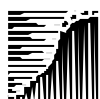


Biedt fasering perspectief bij verplaatsing van veehouderijbedrijven?

Jan van Vliet
Lambert Westerlaken



landbouw, natuur en
voedselkwaliteit

© 2004 Expertisecentrum LNV, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Rapport EC-LNV nr. 2004/275
Ede, 2004

Teksten mogen alleen worden overgenomen met bronvermelding.

Deze uitgave kan schriftelijk of per e-mail worden besteld bij het Expertisecentrum LNV onder vermelding van code 2004/275 en het aantal exemplaren.

Oplage 50 exemplaren

Samenstelling Jan van Vliet en Lambert Westerlaken

Druk Ministerie van LNV, directie IFA/Bedrijfsuitgeverij

Productie Expertisecentrum LNV
Bedrijfsvoering/Vormgeving en Presentatie
Bezoekadres : Horapark, Bennekomseweg 41
Postadres : Postbus 482, 6710 BL Ede
Telefoon : 0318 822500
Fax : 0318 822550
E-mail : Balie@minlnv.nl

Voorwoord

Nu de reconstructieplannen hun afronding naderen, worden de contouren van de extensiverings-, verwevings- en ontwikkelingsgebieden steeds duidelijker. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderijbedrijven verschillen in deze gebieden. Intensieve veehouders moeten dus bepalen of zij doorgaan op hun huidige plek of dat zij in de toekomst een andere plek moeten zoeken. Verplaatsing van het bedrijf is dan aan de orde.

Onlangs is een experiment gestart om vooruitlopend op de daadwerkelijke uitvoering van de reconstructieplannen ervaring op te doen met het verplaatsen van bedrijven. De huidige economische situatie van de intensieve veehouderij en de perspectieven voor de nabije toekomst zijn echter verre van rooskleurig te noemen. De gemeente Gemert- Bakel heeft daarom voorgesteld te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van een gefaseerde verplaatsing.

Op verzoek van Directie Zuid van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft het Expertisecentrum dit onderzoek, in de vorm van een korte scan, uitgevoerd.

Ir. H. de Wilde
Waarnemend Directeur Expertisecentrum LNV

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Probleemformulering	7
1.3	Opdracht en afbakening	8
1.4	Opbouw van de notitie	8
2	Theoretisch kader en uitgangspunten	9
2.1	Overwegingen bij verplaatsing	9
2.2	Conclusies overwegingen veehouders	10
3	Economische - en financiële aspecten bij verplaatsing	11
3.1	Huidige economische situatie en perspectieven	11
3.2	Investeringen en financiering van een nieuw bedrijf	12
3.3	Conclusie	14
4	Biedt gefaseerde verplaatsing een oplossing voor dit probleem?	15
4.1	Optie A	15
4.2	Optie B	15
4.3	Conclusie	16
5	Eindconclusies	17
	Literatuur	19
	Bijlage	
	Geïnvesteed vermogen in varkensbedrijven	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het 'Krokusakkoord' dat het Rijk in het voorjaar van 2003 met de reconstructieprovincies en de VNG heeft gesloten¹⁾, stelt het Rijk (LNV en VROM) maximaal 8 miljoen euro beschikbaar voor een landelijk experiment om in het kader van de reconstructie intensieve veehouderijbedrijven te verplaatsen. Met dit experiment wordt beoogd, om vooruitlopend op de planvorming, een start te maken met enkele concrete, urgente knelgevallen binnen de reconstructie. Daarnaast kan ervaring worden opgedaan met de bijdrage die verplaatsing kan leveren aan het realiseren van de reconstructiedoelen.

Het experiment is gericht op het verplaatsen van maximaal 16 urgente knelgevallen (voorgedragen door de provincies), die op het punt staan te investeren op een plaats waar dit, gelet op de doelstellingen van reconstructie, ongewenst is. Volgens de verwachtingen van de provincies zouden er veel bedrijven op korte termijn voor een dergelijke beslissing staan.

Het experiment beperkt zich tot bijdrage in de opkoop van het bedrijf op de huidige locatie. Een financiële ondersteuning van verplaatsing en de hervestiging valt buiten de scope van dit experiment. De rijksbijdrage is beperkt tot een vergoeding van 80% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de huidige (uit)plaatsingslocatie met een maximum van € 750.000 per bedrijf. Daarnaast wordt de ondergrond van de gebouwen (erf) tegen marktconforme prijs verworven.

In verband met het urgente karakter van de knelgevallen heeft het experiment een looptijd van 3 jaar.

