



IN DEZE NIEUWSBRIEF

- Is grond kopen rendabel?
- Taxeren; noodzakelijk kwaad of een waardevol rapport?
- Agrarisch aanbod
- Oplossingen mestprobleem
- Worden fosfaatrechten duurder of goedkoper door een hogere afroming?
- Oost, west, thuis, best?!?
- Geen natuurbeschermingswetvergunning, wat zijn mijn rechten wel?
- Contact

IS GROND KOPEN RENDABEL?

Een vraag die wij regelmatig krijgen is de volgende. Is het kopen van grond eigenlijk financieel wel interessant of kan ik beter geen grond kopen?

De gemiddelde prijzen voor grasland zijn gestegen naar € 80.000 tot € 110.000 per ha en voor bouwland naar € 105.000 tot € 136.000 per ha.

Wat betekent dit..?

Stel u kunt een perceel grasland kopen en deze heeft een vraagprijs van € 85.000 per hectare. Indien u dit perceel zou kopen en u moet dit financieren met een rente van 5%, betekent dit per jaar een rente van €4.250. Dan komt de rekensom. Op dit perceel kunt u dit jaar nog ca. 45 kuub mest uitrijden (derogatie). Het afvoeren van mest kost vandaag de dag ongeveer € 30,- per kuub, dus op 45 kuub is dit € 1.350,-

Indien u het perceel niet zou kopen en het gras zou moeten aankopen kost dit ca. € 1.000 per ha. Daarmee zijn de kosten van afvoeren van mest en het aanvoeren van gras als u het perceel niet koopt €2.350,- per ha.

Indien u het perceel zou kopen zou dit € 4.250 kosten excl. de bewerkingskosten van het land. Als u het perceel niet zou kopen kost dit u € 2.350,- per ha. Het lijkt dus goedkoper om het land maar niet te kopen. Maar rendabel investeren is in de praktijk meestal niet de juiste beoordeling. **Het is beter om te kijken of een investering 'betaalbaar' is.**

Als we echter naar de regelgeving kijken waar steeds meer de nadruk komt te liggen op de graslandnorm die waarschijnlijk ingevoerd gaat worden, wordt het belang van grond 'onder' het bedrijf steeds groter. Het gevolg kan in de toekomst zijn, dat niet voldoende grond 'onder' het bedrijf betekent dat u minder vee mag houden. Op dat moment worden de genoemde kosten van € 2.350,- per ha (*scenario geen grond kopen*) ineens een stuk hoger omdat uw bedrijf volledig is ingericht op het aantal stuks vee wat u nu heeft.

Een andere optie dan grond kopen is om de grond te pachten. Het is dan wel van belang dat u de grond voor een langere termijn kunt pachten zodat u hiermee zekerheid creëert in uw bedrijf.

Ons advies is om verder te kijken dan alleen te rekenen wat de grond aan rente kost. Grond is met het oog op de toekomst, de toekomst van uw bedrijf.



TAXEREN; NOODZAKELIJK KWAAD OF EEN WAARDEVOL RAPPORT?

De Koning & Witzier en Leyten & Van der Linde hebben naast makelaardij ook een taxatieafdeling. We hebben meerdere NRV gecertificeerde taxateurs aan het werk.

De praktijk is dat er door ons kantoor veel agrarische taxaties gedaan worden. Om goede taxaties te kunnen verrichten is het belangrijk dat een taxateur veel taxeert. Ons kantoor heeft een schat aan informatie en kennis.

Noodzakelijke taxatie

Regelmatig taxeren we in opdracht van de bank. De bank geeft de opdracht dat er een taxatie moet komen voor het financiële bankdossier en u mag helaas de rekening betalen. Voor deze taxaties zijn we een 'taxatiepakket' aan het ontwikkelen om het voor u financieel wat goedkoper te kunnen maken. Hierover informeren wij u op een later moment.

De meerwaarde van een taxatierapport

In een taxatierapport wordt de financiële waarde vastgesteld. Dat is correct, er is echter meer. Een taxatierapport is namelijk een complete opsomming en beschrijving van het getaxeerde onroerend goed.

