

Hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtprijsgebied in 2012

Gegevens over de periode 2006-2010



LEI

WAGENINGEN UR

Hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtprijsgebied in 2012

Gegevens over de periode 2006-2010

J. Luijt

R.W. van der Meer

M.J. Voskuilen

LEI-nota 12-060

Juni 2012

Projectcode 2272000314

LEI Wageningen UR, Den Haag

Het LEI kent de volgende onderzoeksvelden:



Sector & Ondernemerschap



Regionale Economie & Ruimtegebruik



Markt & Ketens



Internationaal Beleid



Natuurlijke Hulpbronnen



Consument & Gedrag

Hoogst toelaatbare pachtprizen per pacht prijsgebied in 2012; Gegevens over de periode 2006-2010

Luijt, J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen

LEI-nota 12-060

26 p., fig., tab., bijl.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Deze publicatie is beschikbaar op www.lei.wur.nl

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2012
Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.

Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

Inhoud

	Woord vooraf	6
	Samenvatting	7
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	7
	S.2 Methode	8
1	Inleiding	9
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 2006-2010	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 2006-2010	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 bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	17
	3.1 Bedrijfsgebouwen	17
	3.2 Agrarische woningen	18
	Literatuur en websites	20
	Bijlage	
	1 Gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2006-2010	21

Woord vooraf

Deze nota bevat een reeks gegevens voor het pachtbeleid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). De gegevens dienen onder meer voor de jaarlijkse aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor los bouw- en grasland (veertien pachtprinsgebieden) en voor los tuinland (twee pachtprinsgebieden). De hoogst toelaatbare pachtprizen worden per 1 juli 2012 van toepassing op zowel nieuwe als bestaande reguliere pachtovereenkomsten, evenals geliberaliseerde pachtovereenkomsten van langer dan zes jaar.

Ook zijn gegevens opgenomen voor de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Voor agrarische bedrijfsgebouwen is er een geactualiseerde systematiek toegepast conform de aanbevelingen die verwoord zijn in LEI-nota 12-059 'Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen'. Deze aanbevelingen zijn tot stand gekomen in overleg met en met instemming van een begeleidingscommissie van deskundigen uit pachters- en verpachterskringen.

Namens de opdrachtgever is het onderzoek begeleid door Liesbeth Kap van de directie Europees Landbouwbeleid en Voedselzekerheid (ELV) van het ministerie van EL&I, bijgestaan door Larissa Ensink van de directie Wetgeving Juridische Zaken (WJZ) van het ministerie van EL&I. Graag bedanken we beiden voor de constructieve samenwerking.

Ir. L.C. van Staalduinen
Algemeen Directeur LEI

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

De nieuwe wettelijk hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land van bestaande contracten geven ten opzichte van 2011 zowel stijgingen als dalingen te zien. In een aantal akkerbouwgebieden gaat de hoogst toelaatbare pachtprijs omhoog, terwijl deze in de meeste melkveegebieden in beperkte mate omlaag gaat (zie tabel S1: 2e kolom).

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen worden met ingang van 2012 anders berekend. (zie [paragraaf 3.1](#))

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen stijgen ten opzichte van 2011 met 2,3%. (zie [paragraaf 3.2](#))

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pachtprizen	
	Nieuwe contracten (op of na 1 september 2007) Regionorm (euro per hectare)	Bestaande contracten (voor 1 september 2007) Veranderpercentage
Los bouw- en grasland		
Bouwhoek en Hogeland	712	2
Veenkoloniën en Oldambt	477	11
Noordelijk weidegebied	603	-3
Oostelijk veehouderijgebied	548	-11
Centraal veehouderijgebied	623	-2
IJsselmeerpolders	1.086	4
Westelijk Holland	515	30
Waterland en Droogmakerijen	387	-10
Hollands/Utrechts weidegebied	582	7
Rivierengebied	739	-4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	742	12
Zuidwest-Brabant	619	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	634	-7
Zuid-Limburg	715	7
Los tuinland		
Westelijk Holland	1.533	23
Rest van Nederland	944	-24

S.2 Methode

Berekening los land

De hoogst toelaatbare pacht prijs voor nieuwe overeenkomsten voor los land - de regionorm - is gelijk aan de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2006-2010 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 70-400 nge (jaren 2006-2009) en 130.000 tot 750.000 SO¹ (jaar 2010) en van melkveebedrijven en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 70-400 nge (jaren 2006-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaar 2010) ([zie paragraaf 2.1.1](#) en [paragraaf 2.2.1](#)), inclusief een eventuele correctie door de rendementseis van verpachters. ([zie paragraaf 2.1.2](#) en [paragraaf 2.2.2](#))

De hoogst toelaatbare pacht prijs voor bestaande overeenkomsten voor los land - het veranderpercentage - is berekend door de regionorm van 2012 te delen door de regionorm van 2011, daarop één in mindering te brengen en het resultaat te vermenigvuldigen met 100%. ([zie paragraaf 2.1.3](#) en [paragraaf 2.2.3](#))

De herziening van de pacht prijzen vloeit voort uit de artikelen 2 (land zonder woningen of andere opstallen), 14, eerste lid en 15, eerste lid (agrarische woningen), 16, tweede lid, en 20, eerste lid (bedrijfsgebouwen), van het Pacht prijzen besluit 2007. De prijzen en percentages gelden vanaf 1 juli 2012.