1) zie Tweede Kamer, vergaderjaar 2002-2003, 28600 XIV, nr 133

1.2 Probleemformulering

Vanuit de gemeente Gemert-Bakel komt het signaal dat enkele van deze 16 bedrijven weliswaar willen verplaatsen maar dit niet voor mei 2006 kunnen doen vanwege de slechte kredietwaardigheid van de bedrijven en de financieel slechte situatie in de varkenshouderij. Er zou een tekort zijn van enkele tonnen euro per bedrijf. Met name de lage prijzen van de afgelopen jaren hebben de reserves van de bedrijven aangetast. De betreffende bedrijven hebben hun verplaatsingsplannen daarom in de 'wachtstand' gezet.

Gezien deze problematiek heeft de gemeente Gemert-Bakel voorgesteld om vanuit kostenefficiëntie het idee van gefaseerde bedrijfsverplaatsing in ogenschouw te nemen. Hoewel gefaseerde bedrijfsverplaatsing bewust buiten het experiment is gehouden, is met de gemeente Gemert-Bakel afgesproken een onderzoek te doen naar de mogelijkheden van gefaseerde bedrijfsverplaatsing en de voor- en nadelen van gefaseerde bedrijfsverplaatsing op een rij te zetten.

Het idee van gefaseerde bedrijfsverplaatsing komt er op neer dat een bedrijf op de huidige locatie nog een aantal jaren doordraait terwijl op de nieuwe locatie een nieuw bedrijf wordt opgestart. Door de huidige locatie nog een aantal jaren door te

draaien, kan gespaard worden waardoor de feitelijke verplaatsing wel financieel haalbaar wordt.

1.3 Opdracht en afbakening

De Directie Zuid van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft het Expertisecentrum gevraagd de volgende vragen nader te onderzoeken:

1. Welke varianten zijn binnen het kader van gefaseerde bedrijfsverplaatsing mogelijk? Bijvoorbeeld: directe koop door DLG en weer terugverhuren, in eigendom blijven (tijdelijk) bij de huidige eigenaar. Wellicht zijn er nog andere opties denkbaar.
2. Reken die varianten in financiële zin door. M.a.w is er inderdaad een financieel gat aanwezig indien een bedrijf nu verplaatst? Is dit financieel gat te dichten indien een gefaseerde bedrijfsverplaatsing plaatsvindt?
3. Reken bij de verschillende varianten (zie 1) ook verschillende tijdstermijnen door (bijvoorbeeld 3, 6 en 10 jaar: het huidige experiment heeft een looptijd van 3 jaar). De vraag is wat een langere termijn kan opleveren in het verminderen van het financieringsgat.
4. Breng de kansen en bedreigingen van die varianten in beeld (risico -analyse) zowel voor de overheid, gemeente, LNV als de ondernemer. Aandachtvelden zijn hierbij: juridisch, financieel, bedrijfseconomisch, fiscaal en sociaal.

Het onderzoek, in de vorm van een quick scan, is uitgevoerd door Lambert Westerlaken en Jan van Vliet, beide van het Expertisecentrum.

In het overleg op 18 februari 2004 is de volgende afbakening van de opdracht aangebracht:

- Voor de gegevens over kosten en opbrengsten (rentabiliteitsgegevens) en vermogens en financieringsmogelijkheden van het te verplaatsen bedrijf wordt uitgegaan van het gemiddelde bedrijf uit het Bedrijfs Informatie Net (BIN) van het LEI. Voor het opstellen van een investeringsplan en een rentabiliteitsbegroting wordt gebruik gemaakt van de Kwantitatieve Informatie Veehouderij en voor de financiering van de gebruikelijke kengetallen.
- In eerste instantie wordt alleen uitgegaan van varkensbedrijven.
- De opdracht wordt in eerste instantie beperkt uitgewerkt. De belangrijkste vraag is of gefaseerde bedrijfsverplaatsing een reële oplossingsrichting is en hoe het beste met kansen en bedreigingen kan worden omgegaan.
- De opdracht dient 11 maart 2004 klaar te zijn.

1.4 Opbouw van de notitie

In hoofdstuk 2 worden eerst het theoretisch kader en de uitgangspunten geschetst, waarbij ingegaan wordt op de overwegingen gezien vanuit veehouders, die bij verplaatsing spelen. In hoofdstuk 3 worden de economische – en financiële aspecten en perspectieven behandeld. In hoofdstuk 4 komt de vraag aan de orde of gefaseerde verplaatsing een oplossing kan bieden. In hoofdstuk 5 worden de eindconclusies vermeld.

2 Theoretisch kader en uitgangspunten

De bedrijven liggen nu op een locatie, waarbij voortzetten van het bedrijf uit het oogpunt van reconstructie ongewenst is vanwege voorziene bestemmingsverandering, milieubelasting (stikstof, fosfaat, ammoniak), stank, realiseren varkensvrije zone of ruimtelijke kwaliteit. Er zijn dus bijna altijd meerdere belanghebbenden zowel in de publieke- als in de private sfeer.