In het taxatierapport worden allerlei zaken opgenomen zoals de bestemming, de ligging, referenties, vergunningen, omvang en leeftijd van schuren etc. Een taxatierapport kan daarom ook gebruikt worden om een goed advies te geven wat er gedaan kan worden om het onroerend goed meer waarde te geven.



Geld verdienen door goed taxeren

Onze taxateurs zijn ervaren en doen onderzoek naar waarde drukkende- of verhogende factoren. Dit is bij een taxatie voor de erfbelasting van belang. Wanneer een taxatie niet alle feiten weergeeft kan de waarde te hoog zijn, waardoor er in de praktijk belasting betaald moet worden.

'Voor deze taxaties zijn we een 'taxatiepakket' aan het ontwikkelen om het voor u financieel wat goedkoper te kunnen maken.'

Een taxateur kan de waarde natuurlijk niet zonder goede redenen beïnvloeden. De taxateur is verantwoordelijk voor gedegen onderzoek en het meenemen van alle factoren in de waardering.

Taxatierapport als basis voor een financiële scan

Een goed taxatierapport is tevens een prima basis voor het maken van een financiële scan van uw bedrijf. Wij maken regelmatig een financiële scan voor onze klanten, als zij vragen hebben over het feit of een boerderij al dan niet moet worden verplaatst, gestopt of worden overgenomen door een opvolger. Deze scan in combinatie met advies van een adviseur geeft u een goede basis voor het nemen van een belangrijke beslissing.

AGRARISCH AANBOD



TE KOOP

LINGEDIJK 180, TRICHT

Prijs op aanvraag

Fruitteelbedrijf 'De Hoenderik' met totaal ca. 2 ha. waarvan ca. 1,5 ha. boomgaard met diverse soorten (zacht)fruit. Met winkel & terras en Bed & Breakfast.



TE KOOP

LEKDIJK 436, NIEUW-LEKKERLAND

Prijs op aanvraag

Een herontwikkelingsproject, nu geëxploiteerd als melkveehouderijbedrijf. Totaal ca. 16,33 ha. land te koop. Ideaal voor hotel, restaurant of iets dergelijks.

AANBOD LOS LAND

Prijs op aanvraag

Ter Aar, Veldweg, Boomkwekerij	4.26.65 ha.
Koudekerk a/d Rijn, Batelaan	11.02.20 ha.
Kockengen, Wagendijk	10.24.31 ha.
Voorschoten, Nieuwe Weg	12.74.44 ha.
Alphen a/d Rijn, Compierkade	7.59.20 ha.
Nieuwe Wetering, Achterweg	46.09.31 ha.
Molenaarsgraaf, Kweldamweg	ca. 17 ha.

Voor meer informatie bezoek onze website:

