der Veen, H., Van Bommel, K., & Venema, G. (2003). *Bedrijfsovername in de agrarische sector*. Geraadpleegd op 15 november 2019, van <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/354232>
- Van Dijck, L., Nijst, J., Swennen, J., & Bruynseels, D. (2013). *Valkuilen bij bedrijfsovername*. Geraadpleegd op 4 oktober 2019, van <https://edepot.wur.nl/286273>
- Zagata, L., & Sutherland, L.-A. (2015). *Deconstructing the 'young farmer problem in Europe': Towards a research agenda*. Geraadpleegd op 8 januari 2020, van <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0743016715000042?via%3Dihub>

Bijlage 1: Opzet berekeningen + kengetallen

In deze bijlage wordt duidelijk hoe de 3 bedrijven waarvoor een scenarioberekening wordt gemaakt er uit zien. Als eerst wordt de opzet van de berekening weergegeven in tabel 9. Per stap in de berekening is aangegeven welke gegevens hiervoor nodig zijn en of deze gegevens als bekend zijn. In tabel 10 staan alle gegevens, op volgorde van de stappen van de berekening, welke nu al bekend zijn. In tabel 12 zijn de kengetallen te zien waarvan de gegevens nog onbekend zijn.

Opzet van de berekening:

Tabel 9: Opzet van de berekening.

Stap nr.	Stappen van de berekening	Hoe worden deze gegevens verzameld?
1	Saldo Bedrijf	Melkopbrengsten + eventuele opbrengsten uit neventak – alle toegerekende kosten. Tabel 10.
2	- <u>Vaste kosten</u>	De vaste kosten worden bepaald m.b.v. de experts. De pacht/vermogensvergoeding valt onder de vaste kosten. Tabel 12.
	= Bruto geldstroom	
3	- <u>Rente financiering</u>	De totale financiering van de startende ondernemer wordt bepaald m.b.v. de experts. Tabel 12.
	= Netto geldstroom/cashflow	
4	- Aflossingen	De leningen worden afgelost in een looptijd van 20 jaar. Tabel 10.
5	- <u>Vervangingsinvesteringen</u>	Dit betreft investeringen in gebouwen, machines en inventaris. De hoogte hiervan is terug te vinden in tabel 10.
	= De VAEV na 1 boekjaar*	
6	- Stortingen en onttrekkingen (S&O)	De hoogte van de S&O wordt bepaald m.b.v. de experts. Tabel 12.
7	Is dit bedrag voldoende? **	Hoe een waardig pensioen eruit ziet wordt samen met de experts vastgesteld. Tabel 12.

* Het kengetal VAEV staat voor: Vergoeding arbeid en eigen vermogen. Dit bedrag blijft over nadat alle kosten van de opbrengsten zijn afgehaald en het bedrijf de nodige aflossingen van het vreemde vermogen hebben volbracht. De berekening gaat als volgt:

Kasstroom – Verplichte aflossing – vervangingsinvestering = VAEV (Methorst, 2015)

Wanneer de VAEV voldoende is, is lastig te zeggen. Dit is sterk afhankelijk van de wensen van de ondernemer. Voor dit onderzoek is het belangrijk dat de ondernemer van de VAEV pensioen op kan bouwen en er jaarlijks zelf van kan leven.

** Het bedrag wat overblijft van de VAEV nadat de S&O hiervan is afgehaald is het bedrag waarvan de ondernemer zijn pensioen moet opbouwen. Blijkt dat dit bedrag zo hoog is dat er meer overblijft dan een waardig pensioen, dan kan de ondernemer naast de vervangingsinvesteringen andere investeringen doen om het bedrijf mee te laten gaan met de tijd.

Er wordt vanuit gegaan dat de leeftijd van de startende ondernemer bij overname 30 jaar is, en dat de ondernemer het bedrijf voortzet tot zijn/haar 65-jarige leeftijd.

In de berekening blijven alle kosten, op de rente van de financiering na, jaarlijks gelijk. Het bedrag wat er bij punt 7 overblijft wordt vermenigvuldigd met 20 jaar. Hierin wordt het verschil in rentekosten meegenomen.

Tabel 10: Kengetallen welke bekend zijn van de 3 scenario bedrijven.