Alvorens naar de optie van gefaseerde bedrijfsverplaatsing te kijken, lijkt het verstandig in het kort een schets te geven van de overwegingen bij verplaatsen gezien vanuit de intensieve veehouders zelf. Deze schets is ontleend aan de notitie "Baten en kosten bij verplaatsing of beëindiging van een veehouderijbedrijf" opgesteld door Gerard Ogink van het Expertisecentrum (september 2002).

2.1 Overwegingen bij verplaatsing

De overwegingen van veehouders kunnen worden gesplitst naar economische aspecten, sociale aspecten, opvolgingsaspecten en trendmomenten, alsmede zekerheid en gemak. Op basis van deze aspecten en eventuele vergoedingen moet de veehouder een beslissing nemen over het eventueel verplaatsen van zijn bedrijf.

Economische aspecten

Op de eerste plaats gaat verplaatsing gewoonlijk samen met verlies van onroerende goederen die nog niet (geheel) zijn afgeschreven. Bestaande stallen en inrichting op de te verlaten locatie hebben voor de nieuwe eigenaar meestal geen of veel minder waarde.

Andere kosten die gepaard gaan met bedrijfsverplaatsing zijn de verplaatsingskosten: hypotheekkosten, verhuiskosten, tijdelijk extra arbeid, kosten voor vergunningen, extra accountantskosten, kosten begeleiding en aanloopverliezen.

Bij het overnemen van een bestaand soortgelijk bedrijf kunnen de kosten gering(er) zijn omdat erf, kavelwegen en nutsvoorzieningen al aanwezig zijn en gebouwen kunnen worden overgenomen die (voor een deel) weer kunnen worden gebruikt. De gemeente kan verplaatsing bevorderen door het beschikbaar stellen van een alternatieve locatie.

Bij beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende locatie worden de stallen meestal gesloopt. Vaak zijn dan de kosten van de sloop van de stallen voor rekening van de eigenaar. Gekoppeld aan het ruimen van asbest kunnen de sloopkosten aanzienlijk zijn.

De bij het bedrijf behorende productierechten (melkquota, varkens- en pluimveerechten, mestproductierechten) kunnen gewoonlijk worden verkocht of meegenomen naar de nieuwe locatie.

In het algemeen hoeft het woonhuis niet te worden afgebroken, zodat deze kan worden verkocht of de veehouder blijft op de locatie wonen. Vaak zal de waarde van het woonhuis stijgen door de afbraak van de bedrijfsruimte waardoor de bedrijfswoning verandert in een burgerwoning. Vooral in of nabij een natuurgebied zal de waarde van de woning aanzienlijk kunnen stijgen.

Op de grond zal in het algemeen weinig investeringsverlies worden geleden. Als gevolg van bestemmingsverandering kan de waarde van de grond aanzienlijk stijgen.

Ook fiscale aspecten spelen een rol bij verplaatsing. Hierbij zijn van belang:

- Overdrachtsbelasting: er bestaat een vrijstelling in het kader van volledige bedrijfsverplaatsing. Normaal bedraagt de overdrachtsbelasting 6% van de koopsom;
- Landbouwvrijstelling: de boekwinst op landbouwgrond is vrijgesteld van belasting;
- Herinvesteringsreserve: de opbrengst van verkochte bedrijfsmiddelen kan geherinverteerd worden in bedrijfsmiddelen met dezelfde afschrijvingsduur. Op deze wijze wordt belastingheffing over de boekwinst voorkomen.

Sociale aspecten

Veehouders (en hun gezinnen) die verplaatsen, krijgen te maken met het verlies van hun omgevingsnetwerk en soms ook familienetwerk. Vertrek naar een ander dorp is emotioneel vaak reeds een grote stap, laat staan vertrek naar een ander landsdeel of emigratie. Gewoonlijk zijn alleen jongere ondernemers hiertoe bereid.

Opvolgingsaspecten en andere trendmomenten

De grootste aanpassingen op een bedrijf houden gewoonlijk verband met de opvolging. Iemand die een bedrijf overneemt, zet dit zodanig op dat er de komende jaren weer toekomst in zit. Dit heeft te maken met de tijdelijk grotere beschikbaarheid aan menskracht (vader en opvolger) en met het doen van de benodigde investeringen voordat het aandeel van de overige kinderen wordt uitgekocht. Zodra een bedrijf is overgenomen en er net grote investeringen zijn gedaan, is verplaatsing of beëindiging een groot aantal jaren niet meer aan de orde. Hier staat tegenover dat een opvolger die niet de benodigde (milieu)vergunningen kan krijgen, gemakkelijk verplaatst en dat een veehouder zonder (potentiële) opvolger gemakkelijk beëindigt, eventueel op termijn. Het bedrijf zit op de bestaande locatie 'op slot'.

