



Pachtnormen 2014

Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

H.J. Silvis, R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen



LEI

WAGENINGEN UR

Pachtnormen 2014

Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

H.J. Silvis, R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen

Dit onderzoek is uitgevoerd door LEI Wageningen UR in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Economische Zaken.

LEI Wageningen UR
Wageningen, mei 2014

NOTA
LEI 14-045

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2014. *Pachtnormen 2014; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, LEI Wageningen UR (University & Research centre), LEI Nota 14-045. 28 blz.; 1 fig.; 21 tab.; 11 ref.

Trefwoorden: Pachtprijsgebieden, grondbeloning, regionormen, veranderpercentages

Dit rapport is gratis te downloaden op www.wageningenUR.nl/lei (onder LEI publicaties).

© 2014 LEI Wageningen UR

Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E informatie.lei@wur.nl,

www.wageningenUR.nl/lei. LEI is onderdeel van Wageningen UR (University & Research centre).



Het LEI hanteert voor zijn rapporten een Creative Commons Naamsvermelding 3.0 Nederland licentie.

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2014

De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

Het LEI aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

LEI 14-045 | Projectcode 2282200024

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

	Woord vooraf	5
	Samenvatting	6
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
	S.2 Vraagstelling en methode	7
1	Inleiding	8
	1.1 Achtergrond en doel	8
	1.2 Berekening pachtnormen los land	8
	1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	10
2	Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	11
	2.1 Los bouw- en grasland	11
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2008-2012	11
	2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	12
	2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pacht prijsgebieden	14
	2.2 Los tuinland	15
	2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2008-2012	15
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	16
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	16
3	Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	17
	3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	17
	3.2 Agrarische woningen	18
	Literatuur en websites	21
	Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2008-2012	22

Woord vooraf

Het ministerie van Economische Zaken stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor akkerbouw- en grasland, tuinland, agrarische gebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pacht-normen worden op 1 juli 2014 van kracht. LEI Wageningen UR heeft in opdracht van het ministerie van Economische Zaken de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2014 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. In deze nota zijn de nieuwe pachtnormen opgenomen, inclusief een toelichting op de verschillende stappen in de berekeningen.

Namens de opdrachtgever is het onderzoek begeleid door Liesbeth Kap van de directie Europees Landbouwbeleid en Voedselzekerheid van het ministerie van Economische Zaken, bijgestaan door Hank Wennink van de directie Wetgeving Juridische Zaken van hetzelfde ministerie. Graag bedanken we beiden voor de constructieve samenwerking.

Ir. L.C. van Staalduinen
Algemeen Directeur LEI Wageningen UR

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

In de pachtprijsgebieden met overwegend akkerbouw stijgt de hoogst toelaatbare pachtprijs van bestaande contracten voor los land met maximaal ruim een vijfde (Tabel S.1). In de pachtprijsgebieden met de nadruk op de melkveehouderij daalt de pachtnorm. Deze verschillen zijn het gevolg van uiteenlopende bedrijfsresultaten tussen de sectoren. In de akkerbouw werden in 2012 goede resultaten behaald, terwijl dat voor de melkveehouderij juist een minder goed jaar was. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor tuinland stijgt vrij fors in Westelijk Holland, terwijl die in Rest van Nederland licht daalt (Tabel S.1). De relatief lage rente heeft een drukkend effect op de pachtnormen.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) stijgen met 1,20%, de gemiddelde bouwkostenindex over 2009-2013 (zie Paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging in bestaande overeenkomsten voor agrarische woningen bedraagt 4% (inflatie van 2,5% plus 1,5%), het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprijsbeleid. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen stijgt met 2,5%, het inflatiepercentage over 2013 (zie Paragraaf 3.2).

Tabel S.1

Regionormen en veranderpercentages per pachtprijsgebied vanaf 1 juli 2014.

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pachtprizen	
	Nieuwe contracten (op of na 1 september 2007) Regionorm (euro per hectare)	Bestaande contracten (voor 1 september 2007) Veranderpercentage (%)
Los akkerbouw- en grasland		
Bouwhoek en Hogeland	604	-5
Veenkoloniën en Oldambt	575	10
Noordelijk weidegebied	652	-6
Oostelijk veehouderijgebied	527	-8
Centraal veehouderijgebied	497	-6
IJsselmeerpolders	941	20
Westelijk Holland	542	17
Waterland en Droogmakerijen	315	-16
Hollands/Utrechts weidegebied	708	-2
Rivierengebied	760	-8
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	638	22
Zuidwest-Brabant	607	4
Zuidelijk veehouderijgebied	645	-4
Zuid-Limburg	854	14
Los tuinland		
Westelijk Holland	1.818	35
Rest van Nederland	727	-4

S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Economische Zaken heeft LEI Wageningen UR gevraagd om de pachtnormen voor 2014 te berekenen conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Het gaat hierbij om de normen voor los land (akkerbouw- en grasland), los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Volgens de wettelijke regeling van de pachtprizen bestaan er twee soorten pachtnormen. Voor 'nieuwe' contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - geldt een maximale pachtprijs. Bestaande contracten - aangegaan voor 1 september 2007 - worden aangepast met een percentage, het zogenaamde veranderpercentage.

Berekeningswijze

De pachtnormen voor los land en los tuinland worden jaarlijks bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde van de opbrengst van het land, de grondbeloning, met een correctie voor de rendements-eis van verpachters. De pachtnormen voor 2014 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2008-2012. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2008-2012 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2007-2011. Voor los land (akkerbouw en grasland) worden de pachtnormen gebaseerd op de grondbeloning van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bepaalde omvang (zie Paragraaf 1.2). De pachtnormen voor los land worden vastgesteld voor veertien gebieden, de pachtprijsgebieden. De pachtnormen voor los tuinland worden gebaseerd op de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een bepaalde omvang (zie Paragraaf 1.2). Voor los tuinland zijn er twee pachtprijsgebieden vastgesteld.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe pachtovereenkomsten van agrarische bedrijfsgebouwen en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten worden gewijzigd met de bouwkostenindex.

De maximale pachtverhoging voor nieuwe pachtcontracten van agrarische woningen is gelijk aan het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprizenbeleid woonruimte; voor bestaande contracten wordt de hoogst toelaatbare pachtprijs bepaald door het puntenstelsel dat met het inflatiepercentage wordt aangepast.

