

WAAROM KOOP BILL GATES SO BAIE PLASE?

DEUR

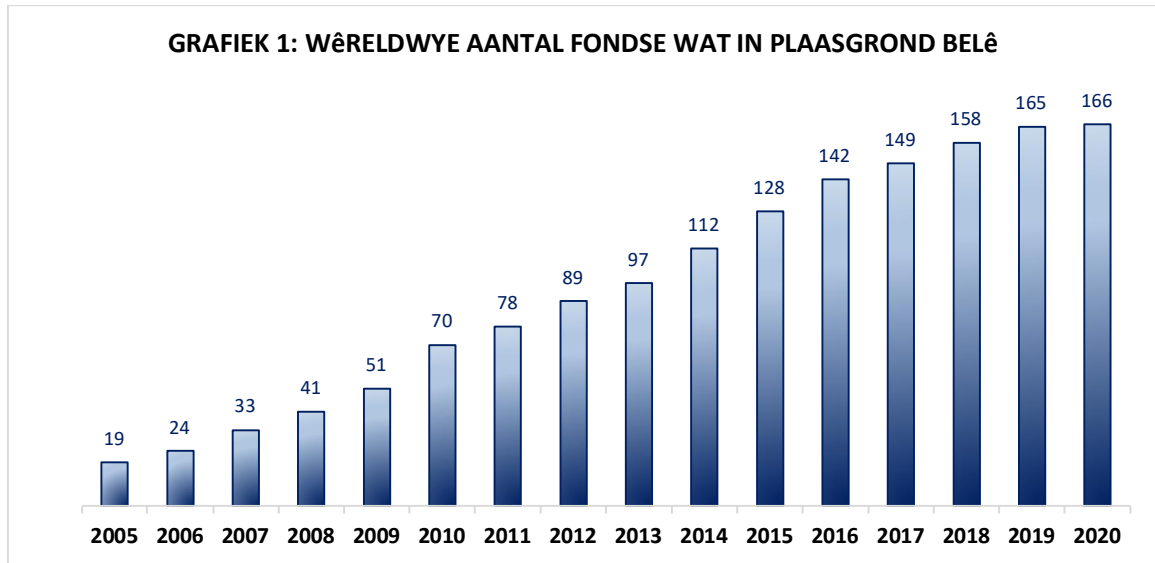
DR PHILIP THEUNISSEN



Toe navorsers van die Amerikaanse publikasie *The Land Report* probeer vasstel het wie onlangs amper 6 000 ha se landbougrond in die opvangsgebied van die Columbiarivier in die deelstaat van Washington gekoop het, was hulle uiters verbaas om te ontdek dat dit Bill Gates was. Tot hulle verdere verbasing het hulle later vasgestel dat dié stigter van Microsoft reeds 98 000 ha se plase in verskeie state van die VSA besit. Naas die feit dat hy die derde rykste man in die wêreld is, maak die plaasgrond wat hy besit van hom die grootste enkele privaat eienaar van grond in Amerika. Dit laat onvermydelik die vraag ontstaan waarheen Boer Bill met sy boerdery op pad is. Die kort voortydige antwoord is dat Bill Gates dit hoegenaamd nie oorweeg om self te gaan boer nie. Hier volg die lang antwoord:

Plaasgrond was vir etlikes dekades lank nie 'n algemeen bekende bateklas waarin finansiële beleggers belang gestel het nie. Selfs nadat alternatiewe beleggings aan die einde van die vorige eeu meer algemeen geraak het, het slegs enkele fondsbestuurders na die landbousektor as 'n moontlikheid gekyk. Verskeie struikelblokke het in die pad van beleggers gestaan. Die gediversifiseerde vertakkings waarvoor landbougrond gebruik word, die hoofsaaklik eenmansaakboere as eienaars en die gebrek aan deurdagte kennis oor die fundamentele waarde van plaasgrond is maar enkeles wat opgenoem kan word.