De bereidheid om te verplaatsen of te beëindigen, wordt ook bepaald door regelgeving van de overheid. Zo moeten varkenshouders voor 2008 (mogelijk verschoven naar 2013) aan bepaalde welzijnsregels voldoen en zijn batterijen voor legkippen verboden vanaf 2012. Dergelijke eisen gaan gepaard met grote investeringen. Voordat de investeringen worden gedaan, wordt overwogen of het bedrijf niet beter op zo'n moment kan worden verplaatst of beëindigd. Bij een bedrijf met meerdere locaties kunnen deze worden samengevoegd op de meest gunstige locatie.

Zekerheid en gemak

Veel en hoge eisen vanuit de omgeving, de onzekerheid hoelang de benodigde vergunningen nog worden verleend, de mogelijkheid van beroep tegen vergunningen, intensieve controle door de overheid en klachten van omwonenden hebben vaak veel irritaties bij de veehouder tot gevolg. Op een gegeven moment geeft de veehouder de voorkeur aan verplaatsing met daarmee meer zekerheid en geen klachten meer.

2.2 Conclusies overwegingen veehouders

1. De grootste kostenpost komt voort uit het waardeverlies van de stallen (en in sommige gevallen ook inventaris), maar is sterk afhankelijk van het type, de leeftijd en het onderhoud. De kosten kunnen worden verlaagd door de daadwerkelijke verplaatsing aan te passen aan het investeringsritme van het bedrijf.
2. Naast afschrijving wordt een investeringsmoment ook bepaald door eventuele bedrijfsopvolging en wettelijk noodzakelijke aanpassingen.
3. Motiverende factoren zijn verder het bieden van een nieuwe locatie met de benodigde vergunningen en perspectieven liefst op korte afstand van de huidige locatie.

3 Economische - en financiële aspecten bij verplaatsing

Naast een positieve beslissing spelen er uit economisch - financieel oogpunt twee aspecten een belangrijke rol bij de vraag of verplaatsing is te realiseren;

1. Het nieuwe bedrijf moet perspectief bieden op een (redelijk) inkomen voor de langere termijn. Meer in detail gaat het hier om de inkomenscapaciteit van het nieuwe bedrijf, met daarbij als belangrijkste punt de vraag of de opbrengsten zodanig zijn dat de nieuwe rente - en aflossingsverplichtingen opgebracht kunnen worden en er nog een voldoende inkomen resteert.
2. Het opzetten van een nieuw bedrijf in de intensieve veehouderij is zeer kapitaalsintensief. Een aanzienlijk deel zal uit vreemd vermogen gefinancierd moeten worden. Naast de omvang van het eigen vermogen, de ontvangen vergoedingen, de huidige schulden en de rentabiliteit speelt daarbij ook de zekerheidsstelling een belangrijke rol.

3.1 Huidige economische situatie en perspectieven

De rentabiliteit en de inkomens van de intensieve veehouderij staan de laatste jaren sterk onder druk, zoals naar voren komt uit de navolgende alinea (Bron: Bedrijfs Informatie Net (BIN) van het LEI).

Op de fokzeugenbedrijven waren ongeveer 290 zeugenplaatsen en 160 vleesvarkenplaatsen aanwezig. Op de vleesvarkensbedrijven ging het om een gemiddelde omvang van 1070 plaatsen. Van 1998 tot en met 2002 was het gemiddelde inkomen uit het bedrijf per ondernemer op fokzeugenbedrijven nihil (€ 200) en op vleesvarkens bedrijven zelfs € 6000 negatief. In 2003 is het gemiddelde inkomen uit het bedrijf op fokzeugenbedrijven gedaald tot negatief € 19.000 per ondernemer. Voor vleesvarkenbedrijven is het met € 6.000 negatief ongeveer op hetzelfde (lage) peil van de laatste jaren gebleven. Als gevolg daarvan vinden er de laatste jaren vanuit het bedrijf ontsparringen plaats. Door inkomen van buiten het bedrijf en vermogensmutaties o.a. als gevolg van herwaarderingen blijft het eigen vermogen op de fokzeugenbedrijven ongeveer gelijk. Bij de vleesvarkensbedrijven neemt ondanks het inkomen van buiten het bedrijf en de vermogensmutaties het eigen vermogen door de grote ontsparringen af. Omdat de totale activa wel toenemen is de solvabiliteit (aandeel eigen vermogen in het totaal vermogen) voor fok - en vleesvarkensbedrijven gedaald tot ongeveer 53%. In 1999/2000 bedroeg het eigen vermogen voor fokzeugenbedrijven ongeveer € 550.000 en het vreemd vermogen € 434.000. Voor vleesvarkensbedrijven was dat ongeveer € 300.000 en € 276.000.