WWW.KONINGWITZIER.NL



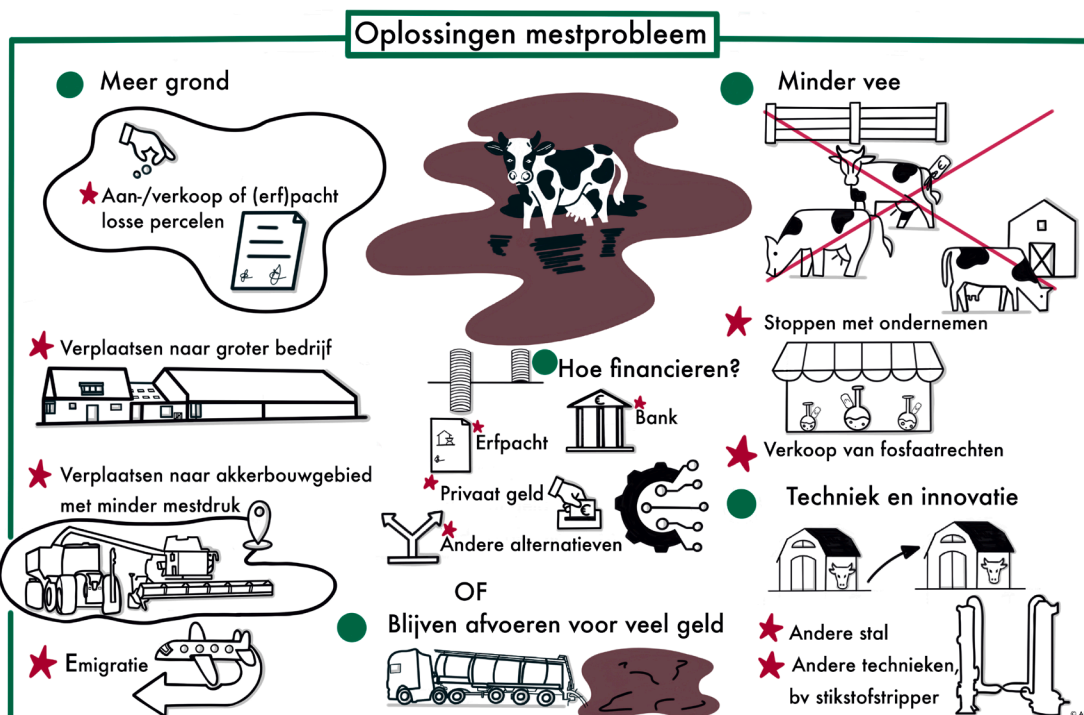
TE KOOP

KOOIWEG 35, NIJELAMER

Prijs op aanvraag

(Voormalig) melkveebedrijf met ca. 27,36 ha. erfpachtgrond (altijdurend erfpachtrecht). Het bedrijf heeft een NB-wetvergunning (2015).

Komend voorjaar komen er diverse mooie woon- werkobjecten te koop, onder andere in de gemeenten De Ronde Venen, Nieuwkoop en Oudewater.



WORDEN FOSFAATRECHTEN DUURDER OF GOEDKOPER DOOR EEN HOGERE AFROMING?

De discussie rondom fosfaatrechten in de Nederlandse landbouw is een onderwerp dat veel melkveehouders bezighoudt. Helemaal door de recente besluiten om de afroming bij een transactie van fosfaatrechten te verhogen van 10% naar 30%. Hierdoor rijst de vraag: wat gebeurt er met de prijs van fosfaatrechten bij een hogere afroming? In deze blog bespreken we de gevolgen van deze maatregel en wat het mogelijk betekent voor de toekomst van fosfaatrechten.

Verhoging afroming

Afgelopen 13 september werd duidelijk dat het kabinet van plan is de afroming op dierrechten en dus ook fosfaatrechten sterk te verhogen bij overdrachten, met ingang van 1 januari 2025. Omdat de ingangsdatum van de regeling niet bekend was zorgde dit tijdelijk voor een overspannen fosfaatmarkt. De fosfaatrechten stegen in twee dagen van ca. €54 per kg naar bijna €65 per kg. Inmiddels kunnen we concluderen dat de markt zich weer gestabiliseerd heeft op het oude niveau. Maar kennelijk wordt de markt dus wel (tijdelijk) beïnvloed door deze nieuwe regelgeving.

De prijs van fosfaatrechten is afhankelijk van vraag en aanbod. Maar hoe beïnvloedt een hogere afroming deze dynamiek?

1. Minder aanbod: Bij een hogere afroming daalt het totale aanbod van fosfaatrechten in de markt. Er zijn minder rechten zijn beschikbaar (er verdwijnen immers meer rechten uit de markt door een hogere afroming), wat betekent dat boeren die nog rechten nodig hebben, meer zullen moeten betalen.

2. Marktverstoringen: Aan de andere kant kan een scherpe afroming ook leiden tot onzekerheid in de markt. Sommige boeren kunnen besluiten te stoppen of hun activiteiten te verkleinen, wat de vraag naar rechten kan verlagen en/of aanbod doen toenemen. Dit zou de prijzen kunnen drukken.