Sedert die draai van die eeu het die gety egter algaande begin skuif toe veral institusionele beleggers met toenemende noukeurigheid na die beleggingswaarde van plaasgrond begin kyk het. Die belangstelling in plaasgrond as bateklas het gedurende die wêreldwye groot finansiële krisis van 2008 versnel toe beleggers desperaat na alternatiewe vir die tradisionele oëilige hawes soos staatseffekte en edelmetale gesoek het. Gevolglik was daar in 'n baie kort periode 'n oorvloedige toename in beleggingsfondse wat hulleself spesifiek op plaasgrond as bateklas vir hulle beleggers toegespits het, soos in Grafiek 1 aangetoon word. In 2020 was daar reeds 166 sulke fondse wat nege keer meer is as die 19 wat in 2005 bestaan het.



Bron: Valoral-Advisors

Bill Gates se belegging in plaasgrond kan as deel van hierdie neiging gesien word. Oor die afgelope tien jaar het sy beleggingsarm, Cascade Investment, ongemerk groot hoeveelhede plase in 19 deelstate dwarsoor die hele Amerika opgeraap totdat die 6 000 ha in Washington onder die aandag van *The Land Report* gekom het en sy geheim uitgelap is. Toe dié fonds deur *The Wall Street Journal* ontleed is, het dit, buiten die 98 000 ha plaasgrond ook 10 420 ha se tradisionele reservaatgrond en 500 ha se rekreasiegronde besit.

Bestendige opbrengs

Plasgrond het uit 'n historiese oogpunt bestendige opbrengs opgelewer en dit uit twee onderskeie bronne naamlik huur en/of produksie aan die eenkant en dan aan die ander kant 'n kapitale wins by die verkoop daarvan omdat pryse voortdurend gestyg het. Gebaseer op Amerikaanse gegewens vanaf 1992 tot 2020, soos getoon in Tabel 1, was die mediaan van die jaarlikse opbrengs van plaasgrond 10.9% gewees teenoor die 7.9% van die aandelemarkte en die 8.2% van ander eiendom oor dieselfde tydperk. Hiermee saam is die ondervinding dat die volatiliteit van plaasgrond se opbrengs aansienlik laer is as dié van die ander bateklasse, naamlik 6.8% teenoor die 16.9% van aandelemarkte, 7.7% van ander eiendomme in die VSA en 18% van REIT's (*real estate investment trust*).

Die Sharpe verhouding wat in Tabel 1 getoon word neem die volatiliteit én die jaarlikse opbrengs in ag en bepaal dan die riskantheid van ñ belegging. As hierdie verhouding minder as een is, is dit nie ñ goeie belegging nie terwyl ñ verhouding van meer as een daarop dui dat dit ñ veilige belegging is. Volgens Tabel 1 is ñ belegging in plaasgrond, op grond van die Sharpe verhouding, dus ñ stabiele belegging terwyl beleggings in aandele, ander eiendom en REIT's meer risiko inhou.

TABEL 1: PRESTASIE VAN BATEKLASSE EN EIENDOM (1992 - 2020)

	VSA Aandele- markte	VSA staats- effekte	VSA Plase	VSA Eiendom	VSA REIT's
Mediaan	7.9%	0.5%	10.9%	8.2%	9.9%
Standard afwyking	16.9%	4.5%	6.8%	7.7%	18.0%
Sharpe verhouding	0.31	0.64	1.19	0.72	0.4
Korrelasie met plaasgrond	-0.05	-0.28	-	0.45	0.01

Bron: National Council of Real Estate Investment Fiduciaries

Nog ñ belangrike aanwyser ten gunste van plaasgrond is dié belegging se verwantskap met ander bateklasse se volatiliteit. ñ Waarde van 1 dui op ñ direkte verwantskap terwyl ñ waarde van 0 op geen verwantskap dui nie. Plaasgrond het in wese geen verwantskap met die ander bateklasse nie. Die uitsondering is ñ baie matige verwantskap met ander eiendom. Dit beteken dat as die ander bateklasse se waarde as gevolg van ekonomiese krisis styg of daal, plaasgrond se pryse nie saam styg of daal nie.