Wijziging pachtprijsgebieden

Per 1 januari 2014 zijn twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is uitgebreid met twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten vormen samen met twee andere opgeheven gemeenten Anna Paulowna en Niedorp de nieuwe gemeente Hollands Kroon. Het pachtprijsgebied IJsselmeerpolders gaat verder zonder de opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Bij de berekening van de gemiddelde grondbeloning wordt de nieuwe gebiedsindeling toegepast vanaf het jaar 2012. Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit tot wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 d.d. 31 oktober 2013.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel

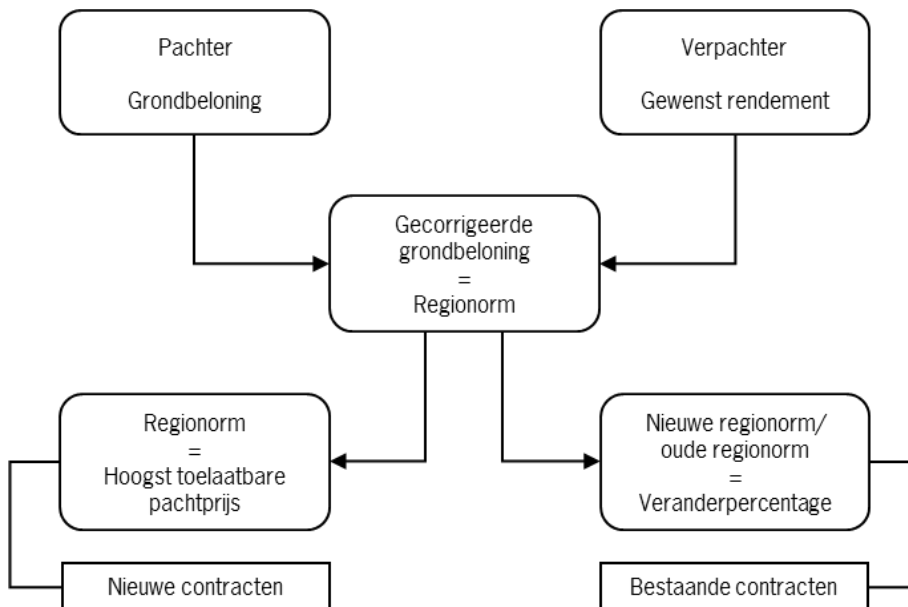
Het ministerie van Economische Zaken stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor los¹ akkerbouw- en grasland, los tuinland, agrarische gebouwen en agrarische woningen. De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in de wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht (van 2014). Voorzien is in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan en in de vaststelling van de percentages waarmee de geldende pachtprizen voor overeenkomsten die zijn aangegaan voor 1 september 2007 wijzigen (zogenaamde 'veranderpercentages'). De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2014 van kracht. LEI Wageningen UR heeft in opdracht van het ministerie van Economische Zaken de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2014 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007, met inachtneming van het Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007.

1.2 Berekening pachtnormen los land

Het Pachtprizenbesluit maakt onderscheid in pachtnormen voor los land (akkerbouw- en grasland) en los tuinland. De eerste worden berekend voor veertien gebieden, de pachtprijsgebieden, en de tweede voor twee pachtprijsgebieden, Westelijk Holland en de Rest van Nederland. Westelijk Holland is een van de veertien pachtprijsgebieden.

In Figuur 1 is de berekening van de pachtnormen voor 2014 uitgewerkt. Voor pachtcontracten die vanaf 1 september 2007 zijn gesloten, geldt een maximale pachtprijs. De berekening van deze pachtprijs is uitgewerkt in de eerste drie stappen. Voor pachtcontracten die voor 1 september 2007 zijn aangegaan, wordt de pachtprijs gewijzigd met een percentage, het veranderpercentage, waarvan de berekening in de vierde en laatste stap is opgenomen.

¹ Land zonder woningen of andere opstallen.



Figuur 1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land.

Bron: Informatienet.

De stappen zijn:

- vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2008-2012 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 70-400 nge (jaren 2008-2009) en 130.000 tot 750.000 euro SO² (jaren 2010-2012) en van melkveebedrijven en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 70-400 nge (jaren 2008-2009) en 155.000 tot 885.000 euro SO (jaren 2010-2012);
- vaststelling van de 'grondbeloning per hectare na reservering'. Hiervoor wordt op de 'grondbeloning voor reservering' (uit stap 1) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken voor reserveringen van de pachter (Figuur 1: linksboven). Als een bedrijf een negatieve grondbeloning heeft, wordt er geen bedrag voor reservering afgetrokken;
- vaststelling van de regionorm door middel van een eventuele correctie van de grondbeloning (na reservering) in verband met het door verpachters gewenste (directe) rendement, zijnde een percentage van de prijs van verpachte landbouwgronden (Figuur 1: rechtsboven en midden);
- vaststelling van het veranderpercentage, zijnde het quotiënt van de nieuwe regionorm en de oude regionorm minus 1 maal 100% (Figuur 1: rechtsonder).

Wijziging pacht prijsgebieden en berekening grondbeloning

Per 1 januari 2014 zijn twee pacht prijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is uitgebreid met twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten vormen samen met twee andere opgeheven gemeenten Anna Paulowna en Niedorp de nieuwe gemeente Hollands Kroon. Het pacht prijsgebied IJsselmeerpolders gaat verder zonder de opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Door deze wijziging zijn de veertien pacht prijsgebieden niet langer gelijk aan de veertien groepen van landbouwgebieden.

Voor de berekening van de pacht normen voor 2014 is de grondbeloning berekend over de periode 2008-2012. Voor Westelijk Holland is de grondbeloning van 2008, 2009, 2010 en 2011 gebaseerd op het 'oude' pacht prijsgebied Westelijk Holland en voor 2012 op het 'nieuwe' pacht prijsgebied Westelijk Holland. Voor IJsselmeerpolders is de grondbeloning van 2008, 2009, 2010 en 2011 gebaseerd op het 'oude' pacht prijsgebied IJsselmeerpolders en voor 2012 op het 'nieuwe' pacht prijsgebied IJsselmeerpolders (zie Tabel 1). Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit tot wijziging van het pacht prijzenbesluit 2007 d.d. 31 oktober 2013 (Staatsblad, 2013).

² Standaardopbrengst, een maat voor de economische omvang van bedrijven.

Tabel 1

Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen 2014 naar grondbeloningsjaar.

Pachtprijsgebied per 1-1-2014	2008, 2009, 2010 en 2011	2012
IJsselmeerpolders	Gebiedsindeling IJsselmeerpolders geldend tot 1-1-2014	Gebiedsindeling IJsselmeerpolders geldig per 1-1-2014
Westelijk Holland	Gebiedsindeling Westelijk Holland geldend tot 1-1-2014	Gebiedsindeling Westelijk Holland geldig per 1-1-2014

1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de exploitatie gebeurt in direct verband met de oppervlakte grond (artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007) is na afstemming met vertegenwoordigers van pachters en verpachters met ingang van de Uitvoeringsregeling pachtprizen van 2012 gewijzigd. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor pachtcontracten van agrarische bedrijfsgebouwen die vanaf 1 september 2007 zijn aangegaan, worden bepaald aan de hand van hectarenormen per bedrijfstype. Deze normen worden jaarlijks aangepast met de bouwkostenindex. De pachtprijs voor bestaande contracten van agrarische bedrijfsgebouwen (aangegaan voor 1 september 2007) worden eveneens met de bouwkostenindex gewijzigd.

