

VASTE KAPITAALS LASTEN OP NIEUWE
KOMGRONDBEDRIJVEN

Rapport No 229



AFDELING BEDRIJFSECONOMISCH ONDERZOEK
IN DE LANDBOUW

461331

INHOUDSOPGAVE

	blz.
WOORD VOORAF	3
HOOFDSTUK I INLEIDING	4
HOOFDSTUK II WELKE SOORTEN BEDRIJVEN ZIJN ER	7
1. Aantal bedrijven	7
2. Bedrijfs grootte	7
3. A-, B- en C-bedrijven	7
4. Overtoeiding van grond	8
HOOFDSTUK III ENKELE ALGEMENE ASPECTEN VAN DE 15 ONDERZOCHE BEDRIJVEN	9
1. Eigendom/pacht verhouding	9
2. Datum van aanbesteding	10
HOOFDSTUK IV DE CIJFERS	11
1. Bespreking van de resultaten	11
I 30-jarige-lastenberekening (1e methode)	11
II 30-jarige-lastenberekening (2e methode)	18
III Exploitatiekostenberekening (1e methode)	20
IV Exploitatiekostenberekening (2e methode)	23
2. Vergelijking van de berekeningswijze I met II en III met IV	24
3. Korte bespreking van de 15 bedrijven	25
4. De gemiddelden	26
HOOFDSTUK V VERGELIJKING VAN DE LASTEN MET DE TOEGESTANE PACT	28

WOORD VOORAF

Bij het werk, dat de Stichting tot Ontwikkeling van Komgronden-gebieden sinds enige jaren verricht, werd de behoefte gevoeld aan bedrijfseconomisch onderzoek. Overleg met het L.E.I. had tot gevolg, dat in 1954 door bovengenoemde Stichting aan het L.E.I. opdracht tot zodanig onderzoek werd gegeven.

Als eerste object van onderzoek trad naar voren de rentabiliteit van de nieuw gestichte bedrijven op de komgronden van het Land van Maas en Waal en de Bommelerwaard. Op deze bedrijven bleken de kosten voor grond en gebouwen zeer hoog te zijn, zodat het gewenst werd geacht over deze kosten zo spoedig mogelijk afzonderlijk te rapporteren. Bij het berekenen van deze kosten werd uitgegaan van de subsidies, zoals deze thans gelden.

Dit rapport, dat voorlopig voor intern gebruik is bestemd, werd samengesteld op de afdeling Bedrijfseconomisch Onderzoek in de Landbouw door ir K.C. Kolhoop, die bij het verzamelen en verwerken der gegevens nauw samenwerkte met E.C. van Kraaikamp van de Rijkslandbouwvoorlichtingsdienst te Tiel.

's-Gravenhage, September 1955

DE DIRECTEUR

J. Horing
(Dr J. Horing)

HOOFDSTUK I

INLEIDING

1. In het midden van het land vinden wij tussen en bij de grote rivieren uitgestrekte gebieden komgrond. Dit zijn rivierafzettingen, die bestaan uit zeer kleine deeltjes, daar de rivier zijn grofste slibdeeltjes het dichtstbij zijn bedding afzette. In de loop der eeuwen is zo een zeer zware kleigrond ontstaan. Doordat de rivier de gronden langs zijn bedding ophoogde tot stroomruggen, kwam de komgrond relatief lager te liggen.

Eerste gevolg hiervan was, dat wateroverlast in deze streken regel werd. Hierom weer vestigden de bewoners zich op de hogere gronden dicht langs de rivier. Zij namen de stroomruggrond in cultuur als bouwland en voor boomgaarden, terwijl het rundvee werd geweid op de uiterwaarden. De komgrond lag ver van huis, kon niet worden gebruikt als bouwland, terwijl hij ook voor weiland niet geschikt was (ver van huis, wateroverlast, giftige moeraspaardestaart). Het gevolg was, dat slechts hooibouw op deze grond werd uitgeoefend, met nadelige gevolgen voor de zode. De jaarlijkse verpachtingen waren er daarnaast voor verantwoordelijk, dat bemesting niet voorkwam (niemand wil(de) het land voor zijn opvolger bemesten).