Die Amerikaanse omgewing word gerugsteun deur die ondervinding in Groot Brittanje. Tabel 2 toon aan dat die styging in die waarde van plaasgrond in Brittanje ál die ander vernaamste bateklasse uitstof, met uitsondering van goud. Tabel 2 toon ook aan dat hoe langer die beleggingstermyn, hoe beter vaar plaasgrond as ñ belegging.

TABEL 2: VERANDERING VAN PLAASWAARDE TEENoor ANDER BATEKLASSE (GB)

	Engelse plase	Wonings Sentraal London	Alle GB Wonings	FTSE 100	Goud
3 Maande	0%	0%	1%	4%	-12%
12 Maande	0%	-3%	6%	18%	-5%
5 Jaar	-12%	-17%	16%	10%	43%
10 Jaar	16%	12%	41%	14%	36%
20 Jaar	259%	125%	175%	19%	577%

Bron: Knight Frank Research

Diversifisering

Plaasgrond voeg diversifikasie by tot ñ beleggingsportefeulje en dit is deurslaggewend om welvaart oor die langtermyn te kan opbou. Die ongekende volatiliteit wat die Covid-pandemie gedurende 2020 én 2021 op bykans alle bateklasse meebring het, het groot onsekerheid

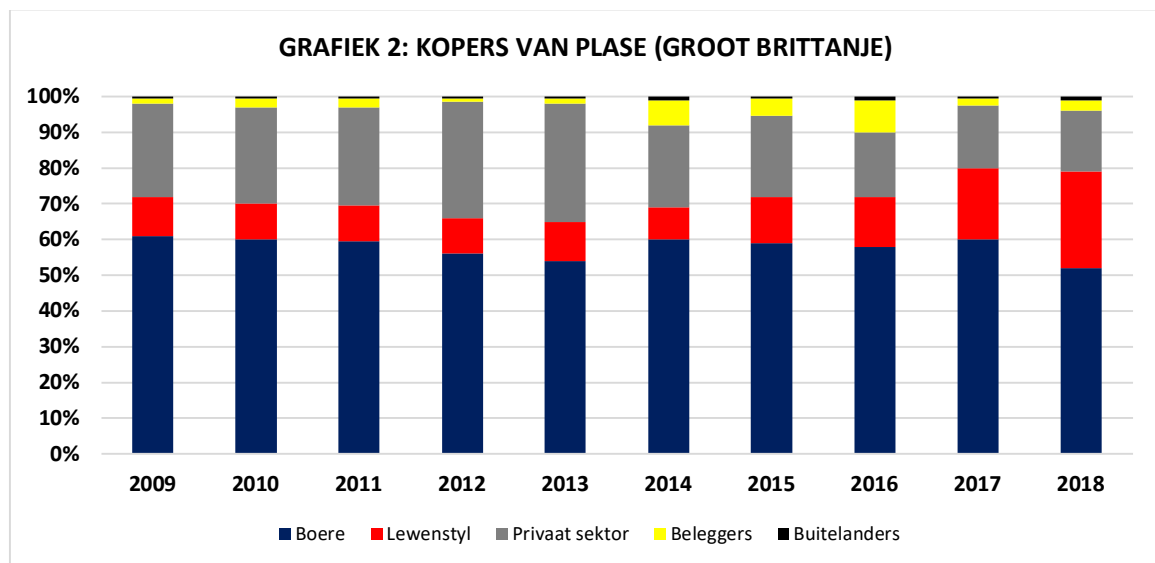
geskep en beleggers gedwing om baie ernstig na bateklasse te kyk wat nie 'n verwantskap met sulke onsekerhede het nie. Plaasgrond voldoen tot 'n groot mate aan hulle verwagtinge.