Kengetallen	Stap nr.	Bron	Familie Jansen	Familie de Jong	Familie de Vries
Aantal koeien	1	(van der Peet, et al., 2018)	93	400	60
Melkproductie per koe	1	(CRV, 2019)	9155 Kg	9155 Kg	9155 Kg
Totale melkproductie	1	N.V.T.	851.400 Kg	3.662.000 Kg	549.300 Kg
Melkprijs per Kg	1	(van der Peet, et al., 2018)	€0,36	€0,36	€0,36
Kostprijs per Kg melk	1	(van der Peet, et al., 2018)	€0,31	€0,31	€0,31
Totale toegerekende kosten	1	(Blanken, et al., 2019-2020)	€131.900	€567.600	€85.200
Omzet en aanwas + overige opbrengsten melkvee	1	(Blanken, et al., 2019-2020)	€52.500	€226.400	€33.960
Aantal hectare in gebruik	2	(Agrimatie, 2018)*	47	165	35
Aflossingstermijn bank	4	N.V.T.	5% per jaar	5% per jaar	5% per jaar
Investerings	5	(Methorst, 2015)**	€21.300	€91.600	€18.200

* Het aantal hectare in gebruik is berekend a.d.h.v. de cijfers van Agrimatie (Agrimatie, 2018). In deze bron staat weergegeven hoeveel melk er op de bedrijven wordt geproduceerd in totaal en per hectare. Dit is ingedeeld op verschillende grootteklassen van bedrijven. Deze cijfers zijn omgerekend naar aantal hectare per bedrijf. Dit is terug te zien in tabel 11 Met deze cijfers is vervolgens berekend hoeveel hectare de scenariobedrijven hebben a.d.h.v. de volgende berekening:

-Stap 1a:

Aantal koeien uit tabel 11 van de groep 1 stap kleiner dan scenariobedrijf/ Aantal koeien scenariobedrijf * 100% = A

- Stap 1b:

Aantal koeien uit tabel 11 van de groep 1 stap groter dan scenariobedrijf/ Aantal koeien scenariobedrijf * 100% = B

-Stap 2:

$A+B/2 = X$

-Stap 3:

Aantal hectare/ $X * 100\%$ = Aantal hectare scenariobedrijf. Dit is vervolgens afgerond naar hele hectares.

** De vervangingsinvesteringen zijn berekend a.d.h.v. het aantal geproduceerde kg melk op het bedrijf. Er zijn 4 grootteklassen (Methorst, 2015). Per klasse staat aangegeven hoeveel cent het bedrijf per kilogram melk nodig heeft voor vervangingsinvesteringen. De bedragen zijn afgerond naar honderdtallen.

- < 400.000 kg melk: 4 cent per kg melk
- 400.000 – 550.000 kg melk: 3,3 cent per kg melk
- 550.000 – 800.000 kg melk: 3 cent per kg melk
- > 800.000 kg melk: 2,5 cent per kg melk

Tabel 11: Aantal hectare in gebruik per grootteklasse (Agrimatie, 2018).

	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Klasse 5
Aantal koeien	35	73	120	189	316
Aantal hectare	22.6	39.2	56,9	81,5	130,5

Tabel 12: Kengetallen welke nog onbekend zijn van de 3 scenario bedrijven.

1. Stap nummer	Kengetallen
1	Saldo neventak
2	Pachtprijs per hectare/vermogensvergoeding
2	Algemene kosten
2	Onderhoud gebouwen, machines en inventaris
2	Betaalde arbeid
3 en 4	Financiering startende ondernemer
3	Rente % vreemd vermogen
6	Stortingen & onttrekkingen
7	Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer
7	Financieringslast bij aftredende ondernemer

Bijlage 2: Opzet interview met experts

De volgende vragen zijn aan bod gekomen tijdens de interviews met experts:

1. Wat vindt u van buiten familiale bedrijfsovername?
2. Wat is uw mening over een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?
3. Is het haalbaar om via deze weg de schenking in de overnamesom te verkleinen?
4. Wat vindt u van de invulling van tabel 9?
5. Wat vindt u van de invulling van tabel 10?
6. Zijn er nog kengetallen/gegevens die u belangrijk vindt waar nu nog geen rekening mee wordt gehouden? En zo ja wat zijn deze?
7. Welke invulling of manier van berekenen past volgens u bij de volgende gegevens?
Saldo neventak:
Pachtprijs per hectare:
Algemene kosten/ nutsvoorzieningen:
Onderhoud gebouwen, machines inventaris:
Betaalde arbeid/ werk door derden
Financieringslast bij aftredende ondernemer:
Financiering startende ondernemer/overname som:
Rente % vreemd vermogen:
Privé onttrekkingen (S&O):
Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer:
8. Zijn er nog toevoegingen op de berekeningen?
9. Is er nog iets wat je mee wilt geven?

Bijlage 3: Gespreksverslag bedrijfskundige

Het gesprek is gevoerd met een bedrijfskundige/klantbeheerder bij Alfa Accountants en Adviseurs. Het interview heeft op vrijdag 13 december 2019 plaatsgevonden.

Wat vindt u van buiten familiale bedrijfsovername?

Buiten familiale bedrijfsovername is een goede ontwikkeling voor de agrarische sector. De sector krijgt steeds meer last van vergrijzing, en doordat er steeds minder bedrijfsovernames plaats vinden tussen ouders en kinderen is de buiten familiale bedrijfsovername een zeer goed alternatief om de agrarische sector op niveau te houden.