3. Inkrimping van de sector: Door deze extra afroming, maar ook door andere ontwikkelingen zoals grondgebondenheid, de afvoerproblematiek van (drijf)mest en het toenemende aantal stoppende melkveehouders, daalt het aantal melkkoeien jaarlijks. Door de huidige marktomstandigheden mogelijk zelfs sneller dan voorheen. Als er minder melkkoeien zijn, zal de vraag naar fosfaatrechten afnemen, wat de prijs drukt.

4. Einde fosfaatrechten: De fosfaatrechten bestaan in ieder geval tot 1 januari 2028. Of ze daarna blijven bestaan, is nog onbekend. Als besloten wordt de fosfaatrechten na 1 januari 2028 af te schaffen, zal dit de prijs drukken.

Conclusie

Of fosfaatrechten duurder of goedkoper worden als gevolg van een hogere afroming, hangt af van verschillende factoren, waaronder vraag, aanbod en de aanpassingsstrategieën van melkveehouders. Welke kant het opgaat, kunnen wij niet voorspellen, maar niets blijft zoals het is.

Wilt u meer advies over wat u als ondernemer het beste kunt doen met de huidige fosfaatkwestie? Of wilt u fosfaatrechten (ver)kopen of (ver)leasen? Neem dan snel contact op met Pieter Doelman (0636 483 770)!



OOST, WEST, THUIS, BEST?!?



Bij menig agrarisch bedrijf in Nederland borduurt de opvolger verder waar ouders gebleven zijn. Daar is meestal niets mis mee, gaat jaren goed en soms gaat het knellen...

Een strategische keuze

Bedrijfsverplaatsing is een (grote) strategische keuze waarmee je in één stap veel naar je eigen hand kunt zetten. Je kunt inspelen op veranderingen in de markt, milieu-eisen en bedrijfsomstandigheden. Het biedt mogelijkheden om het bedrijf toekomstbestendig te maken. Meer grond, een betere of grotere stal, passende vergunningen, een omvangrijkere huiskavel en het exploiteren van een biologisch bedrijf zijn voorbeelden.

De mogelijkheid om te groeien

Een belangrijke kans is de mogelijkheid om te groeien en het bedrijf financieel gezond te houden. De nieuwe locatie zoek je zelf uit. Er is meer ruimte beschikbaar en landbouwgrond is minder duur, wat uitbreiding van het areaal en de productiecapaciteit mogelijk maakt. Hierdoor kun je het bedrijf efficiënter inrichten en schaalvoordelen behalen. Een nieuw gebied geeft toegang tot markten en infrastructuur: een betere kavel bespaart logistieke kosten, een akkerbouwregio kan helpen bij mestafzet of er is betere beschikbaarheid van aanleverende bedrijven.

Verduurzaming

Bedrijfsverplaatsing kan bijdragen aan verduurzaming. Door te verhuizen naar een locatie met betere bodemeigenschappen of klimaatcondities, kun je optimaliseren. Een plek waar de uitstoot van stikstof minder relevant is. Als de nieuwe locatie mogelijkheden geeft voor de inzet van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie, dan draagt dat bij aan een lagere milieubelasting en aan kostenbesparing.

Leefbaarheid

Leefbaarheid speelt ook een rol. In drukke stedelijke gebieden is de druk (en bemoeizucht) op agrarische bedrijven hoog. Het huidige politieke klimaat is niet fijn. Een verhuizing naar een rustiger, landelijker gebied kan zorgen voor minder beperkingen en voor meer ruimte, begrip en vrijheid om het bedrijf te runnen zoals jij dat wilt.

Investerings

Tot slot biedt verplaatsing de kans om toekomstgerichte investeringen te doen. Een andere stal biedt de mogelijkheid om te investeren in moderne, efficiënte installaties en technologieën die bijdragen aan een betere bedrijfsvoering en hogere productiviteit.

Een bedrijfsverplaatsing biedt talloze kansen

Kortom, een agrarische bedrijfsverplaatsing biedt talloze kansen op het gebied van groei, verduurzaming, leefbaarheid en innovatie. Door slim in te spelen op deze mogelijkheden, stoom je je bedrijf klaar voor een succesvolle toekomst.