Samevattend dus het plaasgrond se waarde nie 'n verwantskap met ekonomiese krisis nie, is dit nie aan uitermatige pryskommelinge onderhewig nie én lewer dit nog 'n konstante jaarlikse inkomste in die vorm van huur of produksie ook terwyl die kapitale waarde daarvan oor tyd met meer as dié van die meeste ander bateklasse styg. Vir 'n belegger kan hierdie inkomste selfs 'n passiewe vorm ook aanneem, veral as dit verhuur word. In kort beteken plaasgrond as 'n bateklas binne 'n beleggingsportefeulje konstante kapitaal groei, diversifikasie, minder volatiliteit én 'n jaarlikse inkomste en dit is waaragter beleggers soos Bill Gates is.

Kopers

Histories was plaasgrond 'n moeilike mark om van buite af te binne te dring. Onkonde oor die mark en die groot bedrae wat nodig is om 'n plaas te koop maak dit moeilik vir buitelanders om in plaasgrond te belê maar die aantreklikheid daarvan as 'n bateklas binne 'n beleggingsportefeulje gaan toenemend daartoe lei dat plaasgrond, as 'n belegging vir mense wat nie self boer nie, in gewildheid gaan toeneem.

Tradisioneel is bestaande boere die grootste kopers van plaasgrond. Hulle is voortdurend op die uitkyk om hulle bestaande boerderye te vergroot sodat hulle beter skaalvoordele daardeur kan skep. Boere sien dus die geleentheid om die buurplaas te koop as 'n een-keer-in-'n-leeftyd se gebeurtenis en sal dit kwalik laat verby gaan. Dit is waarskynlik 'n baie geldige argument want wêreldwyd, ook in Suid-Afrika, kom daar slegs 'n beperkte aantal plase elke jaar in die mark en is dit inderdaad 'n rare verskynsel as die buurplaas te koop is. Gegronde op Groot Brittanje se inligting, toon Grafiek 2 dus dat 60% van die plaasgrond wat in 2009 beskikbaar was deur bestaande boere gekoop is. Die privaatsektor het 26% daarvan gekoop terwyl lewenstylkopers 11% gekoop het. In 2009 het beleggers maar 0.5% van die beskikbare plase in Groot Brittanje gekoop.