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met een contract voor 1 september 2007 is gelijk aan het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprizenbeleid woonruimte. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten aangegaan op of na 1 september 2007 wordt bepaald aan de hand van het puntenstelsel. Het puntenstelsel stijgt overeenkomstig de Uitvoeringswet huurprizen woonruimte met het inflatiepercentage.

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2008-2012

Tabel 2 geeft de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied weer voor de periode 2008-2012 (zie ook Bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de noodzakelijke vermogensgroei van het bedrijf van de pachter.

Tabel 2

Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld 2008-2012
Bouwhoek en Hogeland	711	365	1.463	715	1.164	874
Veenkoloniën en Oldambt	550	218	939	1.071	1.331	817
Noordelijk weidegebied	942	114	1.123	1.403	1.042	919
Oostelijk veehouderijgebied	920	-151	889	1.186	1.042	774
Centraal veehouderijgebied	806	20	890	811	734	647
IJsselmeerpolders	611	947	2.147	598	2.772	1.355
Westelijk Holland	716	9	1.099	860	1.167	780
Waterland en Droogmakerijen	554	125	641	639	274	447
Hollands/Utrechts weidegebied	842	180	1.313	1.704	1.037	1.007
Rivierengebied	999	301	1.330	1.680	1.053	1.068
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	605	562	1.642	163	1.668	920
Zuidwest-Brabant	1.143	60	741	1.037	1.174	820
Zuidelijk veehouderijgebied	1.171	-101	903	1.684	1.203	957
Zuid-Limburg	946	581	1.354	1.176	1.935	1.197
Nederland	838	172	1.175	1.125	1.230	902

Bron: Informatienet.

De landelijke grondbeloning over de jaren 2008-2012 (902 euro per hectare) is vrijwel gelijk aan die in de voorgaande periode 2007-2011 (893 euro). De gemiddelde grondbeloning in de melkveehouderij daalde door een afname van het resultaat in 2012 en het wegvallen van het goede jaar 2007. Ten opzichte van de melkveebedrijven draaien de akkerbouwbedrijven de laatste jaren goed. In 2012 maakte de akkerbouw zelfs een uitstekend jaar door, dankzij fors hogere saldi van consumptie-aardappelen en suikerbieten. Hierdoor is de grondbeloning in de akkerbouwgebieden sterk gestegen.

Tabel 3 geeft de grondbeloning in de periode 2008-2012 weer nadat daarop 20% reservering voor noodzakelijke vermogensgroei in mindering is gebracht. Echter, wanneer een bedrijf in enig jaar een negatieve grondbeloning realiseerde, is de reservering voor dat bedrijf in dat jaar niet toegepast. Dat heeft tot gevolg dat de bedragen in Tabel 3 niet gelijk zijn aan de bedragen van Tabel 2 minus 20%. Omdat de reservering alleen wordt berekend van de bedrijven met een positieve grondbeloning is de reservering doorgaans hoger dan 20% van de grondbeloning. Tabel 3 laat zien dat er bijvoorbeeld in

2009 in vooral melkveehouderijgebieden sprake is van een lage dan wel negatieve grondbeloning na reservering.

Tabel 3

Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering a) naar pacht prijsgebied, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld 2008-2012
Bouwhoek en Hogeland	549	242	1.167	542	894	671
Veenkoloniën en Oldambt	419	137	742	853	1.064	639
Noordelijk weidegebied	749	53	894	1.119	826	724
Oostelijk veehouderijgebied	729	-203	686	922	803	585
Centraal veehouderijgebied	636	-47	698	628	578	497
IJsselmeerpolders	438	709	1.690	429	2.209	1.046
Westelijk Holland	549	-51	870	673	928	602
Waterland en Droogmakerijen	429	48	494	504	183	332
Hollands/Utrechts weidegebied	655	99	1.044	1.362	811	787
Rivierengebied	792	202	1.060	1.343	841	844
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	454	424	1.312	69	1.322	709
Zuidwest-Brabant	912	-8	581	820	937	639
Zuidelijk veehouderijgebied	908	-191	655	1.332	947	717
Zuid-Limburg	747	447	1.080	931	1.545	949
Nederland	653	83	924	881	970	697

a) Met ingang van de Regeling pachtprizen 2011 is de reservering gesteld op 20% van de grondbeloning. Voor bedrijven die een negatieve grondbeloning realiseerden is geen reservering berekend.

Bron: Informatienet.

2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Het vereiste directe rendement is onderdeel van de berekening van de jaarlijkse pachtnormen, in de zin dat het een correctiefactor kan zijn van de berekende grondbeloning. De twee pijlers (grondbeloning en vereist direct rendement) worden op elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pacht prijsgebied aanleiding zijn om de grondbeloning met 5 of 10% naar boven of beneden bij te stellen.

Tabel 4

Correctie grondbeloning op basis van de verhouding tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement van de verpachter.

Vereiste directe rendement/grondbeloning	Correctiefactor grondbeloning in %
<0,8	-10
0,8-0,9	-5
0,9-1,1	0
1,1-1,2	+5
>1,2	+10

Bron: Artikel 9, eerste lid van het Pachtprizenbesluit 2007.

In Tabel 4 zijn de correctiefactoren opgenomen. Het werkt als volgt:

- bij een afwijking van minder dan 10% tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement wordt geen correctie toegepast;
- bij afwijkingen tussen 10 en 20% wordt de grondbeloning met 5% gecorrigeerd;
- bij een afwijking van meer dan 20% wordt de grondbeloning met 10% gecorrigeerd.

Dus bij een verhouding kleiner dan 0,8 wordt de grondbeloning met 10% verlaagd, tussen 0,8 en 0,9 is de aftrek 5%, tussen 0,9 en 1,1 vindt geen correctie plaats, tussen 1,1 en 1,2 wordt de grondbeloning met 5% verhoogd en bij een verhouding groter dan 1,2 wordt de grondbeloning met 10% verhoogd.

Tabel 5

Grondprijs, minimaal vereist direct rendement, grondbeloning (euro per hectare) en verhouding rendementseis en grondbeloning.

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2012 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2008-2012 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	46.188	403	671	0,60
Veenkoloniën en Oldambt	39.527	345	639	0,54
Noordelijk weidegebied	35.764	312	724	0,43
Oostelijk veehouderijgebied	46.794	409	585	0,70
Centraal veehouderijgebied	54.904	480	497	0,97
IJsselmeerpolders	72.900	637	1.046	0,61
Westelijk Holland	47.180	412	602	0,68
Waterland en Droogmakerijen	34.140	298	332	0,90
Hollands/Utrechts weidegebied	46.575	407	787	0,52
Rivierengebied	56.971	498	844	0,59
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	56.761	496	709	0,70
Zuidwest-Brabant	59.649	521	639	0,82
Zuidelijk veehouderijgebied	64.446	563	717	0,79
Zuid-Limburg	49.554	433	949	0,46

a) Bron: Kadaster; b) 0,8735% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Informatienet.

Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprijzenbesluit 2007) wordt afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden. Het wordt berekend door het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2013 (2,359%) te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2013 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,862%, te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25%. Daarmee komt het vereiste directe rendement voor de Uitvoeringsregeling Pachtprijzen van 2014 op $(2,359\% - 1,862\% + 1,25\% =) 1,747\%$ van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan, 0,8735%, van de onverpachte waarde.³

De nominale rente (IRS) daalde in 2013 opnieuw, maar omdat ook de inflatie afnam is de reële rente (IRS minus inflatie) per saldo weinig veranderd: 0,5% eind 2013 en 0,4% eind 2012. Dat is overigens veel lager dan enkele jaren geleden. Zo bedroeg de reële rente eind 2010 nog 2,2%. Door de sterke gedaalde rentevoet in de afgelopen jaren is - bij een grondprijs die ongeveer gelijk bleef - ook de rendementseis sterk afgenomen. Hierdoor ligt de grondbeloning in het merendeel van de gebieden (elf van de veertien) meer dan een vijfde boven de rendementseis, met als gevolg dat de grondbeloning met 10% wordt verlaagd (Tabel 6). Deze gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

³ De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijkgesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

Tabel 6

Berekening regionorm per pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis.

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2008-2012 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	671	0,60	-10	604
Veenkoloniën en Oldambt	639	0,54	-10	575
Noordelijk weidegebied	724	0,43	-10	652
Oostelijk veehouderijgebied	585	0,70	-10	527
Centraal veehouderijgebied	497	0,97	0	497
IJsselmeerpolders	1.046	0,61	-10	941
Westelijk Holland	602	0,68	-10	542
Waterland en Droogmakerijen	332	0,90	-5	315
Hollands/Utrechts weidegebied	787	0,52	-10	708
Rivierengebied	844	0,59	-10	760
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	709	0,70	-10	638
Zuidwest-Brabant	639	0,82	-5	607
Zuidelijk veehouderijgebied	717	0,79	-10	645
Zuid-Limburg	949	0,46	-10	854

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pacht prijsgebieden

In Tabel 7 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm, de oude regionorm en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. In de meeste pacht prijsgebieden met overwegend akkerbouw stijgt de regionorm met een tiende tot ruim een vijfde (Tabel 7), vooral door de goede bedrijfsresultaten in de akkerbouw in 2012. Zonder de sterk verlaagde rendementseis zou de regionorm nog sterker zijn gestegen. In de meeste gebieden met vooral melkveehouderij daalt de regionorm met 2 tot 8%; alleen in Waterland en Droogmakerijen is de daling groter, door het matige resultaat in 2012.

Tabel 7

Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied.

Pachtprijsgebied	Regionorm 2014 (euro/ha)	Regionorm 2013 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	604	633	-29	-5
Veenkoloniën en Oldambt	575	522	53	10
Noordelijk weidegebied	652	693	-41	-6
Oostelijk veehouderijgebied	527	573	-46	-8
Centraal veehouderijgebied	497	527	-30	-6
IJsselmeerpolders	941	786	155	20
Westelijk Holland	542	462	80	17
Waterland en Droogmakerijen	315	373	-58	-16
Hollands/Utrechts weidegebied	708	722	-14	-2
Rivierengebied	760	823	-63	-8
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	638	522	116	22
Zuidwest-Brabant	607	583	24	4
Zuidelijk veehouderijgebied	645	671	-26	-4
Zuid-Limburg	854	751	103	14

In de pacht prijsgebieden met een stijging van het veranderpercentage moet in individuele gevallen worden nagegaan of de te betalen pacht niet uitstijgt boven 110% van de regionorm. Is dat het geval, dan is de maximale pacht prijs gelijk aan 110% van de regionorm. Als in individuele gevallen de laatste

betaalde pacht al hoger is dan de nieuwe regionorm, dan wordt de betaalde pacht bevroren. Daarnaast moet worden nagegaan of in individuele gevallen de pachtprijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2% van de vrije grondprijs van die percelen. Is dat het geval, dan is 2% van de vrije grondprijs de maximaal te betalen pachtprijs. De laagste van beide plafonds geldt.

In de pachtprijsgebieden met een daling van het veranderpercentage dient in individuele gevallen te worden nagegaan of de daling mag worden geëffectueerd. Alleen als de laatst betaalde pachtprijs in die pachtprijsgebieden al hoger is dan 90% van de nieuwe regionorm, mag de daling worden toegepast tot aan de bodem van 90% van de nieuwe regionorm. Is de laatst betaalde pachtprijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk (wordt bevroren).

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2008-2012

Voor tuinland worden twee gebieden onderscheiden, Westelijk Holland (exclusief het gebied Boskoop en Rijnveld) en de rest van Nederland. Deze tweedeling komt tegemoet aan de diversiteit van de tuinbouw (Bijlage 1). De grondbeloning van in Boskoop gelegen boomkwekerijbedrijven wordt bij de berekeningen niet meegenomen, omdat die qua hoogte niet in verhouding staat tot de grondbeloning van de andere opengrondstuinbouwbedrijven. Hetzelfde geldt voor de intensiteit van het grondgebruik (nge/ha of SO/ha). Die is in de opengrondstuinbouw van Boskoop 4,5 keer zo hoog als elders. Aangezien reguliere pacht in de regio Boskoop nauwelijks voorkomt, wordt er geen aparte pachtnorm voor Boskoop (en Rijnveld) berekend. Voor zover nieuwe reguliere pachtovereenkomsten in Boskoop en Rijnveld worden afgesloten, geldt de regionorm voor tuinland in Westelijk Holland. Voor bestaande reguliere pachtcontracten geldt het veranderpercentage van Westelijk Holland.

In Tabel 8 is de grondbeloning voor reservering opgenomen en in Tabel 9 die na reservering. Evenals in het geval van los bouw- en grasland bedraagt de reservering 20% van de grondbeloning (van Tabel 8) en is de reservering op nul gesteld wanneer een bedrijf een negatieve grondbeloning realiseerde (alleen in het jaar waarin zich dat voordeed).

Tabel 8

Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld 2008-2012
Westelijk Holland a)	1.296	852	4.530	1.714	4.655	2.704
Rest van Nederland	3.023	1.167	-725	1.191	1.694	1.256

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Informatienet.