Voorts was de verkavelingstoestand slecht. Veelal had men kleine percelen, onregelmatig van vorm, op kilometers afstand van elkaar gelegen. Bovendien was het met de ontsluiting treurig gesteld. 's Zomers waren de wegen begaanbaar, doch 's winters waren het modderpoelen. En om zijn perceel te bereiken, moest men dan nog dikwijls vele percelen en sloten passeren.

Toen men hier begon met ruilverkaveling, was het spoedig duidelijk, dat niet kon worden volstaan met verbetering van de waterafvoer, de ontsluiting en de kavelindeling. Om de zaak gezond te maken, was ook herontginning nodig, terwijl men daarnaast de boeren naar het land wilde brengen: boerderijenbouw werd als noodzakelijk beschouwd. Na de oorlog in 1945 kwam het komgronden-gebied in het centrum der belangstelling. Na een aanloopperiode

HOOFDSTUK II

WELKE SOORTEN BEDRIJVEN ZIJN ER?

1. Aantal bedrijven

In totaal zullen in de ruilverkaveling Maas en Waal-West 90 nieuwe boerderijen worden gebouwd, terwijl voor de Bommelerwaard-Oost 47 bedrijven op het programma staan.

In het Land van Maas en Waal, waar de ruilverkaveling eerder is aangepakt, liggen 13 en in de Bommelerwaard 2 van de 15 nieuwe bedrijven, die door het L.E.I. in administratie zijn genomen.

2. Bedrijfs grootte

Met het stichten van nieuwe bedrijven is begonnen in de ruilverkaveling Maas en Waal-West. Dit werd mede mogelijk gemaakt door de subsidieregeling, waarbij voor een bedrijf van 10 ha de bouwkosten voor 40% worden gedragen door het Rijk, terwijl voor iedere ha meer 0,5% wordt afgetrokken. Zo krijgt een bedrijf van 15 ha 37,5% subsidie op de bouwkosten. Als minimum-bedrijfs grootte werd 10 ha vastgesteld, waarbij het onverschillig was, hoe deze kon worden bereikt. Het was b.v. mogelijk, dat de deelnemer 2 ha grond in eigendom inbracht en 8 ha in pacht of 10 ha in eigendom. Ook was een inbreng van 7 ha grond van goede kwaliteit mogelijk, waarvoor hij dan 10 ha laag geschatte grond toegedeeld kreeg. Het resultaat is, dat vrij veel bedrijven ongeveer 10 ha groot zijn (enige bedrijven bleken bij uiteindelijke opmeting de 10 ha net niet te halen). Aan de uitloop naar boven werd geen grens gesteld. Zo zijn van de 15 bij het L.E.I. in administratie genomen bedrijven 4 bedrijven iets kleiner dan 10 ha, 4 van 10-11 ha, 3 van 11-12 ha, 1 van 13-14 ha, 1 van 14-15 ha, 1 van 17-18 ha en 1 van 25-26 ha.

3. A-, B- en C-bedrijven

In het Land van Maas en Waal is verder door de Cultuur-technische Dienst onderscheid gemaakt tussen A-, B- en C-bedrijven. De C-bedrijven liggen op de slechtste grond; hier wordt herontginning uitgevoerd op kosten van het Rijk. Zo wordt drainage uitgevoerd, wordt een schuimaardebemesting

gegeven en een voorraadbemesting met kali en phosphor toegediend. Voor de B-bedrijven, die op wat betere grond liggen, zal nader worden bezien of en zo ja, hoeveel subsidie op herontginning zal worden gegeven. De A-bedrijven, die op de beste grond liggen, krijgen geen subsidie voor herontginning. Ook mag op die grond (dicht bij de dorpen) niet worden gebouwd.