Berekening bedrijfsgebouwen gewijzigd

De berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de exploitatie gebeurt in direct verband met de oppervlakte grond (artikel 16 van het Pacht prijzen besluit 2007) is na afstemming met vertegenwoordigers van pachters en verpachters met ingang van 2012 gewijzigd ([zie paragraaf 3.1](#)).

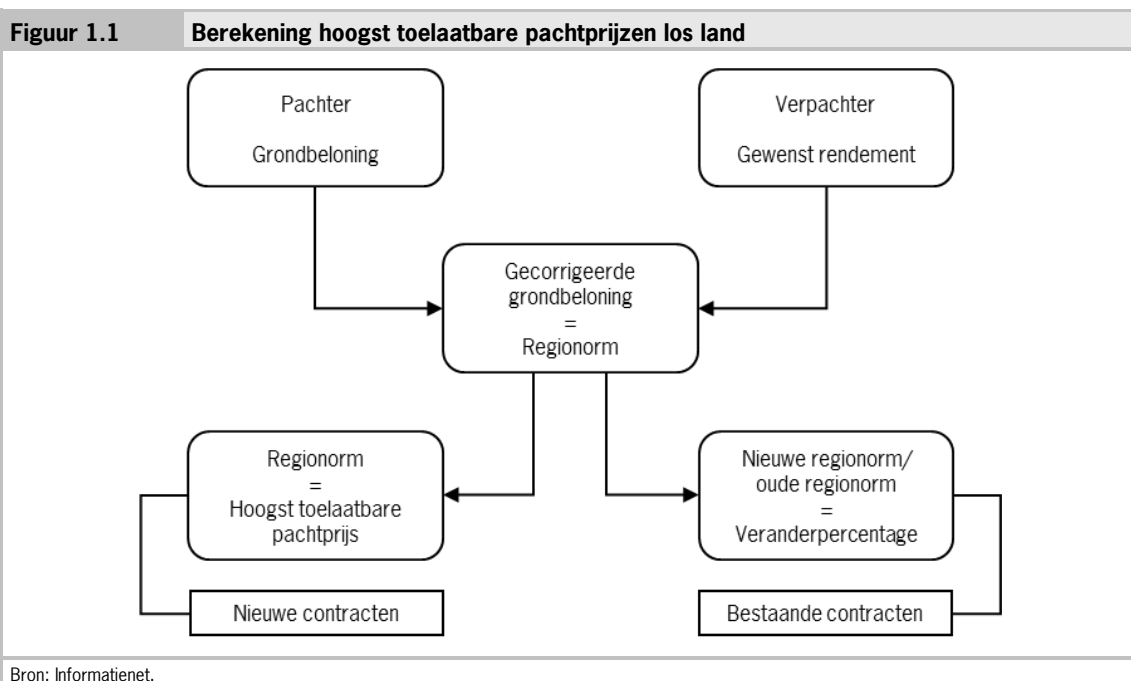
¹ Standaard Opbrengst, een maat voor de economische omvang van bedrijven.

1 Inleiding

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie zijn berekeningen uitgevoerd voor de jaarlijkse herziening van de pachtprizen van los¹ bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen, volgens de methode van het Pachtprizenbesluit 2007 (Heisterkamp en Valk, 2007). De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in de wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht (van 2012). 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 prijzen en percentages gelden vanaf 1 juli 2012.

Per pachtprijsgebied worden voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten (aangegaan op of na 1 september 2007) evenals voor nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomsten van meer dan zes jaar een hoogst toelaatbare pachtprijs (de regionorm) berekend. Daarnaast worden per pachtprijsgebied voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten (aangegaan voor 1 september 2007) evenals voor bestaande geliberaliseerde pachtovereenkomsten van meer dan zes jaar een veranderpercentage berekend. Voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van nieuwe pachtovereenkomsten zijn, van de volgende vier stappen, de eerste drie nodig. Voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van bestaande overeenkomsten is ook nog de laatste stap nodig:

- vaststelling van de over de jaren 2006-2010 gemiddelde 'grondbeloning voor reservering' per hectare van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 70-400 nge (jaren 2006-2009) en 130.000 tot 750.000 SO² (jaar 2010) en van melkveebedrijven en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 70-400 nge (jaren 2006-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaar 2010);



- vaststelling van de 'grondbeloning na reservering'. Hiervoor wordt op de 'grondbeloning voor reservering' (uit stap 1) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken voor reserveringen van de pachter (figuur 1.1:

¹ Land zonder woningen of andere opstallen.

² Standaard Opbrengst, een maat voor de economische omvang van bedrijven.

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 1.1: rechtsboven en midden);
- vaststelling van het veranderpercentage, zijnde het quotiënt van de nieuwe regionorm en de oude regionorm (figuur 1.1: rechtsonder).

Bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen van 2012 zijn ten opzichte van de berekeningen voor de Uitvoeringsregeling pacht van 2011 een aantal wijzigingen doorgevoerd, te weten:

- de overgang van nge naar SO met ingang van het boekjaar 2010. De SO is evenals de vroegere nge een maat voor de economische omvang van bedrijven. Omdat de economische omvang in SO per sector wordt gemeten is de SO ook de basis voor de indeling in bedrijfstypen. Dat heeft o.m. gevolgen voor het aantal steekproefbedrijven per pacht prijsgebied. Voor akkerbouwbedrijven komt 70 tot 400 nge bij benadering overeen met 130.000 tot 750.000 SO. Voor melkveebedrijven en opengrondstuwbedrijven is dat 155.000 tot 885.000 SO;
- de overgang naar een nieuwe methodiek om de hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen te berekenen. LEI-nota 12-059 geeft inzicht in de nieuwe berekeningswijze, die tot stand is gekomen in nauw overleg met en met instemming van een begeleidingscommissie van deskundigen uit pachters- en verpachterskringen.

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2006-2010

Tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied weer voor de periode 2006-2010 (zie ook bijlage 1). Het betreft de grondbeloning waar nog geen reservering voor noodzakelijk vermogensgroei van het bedrijf van de pachter in mindering is gebracht. De periode 2006-2010 bestaat uit twee zeer goede jaren (2007 en 2010), twee redelijk goede jaren (2006 en 2008) en één zeer slecht jaar (2009).

Tabel 2.1						
Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied (2006-2010)						
Pachtprijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Bouwhoek en Hogeland	1.235	1.309	711	365	1.463	1.011
Veenkoloniën en Oldambt	445	960	550	218	939	618
Noordelijk weidegebied	772	1.331	942	114	1.123	851
Oostelijk veehouderijgebied	620	1.345	920	-151	889	720
Centraal veehouderijgebied	698	1.312	806	20	890	735
IJsselmeerpolders	2.545	1.352	611	947	2.147	1.543
Westelijk Holland	568	685	716	9	1.099	615
Waterland en Droogmakerijen	611	774	554	125	641	540
Hollands/Utrechts weidegebied	558	1.173	842	180	1.313	804
Rivierengebied	813	1.499	999	301	1.330	985
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	1.301	653	605	562	1.642	946
Zuidwest-Brabant	890	1.007	1.143	60	741	760
Zuidelijk veehouderijgebied	786	1.365	1.171	-101	903	817
Zuid-Limburg	675	1.208	946	581	1.354	951
Nederland	887	1.187	838	172	1.175	846

Bron: Informatienet.

De landelijke grondbeloning stijgt van gemiddeld 760 euro per hectare in de periode 2005-2009 tot 846 euro per hectare in de periode 2006-2010. De stijging ten opzichte van de periode 2005-2009 met 86 euro per hectare is fors. De reden is het toevoegen van 2010, een jaar met zeer goede bedrijfsresultaten in vooral de akkerbouw en het vervallen van het matige jaar 2005.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2006-2010 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 2.2 niet gelijk zijn aan de bedragen van tabel 2.1 minus 20 procent. Omdat de reservering alleen wordt berekend van de bedrijven met een positieve grondbeloning is de reservering doorgaans hoger dan 20% van de grondbeloning. Tabel 2.2 laat zien dat er in 2009 in vooral melkveehouderijgebieden sprake is van een lage dan wel negatieve grondbeloning na reservering en dat de grondbeloning na reservering in 2010 in vooral akkerbouwgebieden vrij hoog is.

Tabel 2.2		Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering a) naar pacht prijsgebied (2006-2010)				
Pachtprijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Bouwhoek en Hogeland	979	1.041	549	242	1.167	791
Veenkoloniën en Oldambt	338	765	419	137	742	477
Noordelijk weidegebied	611	1.063	749	53	894	670
Oostelijk veehouderijgebied	478	1.072	729	-203	686	548
Centraal veehouderijgebied	537	1.050	636	-47	698	566
IJsselmeerpolders	2.029	1.074	438	709	1.690	1.207
Westelijk Holland	439	535	549	-51	870	468
Waterland en Droogmakerijen	469	599	429	48	494	407
Hollands/Utrechts weidegebied	402	895	655	99	1.044	612
Rivierengebied	650	1.198	792	202	1.060	778
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	1.038	508	454	424	1.312	742
Zuidwest-Brabant	697	802	912	-8	581	590
Zuidelijk veehouderijgebied	599	1.084	908	-191	655	604
Zuid-Limburg	530	966	747	447	1.080	753
Nederland	695	942	653	83	923	654

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, met dien verstande 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 2.3		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 2.3 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 2.4 Grondprijs, minimaal vereist direct rendement, grondbeloning (euro per hectare) en verhouding rendementseis en grondbeloning