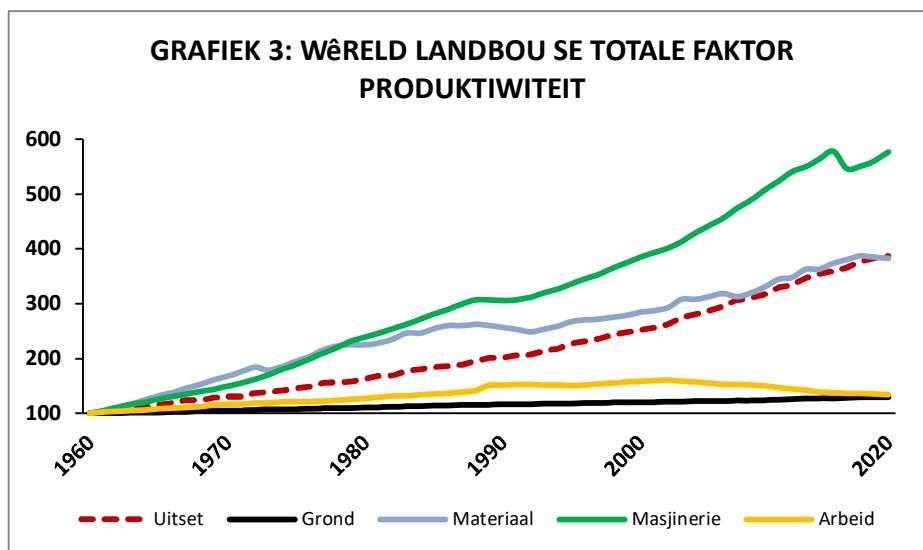
Source: Strutt & Parker

Grafiek 2 toon egter dat die samestelling van plaaskopers van 2009 tot 2018 beduidend verander het. In 2018 is 52% van die beskikbare plaasgrond deur boere gekoop terwyl 27% deur lewenstylkopers gekoop is. Die lewenstylkategorie word beskryf as kopers wat die plaas as residensiële eiendom koop wat binne pendelafstand van 'n groot stad is. Dit is gevolglik welvarende individue wat hul lewenstyl in die natuurskoon wil voortsit terwyl hulle ook die rekreasiemoontlikhede van die plaas wil benut, hetsy voltyds of dan ten minste oor naweke. Kopers uit die privat sektor het van 26% tot 17% afgeneem terwyl beleggers in 2018 3% van die plaasgrond gekoop het.

Grafiek 2 bevestig dus dat plaasgrond vir 'n groterwordende mengsel van kopers aantreklik raak en dat die mark vir plaasgrond toenemend meer toeganklik raak vir kopers wat nie noodwendig self wil boer nie maar dit net as 'n belegging wil aanskaf.

Ondersteunende waarde

Aantreklikheid ten spyte moet iets die waarde van plaasgrond ondersteun om te verhoed dat stygende plaaswaardes nie bloot op 'n borrel gebaseer word nie wat mettertyd gaan bars sodra die gier oor is. Daar is egter een eienskap wat plaasgrond van die ander bateklasse onderskei en dit het onderliggend daarmee te doen dat nuwe plaasgrond nie meer vervaardig word nie. Grafiek 3 verklaar gevolglik waarom plaasgrond 'n ondersteunende waarde het en dit gaan behou en waarom dit dus toenemend meer gesog binne beleggingsportefeuljies raak.



Sedert 1960 het die produktiwiteit van landbou bykans drievoudig toegeneem. Daarteenoor het die hoeveelheid plaasgrond wat vir landbouproduksie aangewend word met slegs 'n derde toegeneem. Bykans dieselfde hektaar plaasgrond produseer in 2020 dus vier keer soveel as wat dit in 1960 geproduseer het. As die pryse van in- én uitsette elke jaar dieselfde sou kon bly neem die produktiewe waarde van plaasgrond elke jaar met 2% toe. Hierdie toename in produktiwiteit vind plaas danksy die effek van navorsing en die ontwikkeling van beter saad, bemesting, chemikalieë en masjinerie deur navorsingsinstansies en vervaardigers wat nou by die landbou

betrokke is. Die boer se produktiwiteit vind dus baat by hierdie investerings terwyl hyself nie ñ sent daarop spandeer nie, behalwe om die verbeterde produk teen ñ hoër prys aan te koop of om op groter skaal van tegnologie gebruik te maak. Soos in Grafiek 3 aangedui, het die gebruik van masjinerie sedert 1960 bykans viervoudig toegeneem terwyl die gebruik van materiaal (saad, kunsmis, chemikalieë en brandstof) drievoudig toegeneem het. Terselfdertyd was daar ñ afname in die hoeveelheid arbeid wat aangewend is.

Die onderliggende punt is dat as die boer nie addisionele plaasgrond oor hierdie tydperk aangeskaf het nie, daar geen addisionele kapitaal op sy plaasgrond nodig was om ñ 2% groei in produktiwiteit te behaal nie. So, terwyl die bevolking oor die tydperk van 60 jaar meer as verdubbel het kon bykans dieselfde hoeveelheid plaasgrond daarin slaag om steeds genoeg voedsel en vesel vir die groeiende bevolking te produseer. Gevolglik kon voedsel- en veselpryse laag bly want die aanbod kon aan die vraag voldoen. Voedsel- en veselpryse sal egter skerp toeneem indien plaasgrond se produktiwiteit ñ plafon bereik. Hoe dit ookal sy, in ñ normaal funksionerende ekonomiese omgewing behoort plaasgrond se waarde dus altyd te styg MITS daar nie van plaasgrond politiek gemaak word nie.