Het aantal bedrijven met varkens en de omvang van de varkensstapel is de laatste jaren afgenomen, niet alleen door korting, afromen en opkoop van varkensrechten, maar ook vanwege de slechte economische perspectieven (Bedrijfsresultaten en inkomens van land - en tuinbouwbedrijven 2003, LEI, Tabel 3.1). In het LEI rapport "Ontwikkelingen in de vleesindustrie tot 2007" (rapport 5.03.07) wordt ingeschat dat het aantal vleesvarkens in 2007 zal afnemen tot ongeveer 4,95 miljoen stuks. Dat wil zeggen 11% minder dan in 2002. Voor 2010 wordt een verdere afname verwacht (4.6.2 pag. 61). Ook voor het aantal leghennen (vanwege mestbeleid

en welzijnseisen) en vleeskuikens wordt een afname voorzien (4.7.1. blz. 67). Uit het rapport kan de conclusie worden getrokken dat als gevolg van de verzadigde en krimpende markt de prijsvorming en dus ook de inkomens de komende jaren onder druk zullen blijven staan en de marges uiterst klein zullen blijven. De mogelijkheden om de financieringslasten per dier te verhogen, zijn daarmee ook uiterst beperkt.

3.2 Investerings en financiering van een nieuw bedrijf

De gegevens over de investeringen en financiering van een bedrijf op een nieuwe locatie zijn samengebracht in de onderstaande tabel. De nummers voor de kopjes in de tabel verwijzen naar de toelichting, die onder de tabel staat (geldbedragen in €).

Nr.	Omschrijving	Vleesvarkens- bedrijf	Fokzeugen- bedrijf
1	Omvang bedrijf op nieuwe locatie Aantal VAK (volwaardige arbeidskrachten) Aantal dierplaatsen	1-1,5 2400	1-1,5 320
2	Investerings nieuwe locatie: Kavel + voorzieningen Woonhuis Stal en inventaris Onvoorzien Totaal	200.000 225.000 1.260.000 50.000 1.735.000	200.000 225.000 688.000 50.000 1.163.000
3	Taxatiewaarde huidig bedrijf: Grond Woning + private activa Bedrijfsgebouwen Werktuigen en installaties Totaal taxatiewaarde (gebouwen en werktuigen en installaties tegen 80%)	101.100 116.300 171.400 33.600 381.400	190.500 135.500 292.300 116.500 653.000
4	Totaal vreemd vermogen Eigen middelen	275.600 105.800	434.000 219.000
5	Financieringsbehoefte nieuwe locatie Financieringsbehoefte per dierplaats "norm" voor de financieringsbehoefte per dierplaats gebruikt door banken Rente – en aflossingsverplichting per dierplaats Gemiddelde rente- en aflossingsverplichtingen per dierplaats in 2001	1.629.200 679 250 75 32	944.000 2.950 1.500 325 190

1. Voor het opzetten van een nieuw bedrijf is uitgegaan van een omvang afgestemd op ongeveer 1 tot 1,5 VAK. Voor fokzeugen komt dat neer op ongeveer 320 zeugenplaatsen en voor vleesvarkensbedrijven op 2400 plaatsen.
2. Het opzetten van een nieuw bedrijf op een nieuwe locatie van ongeveer 320 zeugenplaatsen vergt ongeveer:

Kavel + voorzieningen	€ 200.000
Woonhuis	€ 225.000
Stal en inventaris	€ 688.000 (€ 2150 per plaats)
Onvoorzien	€ 50.000
Totaal	€ 1.163.000 (afgerond € 1,2 miljoen).

Idem voor 2400 vleesvarkens (€ 525 /plaats) € 1.735.000 (afgerond € 1,7 miljoen).

Het te verplaatsen bedrijf zou zich ook op een al bestaande locatie kunnen vestigen. Afhankelijk van de koopsom zou dan eventueel bespaard kunnen worden op de kosten voor de kavel + voorzieningen en het woonhuis en eventueel, sterk afhankelijk van de moderniteit en inrichting, op de stallen en inventaris (voor een beperkt aantal jaren). Over het algemeen heeft het weinig invloed op de bedrijfseconomische kosten, omdat deze zijn gebaseerd op de vervangingswaarde. Het heeft wel invloed op de vermogensbehoefte en daarmee op de financieringsbehoefte met vreemd vermogen. Omdat de investeringen nu niet meer allemaal op hetzelfde moment gedaan hoeven te worden, daalt de behoefte aan vreemd vermogen op het moment van starten van het bedrijf. Dit aspect is verder buiten deze algemene beschouwing gehouden.

3. De getaxeerde waarde van het gemiddelde (te verplaatsen) bedrijf kan als volgt benaderd worden.

Het gemiddelde fokzeugenbedrijf had in 1999/2000 gemiddeld een waarde op de (bedrijfseconomische) balans staan van:

€ 190.500	voor 6,74 ha grond (incl. investeringen)
€ 135.500	voor woning en private materiele activa
€ 292.300	voor bedrijfsgebouwen
€ 116.500	voor werktuigen en installaties

Wanneer bij aankoop van het te verplaatsen bedrijf de (bedrijfseconomische waarde) van de gebouwen en de werktuigen en installaties tegen 80% worden vergoed en de grond, woning en private materiele activa tegen de waarde op de (bedrijfseconomische) balans dan komt de getaxeerde waarde **bij benadering** uit op € 190.500 + € 135.500 + 80% van (€ 292.000 + € 116.500) = € 653.000.