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2010 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2006-2010 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	44.667	585	791	0,74
Veenkoloniën en Oldambt	35.633	467	477	0,98
Noordelijk weidegebied	34.169	447	670	0,67
Oostelijk veehouderijgebied	45.626	597	548	1,09
Centraal veehouderijgebied	55.100	722	566	1,27
IJsselmeerpolders	63.909	837	1.207	0,69
Westelijk Holland	46.998	615	468	1,32
Waterland en Droogmakerijen	27.248	357	407	0,88
Hollands/Utrechts weidegebied	41.753	547	612	0,89
Rivierengebied	50.542	662	778	0,85
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	59.770	783	742	1,05
Zuidwest-Brabant	53.284	698	590	1,18
Zuidelijk veehouderijgebied	54.366	712	604	1,18
Zuid-Limburg	50.278	658	753	0,87

a) Bron: DLG 2011; b) 1,3095% 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 2011 (3,247%) te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2011 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,878%, 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 2012 op $(3,247\% - 1,878\% + 1,25\% =) 2,619\%$ van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan, 1,3095%, van de onverpachte waarde.¹

Ondanks de blijvend hoge grondprijzen (tabel 2.4, 1e kolom) is het vereiste rendement sterk gedaald. Belangrijkste reden is de lagere rente en de iets hogere inflatie, waardoor de reële rente eind 2011 met 1,369% substantieel lager uitkwam dan eind 2010. Daardoor overstijgt de grondbeloning in zeven gebieden de rendementseis met meer dan 10% met als resultaat dat de grondbeloning in de helft van de gebieden in benedenwaartse richting is bijgesteld, terwijl er in drie gebieden geen correctie voor vereist rendement nodig bleek. Alleen in het Centraal veehouderijgebied en Westelijk Holland, pachtprijsgebieden met een relatief hoge grondprijs of een relatief lage grondbeloning, is de grondbeloning met 10% verhoogd (tabel 2.5).

¹ De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijk gesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

Tabel 2.5 Berekening regionorm per pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis				
Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2006-2010 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	791	0,74	-10	712
Veenkoloniën en Oldambt	477	0,98	0	477
Noordelijk weidegebied	670	0,67	-10	603
Oostelijk veehouderijgebied	548	1,09	0	548
Centraal veehouderijgebied	566	1,27	10	623
IJsselmeerpolders	1.207	0,69	-10	1.086
Westelijk Holland	468	1,32	10	515
Waterland en Droogmakerijen	407	0,88	-5	387
Hollands/Utrechts weidegebied	612	0,89	-5	582
Rivierengebied	778	0,85	-5	739
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	742	1,05	0	742
Zuidwest-Brabant	590	1,18	5	619
Zuidelijk veehouderijgebied	604	1,18	5	634
Zuid-Limburg	753	0,87	-5	715

Bron: DLG, Informatienet.

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pacht prijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm, de oude regionorm en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. In de helft van de pacht prijsgebieden stijgt het veranderpercentage en in de andere helft neemt het af. Uitschieter is dit jaar Westelijk Holland met een stijging van de regionorm van 119 euro per hectare resulterend in een veranderingspercentage van 30%. De reden van genoemde stijging is een sterk verbeterde grondbeloning in 2012 in combinatie met een correctie van +10% door de rendementseis. Daarnaast was de oude regionorm (van 2011) van Westelijk Holland vrij laag.

Tabel 2.6 Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied				
Pachtprijsgebied	Regionorm 2012 (euro/ha)	Regionorm 2011 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	712	697	15	2
Veenkoloniën en Oldambt	477	431	46	11
Noordelijk weidegebied	603	619	-16	-3
Oostelijk veehouderijgebied	548	613	-65	-11
Centraal veehouderijgebied	623	635	-12	-2
IJsselmeerpolders	1.086	1.041	45	4
Westelijk Holland	515	396	119	30
Waterland en Droogmakerijen	387	429	-42	-10
Hollands/Utrechts weidegebied	582	542	40	7
Rivierengebied	739	769	-30	-4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	742	660	82	12
Zuidwest-Brabant	619	631	-12	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	634	679	-45	-7
Zuid-Limburg	715	670	45	7

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 laatst 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 2006-2010

Voor tuinland worden twee gebieden onderscheiden, Westelijk Holland (exclusief het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld) en de rest van Nederland. Bij deze tweedeling zijn er voldoende opengrondstuinbouwbedrijven in beide gebieden om betrouwbare gemiddelden te kunnen berekenen (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.

Tabel 2.7 Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering (2006-2010)						
Pachtprijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Westelijk Holland a)	3.099	1.690	1.296	852	4.530	2.358
Rest van Nederland	2.391	2.094	3.023	1.167	-725	1.569

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.
Bron: Informatienet.

In tabel 2.7 is de grondbeloning voor reservering opgenomen en in tabel 2.8 die na reservering. Evenals in geval van los bouw- en grasland bedraagt de reservering 20% van de grondbeloning (van tabel 2.7) en is de reservering op nul gesteld wanneer een bedrijf een negatieve grondbeloning realiseerde (alleen in het jaar waarin zich dat voordeed). Door vooral de slechte resultaten in 2010 van opengrondstuinbouwbedrijven in het gebied 'Rest van Nederland', waar 72% van de bedrijven in dat jaar een negatieve grondbeloning realiseerde, is het verschil tussen de grondbeloning voor en na reservering groter dan 20 procent. Dat komt doordat de reservering alleen wordt berekend van bedrijven met een positieve grondbeloning.