Suid-Afrika

Die profiel van kopers van plaasgrond in Suid-Afrika verskil waarskynlik wesentlik van dié van Groot Brittanje, juis om politieke redes. Volgens Johann Bornman, voorsitter van *Agri Development Solutions*, het die uitgerekte parlementêre proses van ñ grondonteiening sonder vergoeding ñ groot bydrae daartoe gelewer dat grondpryse in Suid-Afrika nie so skerp gestyg het soos byvoorbeeld in die VSA en Groot Brittanje nie. Die beplande wysiging aan die Grondwet het wel in Desember van verlede jaar nie geslaag nie omdat daar nie voldoende stemme daarvoor was nie. Dit het egter nie die president van die ANC, Mnr Cyril Ramaphosa, verhoed om sommer kort daarna, op die ANC se 110-jarige herdenking op 8 Januarie vanjaar, sy kwynende getal ondersteuners opnuut daaraan te herinner dat grondonteiening sonder vergoeding steeds ANC-beleid is, hoewel dit nie regeringsbeleid is nie.

Volgens Bornman was die droogtes wat vir etlike jare in groot dele van Suid-Afrika geheers het egter ñ groter demper op plaasgrond se pryse as wat die politiek was. Hy voer aan dat pryse eerder die klimaat volg as wat dit politieke geraas volg. Bornman meen dat die finansiële ondergang van boerderye as gevolg van klimaatsonstandighede, en nie politieke vrese nie, die grootste rede is waarom plase in Suid-Afrika in die mark kom.

Ten spyte van hierdie faktore is Bornman, wat plaaspryse al geruime tyd lank dophou en ontleed, van oortuiging dat Suid-Afrikaanse boere steeds aansienlik hoë pryse vir plaasgrond betaal en dat plase vir ver meer as hulle produktiewe waarde gekoop word. Die vernaamste tendense wat hy kon waarneem is die volgende:

- In die geval van saaigrond is die produktiewe waarde van die grond R15 000/ha terwyl boere tot R50 000/ha daarvoor betaal.
- Hoë potensiaal saaigrond in die Vrystaat en Noord-Wes met hoë watertafels het van R200/ha in 1975 tot R50 000/ha in 2020 gestyg. Top graanproduserende plaasgrond verkoop tussen R37 500 en R40 000/ha maar daar is al R70 000/ha in Bultfontein betaal;
- Weidingsgrond het van R50/ha in 1975 tot R800/ha in 2001 en R5 000/ha in 2013 gestyg;

- In Vryburg se distrik is die drakrag 10ha per GVE terwyl grond daar vir R5 000/ha verkoop. Dit beteken dus 'n investering van R50 000/GVE in grond alleen terwyl speenkalwers rondom R8 000 stuk verkoop. In 1985 is 'n speenkalf vir R250 verkoop terwyl plaasgrond se waarde toe R500/ha was;
- Besproeiingsplase in Vaalharts en die Benede-Oranjerivier se pryse het aansienlik gestyg. Die prys van 'n pekaneutplaas kan van 'n aanvanklike R130 000/ha by vestiging tot R480 000/ha styg wanneer dit vol in produksie kom;
- In die Wes-Kaap beloop 'n gemiddelde saaiplaas se prys tussen R40 000 en R50 000/ha, 'n Karoo weidingsplaas ongeveer R2 000/ha terwyl 'n besproeiingsplaas tussen R150 000 en R200 000/ha verkoop;
- Kleiner plase, dié tussen 150 en 450 ha, het meer aktief verhandel as groter plase;
- Oor die hele Suid-Afrika het 53% van die distrikte in 2020 'n styging in plaasgrond se pryse getoon terwyl 43% 'n daling gewys het. Daar het in 2% van die distrikte geen transaksies plaasgevind nie.