4. Na aftrek van het vreemde vermogen van € 434.000 resteert dan aan eigen middelen € 219.000. Idem voor het vleesvarkensbedrijf € 106.000.
5. Bij verplaatsing ontstaat dan een financieringsbehoefte van € 944.000 voor fokzeugenbedrijven (€ 2.950 per fokzeugenplaats) en € 1.629.200 voor vleesvarkensbedrijven (€ 679 per plaats).
Bij 6% rente en 5% aflossing (20 jaar) bedragen de financieringslasten voor fokzeugenbedrijven € 103.800 ofwel € 325 per zeug ofwel bijna € 15 per grootgebrachte big (bij 22 biggen per zeug per jaar). De gemiddelde financieringslasten in 2001 waren € 190 per plaats (Bedrijfsresultaten en inkomens van land - en tuinbouwbedrijven 2003. LEI. Onderdeel: financieringslasten en kosten voor afschrijvingen). In de nieuwe situatie treedt dus een zeer forse verhoging op (+ 71%).
Voor vleesvarkens is dat € 75 per plaats en bij 3,2 ronden per jaar € 23 per varken. De gemiddelde financieringslasten in 2001 waren ongeveer € 32 per varkensplaats. (Bedrijfsresultaten en inkomens van land - en tuinbouwbedrijven 2003. LEI. Onderdeel: financieringslasten en kosten voor afschrijvingen). In de nieuwe situatie zijn de financieringslasten dus 2,3 x zo hoog.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe fokzeugenbedrijf niet te financieren is. Volgens mondelinge mededelingen van banken wordt gemiddeld tot € 1500 per plaats gefinancierd, in uitzonderingsgevallen tot € 1800/€ 2000 per fokzeug. Deze bedragen liggen onder de berekende financieringsbehoefte van bijna € 3000. Hetzelfde geldt voor het vleesvarkensbedrijf Banken financieren gemiddeld € 250 en bij uitzondering tot € 350/400 per vleesvarken versus de berekende financieringsbehoefte van € 679

3.3 Conclusie

De combinatie van de matige tot slechte economische perspectieven en de beperkte inzet van eigen middelen hebben zulke hoge financieringslasten tot gevolg dat het verplaatsen van een gemiddeld bedrijf met fokzeugen of vleesvarkens niet te financieren is.

4 Biedt gefaseerde verplaatsing een oplossing voor dit probleem?

Voor gefaseerde verplaatsing zijn de volgende twee opties doorgerekend:

- A. Het bedrijf blijft eigendom van de ondernemer, maar er wordt beter gebruik gemaakt van een gunstig moment om te verplaatsen.
- B. De overheid (of andere nieuwe eigenaar) koopt het bedrijf, maar de huidige ondernemer mag dat bedrijf nog enkele jaren (tegen een eventuele vergoeding) gebruiken.

In beide opties is het uitgangspunt dat op de nieuwe locatie met de bouw van een nieuw bedrijf wordt gestart.

Op basis van de uitgangspunten (zie bijlage 1) voor fokzeugen en vleesvarkensbedrijven (investeringsbedragen en afschrijvingstermijnen) kan de hoogte van de waarde van het bedrijf steeds berekend worden. Bij fokzeugen blijkt dat het verloop van de waarde op twee momenten relatief laag is namelijk in jaar 20 wanneer inventaris (afschrijven in 10 jaar) en binnengebouw (afschrijven in 20 jaar) vervangen moeten worden en in jaar 40 wanneer alles vervangen moet worden. Bij vleesvarkens treedt een soortgelijk effect op. Bij fokzeugen neemt de waarde van een volwaardig bedrijf op basis van de afschrijvingen tegen vervangingswaarde met € 52.100 per jaar af. Tegen een vergoeding van 80% van de vervangingswaarde is dat € 41.700 per jaar. Bij vleesvarkens is dat tegen 80% € 52.200.

4.1 Optie A

Op basis van de waarde van de investeringen is verplaatsen na 10, 20, 30 of 40 jaar het meest gunstige moment. Gelet op deze termijnen en de invoering van het Varkensbesluit in 2008 (mogelijk wordt de invoering van het Besluit verschoven tot 2013) zouden gemiddeld de bedrijven op de huidige locatie per 01-01-2008 moeten beëindigen. Voor de opkoper heeft dit het voordeel dat de aankoopprijs een stuk lager zal liggen. In die zin is langer wachten met de aankoop, in ieder geval tot het moment dat er grote investeringen aan de orde zijn, voor de koper voordelig. Voor de ondernemer zelf heeft het financieel weinig voordelen omdat de aankoopprijs bij wachten ook lager zal worden. Gelet op de huidige marktperspectieven zijn de mogelijkheden om het eigen vermogen te vergroten maar zeer beperkt, omdat de huidige rente - en aflossingverplichtingen op de bestaande locatie gewoon doorlopen. Het starten op de nieuwe locatie is nauwelijks mogelijk omdat het huidige eigen vermogen al niet voldoende is om de nieuwe locatie te financieren, laat staan twee locaties.