De agrarische makelaars van De Koning & Witzier begeleiden dit ingrijpende proces al jaren. Zij kennen de weg, de kansen en de besparingen. Informatie op maat voor jouw agrarisch bedrijf? Bel of mail ons voor advies.

Op verandering hopen zonder er zelf iets voor te doen, is als op een treinstation wachten op de boot.

Verkocht



Groot-Ammers (ZH)
100 mk / 22,93 ha

Aangekocht



Omgeving Dokkum (FR)
142 mk / 68 ha

BEDRIJFSVERPLAATSING

Reden: Verlaging aantal g.v.e/ha, verbetering huisvesting en groeiambitie

Verkocht



Oudewater (U)
50 mk / 43 ha

Aangekocht



Bantega (FR)
92 mk / 57 ha

BEDRIJFSVERPLAATSING

Reden: Sterk verouderde gebouwen, geen NB-wetvergunning en een kleine huiskavel

GEEN NATUURBESCHERMINGS- WETVERGUNNING, WAT ZIJN MIJN RECHTEN WEL?

Stikstof is nog steeds een actueel onderwerp. Veel van onze klanten vragen zich af welke rechten zij hebben op het bedrijf, anders gezegd: hoeveel dieren zijn er vergund?

Tekst gaat verder onder de foto

CONTACT

De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar en
onteigeningsdeskundige

WAARDER

Oosteinde 32
0348 - 502 224

info@koningwitzier.nl

LEERDAM

Westwal 34
0345 - 744 074

leerdam@koningwitzier.nl

DRONTEN

De Oude IJssel 11 A
0321 - 388 790

info@leyten-vdlinde.nl

agrarisch.koningwitzier.nl



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Sinds 2019 is Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij onderdeel van de De Koning & Witzier Groep.



Als u een NB-wetvergunning heeft, dan is deze vraag eenvoudig te beantwoorden. De aantallen die in uw beschikking staan, zijn de vergunde aantallen op uw bedrijf. Dit geldt ook voor een onherroepelijk verleende PAS vergunning.

Het vraagstuk wordt anders als u een PAS melder bent of wanneer u geen NB-wetvergunning en geen PAS melding heeft. In dit scenario zullen we de 'oude rechten' moeten onderzoeken. Eerst moet, doormiddel van een AERIUS berekening, berekend worden op welke Natura-2000 gebieden u stikstofuitstoot heeft. Vervolgens moet er worden gekeken wat de referentiedata zijn op de Natura-2000 gebieden waarop u stikstofuitstoot heeft (deze data lopen vanaf 1994 tot en met 2004).

Bij de omgevingsdienst kan uw milieudossier worden opgevraagd. Uw 'oude' vergunningen en meldingen worden dan toegestuurd.

Het aantal stuks vee, uit bijvoorbeeld een Hinderwetvergunning of een melding in het activiteitenbesluit voor de betreffende referentiedata, zijn de aantallen vee die op uw bedrijf vergund zijn.

Indien er na de referentiedata een melding is gedaan waar meer aantallen vee in gemeld staan, zijn deze niet vergund. Indien er na de referentiedata een melding is gedaan waar minder stuks vee in gemeld zijn, wordt dit het leidende aantal stuks vee wat vergund is op uw bedrijf.

Voorbeeld

Een melkveebedrijf heeft stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden waarvan de referentiedata in 1994 liggen. Uit het milieudossier blijkt dat er een Hinderwetvergunning uit 1992 voor 80 koeien en 30 stuks jongvee is. Indien er na deze datum geen meldingen meer zijn gedaan of nieuwe vergunningen zijn aangevraagd, is dit het aantal stuks vee wat vergund is.

Indien er bijvoorbeeld in 2006 een melding in het activiteitenbesluit gedaan is van alleen 50 stuks jongvee, wordt dit het aantal stuks vee wat vergund is in plaats van de 80 GVE en 30 JVE uit de Hinderwetvergunning. Door alleen het houden van 50 stuks jongvee is de stikstofdepositie omlaag gegaan en wordt dit leidend voor de vergunde aantallen.

Indien u graag wilt weten wat uw vergunde rechten zijn, dan kunnen wij een analyse voor u maken.