Wat is uw mening over een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Het doet mij direct aan out off the box denken. Het is in een zeer positieve zin een eye opener voor vele agrarische ondernemers. Echter denk ik wel dat ondernemers met een leeftijd van 60 jaar of ouder hier niet meer aan mee kunnen doen. Een 'normale' overname kost al vele jaren. Voor een bijzondere overname is dan ook veel tijd nodig.

Is het haalbaar om via deze weg de schenking in de overnamesom te verkleinen?

Ik denk dat het zeker mogelijk is. Maar het is naar mijn idee wel afhankelijk van de manier waarop de aftredende ondernemer erin staat. Zowel emotioneel als financieel. Daarnaast moeten de beide partijen niet vergeten dat ze met deze constructie lang aan elkaar vast zitten. Dus ik denk dat er nog steeds een gunfactor moet zijn, dit keer niet in de vorm van geld maar wel in vertrouwen en het gunnen van het bedrijf.

Wat vindt u van de invulling van tabel 9?

Het is een goede opzet. Ik zou echter de pachtkosten/vermogensvergoeding loskoppelen van de vaste kosten of de vaste kosten uitsplitsen in de berekening. Zo komt de last van de pacht/vermogensvergoeding beter naar voren.

Wat vindt u van de invulling van tabel 10?

Ook deze opzet is goed. Probeer de tabel nog iets te optimaliseren. De kostprijs per kilogram melk heb je niet nodig in deze berekening.

Zijn er nog kengetallen/gegevens die u belangrijk vindt waar nu nog geen rekening mee wordt gehouden? En zo ja wat zijn deze?

Het rendement van de overdrager. Hoe staat de aftredende ondernemer ervoor als de grond in eigendom blijft?

Welke invulling of manier van berekenen past volgens u bij de volgende gegevens?

Saldo neventak: Het is lastig om een concreet bedrag te noemen. Ik zou kijken naar het aantal beschikbare arbeidsuren en dit vermenigvuldigen met een tarief van € 25,00 per uur. Zolang beide ondernemers volledig meewerken in het bedrijf moet het mogelijk zijn om 2/3 van een fte over te houden voor de neventak.

Pachtprijs per hectare/vermogensvergoeding: Van de huidige pachtnormen mag je niet zomaar afwijken. Ondanks dat we niet weten wat er in de toekomst gaat gebeuren zou ik de huidige norm aanhouden door van alle gebiedsnormen het gemiddelde te nemen. Dit komt neer op € 625,00 per hectare per jaar. Als je uitgaat van vermogensvergoeding zou ik rekenen met 2% van het ingebrachte vermogen.

Algemene kosten/ nutsvoorzieningen: Hiervoor heb ik naar vergelijkende cijfers gekeken (Alfa Accountants en Adviseurs, 2019). Als ik de scenario-bedrijven vergelijk met vergelijkbare echte bedrijven kom ik op het volgende aantal euro's per 100kg melk uit:

Familie Jansen: € 2,80 per 100 kg geproduceerde melk. Komt afgerond neer op € 23.800,00.

Familie de Jong: € 1,65 per 100 kg geproduceerde melk. Komt afgerond neer op € 60.400,00.

Familie de Vries: € 3,45 per 100 kg geproduceerde melk. Komt afgerond neer op € 18.900,00.

Onderhoud gebouwen, machines inventaris: Ook hiervoor heb ik naar vergelijkende cijfers gekeken en dit vergeleken met de scenario bedrijven (Alfa Accountants en Adviseurs, 2019). De uitkomsten zijn als volgt:

Familie Jansen: € 2,60 per 100 kg geproduceerde melk. Komt afgerond neer op € 22.100,00.

Familie de Jong: € 2.50 per 100 kg geproduceerde melk. Komt afgerond neer op € 91.500,00.

Familie de Vries: € 2,75 per 100 kg geproduceerde melk. Komt afgerond neer op € 15.100,00.

Betaalde arbeid/ werk door derden: Dit zou ik op dezelfde manier berekenen als je het saldo van de neventak berekend, maar dan als kosten. Berekenen hoeveel uur arbeid er te kort is, en dit vervolgens vermenigvuldigen met het uurtarief van € 25,00.

Financieringslast bij aftredende ondernemer: ga uit van € 0,00 op basis van de voorwaarde in de financiële sector dat de looptijd van de financiering in overeenstemming is met de stakingsleeftijd van de ondernemer. Dit betekent dat de financieringslast bij staking nihil is.

Financiering startende ondernemer/overname som: Hierbij zal je moeten kijken naar hoeveel de startende ondernemer kan gaan lenen. Naar mijn idee moet je van de winst de privé onttrekkingen en de vervangingsinvesteringen afhalen en vervolgens kijken hoeveel je kan lenen aan de hand van het bedrag dat overblijft.