In de Bommelerwaard worden de nieuwe bedrijven op de slechtste grond gesticht, terwijl de herontginning voor 100% wordt gesubsidiëerd. Van de 15 L.E.I.-bedrijven zijn er 12 C-bedrijven, is er één B-bedrijf (No 93) en liggen er 2 in de Bommelerwaard (dus te vergelijken met C-bedrijven).

4. Overtoedeling van grond

In de ruilverkaveling Maas en Waal-West is de Plaatselijke Commissie er in geslaagd vrij veel grond te kopen, o.a. door vrijwillige ontoedeling van de Dorpspolder Dreumel met ± 100 ha¹⁾. Deze grond werd verkregen tegen schattingsprijs + 25%. De P.C. verkoopt deze grond door aan deelnemers aan de nieuwbouw. Vele jonge boeren, die anders wegens tekort aan grond niet in aanmerking zouden zijn gekomen, konden nu aan de 10 ha-eis voldoen. Zij betalen slechts 100% van de schattingsprijs, daar de opslag van 25% geheel door de provincie Gelderland wordt gesubsidiëerd. In de Bommelerwaard is deze overtoedeling van grond veel minder mogelijk i.v.m. de wet op de Vervreemding van Landbouwgronden. Deze wet, die nog niet van kracht was, toen met de ruilverkaveling Maas en Waal-West werd begonnen, bepaalt immers, dat de pachter bij verkoop het recht van voorkeur geniet. Het gevolg hiervan was, dat de Plaatselijke Commissie minder in de gelegenheid was grond aan te kopen.

1) Deze dorpspolder heeft hierbij bedongen, dat de grond zou worden toegeedeeld aan boeren uit Dreumel.

HOOFDSTUK III

ENKELE ALGEMENE ASPECTEN VAN DE 15 ONDERZOCHEDE BEDRIJVEN

1. Eigendom/pachtverhouding

De eigendom/pachtverhouding is in onderstaande tabel aangegeven. De No's 86 t/m 98 liggen in het Land van Maas en Waal, de No's 99 en 100 in de Bommelerwaard.

Tabel 1

No	Bedrijfs grootte	Eigendom	Pacht	% eigendom
86	10.95.70 ha	10.95.70 ha	-	100
87	9.70.70	9.70.70	-	100
88	13.95.00	13.95.00	-	100
89	9.98.30	9.98.30	-	100
90	11.70.30	11.70.30	-	100
91	9.97.30	9.97.30	-	100
92	9.97.40	7.32.50	2.64.90 ha	73
93	25.06.40	5.97.30	19.09.10	24
94	14.20.90	4.97.60	9.23.30	35
95	10.85.20	6.41.70	4.43.50	59
96	11.61.80	11.61.80	-	100
97	17.00.00	-	17.00.00	-
98	10.14.40	5.14.40	5.00.00	51
99	10.00.00	2.00.00	8.00.00	20
100	11.24.80	2.50.00	8.74.80	23

De deelnemers aan de boerderijenbouw worden eigenaar van de gebouwen. De grond echter komt geheel of ten dele niet in eigendom bij de deelnemers. Hierom heeft men voor de bedrijven met veel gepacht land de waarschijnlijkheid van langdurig gebruik van het gepachte boven de minimum-voorwaarden van de pachtwet nog willen vergroten door algemeen 24-jarige pachtcontracten af te sluiten. Hiertoe hebben de eigenaren ook algemeen hun medewerking verleend. Geheel zeker is deze basis voor de bedrijfsvoering evenwel nog niet. De mogelijkheid bestaat immers, dat een boer zijn grond na 24 jaar, ondanks het continuatierecht, geheel of ten dele zal moeten afstaan. In dat geval zouden de gebouwen hun economische functie geheel of ten dele verliezen (wanneer nl. de grond bij bestaande bedrijven wordt getrokken).