In Westelijk Holland is de gemiddelde grondbeloning gestegen van 2.093 euro per hectare in de periode 2007-2011 tot 2.704 euro in de jaren 2008-2012 (Tabel 8), dankzij het uitstekende resultaat in 2012. In het gebied 'Rest van Nederland' nam de grondbeloning af, van 1.331 euro tot 1.256 euro. Weliswaar werd in 2012 een goed resultaat geboekt, maar het zeer goede jaar 2007 viel af.

Tabel 9

Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld 2008-2012
Westelijk Holland a)	784	443	3.495	1.278	3.704	2.020
Rest van Nederland	2.112	641	-1.004	639	1.124	692

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Informatienet.

De samenstelling van de tuinbouwsector in beide gebieden verschilt overigens sterk. In Westelijk Holland is het merendeel bloembollenbedrijf. In Rest van Nederland spelen bloembollenbedrijven nauwelijks een rol en zijn de boomkwekerijen in de meerderheid.

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

De grondbeloning in Westelijk Holland ligt fors hoger dan de rendementseis waardoor de grondbeloning met 10% naar beneden wordt bijgesteld tot 1.818 euro per hectare, de regionorm voor 2014 (Tabel 10). In Rest van Nederland vindt daarentegen een bijstelling naar boven plaats tot 727 euro per hectare.

Tabel 10

Berekening regionorm per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor Rendementseis.

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2012 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2008-2012 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie- percentage	Regionorm 2014 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	132.311	1.156	2.020	0,57	-10	1.818
Rest van Nederland	91.611	800	692	1,16	5	727

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld; b) 0,8735% (zie Paragraaf 2.1.2).

Bron: Informatienet.

2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pachtprijsgebieden

In Tabel 11 zijn de regionorm en het veranderpercentage voor 2014 opgenomen. De regionorm geldt voor nieuwe contracten; het veranderpercentage voor bestaande contracten. Voor toepassing van de veranderpercentages in individuele gevallen, zie Paragraaf 2.1.3.

Tabel 11

Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied.

Pachtprijsgebied	Regionorm 2014 (euro/ha)	Regionorm 2013 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	1.818	1.347	35
Rest van Nederland	727	755	-4

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen in 2013 zijn berekend volgens de methode weergegeven in Luijt et al., 2012, die voor het eerst in 2012 is toegepast. Er is uitgegaan van drie bedrijfstypen, te weten: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven (Tabel 12). Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

De hectarenormen van Tabel 12 zijn gebaseerd op de kosten van de bedrijfsgebouwen. Aangezien de kosten samenhangen met de leeftijd van de bedrijfsgebouwen is de leeftijd gebruikt voor een indeling in zes doelmatigheidscategorieën. Een gebouw met een leeftijd van één tot en met zeven jaar kan in het algemeen worden ingedeeld in de categorie 'nieuw'. Een gebouw met een leeftijd van acht tot en met veertien jaar past over het algemeen het best in de categorie 'zeer goed'. Een gebouw met een leeftijd van vijftien tot en met eenentwintig jaar past over het algemeen het best in de categorie 'goed'. Een gebouw met een leeftijd van 21 tot en met 28 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'redelijk'. Een gebouw met een leeftijd van 28 tot en met 35 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'matig'. Een gebouw dat ouder is dan 35 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'slecht'. Op deze indeling kunnen uitzonderingen gerechtvaardigd zijn wanneer de doelmatigheid beter of slechter is dan wat doorgaans verwacht wordt van een bedrijfsgebouw van een bepaalde leeftijd. Te denken valt onder meer aan situaties waarbij tussentijdse investeringen door de verpachter in het bedrijfsgebouw zijn gedaan, de aanwezigheid van meerdere bedrijfsgebouwen in een complex, waardoor niet één leeftijd vastgesteld kan worden; zeer goed of juist slecht onderhoud gepleegd door de verpachter; de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw; afspraken tussen partijen; de aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, enzovoort.

Omdat de hectarenormen zijn berekend door de gebouwenkosten te delen door het gehele bedrijfsareaal, dient in afwijking van de 'oude' situatie in alle gevallen het areaal dat met behulp van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan worden geëxploiteerd te worden aangehouden. Bij de vaststelling van het aantal hectaren moet rekening worden gehouden met de totale oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen.

Tabel 12

Hoogst toelaatbare pachtprijs (euro per hectare) bedrijfsgebouwen naar aard van het bedrijf, 2014.

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	460	362	276	203	142	82
Melkvee	1.182	930	710	521	363	208
Overig	711	561	427	314	219	125

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen (hectarenormen, Tabel 12) worden jaarlijks aangepast met behulp van de bouwkostenindex. Deze index berekent het LEI jaarlijks voor het Informatienet op basis van gegevens van het CBS. Voor de aanpassing wordt de gemiddelde bouw-

kostenindex genomen in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe hectarenormen van kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007). Voor 2014 is dat de gemiddelde index over 2009-2013, die uitkomt op 1,20%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (1,20%) gewijzigd (artikel 20 Pachtprizenbesluit 2007).

3.2 Agrarische woningen

Geschiedenis

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen vindt zijn oorsprong in het Pachtnormenbesluit 1995. Toen heeft de minister van LNV het puntenstelsel van het ministerie van VROM voor niet-agrarische woningen geadopteerd. Die punten dienden speciaal voor agrarische woningen in dat jaar met 5 gulden per punt te worden vermenigvuldigd. Bij het Pachtnormenbesluit 1998 kwam daar 80 cent per punt bij en werd elk punt met 5,80 gulden vermenigvuldigd. Bij het Pachtnormenbesluit 2001 kwam er nog eens 85 cent bij, waardoor elk punt met 6,65 gulden (3,02 euro) werd vermenigvuldigd. Aangezien het Pachtnormenbesluit om de drie jaar werd aangepast, stond er in 2004 weer een nieuw Pachtnormenbesluit in de steigers. Dat besluit is echter nooit geëffectueerd. De methode van berekenen is toen niet inhoudelijk maar wel in technische zin gewijzigd. Vanaf 2004 werden de bedragen voor elk aantal punten (van 40 tot en met 250) gebaseerd op de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen'. Met dien verstande dat een agrarische woning een aftrek kreeg van 0,34 euro per punt. Deze aftrek vond zijn oorsprong in het gegeven dat agrarische woningen doorgaans wat ruimer zijn en daardoor op een relatief hoog punten-totaal uitkomen. In 2007 werd dezelfde werkwijze gevolgd als in 2004. Uitgangspunt in dat jaar was de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2007'. Per punt werd weer 0,34 euro in mindering gebracht voor agrarische woningen.

Pachtprizenbesluit 2007

In het Pachtprizenbesluit 2007 worden in hoofdstuk 3 de pachtprizen van agrarische woningen geregeld, waarbij onderscheid gemaakt wordt in overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 14) en in overeenkomsten die voor 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 15).

Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 (artikel 14) worden hoogst toelaatbare pachtprizen bepaald aan de hand van het puntenstelsel (Tabel 13). Daarbij wordt uitgegaan van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor zelfstandige woningen worden jaarlijks maximale huurprijsgrenzen vastgesteld. De maximale huurprijsgrenzen worden op basis van artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage (van het voorafgaande jaar). Dat betekent dat ook de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen met het inflatiepercentage worden geïndexeerd. In artikel 14, lid 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 is verder opgenomen dat bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen rekening wordt gehouden met het agrarisch gebruik van de woningen. Dat is bij het vaststellen van de maximale huurprijsgrenzen in 2007 gedaan door een aftrek van 0,34 euro per punt toe te passen (Staatscourant, 2007). Door de jaarlijkse indexering van de maximale huurprijsgrenzen met het inflatiepercentage wordt impliciet ook de aftrek van 0,34 euro per punt voor agrarische woningen aangepast met het inflatiepercentage.

Voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 (artikel 15) wordt de pachtprijs van een agrarische woning jaarlijks aangepast met een percentage dat overeenkomt met de indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid van het Pachtprizenbesluit 2007. Dit betekent volgens de juridische afdeling van het ministerie van EZ een percentage dat is vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen wet woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik van de woningen. De maximale pachtverhoging in bestaande overeenkomsten voor agrarische woningen bedraagt 4% (inflatie van 2,5% plus 1,5%), het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprijsbeleid (BZK, 2014). Een extra verhoging voor inkomens boven de 34.085 euro, zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprijzen beoogd, ligt niet voor de hand, omdat de met dit stelsel beoogde doorstroming bij agrarisch gebruik van woningen door de gebondenheid aan het bedrijf zich niet voordoet.

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2014

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen stijgt met 2,5% (inflatiepercentage over 2013, BZK, 2014). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2013 (Uitvoeringsregeling pacht, ingaande 1 juli 2013) te vermenigvuldigen met 1,025 krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2014 (Tabel 13).

Tabel 13

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2014.

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	177,12	82	364,01	124	569,78	166	775,53	208	981,27
41	181,54	83	368,91	125	574,68	167	780,44	209	986,19
42	185,99	84	373,81	126	579,57	168	785,32	210	991,10
43	190,42	85	378,71	127	584,48	169	790,23	211	995,97
44	194,83	86	383,61	128	589,38	170	795,11	212	1.000,88
45	199,26	87	388,51	129	594,28	171	800,03	213	1.005,78
46	203,70	88	393,41	130	599,18	172	804,92	214	1.010,68
47	208,12	89	398,30	131	604,07	173	809,83	215	1.015,57
48	212,56	90	403,22	132	608,97	174	814,70	216	1.020,48
49	216,98	91	408,11	133	613,89	175	819,63	217	1.025,37
50	221,40	92	413,01	134	618,77	176	824,49	218	1.030,26
51	225,82	93	417,91	135	623,68	177	829,42	219	1.035,17
52	230,26	94	422,80	136	628,56	178	834,31	220	1.040,08
53	234,69	95	427,70	137	633,48	179	839,21	221	1.044,96
54	239,12	96	432,62	138	638,34	180	844,10	222	1.049,88
55	243,54	97	437,49	139	643,26	181	849,02	223	1.054,77
56	247,98	98	442,39	140	648,16	182	853,90	224	1.059,66
57	252,39	99	447,30	141	653,06	183	858,82	225	1.064,58
58	256,83	100	452,18	142	657,94	184	863,70	226	1.069,47
59	261,25	101	457,09	143	662,86	185	868,61	227	1.074,36
60	265,71	102	462,00	144	667,75	186	873,50	228	1.079,28
61	270,11	103	466,89	145	672,65	187	878,41	229	1.084,16
62	274,53	104	471,79	146	677,56	188	883,31	230	1.089,05
63	278,95	105	476,69	147	682,44	189	888,22	231	1.093,97
64	283,38	106	481,60	148	687,34	190	893,11	232	1.098,86
65	287,80	107	486,49	149	692,27	191	898,01	233	1.103,76
66	292,24	108	491,40	150	697,14	192	902,90	234	1.108,64
67	296,66	109	496,29	151	702,05	193	907,81	235	1.113,55
68	301,08	110	501,17	152	706,95	194	912,71	236	1.118,45
69	305,53	111	506,09	153	711,84	195	917,61	237	1.123,35
70	309,93	112	510,99	154	716,74	196	922,49	238	1.128,25
71	314,38	113	515,88	155	721,65	197	927,39	239	1.133,15
72	318,80	114	520,79	156	726,54	198	932,30	240	1.138,03
73	323,24	115	525,69	157	731,44	199	937,20	241	1.142,95
74	327,65	116	530,57	158	736,33	200	942,09	242	1.147,84
75	332,09	117	535,49	159	741,23	201	947,00	243	1.152,74
76	336,50	118	540,37	160	746,12	202	951,89	244	1.157,65
77	340,94	119	545,27	161	751,04	203	956,78	245	1.162,54
78	345,38	120	550,17	162	755,93	204	961,70	246	1.167,43
79	349,81	121	555,07	163	760,82	205	966,57	247	1.172,34
80	354,22	122	559,97	164	765,73	206	971,49	248	1.177,24
81	359,11	123	564,88	165	770,62	207	976,39	249	1.182,13
								250	1.187,03

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2013 en ministerie BZK (2014).

Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015*. Den Haag, 2014.

CP (Commissie Pachtnormen), *Evenwicht in pachtnormen*. 2006.

CP (Commissie Pachtnormen II), *De prijs van pacht*. 2010.

ECB (European Central Bank), *Interest Rate Swap (IRS)*. Statistical Data Warehouse.

<sdw.ecb.europa.eu>

ECB (European Central Bank), *HICP Euro area, all-items excluding tobacco. Monthly index*. Statistical Data Warehouse. <sdw.ecb.europa.eu>

Luijt, J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, *Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen*. LEI-nota 12-059. LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag, 2012.

Pachtprijzenbesluit 2007. <wetten.overheid.nl>

Poppe, K.J., *Het Bedrijven-Informatienet van A tot Z*. Rapport 1.03.06. LEI Wageningen UR, Den Haag, 2003.

Staatsblad, *Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprijzenbesluit 2007*.

Staatsblad 2013 446.

Staatscourant, *Regeling pachtprijzen*. Jaargang 2007, nr. 168.

Uitvoeringsregeling pacht. <wetten.overheid.nl>

Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2008-2012

Deze bijlage gaat kort in op enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2014. Het beschrijft de aantallen gebruikte steekproefbedrijven, de manier van weging, de berekeningsmethode en de landelijke resultaten.