Rente % vreemd vermogen: lange termijn 4%

Privé onttrekkingen (S&O): Ik zou het besteedbaar inkomen van een gemiddelde Nederlander als basis nemen en dit afstemmen met de wisselingen door de jaren heen in de gezinssamenstelling.

Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer: Zolang een man en vrouw samen iedere maand € 2.500,00 te besteden hebben, dan hebben ze voldoende voor alledaagse dingen en blijft er geld over voor vakanties e.d. Dit bedrag is alleen voldoende als er geen kosten meer zijn aan huisvesting.

Zijn er nog toevoegingen op de berekeningen?

Ondanks dat het onderzoek gericht is op de startende ondernemer zou ik de aftredende ondernemer niet volledig weglaten. Ik zou bijvoorbeeld het rendement van de aftredende ondernemer wel willen weten, en wat voor invloed de pacht/vermogensvergoeding heeft op de fiscale heffingen e.d.

Is er nog iets wat je mee wilt geven?

Nee. Ik zie de uitkomsten graag tegemoet!

Bijlage 4: Gespreksverslag accountant

Het gesprek is gevoerd met een accountant/klantbeheerder bij Alfa Accountants en Adviseurs. Het interview heeft op maandag 16 december 2019 plaatsgevonden.

Wat vindt u van buiten familiale bedrijfsovername?

Ik vind het geen verkeerde verandering. Ik sta er positief tegenover. Het is hetzelfde principe als wat er in het normale bedrijfsleven dagelijks gebeurt, het bedrijf wordt voortgezet door iemand die niet uit de familie komt.

Wat is uw mening over een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Ik vind het een goed initiatief. Het lijkt op de overnames die je nu steeds meer ziet in Duitsland. De ervaring die hierbij is opgedaan laat zien dat het de eerste jaren na overname erg lastig kan zijn voor de startende ondernemer. Maar zolang het mogelijk blijft biedt het kansen voor de Nederlandse veehouderij.

Is het haalbaar om via deze weg de schenking in de overnamesom te verkleinen?

Ik denk zeker dat dit mogelijk is. Het hangt echter wel sterk af van de aftredende ondernemer. Ondanks dat de schenking klein/nihil zal zijn moet er alsnog rekening worden gehouden met eventuele kinderen, daarnaast zal het een groot verschil maken hoelang de twee ondernemers elkaar kennen. Ook denk ik dat het lastiger wordt naarmate de bedrijfsomvang groter is.

Wat vindt u van de invulling van tabel 9?

Ik denk dat de berekening op sommige punten iets te kort door de bocht gaat. Ik snap dat je de bedrijven gelijk wilt houden aan elkaar door het saldo gelijk te trekken. Maar ene groot bedrijf heeft wel voordelen zoals kwantumkorting en kwantumtoeslag. Hoe ga je hier mee om?

Daarnaast ben ik benieuwd of de pacht prijs per hectare voldoende dekkend is voor de aftredende ondernemer. Met een vermogensvergoeding ben je iets flexibeler. Je kunt niet zomaar afwijken van de pachtnormen, zodra er weinig hectare in eigendom is van de aftredende ondernemer, krijgt de aftredende ondernemer ook niet zo een hoog bedrag aan pacht per jaar.

Wat vindt u van de invulling van tabel 10?

Nogmaals, naar mijn idee gaat het saldo te kort door de bocht.

Het aflossingspercentage van 5% is hoog. Maar omdat er in deze scenario's geen grond wordt gefinancierd, en de gebouwen niet nieuw zijn is het wel haalbaar. Stel dat de berekening erg krap wordt zou je nog kunnen overwegen om het percentage te verlagen naar uiterst 4 %.

Houd je nog rekening met de fosfaatrechten die op de balans staan? De kans is groot dat het bedrijf met 400 koeien fosfaat heeft bijgekocht en de fosfaatrechten dus op de balans staan. Ik ben benieuwd hoe je hiermee omgaat.

Zijn er nog kengetallen/gegevens die u belangrijk vindt waar nu nog geen rekening mee wordt gehouden? En zo ja wat zijn deze?

Bij grotere bedrijven is de kans groot dat er fosfaatrechten op de balans staan. Hoe ga je hier mee om op gebied van overdracht?

Daarnaast moet er natuurlijk bij een echte overname ook rekening worden gehouden met de FOR-stand van de aftredende ondernemer en of het woonhuis privé staat in verband met vraagprijs woning en de belasting die hier wel of niet bij hoort.

Welke invulling of manier van berekenen past volgens u bij de volgende gegevens?

Saldo neventak: Kijk naar het aantal beschikbare uren voor de neventak en vermenigvuldig dit met een uurtarief van € 25,00. Ik zou echter niet rekenen op 2 x 100% inzet van de overnemende partij. Als er kinderen komen en de leeftijd omhoog gaat kan je niet altijd 100% blijven werken. Mij lijkt een totaal percentage van 160% realistisch.