Bornman het die volgende raad vir potensiële beleggers wat plaasgrond as 'n bateklas wil koop:

- Plaasgrond moet deur 'n geregistreerde waardeerder getakseer word terwyl die produksiepotensiaal daarvan deur 'n landbou-ekonomiese bepaal moet word;
- Pragtige natuurskoon beteken nie noodwendig dat die plaas 'n belegging gaan wees nie. Kopers moet ook uitsluitel kry oor aspekte soos waterregte, mineraalregte en grondeise. Moenie grond koop wat naby informele nedersettings geleë is nie al is die natuurskoon hóé asemrowend;
- Veiligheid, sekuriteit en infrastruktuur is uiters belangrike oorwegings;
- Arbeidskwessies, veral weiding- en verblyfregte, moet deur die verkoper uitgesorteer en afgehandel wees teen die tyd dat die koper oordrag neem. Onopgeloste arbeidsdispute en mense wat hervestig moet word kan lang uitgerekte regsprosesse tot gevolg hê;
- Om plaasgrond te besit beteken nog lank nie dat die eienaar vanselfsprekend 'n boer is nie. Boerdery gaan met harde werk gepaard en passie is al wat die energie daarvoor kan verskaf.

Besorgheid

Moet ons bekommerd raak as welgestelde mense soos Bill Gates plaasgrond koop? Die antwoord is waarskynlik ja én nee. Eerstens is plaasgrond 'n krities belangrike produksiefaktor van voedsel en vesel en dit is die enigste een waarvan die beskikbaarheid beperk is. As sulke bates dus toenemend deur al minder mense, veral buitestaanders, besit en beheer word gaan plaasgrond uiteraard duurder en skaarser word en is daar noodwendig ook 'n besorgheid oor die wyse waarop dit bestuur gaan word. Die vraag sal dus altyd bestaan of dié eienaarskap met volhoubaarheid gepaard sal gaan en of voedselsekuriteit steeds die vernaamste prioriteit gaan wees.

Bill Gates is nie die eerste en ook nie die laaste miljardêr wat vir hom 'n plaas koop nie. Dit is dus niks nuuts nie maar wat wel nuut is is dat plaasgrond as bateklas binne 'n beleggingsportefeulje tans die gonswoord onder internasionale fondsbestuurders is. Om geld en mag te hê is een ding maar die meeste van die groot miljardêrs wat tot dusver op groot skaal plaasgrond aangeskaf het, het 'n filantropiese streep ook weg en het gevolglik die hulpbronne én die wil om

markbewegings te inisieer en werklike veranderings te implementeer wat tot voordeel van landbou oor die wêreld heen kan wees.

Die Bill en Melinda Gates Stigting is in hierdie opsig uitgesproke kampvegters vir volhoubare landbou en befonds dié stigting verskeie projekte om navorsing en bewusmaking oor voedselsekuriteit in ontwikkelende lande te bevorder. Die ontwikkeling van droogte- en vloedbestande kultivars, asook die wetenskaplike bevordering van lewendehawe en gewasproduksie, is 'n absolute passie van Bill Gates. Tot op hede het sy stigting al miljarde VSA-dollars aan boere in Afrika én Asië geskenk om landbou op dié kontinente te onderhou. Dit wil dus voorkom of Bill Gates as die nuwe buurman op die buurplaas nie noodwendig 'n slegte idee sal wees nie.

Bethlehem
Januarie 2022

BRONNE:

Bauer, R. He says it's not about climate. So why is Bill Gates investing in farmland? August 2021.

Why farmland is a great investment. Tillable. March 2018.

Fiddes, M. UK farmland ó will this asset class keep on growing? October 2019.