B1.1 Los bouw- en grasland

Gebruikte steekproefbedrijven

Elk akkerbouwbedrijf in de Landbouwtelling tussen 70 en 400 nge (jaren 2008-2009) en 130.000 tot 750.000 euro SO (jaren 2010-2012) en elk melkveebedrijf met een omvang van 70-400 nge (jaren 2008-2009) en 155.000 tot 885.000 euro SO (jaren 2010-2012) met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet voor de jaren 2008-2009 alle akkerbouw- en melkveebedrijven tussen 50 en 450 nge met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten geselecteerd, terwijl voor 2010, 2011 en 2012 akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.600 tot 842.600 euro SO en melkveebedrijven van 110.700 tot 974.250 euro SO zijn geselecteerd (Tabel 14).

Tabel 14

Aantal gebruikte steekproefbedrijven naar pachtprijsgebied, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	40	37	33	32	28	34
Veenkoloniën en Oldambt	49	50	49	45	43	47
Noordelijk weidegebied	117	121	111	105	101	111
Oostelijk veehouderijgebied	91	90	83	82	82	86
Centraal veehouderijgebied	21	20	17	20	22	20
IJsselmeerpolders	31	33	33	28	25	30
Westelijk Holland	21	21	21	22	28	23
Waterland en Droogmakerijen	20	20	23	25	23	22
Hollands/Utrechts weidegebied	28	29	31	31	29	30
Rivierengebied	21	22	22	22	21	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	53	52	46	45	44	48
Zuidwest-Brabant	21	21	20	20	21	21
Zuidelijk veehouderijgebied	62	61	60	62	66	62
Zuid-Limburg	28	26	28	27	27	27
Nederland	603	603	577	566	560	582

Bron: Informatienet.

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

De methode 'Statistical Matching' zoekt bij elk bedrijf uit de CBS-Landbouwtelling de drie 'best-passende' steekproefbedrijven. Die matching is uitgevoerd op basis van:

1. de veertien landbouwgebieden, harde voorwaarde (exacte match);
2. bedrijfstypen, harde voorwaarde (exacte match);
3. bedrijfsomvang (nge of SO) (best match);

4. oppervlakte cultuurgrond (best match);
5. nge of SO per hectare landbouwgrond (best match).

Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

1. aandeel grasland van de cultuurgrond (best match);
2. aantal melkkoeien (best match).

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling van eerdergenoemde omvang zijn de drie matches uit het Informatienet ingewogen naar de afstand (niet fysiek, maar naar gelijkenis) met het Landbouwtellingsbedrijf. Hoe kleiner de afstand, hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De nge of SO wordt gezien als het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt, bij het bepalen van de afstand, zwaarder meegewogen (5:1) dan de andere kengetallen. Op basis van deze weging wordt met behulp van bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pacht prijsgebied de productiecapaciteit (nge of SO) uit de landbouwtelling voor 90 tot 101% gedekt (Tabel 15).

Tabel 15

Mate waarin de gemiddelde nge of SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge of SO van de steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012
Bouwhoek en Hogeland	97	97	98	101	100
Veenkoloniën en Oldambt	98	98	100	100	99
Noordelijk weidegebied	100	100	100	100	100
Oostelijk veehouderijgebied	98	98	100	100	99
Centraal veehouderijgebied	94	93	96	94	95
IJsselmeerpolders	98	98	99	99	98
Westelijk Holland	93	96	97	97	98
Waterland en Droogmakerijen	94	95	97	94	94
Hollands/Utrechts weidegebied	98	98	99	99	98
Rivierengebied	92	91	92	93	97
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	98	98	98	99	99
Zuidwest-Brabant	95	90	95	95	95
Zuidelijk veehouderijgebied	97	98	99	100	101
Zuid-Limburg	94	93	94	95	97
Nederland	98	98	99	99	99

Bron: Informatienet.

Berekening grondbeloning

De berekening van de grondbeloning is gebaseerd op het kengetal bedrijfswinst uit normale bedrijfsvoering. Dat kengetal komt nagenoeg overeen met 'het inkomen uit bedrijf' dat het LEI als centraal kengetal publiceert in de monitoring van resultaten. Het verschil zit in de buitengewone baten en lasten, zoals boekverschillen en schade-uitkeringen, die jaarlijks per bedrijf sterk kunnen fluctueren.

In de resultaten die het LEI publiceert, wordt een post 'omzet en aanwas' als opbrengsten meegenomen, waarin ook de prijsmutatie van de biologische activa is opgenomen. Die prijsmutatie van de veestapel was in 2007 sterk positief door oplopende melkrijzen. In de berekening van de grondbeloning is in overleg met het ministerie van EZ en de LTO voor alle jaren die prijsmutatie uit het resultaat gerekend door het als een inkomenscorrectie van het inkomen af te halen.

Een tweede inkomenscorrectie betreft de afschrijvingskosten van melkquotum. Deze kosten worden op advies van de Commissie Pachtnormen II niet meegenomen bij de berekening van de grondbeloning.

De reservering is gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond, grondbeloning I (zie Tabel 16). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Als de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld.

Resultaten totale groep

Per saldo schommelt de berekende vergoeding voor grond II (grondbeloning na reservering) per jaar tussen ruim 83 euro per hectare in 2009 en 970 euro per hectare in 2012 (Tabel 16). Gemiddeld over deze onderzoeksperiode komt de vergoeding voor grond II uit op 697 euro per hectare. Het is berekend door de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (ha). De gemiddelden over 2008-2012 zijn berekend door de jaargemiddelden te wegen met het aantal bedrijven per jaar.

Tabel 16

Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkveebedrijven in Nederland (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2008-2012.

Omschrijving	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	603	603	577	566	560	582
Aantal gerepresenteerde bedrijven	16.608	16.837	16.698	16.475	16.320	16.588
Oppervlakte cultuurgrond	59,2	59,3	57,6	58,4	58,5	58,6
Bedrijfsomvang in nge a)	124	126	286	289	293	
Aantal melkkoeien	72	73	73	74	76	73
Euro per bedrijf						
(+) Opbrengsten	334.962	287.481	354.988	375.871	382.957	346.925
(-) Betaalde kosten en afschrijvingen	272.197	272.217	283.010	315.254	322.019	292.735
(=) Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	62.854	12.500	66.342	57.790	57.511	51.277
(-) Inkomenscorrectie	0	-15.730	-16.772	-17.693	-17.836	-13.594
(+) Betaalde pacht	11.627	11.642	12.586	13.030	12.736	12.320
(+) Financieringslasten	37.350	33.566	32.553	34.327	33.956	34.348
(=) Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	111.831	73.439	128.254	122.840	122.039	111.539
(-) Kosten arbeid	36.512	37.083	38.144	38.989	38.881	37.915
(-) Kosten vermogen	22.954	22.806	20.061	16.867	10.696	18.720
(-) Kosten quotum	2.740	3.333	2.388	1.315	456	2.057
(=) Vergoeding voor grond I	49.625	10.217	67.660	65.668	72.006	52.847
(-) Reservering	10.927	5.308	14.468	14.274	15.250	12.015
(=) Vergoeding voor grond II	38.698	4.909	53.192	51.395	56.756	40.832
Euro per ha						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.061	211	1.152	990	983	875
Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	1.888	1.238	2.227	2.105	2.085	1.903
Vergoeding voor grond I	838	172	1.175	1.125	1.230	902
Vergoeding voor grond II	653	83	924	881	970	697

a) Bedrijfsomvang tot en met 2009 in nge, daarna in SO (x 1.000).