Pachtprijs per hectare/vermogensvergoeding: Van de pachtnormen kan je natuurlijk niet zomaar afwijken. Maar de vraag is of de aftredende ondernemer genoeg neemt met het bedrag die per hectare is vastgesteld. Voor de berekening zou ik rekening houden met de gemiddelde pachtprijs van Nederland.

Als je uit gaat van vermogensvergoeding, kan je het bedrag gemakkelijker aanpassen dan bij pacht. Voor vermogensvergoeding zou ik uit gaan van 2%.

Betaalde arbeid/ werk door derden: Ik zou hier uit gaan van het nodige aantal uren vreemde arbeid en dit vermenigvuldig dit met € 25,00.

Financieringslast bij aftredende ondernemer: Deze hoort € 0,00 te zijn. Ook denk ik dat de bedrijven waar dit bij de stakingsleeftijd niet nihil of zeer beperkt is, niet geschikt zijn voor een overname met deze opzet.

Financiering startende ondernemer/overname som: Ik zou hier kijken naar het maximale leenbedrag van de startende ondernemer. Ik vind het wel belangrijk dat de ondernemer in de eerste jaren, als het bedrijf goed draait, extra kan aflossen. Om dit mogelijk te maken moeten de reguliere aflossingen dus niet te hoog zijn.

Vergeet hierbij niet dat een ondernemer met goed vakmanschap meer marge kan halen op het saldo van het bedrijf en daardoor dus ook meer kan besteden/aflossen.

Rente % vreemd vermogen: Ga uit van de lange termijn rente van 4%. Je kunt wel nog nakijken wat de huidige begrotingsnormen zijn, maar het is verstandig om de 4 % aan te houden omdat de banken hier in eerste instantie ook mee rekenen.

Privé onttrekkingen (S&O): Zolang er in de berekening rekening wordt gehouden met 2 partners die fulltime in het bedrijf werken zou ik uitgaan van de normen van het besteedbaar inkomen van Nederland. Dit kan zo nodig afgestemd worden met de gezinssamenstelling.

Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer: Ik zou als aanname nemen dat er over 50 jaar nog steeds AOW aanwezig is in Nederland, in welke vorm dan ook. Dit kan als basis worden gebruikt. Voor de aftredende ondernemer zou het genoeg moeten zijn om van de AOW en de jaarlijkse pacht te kunnen leven.

Om te bepalen of de startende ondernemer genoeg verdient om zijn eigenpensioen op te bouwen zou ik als basis de AOW nemen, en dit vervolgens aanvullen tot een gemiddeld Nederlands pensioen.

Zijn er nog toevoegingen op de berekeningen?

Tijdens het gesprek heb ik al een hoop toevoegingen gegeven, ik vind het een interessant onderwerp waar nog veel onderzoek naar gedaan kan worden.

Is er nog iets wat je mee wilt geven?

Ik ben erg benieuwd naar de uitkomsten en het vervolg van het onderzoek.

Bijlage 5: Gespreksverslag accountmanager

Het gesprek is gevoerd met een accountmanager van de Rabobank. Het interview heeft op woensdag 18 december plaatsgevonden.

Wat vindt u van buiten familiale bedrijfsovername?

Ik vind het een mooie beweging. Zodra je als startende ondernemer thuis geen bedrijf hebt welke je over kunt nemen betekent het niet dat je een slechte boer bent. Sterker nog, ik merk in mijn werk dat deze mensen vaak nog veel meer gedreven zijn dan ondernemers die het thuis bedrijf over kunnen nemen. Ik vind wel dat de overheid dit meer kan stimuleren. Er komen steeds meer stoppende boeren, en er zijn heel veel subsidiepotjes bij de overheid. Het zou mooi zijn als de overheid dit kan gebruiken om de startende boeren nog meer te stimuleren.

Ook ben ik blij dat het geen gewoonte meer is dat de oudste zoon in het gezin het bedrijf overneemt. Om een agrarisch bedrijf te runnen moet je in deze tijd echt willen en ook veel kennis hebben om het succesvol te maken.

Wat is uw mening over een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Het kan een gezonde constructie worden. Wel is het belangrijk dat er wordt besproken hoe er wordt omgegaan met waarde stijging/daling van de grond. Zelf denk ik dat erfpacht een goede constructie kan vormen. De startende ondernemer moet dit natuurlijk wel kopen, maar hier kan wel op worden afgeschreven en dit geeft mogelijkheden bij de bank.

Is het haalbaar om via deze weg de schenking in de overnamesom te verkleinen?

Dat denk ik wel. In deze berekening wordt er af en toe uit gegaan van een ideaalbeeld. Je moet dus wel realistisch zijn dat er bedrijven zijn waar het niet gaat lukken. Maar er zijn er ook genoeg waar het wel mogelijk kan zijn.

Wat vindt u van de invulling van tabel 9?