Tabel 2.8 Grondbeloning (euro per hectare) na reservering (2006-2010)						
Pachtprijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Westelijk Holland a)	2.366	1.166	784	443	3.495	1.703
Rest van Nederland	1.847	1.465	2.112	641	-1.004	994

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.
Bron: Informatienet.

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

De grondbeloning is in Westelijk Holland fors hoger dan de rendementseis. In de rest van Nederland is het verschil minder groot. In Westelijk Holland leidt dat tot een verlaging van de grondbeloning met 10% en in rest van Nederland tot een verlaging met 5% (tabel 2.9).

Tabel 2.9 Berekening regionorm per pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis						
Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2010 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2006-2010 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctiepercentage	Regionorm 2012 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	89.643	1.174	1.703	0,69	-10	1.533
Rest van Nederland	61.163	801	994	0,81	-5	944

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld; b) 1,3095% (zie par. 2.1.2).
Bron: Informatienet.

2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden

Voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten van tuinland geldt per gebied als pacht norm de regionorm van tabel 2.10: 1e kolom. Voor bestaande contracten gelden de veranderpercentages van kolom 3. Voor toepassing van de veranderpercentages in individuele gevallen, zie paragraaf 2.1.3.

Tabel 2.10 Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied			
Pachtprijsgebied	Regionorm 2012 (euro/ha)	Regionorm 2011 (euro/ha)	Veranderpercentage 2012
Westelijk Holland a)	1.533	1.247	23
Rest van Nederland	944	1.235	-24

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Bedrijfsgebouwen

De commissie van Hall II heeft op 15 juni 2010 haar advies - De prijs van pacht - aan de minister van EL&I uitgebracht. Onderdeel van het advies is om een onafhankelijke instelling te laten onderzoeken op welke manier de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gemoderniseerd. Dat heeft in december 2010 geresulteerd in LEI-nota 10-170: 'Hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen'. De LEI-nota heeft twee verschillende berekeningswijzen tegen het licht gehouden: een variant van de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening en een op de WOZ-waarde gebaseerde berekening. De Nota adviseert de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen verder uit te werken. De onlangs verschenen LEI-nota 12-059 'Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen' is het resultaat daarvan.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen in 2012 zijn berekend volgens de in LEI-nota 12-059 vermelde nieuwe methode. De hectarenormen zijn gebaseerd op de kosten van de bedrijfsgebouwen. Deze kosten hangen samen met de leeftijd van de bedrijfsgebouwen. Om de mogelijkheid te bieden af te wijken van de strikt op de leeftijd gebaseerde kosten, als bijvoorbeeld een wijziging van de ingeschatte functionaliteit daar aanleiding toe geeft, zijn zes doelmatigheidscategorieën opgenomen. De doelmatigheid is niet alleen afhankelijk van de leeftijd, er zijn meerdere factoren relevant voor de bepaling van de doelmatigheid van een bedrijfsgebouw en daarmee een redelijke pachtprijs. Daarom wordt de leeftijd gebruikt als indicatie voor de indeling in één van 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 huidige 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.

De huidige degressieve berekeningswijze, waarbij de hectarenorm voor de eerste vijftien hectare het hoogst is, komt met de nieuwe systematiek te vervallen. De reden hiervoor is dat juist grote gebouwen, waarmee ook een groter areaal kan worden geëxploiteerd, doorgaans doelmatiger zijn dan kleine.

Bij de nieuwe berekening wordt uitgegaan van drie bedrijfstypen: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven (tabel 3.1: zij-ingang). Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

Tabel 3.1		Nieuwe hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven in 2012				
Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	446	351	268	197	137	79
Melkvee	1.145	901	688	505	352	202
Overig	689	543	414	304	212	122

Alle achttien hoogst toelaatbare pachtprizen (hectarenormen) van tabel 3.1 worden jaarlijks aangepast met behulp van de bouwkostenindex. Deze index berekent het LEI jaarlijks voor het Bedrijven Informatie Net (BIN) op basis van gegevens van het CBS. Het basisjaar van de berekeningen is 2010. De maximale pachtnormen voor 2012 zijn berekend door de bedragen van 2010 (basis) te vermenigvuldigen met de bouwkostenindexen van 2011 en 2012. De index voor 2011 is 2,40% (gemiddelde over de vijfjarige periode 2006-2010) en voor 2012 is het 2,17% (gemiddelde over de vijfjarige periode 2007-2011). Over deze twee jaar samen komt de bouwkostenindex uit op 4,62%.

3.2 Agrarische woningen

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 doch 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 per 1 juli 2004'. Met dien verstande dat een agrarische woning een aftrek kreeg van 0,34 euro per punt. 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.

In artikel 14 (derde lid) en artikel 15 (tweede lid) van het Pachtprizenbesluit 2007 is aangegeven hoe de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen moet worden bepaald. Daarbij wordt aangesloten bij het geldende puntenstelsel voor zelfstandige woningen. Jaarlijks stelt de minister van VROM het maximale huurstijgingspercentage per woning vast. Voor 2012 bedroeg het 2,3% (het inflatiepercentage over 2011). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2011 te vermenigvuldigen met 1,023 krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2012 (tabel 3.2). Impliciet wordt door deze werkwijze de aftrek van 0,34 cent per punt voor agrarische woningen verhoogd met hetzelfde percentage.