2. Datum van aanbesteding

In het algemeen zijn de 13 boerderijen in het Land van Maas en Waal aanbesteed in het najaar van 1953, nl. 1 in Juli, 1 in Augustus, 4 in September, 2 in October, 1 in November en 2 in December en verder nog 1 in Juni 1954 en 1 in Juli 1954. De 2 bedrijven in de Bommelerwaard werden aanbesteed in Juni en October 1954. In totaal zullen in beide ruilverkavelingen 137 boerderijen worden gebouwd. Hier zijn de eerste 15 daarvan object van onderzoek. De bouwrijzen zijn in het jaar 1953-1954 en ook daarna voortdurend gestegen, zodat de aangehouden aanbestedingsrijzen thans aan de lage kant liggen.

Tabel 3

Bedrijfs- nummer	Totaal te subsidi- eren	Af: woonhuis (geschat)	Resteert voor bedrijfs- geb.	Af: subsidie	Resteert	Bij: ongesub- sidieerde kosten	Ten laste van de boer	5% van vorige kolom		Verze- kering	Grond- en Straatbe- lasting	Totaal
								a	b			
86	44.274	16.000	28.274	11.681	16.593	1.165	17.758	888	150	34	29	1.101
87	41.631	14.000	27.631	11.053	16.579	850	18.429	921	150	42	28	1.141
88	46.121	15.000	31.121	11.826	19.295	974	20.269	1.013	150	37	37	1.237
89	41.782	14.000	27.782	11.113	16.669	1.259	17.928	896	150	38	33	1.117
90	45.727	15.000	30.727	11.984	18.743	854	19.597	980	150	38	36	1.204
91	40.792	14.000	26.792	10.717	16.075	1.178	17.253	863	150	74	29	1.116
92	45.562	15.000	30.562	12.225	18.337	615	18.952	948	150	34	33	1.165
93	80.906	20.000	60.906	19.794	41.112	1.195	42.307	2.115	300	99	58	2.572
94	72.273	18.500	53.773	20.434	33.339	1.169	34.508	1.725	200	59	52	2.036
95	45.141	14.500	30.641	12.103	18.538	608	19.146	957	150	50	31	1.118
96	44.453	14.500	29.953	11.682	18.271	605	18.876	944	150	42	30	1.116
97	54.087	16.000	38.087	13.902	24.185	1.043	25.228	1.261	170	49	38	1.518
98	44.202	14.500	29.702	11.881	17.821	667	18.488	924	150	38	32	1.144
99	47.309	15.000	32.309	13.924	19.385	685	20.070	1.003	150	38	35	1.226
100	54.912	16.000	38.912	15.370	23.542	830	24.372	1.219	150	40	41	1.450

a. In de eerste plaats wordt hier opgevoerd een bedrag voor rente en aflossing van het geleende kapitaal. Het totaal te subsidiëren bedrag voor de bedrijfsgebouwen en het woonhuis is f. 54.912,-. Trekken wij hier de geschatte stichtingskosten van het woonhuis af (f.16.000,-), dan resteert een bedrag van f. 38.912,- (dit gebeurt, omdat het woonhuis in de privé-sector valt en dus bij de kostenberekening buiten beschouwing moet blijven). Over het bedrag van f. 38.912,- wordt 39,5% subsidie berekend (de subsidie bedraagt 40% van de bouwkosten voor een bedrijf van 10 ha en 0,5% minder voor iedere ha daarboven) = f. 15.370,-. Bij het aldus gevonden bedrag van f. 38.912,- - f.15.370,- = f. 23.542,- komen dan nog de ongesubsidieerde kosten van f. 830,-; deze bestaan uit een post van f. 100,- voor minder sobere bouw, één van f. 230,- voor leges bouwvergunning en één van f. 500,- voor erfverharding. Het totaal ten laste van de boer komend bedrag wordt zo f. 24.372,-.