Ziet er logisch en compleet uit. Ik zie niet zo veel ondernemers/onderzoekers die werken met het kengetal VAEV. Maar ik snap de keuze voor dit kengetal voor het onderzoek.

Wat vindt u van de invulling van tabel 10?

Het aantal hectare in gebruik per koe is niet gelijk aan elkaar. Nu is het ene bedrijf dus intensiever dan het andere. Hoe ga je hiermee om met bijvoorbeeld mestafzet en ruwvoeraankoop?

Het aflossingspercentage van 5% is ambitieus. Omdat er geen grond in de aflossing zit is het wel haalbaar. Stel dat de berekening krap wordt kan je dit percentage nog aanpassen naar bijvoorbeeld 4%. Erfpacht moet worden afgeschreven in het aantal jaar dat het geld.

Zijn er nog kengetallen/gegevens die u belangrijk vindt waar nu nog geen rekening mee wordt gehouden? En zo ja wat zijn deze?

Belastingen, maar deze kan je meenemen in de stortingen en onttrekkingen.

Welke invulling of manier van berekenen past volgens u bij de volgende gegevens?

Saldo neventak: Als ik er van uit ga dat boeren niet vies zijn van werken moet het mogelijk zijn om hier een modaal inkomen mee te behalen, dus € 35.000,00. Echter als er kinderen in het spel komen kan dit anders worden.

Pachtprijs per hectare/vermogensvergoeding: Gemiddelde van de pachtnormen is reëel. 2% voor een vermogensvergoeding.

Betaalde arbeid/ werk door derden: Vermenigvuldig het nodige arbeidsuren met € 25,00 dit is het gemiddelde bedrag per uur wat er de afgelopen jaren voor arbeid is gevraagd.

Financieringslast bij aftredende ondernemer: Omdat de boeren die geen familiale opvolger hebben vaak de laatste jaren van hun ondernemerschap niet veel meer hebben geïnvesteerd en dit geld gebruikt hebben om extra af te lossen mag je uit gaan van een schuld die nihil is.

Financiering startende ondernemer/overname som: Het ene bedrijf is natuurlijk groter dan het andere bedrijf. Hoe groter de stal hoe goedkoper de plaats voor 1 koe wordt. Ik denk dat je kunt rekenen vanaf een bedrag per koe van € 10.000,00 bij 60 koeien, en dit afbouwen naarmate het bedrijf groter wordt. Het kan afgebouwd worden omdat de grootste kostenposten per koe afnemen naarmate het bedrijf groter wordt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de melkstal.

Een aanname voor de financiering kan zijn:

€ 850.000,00 voor familie Jansen

€ 1.600.000,00 voor familie de Jong

€ 600.000,00 voor familie de Vries

Rente % vreemd vermogen: 4% rekenrente aanhouden voor de berekening. Je kunt wel meenemen dat de huidige rente nu rond de 2% ligt. Zodra je de rente voor 5 jaar vastzet kan de bank rekenen met de huidige rente.

Privé onttrekkingen (S&O): € 35.000,00 per jaar + belastingen

Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer: Ik zou uitgaan van € 2.500,00 per maand. Dit is inclusief AOW. Als de ondernemer geen lasten meer heeft aan een woning is dit ruim voldoende.

Zijn er nog toevoegingen op de berekeningen?

De bank rekent altijd terug naar de financiering per kg melk. 1 tot 1,5 euro is hierbij akkoord. Wordt dit veel hoger dat is de kans zeer klein dat de ondernemer een financiering krijgt.

Is er nog iets wat je mee wilt geven?

Ik hoop dat ik je geholpen hebt, als je nog vragen hebt kan je altijd even langskomen.

Bijlage 6: Gespreksverslag eigenaar Dirksen Management Support

Het gesprek is gevoerd met de oprichter en eigenaar van het agrarisch adviesbureau Dirksen Management Support. Het interview heeft om maandag 21 december plaatsgevonden.

Wat vindt u van buiten familiale bedrijfsovername?

Ik zie het bij mijn klantenbestand nog niet veel gebeuren. Maar bij de bedrijven waar de ondernemer het bedrijf graag voortgezet ziet worden zonder dat een van de kinderen interesse heeft is het wel een uitkomst. Ik merk wel dat dit vaak ingewikkelde situaties zijn. Een overname binnen de familie is vaak al lastig rond te rekenen. Nu hoeft een overname buiten de familie niet te betekenen dat het lastiger gaat, maar de verhoudingen zijn wel heel erg verschillend.

Wat is uw mening over een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Ik vind het maar een raar idee. De schenking in de overnamesom is ontstaan doordat startende ondernemers de echte waarde van het bedrijf niet meer konden betalen. Door de schenking weg te halen kom je naar mijn idee dan ook snel in de knel. De banken willen onderpand voor de financiering. Een afgeschreven stal is in dit geval dan ook niet voldoende.

Toch vind ik het de moeite om er onderzoek naar te doen. Maar een constructie met pacht lijkt me niet haalbaar. In de vorm van een commanditaire vennootschap klinkt al vele malen realistischer.