Tabel 3.2 Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen 2012

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	168,58	82	346,46	124	542,32	166	738,15	208	933,98
41	172,79	83	351,13	125	546,98	167	742,82	209	938,66
42	177,02	84	355,79	126	551,63	168	747,47	210	943,33
43	181,23	85	360,45	127	556,31	169	752,14	211	947,97
44	185,43	86	365,12	128	560,97	170	756,79	212	952,64
45	189,65	87	369,78	129	565,63	171	761,47	213	957,30
46	193,88	88	374,44	130	570,30	172	766,12	214	961,97
47	198,08	89	379,10	131	574,95	173	770,80	215	966,63
48	202,31	90	383,78	132	579,61	174	775,43	216	971,30
49	206,51	91	388,43	133	584,30	175	780,12	217	975,96
50	210,73	92	393,10	134	588,94	176	784,76	218	980,61
51	214,93	93	397,76	135	593,61	177	789,45	219	985,28
52	219,16	94	402,41	136	598,26	178	794,10	220	989,96
53	223,37	95	407,08	137	602,94	179	798,77	221	994,60
54	227,59	96	411,76	138	607,58	180	803,42	222	999,28
55	231,80	97	416,40	139	612,26	181	808,10	223	1.003,94
56	236,02	98	421,07	140	616,92	182	812,75	224	1.008,59
57	240,22	99	425,74	141	621,59	183	817,43	225	1.013,27
58	244,44	100	430,39	142	626,23	184	822,07	226	1.017,93
59	248,65	101	435,06	143	630,91	185	826,75	227	1.022,58
60	252,89	102	439,73	144	635,57	186	831,40	228	1.027,26
61	257,09	103	444,39	145	640,23	187	836,07	229	1.031,91
62	261,29	104	449,05	146	644,90	188	840,74	230	1.036,56
63	265,50	105	453,71	147	649,55	189	845,41	231	1.041,24
64	269,71	106	458,39	148	654,21	190	850,06	232	1.045,90
65	273,93	107	463,04	149	658,90	191	854,73	233	1.050,56
66	278,15	108	467,71	150	663,54	192	859,38	234	1.055,21
67	282,36	109	472,37	151	668,21	193	864,05	235	1.059,89
68	286,56	110	477,01	152	672,87	194	868,72	236	1.064,55
69	290,80	111	481,69	153	677,53	195	873,38	237	1.069,21
70	294,99	112	486,36	154	682,19	196	878,03	238	1.073,88
71	299,22	113	491,01	155	686,86	197	882,70	239	1.078,54
72	303,43	114	495,68	156	691,52	198	887,37	240	1.083,19
73	307,65	115	500,35	157	696,19	199	892,03	241	1.087,87
74	311,85	116	504,99	158	700,84	200	896,69	242	1.092,52
75	316,08	117	509,67	159	705,51	201	901,36	243	1.097,19
76	320,28	118	514,33	160	710,16	202	906,01	244	1.101,86
77	324,50	119	518,99	161	714,84	203	910,67	245	1.106,51
78	328,73	120	523,65	162	719,50	204	915,35	246	1.111,17
79	332,94	121	528,32	163	724,15	205	919,99	247	1.115,84
80	337,15	122	532,98	164	728,82	206	924,67	248	1.120,50
81	341,80	123	537,65	165	733,48	207	929,33	249	1.125,16
								250	1.129,82

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2011 en CBS Statline (2012).

Literatuur en websites

CBS Statline, *Consumentenprijzen; prijsindex 2006=100*. 2012.

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, 2012.
<sdw.ecb.europa.eu>

ECB (European Central Bank), *HICP Euro area, all-items excluding tobacco. Monthly index*. Statistical Data Warehouse, 2012. <sdw.ecb.europa.eu>

Heisterkamp, A.H.T. en W.L. Valk, *Nieuw pachtrecht; Tekst & Commentaar*. Kluwer, Deventer, 2007.

Luijt, J. en M.J. Voskuilen, *Hoogst toelaatbare pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen*. LEI-nota 10-170. LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag, 2010.

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.

Ministerie van EL&I, DLG, *Grondprijsmonitor 2010*. Mei 2011.

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

VROM, *Huurbeleid 2011/2012*. Ministerie van VROM, Den Haag, 2012.

Bijlage 1

Gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2006-2010

Deze bijlage gaat kort in op enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2012. 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 2006-2009) en 130.000 tot 750.000 SO (jaar 2010) en elk melkveebedrijf met een omvang van 70-400 nge (jaren 2006-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaar 2010) met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Bedrijven-Informatienet (BIN) te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het BIN voor de jaren 2006-2009 alle akkerbouw- en melkveebedrijven tussen 50 en 450 nge met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten geselecteerd, terwijl voor 2010 akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.600 tot 842.600 SO en melkveebedrijven van 110.700 tot 974.250 SO zijn geselecteerd (tabel B1.1).

Pachtprijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Bouwhoek en Hogeland	41	44	40	37	33	39
Veenkoloniën en Oldambt	43	50	49	50	49	48
Noordelijk weidegebied	106	113	117	121	111	114
Oostelijk veehouderijgebied	80	84	91	90	83	86
Centraal veehouderijgebied	24	22	21	20	17	21
IJsselmeerpolders	25	31	31	33	33	31
Westelijk Holland	24	21	21	21	21	22
Waterland en Droogmakerijen	20	21	20	20	23	21
Hollands/Utrechts weidegebied	29	28	28	29	31	29
Rivierengebied	22	24	21	22	22	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	46	52	53	52	46	50
Zuidwest-Brabant	18	19	21	21	20	20
Zuidelijk veehouderijgebied	53	58	62	61	60	59
Zuid-Limburg	28	30	28	26	28	28
Nederland	559	597	603	603	577	588

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 eerder genoemde 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 B1.2).

Tabel B1.2 Mate waarin de gemiddelde nge of SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge of SO van de steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied (2006-2010)					
Pacht prijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010
Bouwhoek en Hogeland	97	97	97	97	98
Veenkoloniën en Oldambt	98	98	98	98	100
Noordelijk weidegebied	101	100	100	100	100
Oostelijk veehouderijgebied	99	99	98	98	100
Centraal veehouderijgebied	93	93	94	93	96
IJsselmeerpolders	99	98	98	98	99
Westelijk Holland	93	91	93	96	97
Waterland en Droogmakerijen	91	95	94	95	97
Hollands/Utrechts weidegebied	98	99	98	98	99
Rivierengebied	91	92	92	91	92
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	98	98	98	98	98
Zuidwest-Brabant	97	98	95	90	95
Zuidelijk veehouderijgebied	95	97	97	98	99
Zuid-Limburg	97	95	94	93	94
Nederland	98	98	98	98	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 vee-stapel was in 2007 sterk positief door oplopende melkprijzen. In de berekening van de grondbeloning is in overleg met het ministerie van EL&I 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 B1.3). 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 942 euro per hectare in 2007 (tabel B1.3). Gemiddeld over deze onderzoeksperiode komt de vergoeding voor grond II uit op 654 euro per hectare. Het is berekend door de 38.316 euro uit de rechterkolom van de tabel te delen door 58,6 ha. De gemiddelden over 2006-2010 zijn berekend door de jaargemiddelden te wegen met het aantal bedrijven per jaar.

Tabel B1.3		Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkveebedrijven in Nederland (2006-2010) (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond)					
	Omschrijving	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
	Aantal steekproefbedrijven	559	597	603	603	577	588
	Aantal bedrijven wf populatie	16.492	16.375	16.608	16.837	16.698	16.602
	Oppervlakte cultuurgrond	58,3	58,4	59,2	59,3	57,6	58,6
	Bedrijfsomvang in nge	117	120	124	126	0	97
	Aantal melkkoeien	67	68	72	73	73	71
	Euro per bedrijf						
(+)	Opbrengsten	290.847	327.898	334.962	287.481	354.959	319.196
(-)	Betaalde kosten en afschrijvingen	216.840	238.431	272.197	272.217	283.069	256.729
(=)	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	73.913	89.414	62.854	12.500	66.245	60.759
(-)	Inkomenscorrectie	0	0	0	-15.730	-16.776	-6.565
(+)	Betaalde pacht	10.529	11.376	11.627	11.642	12.581	11.554
(+)	Financieringslasten	28.192	33.010	37.350	33.566	32.562	32.944
(=)	Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	112.634	133.800	111.831	73.439	128.165	111.823
(-)	Kosten arbeid	33.034	34.371	36.512	37.083	38.135	35.841
(-)	Kosten vermogen	22.461	25.967	22.954	22.806	20.076	22.842
(-)	Kosten quotum	5.420	4.164	2.740	3.333	2.388	3.603
(=)	Vergoeding voor grond I	51.719	69.298	49.625	10.217	67.566	49.537
(-)	Reservering	11.203	14.329	10.927	5.308	14.448	11.222
(=)	Vergoeding voor grond II	40.515	54.969	38.698	4.909	53.118	38.316
	Euro per ha						
	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.267	1.532	1.061	211	1.150	1.037
	Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	1.931	2.292	1.888	1.238	2.226	1.909
	Vergoeding voor grond I	887	1.187	838	172	1.173	846
	Vergoeding voor grond II	695	942	653	83	922	654

Bron: Informatienet.

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf met een omvang van 70-400 nge (jaren 2006-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaar 2010) met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Bedrijven-Informatienet (BIN) te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het BIN steekproefbedrijven tussen 50 en 450 nge (jaren 2006-2009) en 110.700 tot 974.250 SO (jaar 2010) van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij, exclusief bedrijven die meer dan 25% grondgebonden opbrengsten realiseren, geselecteerd. Er zijn twee bedrijven vanaf 2007, wegens ongeschiktheid en één bedrijf met in 2010 een grondbeloning van meer dan 100.000 euro/ha buiten de steekproefselectie gehouden. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 25 BIN-bedrijven en in de rest van Nederland in gemiddeld 32 BIN-bedrijven in de periode 2006-2010 (tabel B1.4).