Bron: Informatienet.

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf met een omvang van 70-400 nge (jaren 2008-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaren 2010-2012) met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet steekproefbedrijven tussen 50 en 450 nge (jaren 2008-2009) en 110.700 tot 974.250 SO (jaren 2010-2012) van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij, exclusief bedrijven die meer dan 25% grondgebonden opbrengsten realiseren, geselecteerd. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 24 Informatienetbedrijven en in de rest van Nederland in gemiddeld 35 Informatienetbedrijven in de periode 2008-2012 (Tabel 17).

Tabel 17

Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	26	25	22	23	22	24
Rest van Nederland	30	36	34	39	38	35

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Informatienet.

De koppeling met de Landbouwtelling op basis van gebied, type, jaar (exacte match), nge of SO, nge of SO/ha en oppervlakte (best match) is met de methode STARS op vergelijkbare manier gerealiseerd als in het geval van akkerbouw- en melkveebedrijven. Op basis van deze weging wordt met de bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pachtprijsgebied de productiecapaciteit (nge of SO) uit de Landbouwtelling voor 92 tot 111% gedekt (Tabel 18).

Tabel 18

Mate waarin de gemiddelde nge of SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge of SO van de steekproefbedrijven, 2008-2012.

Pachtprijsgebied	2008	2009	2010	2011	2012
Westelijk Holland a)	92	93	108	108	97
Rest van Nederland	95	111	102	103	111

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Informatienet.

Berekening grondbeloning per pacht prijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (zie de Tabellen 19 en 20). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Indien de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld. De resultaten zijn voor Westelijk Holland in Tabel 19 en die van de Rest van Nederland in Tabel 20 gepresenteerd. In Westelijk Holland bedraagt de grondbeloning na reservering gemiddeld 2.020 euro per hectare in de periode 2008-2012. In de rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 692 euro per hectare.

Tabel 19

Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2008-2012.

Omschrijving	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	26	25	22	23	22	24
Aantal gerepresenteerde bedrijven	368	348	377	361	286	348
Oppervlakte cultuurgrond	21,4	20,1	23,0	22,0	28,8	22,8
Bedrijfsomvang in nge b)	191,2	190,5	461,4	440,9	417,0	
Euro per bedrijf						
(+) Opbrengsten	428.524	393.404	644.300	570.405	619.048	529.004
(-) Betaalde kosten en afschrijvingen	399.665	367.855	528.728	530.242	499.368	464.746
(=) Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	28.956	25.445	96.936	38.662	119.679	59.909
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	-137	0	-29
(+) Betaalde pacht	38.782	30.411	41.042	31.097	41.313	36.419
(+) Financieringslasten	36.334	37.916	49.260	48.077	44.601	43.246
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	104.073	93.773	187.238	117.973	205.593	139.603
(-) Kosten arbeid	45.328	47.961	49.626	51.215	50.100	48.792
(-) Kosten vermogen	31.039	28.691	33.602	28.966	21.381	29.107
(-) Kosten quotum	9	14	37	23	3	18
(=) Vergoeding voor grond I	27.698	17.107	103.972	37.769	134.109	61.686
(-) Reservering	10.942	8.212	23.756	9.596	27.394	15.598
(=) Vergoeding voor grond II	16.756	8.894	80.216	28.173	106.715	46.088
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.355	1.268	4.223	1.754	4.154	2.626
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	4.870	4.672	8.157	5.353	7.136	6.119
Vergoeding voor grond I	1.296	852	4.530	1.714	4.655	2.704
Vergoeding voor grond II	784	443	3.495	1.278	3.704	2.020

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

b) Bedrijfsomvang tot en met 2009 in nge, daarna in SO (x1.000).

Bron: Informatienet.

Tabel 20

Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2008-2012.

Omschrijving	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	30	36	34	39	38	35
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.175	1.161	1.248	1.245	1.181	1.202
Oppervlakte cultuurgrond	15,9	17,7	15,5	17,3	16,7	16,6
Bedrijfsomvang in nge a)	162,2	190,4	386,5	390,2	417,9	
Euro per bedrijf						
(+) Opbrengsten	535.296	463.545	457.524	335.622	312.159	420.075
(-) Betaalde kosten en afschrijvingen	463.621	416.242	439.878	295.941	267.402	376.244
(=) Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	72.188	45.951	17.988	39.851	44.757	43.776
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	-64	-61	-25
(+) Betaalde pacht	14.927	13.630	13.457	14.998	15.529	14.504
(+) Financieringslasten	22.706	20.745	15.614	15.581	13.149	17.501
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	109.821	80.325	47.059	70.494	73.496	75.805
(-) Kosten arbeid	37.483	39.076	37.224	36.857	36.807	37.474
(-) Kosten vermogen	24.349	20.610	21.078	13.039	8.340	17.459
(-) Kosten quotum	21	18	22	22	7	18
(=) Vergoeding voor grond I	47.968	20.621	-11.265	20.576	28.341	20.854
(-) Reservering	14.456	9.303	4.329	9.538	9.528	9.370
(=) Vergoeding voor grond II	33.512	11.319	-15.594	11.038	18.813	11.484
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.549	2.601	1.158	2.307	2.675	2.636
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	6.920	4.546	3.030	4.081	4.392	4.565
Vergoeding voor grond I	3.023	1.167	-725	1.191	1.694	1.256
Vergoeding voor grond II	2.112	641	-1.004	639	1.124	692

a) Bedrijfsomvang tot en met 2009 in nge, daarna in SO (x1.000).

Bron: Informatienet.

To explore
the potential
of nature to
improve the
quality of life



LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
E publicatie.lei@wur.nl
T +31 (0)70 335 83 30
www.wageningenUR.nl/lei

NOTA
LEI 14-045

LEI Wageningen UR verricht sociaaleconomisch onderzoek en is de strategische partner voor overheden en bedrijfsleven op het gebied van duurzame en economische ontwikkeling binnen het domein van voeding en leefomgeving. Het LEI maakt deel uit van Wageningen UR (University & Research centre). Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR Centre for Development Innovation de Social Sciences Group.

De missie van Wageningen UR (University & Research centre) is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen UR bundelen 9 gespecialiseerde onderzoeksinstituten van stichting DLO en Wageningen University hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.500 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen UR wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