Is het haalbaar om via deze weg de schenking in de overnamesom te verkleinen?

Natuurlijk is het haalbaar om de grond niet weg te doen onder de marktwaarde. Maar zolang de aftredende ondernemer de grond in eigendom heeft tot dat hij overlijdt kan hij de grond nooit verkopen. In dit scenario krijgt hij hiervoor in de plaats een pacht bedrag, maar dit is sterk afhankelijk van de regio. Ik ben dan ook meer een voorstander van een vermogensvergoeding.

Wat vindt u van de invulling van tabel 9?

De berekening op zich is goed. Het lijkt op een standaard berekening van de kasstroom. Ik denk wel dat je de volgorde iets aan moet passen om de financiering te berekenen. Maar zodra je de financiering weet kan je deze volgorde aanhouden.

Wat vindt u van de invulling van tabel 10?

De invulling is naar mijn idee prima, zolang het wel duidelijk is dat het scenario bedrijven zijn en de cijfers aannames zijn.

Zijn er nog kengetallen/gegevens die u belangrijk vindt waar nu nog geen rekening mee wordt gehouden? En zo ja wat zijn deze?

Er zit verschil in de intensiviteit van de bedrijven. De scenario bedrijven worden intensiever naarmate ze groter worden.

Ik zou ook onthouden dat het een goede maatstaaf is om de afschrijvingen gelijk te krijgen met de aflossingen. Aflossingen worden niet afgetrokken van de winst, maar afschrijvingen wel.

Welke invulling of manier van berekenen past volgens u bij de volgende gegevens?

Saldo neventak: Er is zo veel verschil in neventakken, en nog veel meer verschil in het rendement wat het brengt. Omdat het een kleiner bedrijf is zou ik uitgaan van een bedrag tussen de € 25.000,00 en de € 30.000,00.

Pachtprijs per hectare/vermogensvergoeding: Van de pachtprijs mag je niet afwijken. Dus je kunt het specifiek voor 1 gebied berekenen, of je neemt het gemiddelde van alle pachtprijzen van de grondkamer. Voor een vermogensvergoeding voor de grond zou ik rekenen met 2% van de waarde op de balans.

Betaalde arbeid/ werk door derden: Ik zou uitgaan van 2 fulltime medewerkers welke beide 38 uur per week werken. Dit tegen een bedrag per uur tussen de € 25,00 en de € 30,00.

Financieringslast bij aftredende ondernemer: Om de haalbaarheid van het concept te berekenen zou ik hier aanhouden dat de schuld nihil is. Maar onthoud wel dat er veel bedrijven zijn waar dit absoluut niet het geval is, de vraag is of deze bedrijven dan wel geschikt zijn voor deze vorm van overnemen.

Financiering startende ondernemer/overname som: Aan de hand van het rente percentage en de aflossingstermijn kan je berekenen hoeveel het bedrijf kan lenen. Zolang de grond die het bedrijf in gebruik heeft meegenomen kan worden als onderpand kan het bedrijf voldoende lenen. Ik zou per bedrijf verschil maken in bedrag per koe. Hoe groter het bedrijf, hoe lager het bedrag per koe.

Rente % vreemd vermogen: Ga uit van 4% rente.

Privé onttrekkingen (S&O): Als je kijkt naar de afgelopen jaren, dan kan je zien dat dit bedrag is verhoogd. Houd daarom geen € 25.000,00 meer aan maar € 30.000,00.

Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer: Dit is voor iedereen verschillend. Zolang er een huis of iets dergelijks gekocht kan worden, zodat er maandelijks geen huur of aflossing betaald hoeft te worden, dan moet een gemiddeld gezin voldoende hebben aan € 30.000,00 per jaar.

Zijn er nog toevoegingen op de berekeningen?

Ik wil nog een keer meegeven wat ik ook al eerder heb gezegd. Houd in het achterhoofd dat het scenario bedrijven zijn, en dat niet ieder melkveebedrijf of ondernemer geschikt is voor deze manier van overdragen.

Is er nog iets wat je mee wilt geven?

Het is een zeer interessant onderwerp. Het zou erg mooi zijn als hier in de toekomst meer onderzoek naar wordt gedaan.

Bijlage 7: Gespreksverslag relatiemanager

Het gesprek is gevoerd met een relatiebeheerder/bedrijfskundige bij Alfa accountants en Adviseurs. Het interview heeft op dinsdag 22 december plaatsgevonden.

Wat vindt u van buiten familiale bedrijfsovername?

Het is iets wat de laatste jaren steeds meer in de aandacht komt. In het bedrijfsleven buiten de agrarische sector om gebeurt het voortdurend. Er is wel een verschil waar veel mensen in eerste instantie overheen kijken. Bij de overdracht van een agrarisch bedrijf gaat het vaak ook om de overdracht van het woonhuis. Hier komt veel emotionele waarde bij kijken.