Tabel B1.4 Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet (2006-2010)						
Pachtprijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Westelijk Holland a)	27	23	26	25	22	25
Rest van Nederland	30	30	30	36	34	32

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 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 B1.5).

Tabel B1.5 Mate waarin de gemiddelde nge of SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge of SO van de steekproefbedrijven (2006-2010)					
Pachtprijsgebied	2006	2007	2008	2009	2010
Nederland ex Westelijk Holland	97	97	95	111	102
Westelijk Holland ex Boskoop en Rijnveld	106	95	92	93	108
Boskoop en Rijnveld	93	94	99	99	92
Nederland	99	97	95	106	103

Bron: Informatienet.

Berekening grondbeloning per pachtprijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (zie de tabellen B1.6 en B1.7). 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 B1.6 en die van de Rest van Nederland in tabel B1.7 gepresenteerd. In Westelijk Holland draagt de grondbeloning na reservering gemiddeld 1.703 euro per hectare in de periode 2006-2010. In de rest van Nederland is de grondbeloning 994 euro per hectare.

Tabel B1.6 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland, exclusief Boskoop en Rijnveld (2006-2010)

Omschrijving	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Aantal steekproefbedrijven	27	23	26	25	22	25
Aantal bedrijven wf populatie	449	377	368	348	377	384
Oppervlakte cultuurgrond	15,8	20,6	21,4	20,1	23,0	20,0
Bedrijfsomvang in nge	198,3	196,4	191,2	190,5	0,0	156,2
Euro per bedrijf						
(+) Opbrengsten	413.682	407.985	428.524	393.404	644.300	457.038
(-) Betaalde kosten en afschrijvingen	354.917	369.046	399.665	367.855	528.728	402.767
(=) Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	58.747	38.920	28.956	25.445	96.936	50.602
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	30.576	37.025	38.782	30.411	41.042	35.443
(+) Financieringslasten	31.207	36.292	36.334	37.916	49.260	37.953
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	120.530	112.237	104.073	93.773	187.238	123.998
(-) Kosten arbeid	38.845	40.362	45.328	47.961	49.626	44.157
(-) Kosten vermogen	32.750	37.082	31.039	28.691	33.602	32.704
(-) Kosten quotum	11	12	9	14	37	17
(=) Vergoeding voor grond I	48.923	34.780	27.698	17.107	103.972	47.119
(-) Reservering	11.579	10.800	10.942	8.212	23.756	13.086
(=) Vergoeding voor grond II	37.344	23.980	16.756	8.894	80.216	34.034
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	3.722	1.892	1.355	1.268	4.223	2.532
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	7.636	5.455	4.870	4.672	8.157	6.205
Vergoeding voor grond I	3.099	1.690	1.296	852	4.530	2.358
Vergoeding voor grond II	2.366	1.166	784	443	3.495	1.703

Bron: Informatienet.

Tabel B1.7 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Nederland, exclusief Westelijk Holland (2006-2010)

Omschrijving	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld 2006-2010
Aantal steekproefbedrijven	30	30	30	36	34	32
Aantal bedrijven wf populatie	1.181	1.191	1.175	1.161	1.248	1.191
Oppervlakte cultuurgrond	16,0	16,1	15,9	17,7	15,5	16,2
Bedrijfsomvang in nge	157,6	160,3	162,2	190,4	0,0	132,4
Euro per bedrijf						
(+) Opbrengsten	289.254	463.090	535.296	463.545	457.524	441.788
(-) Betaalde kosten en afschrijvingen	222.113	403.878	463.621	416.242	439.878	389.576
(=) Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	67.572	59.247	72.188	45.951	17.988	52.214
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	10.729	16.968	14.927	13.630	13.457	13.942
(+) Financieringslasten	10.580	16.710	22.706	20.745	15.614	17.234
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	88.882	92.924	109.821	80.325	47.059	83.390
(-) Kosten arbeid	33.836	35.686	37.483	39.076	37.224	36.657
(-) Kosten vermogen	16.728	23.503	24.349	20.610	21.078	21.254
(-) Kosten quotum	29	18	21	18	22	22
(=) Vergoeding voor grond I	38.289	33.717	47.968	20.621	-11.265	25.457
(-) Reservering	8.721	10.125	14.456	9.303	4.329	9.326
(=) Vergoeding voor grond II	29.567	23.591	33.512	11.319	-15.594	16.130
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.220	3.679	4.549	2.601	1.158	3.218
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	5.551	5.771	6.920	4.546	3.030	5.140
Vergoeding voor grond I	2.391	2.094	3.023	1.167	-725	1.569
Vergoeding voor grond II	1.847	1.465	2.112	641	-1.004	994
Bron: Informatienet.						

Het LEI ontwikkelt voor overheden en bedrijfsleven economische kennis op het gebied van voedsel, landbouw en groene ruimte. Met onafhankelijk onderzoek biedt het zijn afnemers houvast voor maatschappelijk en strategisch verantwoorde beleidskeuzes.

Het LEI is een onderdeel 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.

Meer informatie: www.lei.wur.nl