4.2 Optie B

Deze optie is voor de ondernemer aantrekkelijker op voorwaarde dat hij het bedrijf tegen een beperkte vergoeding kan blijven gebruiken. Voor de opkoper ontstaat in ieder geval zekerheid over het moment waarop de locatie vrij komt. Gezien de invoering van het Varkensbesluit lijkt ook hier 01-10-2008 (2013) de uiterste

datum. Met het ontvangen bedrag kan de ondernemer zijn huidige schulden aflossen en de inkomenscapaciteit van zijn huidige bedrijf gebruiken om het eigen vermogen te versterken. De mate waarin dit kan gebeuren, is wel sterk afhankelijk van de hoogte van de vergoeding die voor het blijven gebruiken van het bedrijf betaald moet worden. Als deze vergoeding nihil is (onwaarschijnlijk) kan het verschil op basis van bovenstaande berekeningen bij fokzeugen in 5 jaar oplopen tot ongeveer € 200.000 (5 jaar á € 41.700 per jaar) en bij vleesvarkens tot € 250.000 (5 jaar á € 52.200). Gelet op de financieringsbehoefte van een nieuw bedrijf biedt dit mogelijk wel een oplossing bij fokzeugenbedrijven, maar niet voor vleesvarkensbedrijven. Met de ontvangen vergoeding als basis kan de ondernemer vast de nieuwe locatie (eventueel de eerste stap, alleen stallen nog geen woonhuis) opbouwen.

4.3 Conclusie

Voor gefaseerde bedrijfsverplaatsing biedt de optie waarbij de ondernemer een beter verplaatsingsmoment mag kiezen weinig perspectief. Ook het te vergoeden bedrag zal immers lager uitvallen. Gelet op de huidige marktperspectieven zijn er gemiddeld nauwelijks mogelijkheden om tot besparingen en versterking van het eigen vermogen te komen. De afschrijvingen uit het bedrijf zijn nodig om de rente - en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Optie B biedt wellicht voor een aantal bedrijven perspectief, maar dit is wel sterk afhankelijk van de vergoeding die de ondernemer voor het langer gebruik van zijn bedrijf moet betalen. Bij deze optie betaalt de opkopende partij wel de vergoedingen en is daarmee juridisch eigenaar geworden, maar kan nog niet over de kavel beschikken. Wel is er zekerheid over het moment van verwerven. Gelet op de invoering van het Varkensbesluit lijkt, gezien vanuit de te verplaatsen ondernemer, 2008 (2013) een goede verwervingsdatum. Vanuit de glastuinbouw zijn in op te kopen gronden voor Vinex locaties goede ervaringen met deze optie opgedaan. Wanneer (tijdelijk) twee locaties worden aangehouden, zijn er (tijdelijk) extra varkensrechten nodig.

5 Eindconclusies

1. De spreiding in bedrijfsresultaten, vermogen - en financieringspositie is zodanig dat er voor elk bedrijf, dat wil verplaatsen, maatwerk nodig is.
2. De combinatie van de matige tot slechte economische perspectieven en het beperkte eigen vermogen dat inzetbaar is, hebben zulke hoge financieringslasten tot gevolg dat het verplaatsen van een gemiddeld bedrijf met fokzeugen of vleesvarkens niet te financieren is. Dit wordt mede veroorzaakt door de matige tot slechte economische resultaten van de afgelopen jaren en de dito verwachtingen voor de toekomst.
3. Het gefaseerd verplaatsen zal voor enkele te verplaatsen bedrijven in zeer beperkte mate enig perspectief kunnen bieden, maar dan alleen in de variant waarbij het bedrijf nu wordt opgekocht en op de huidige locatie nog enkele jaren (tot 2008) tegen een geringe vergoeding voortgezet kan worden. Met de ontvangen vergoeding voor de oude locatie kan in fasen eventueel tegelijkertijd een nieuwe locatie opgestart worden.
4. Bij gefaseerde verplaatsing zijn (tijdelijk) extra varkensrechten nodig.

Literatuur

Ogink, Gerard. Baten en kosten bij verplaatsing of beëindiging van een veehouderijbedrijf. Interne EC notitie. Ede, 4 september 2002.