Wat is uw mening over een bedrijfsovername met een scheiding van exploitatie en eigendom?

Als eerste vind ik het jammer dat er nieuwe constructies nodig zijn om beide partijen tevreden te houden. Hier kan je niks aan veranderen, dus als het blijkt dat dit een juiste constructie is om buiten familiale bedrijfsovername vaker mogelijk te maken, dan is dat positief voor de agrarische sector. Dit kan er direct voor zorgen dat de schaalvergroting deels wordt tegen gegaan. Hoe meer melkveehouders in Nederland blijven hoe lager het gemiddeld aantal dieren per bedrijf blijft door de huidige fosfaatwetgeving.

Is het haalbaar om via deze weg de schenking in de overnamesom te verkleinen?

Het kan mogelijk zijn. Maar het is naar mijn idee alleen mogelijk als de ondernemers samen een commanditaire vennootschap aangaan. Via deze weg kan de startende ondernemer een financiering aanvragen met de grond als onderpand. Als de startende ondernemer alleen een financiering aan kan vragen zonder de grond als onderpand, dan kan de startende ondernemer niet genoeg geld lenen bij de bank om de ondernemer een eerlijke prijs te geven voor het onroerend goed. Dan wordt de schenking niet weggenomen maar verplaatst.

Wat vindt u van de invulling van tabel 9?

De invulling is compleet voor een eenvoudige berekening. Naar mijn idee is dat voor dit onderzoek ook voldoende. Zodra er blijkt dat het haalbaar is kan het onderzoek verdiept worden.

Wat vindt u van de invulling van tabel 10?

De aflossingstermijn is goed, ik zie dat de investeringen niet gelijk zijn aan 2 cent per kg melk. Zolang dit niet lager wordt dat 2 cent per kg melk is dit goed. De omzet en aanwas lijkt mij wat hoog, maar dit kan ik niet goed inschatten doordat de overige opbrengsten hier ook in zijn verwerkt. Ziet er goed uit.

Zijn er nog kengetallen/gegevens die u belangrijk vindt waar nu nog geen rekening mee wordt gehouden? En zo ja wat zijn deze?

Je kan nog benoemen hoeveel de pacht of vermogensvergoeding het bedrijf kost per liter melk. En hoeveel melk er per hectare op het bedrijf wordt geproduceerd.

Welke invulling of manier van berekenen past volgens u bij de volgende gegevens?

Saldo neventak: Ik zou de aanname zetten op € 30.000,00. Lang niet iedere neventak kan dit realiseren. Maar zo zorg je ervoor dat het verschil tussen bedrijven met en zonder neventak goed naar voren komt.

Pachtprijs per hectare/vermogensvergoeding: Het gemiddelde van alle pachtnormen, of 2% vermogensvergoeding.

Betaalde arbeid/ werk door derden: het bedrijf moet het kunnen redden met 2 fulltime medewerkers. Dit zou ik vermenigvuldigen met een uurloon voor de agrarische sector.

Financieringslast bij aftredende ondernemer: Ga hier uit van € 0,00. Een boer die geen opvolger heeft, en langere tijd de verwachting heeft om het bedrijf te staken investeert niet meer. Wat we vaak zien is dat deze ondernemers extra aflossen en het bedrijf laten zoals het is. Dit geeft het voordeel dat de ondernemer geen lening meer af hoeft te lossen, maar hierbij moet er niet vergeten worden dat het bedrijf niet meer volledig is onderhouden.

Financiering startende ondernemer/overname som: Omdat het niet mogelijk is om aan de hand van cijfers uit het verleden de leencapaciteit te berekenen kan het ook als volgt:

Bruto geldstroom + vermogensvergoeding

- privé onttrekkingen

- vermogensvergoeding/pacht

- vervangingsinvesteringen

= x

X deel je door het rentepercentage + het aflossingspercentage. De uitkomst hiervan is het bedrag wat het bedrijf kan lenen.

Rente % vreemd vermogen: 4 % rekenrente van de bank.

Privé onttrekkingen (S&O): Ook hier kan je uitgaan van € 30.000,00.

Benodigd besteedbaar inkomen aftredende ondernemer: Zolang een ondernemer die stopt geen woonlasten heeft, dan kan de ondernemer zich redden met alleen de AOW. Maar om een berekening te maken waarin de ondernemer rijkelijker kan leven zou ik het bedrag van de AOW verdubbelen.

Zijn er nog toevoegingen op de berekeningen?

Om er zeker van te zijn dat de financiering op het bedrijf haalbaar is zou ik in alle berekeningen uit gaan van een commanditaire vennootschap waarbij de grond wordt ingebracht. Zonder deze grond kan de financiering niet worden aangevraagd.

Is er nog iets wat je mee wilt geven?

Ik ben benieuwd naar de uitkomsten.