Bondt N, C.J.A.M de Bont, G. Cotteleer, M. de Haan (PV), H.H.W.J.M. Sengers en J.J. de Vlieger. Ontwikkelingen in de vleesindustrie tot 2007. LEI -rapport 5.03.07. December 2003. Den Haag.

LEI. Bedrijfsresultaten en inkomens van land - en tuinbouwbedrijven 2003. Intensieve veehouderij 2003. Februari 2004 + gegevens uit BIN van eerdere jaren.

LEI/CBS, Land- en Tuinbouwcijfers 2003. Juni 2003.

Kwantitatieve informatie voor de veehouderij.

Bijlage Geïnvesteed vermogen in varkensbedrijven

Uitgangspunten:						
Bouwblok	oppervlakte in ha	1,5	prijs/ha € 100.000		per bedrijf	€ 150.000
Zeugenbedrijf *	plaatsen/bedrijf	420	prijs/plaats € 2.150		per bedrijf	€ 903.000
Afschrijvingen:	40 jaar	rompgebouw	35%	€ 753		
	20 jaar	binnengebouw	32%	€ 688		
	10 jaar	inrichtingen	33%	€ 710		
	levende have	390 zeugen	investering/zeug	€ 353,50	per bedrijf	€ 137.865
Vleesvarkensbedrijf **	plaatsen/bedrijf	2160	prijs/plaats € 525			€ 1.134.000
Afschrijvingen:	40 jaar	rompgebouw	34%	€ 179		
	20 jaar	binnengebouw	34%	€ 179		
	10 jaar	inrichtingen	32%	€ 168		
	levende have	2000 vleesvarkens	investering/varke	€ 70,50	per bedrijf	€ 141.000

* Twee-mans bedrijf in KWIN Veehouderij.

** Een-mans bedrijf in KWIN Veehouderij.

Zeugen*Investeringsverloop voor een bedrijf met modelmatig afschrijven*

jaar	levende have	grond	10 jaar	20 jaar	40 jaar	Per aanw. zeug	Per bedrijf
0 €	353,50	€ 357	€ 710	€ 688	€ 753	€ 3.054	€ 1.190.865
0,001 €	353,50	€ 357	€ 709	€ 688	€ 752	€ 3.053	€ 1.190.813
5 €	353,50	€ 357	€ 355	€ 516	€ 658	€ 2.385	€ 930.124
10 €	353,50	€ 357	€ -	€ 344	€ 564	€ 1.716	€ 669.383
10,001 €	353,50	€ 357	€ 709	€ 344	€ 564	€ 2.480	€ 967.320
15 €	353,50	€ 357	€ 355	€ 172	€ 470	€ 1.812	€ 706.631
20 €	353,50	€ 357	€ -	€ -	€ 376	€ 1.143	€ 445.890
20,001 €	353,50	€ 357	€ 709	€ 688	€ 376	€ 2.648	€ 1.032.788
25 €	353,50	€ 357	€ 355	€ 516	€ 282	€ 1.980	€ 772.099
30 €	353,50	€ 357	€ -	€ 344	€ 188	€ 1.311	€ 511.358
30,001 €	353,50	€ 357	€ 709	€ 344	€ 188	€ 2.075	€ 809.295
35 €	353,50	€ 357	€ 355	€ 172	€ 94	€ 1.407	€ 548.606
40 €	353,50	€ 357	€ -	€ -	€ -	€ 738	€ 287.865

Vleesvarkens*Investeringsverloop voor een bedrijf met modelmatig afschrijven*

jaar	levende have	grond	10 jaar	20 jaar	40 jaar	Per aanw. varken	Per bedrijf
0 €	70,50	€ 69	€ 168	€ 179	€ 179	€ 713	€ 1.425.000
0,001 €	70,50	€ 69	€ 168	€ 178	€ 178	€ 712	€ 1.424.935
5 €	70,50	€ 69	€ 84	€ 134	€ 156	€ 549	€ 1.098.975
10 €	70,50	€ 69	€ -	€ 89	€ 134	€ 386	€ 772.950
10,001 €	70,50	€ 69	€ 168	€ 89	€ 134	€ 568	€ 1.135.765
15 €	70,50	€ 69	€ 84	€ 45	€ 112	€ 405	€ 809.805
20 €	70,50	€ 69	€ -	€ -	€ 89	€ 242	€ 483.780
20,001 €	70,50	€ 69	€ 168	€ 178	€ 89	€ 616	€ 1.232.155
25 €	70,50	€ 69	€ 84	€ 134	€ 67	€ 453	€ 906.195
30 €	70,50	€ 69	€ -	€ 89	€ 45	€ 290	€ 580.170
30,001 €	70,50	€ 69	€ 168	€ 89	€ 45	€ 471	€ 942.985
35 €	70,50	€ 69	€ 84	€ 45	€ 22	€ 309	€ 617.025
40 €	70,50	€ 69	€ -	€ -	€ -	€ 146	€ 291.000