Dit bedrag van f. 24.372,- kan de boer betalen in 30 jaarlijkse termijnen van 5%, waarbij de Cultuurtechnische Dienst 2,85% rente in rekening brengt. Dit wordt f. 1219,-. Normaal echter is een rentepercentage van 3,5% (hypotheekrente). Door het lage rentepercentage te berekenen, verleent de C.D. dus een aanvullende subsidie. Stellen wij de normale rente op 3,5%, dan wordt de 30-jarige jaarlijkse termijn 5,437133%. In feite kosten de gebouwen de boer dus niet f. 24.372,-, doch $f. 1219,- \times \frac{100}{5,437133} = f. 22.420,-$.

b. Hiernaast moet een bedrag worden ingerekend voor onderhoud gebouwen. Hierbij is rekening gehouden met de matige soliditeit en de korte afschrijvingstermijn (zie blz. 20). Aangenomen werd, dat, over de gehele afschrijvingsperiode gerekend, voor alle gebouwen (incl. woonhuis) een post van f. 180,- per jaar moet worden berekend. Splitsen wij de onderhoudskosten voor het woonhuis af, dan kan worden aangehouden f. 150,- per jaar voor de bedrijfsgebouwen.

c. De verzekeringspremie voor alle gebouwen tegen brandschade, waarin veelal is begrepen die tegen stormschade, is bekend. In het algemeen kan deze laag worden genoemd. De N.C.B. verzekert b.v. tegen 1,25% (alle gebouwen), De Jong & Co (Amsterdam) de

bedrijfsgebouwen tegen $1,65^{\circ}/_{00}$ en het woonhuis tegen $0,95^{\circ}/_{00}$. Hiertegenover kan als normaal worden gesteld $2,25^{\circ}/_{00}$ van de bouwkosten voor alle gebouwen. Aangehouden is over de gehele linie voor het woonhuis $0,8^{\circ}/_{00}$ (funderingen en kelder worden niet verzekerd) en het van de totale premie resterende bedrag voor de bedrijfsgebouwen. In het onderhavige geval is dit f. 40,- voor de bedrijfsgebouwen.

d. De grond- en straatbelasting wordt geheven op gebouwde en ongebouwde eigendommen, waarbij men als uitgangspunt neemt de z.g. belastbare opbrengst. Hieruit wordt dan door bewerking met een vermenigvuldigingsfactor de aanslag verkregen. De vermenigvuldigingsfactor zal waarschijnlijk volgens de nieuwe grondbelasting zijn 0,10692 voor gebouwde en 0,114 voor ongebouwde eigendommen (was volgens de oude normen: resp. 0,1701 en 0,162). Hier zijn de nieuwe bedragen opgenomen. De straatbelasting is aangehouden op 6% en 3% van de belastbare opbrengst voor resp. gebouwde en ongebouwde eigendommen¹⁾.

Op deze wijze betaalt de boer f. 41,- grond- en straatbelasting voor de bedrijfsgebouwen.

e. De onder a, b, c, en d genoemde bedragen van f. 1.219,-, f. 150,-, f. 40,- en f. 41,- vormen samen het bedrag van f. 1.450,-.

2. Grond

Ook het bedrag, dat ten laste komt van de grond, is uit verschillende bestanddelen opgebouwd. Zie hiervoor tabel 4.

1) De gegevens over de grondbelasting werden verstrekt door de Controleur van de Grondbelasting te Nijmegen, die over de straatbelasting werden verkregen op het gemeentehuis te Beneden-Leeuwen.

Tabel 4

Bedrijfs- nummer	E i g e n d o m					Pacht	Totaal
	5% van het bedrag voor de over- toedeling	Water- schaps- lasten	Grond- en Straat- belasting	Ruil- verkave- lings- kosten	3½% v.d. waarde inge- brachte grond	Betaalde pacht	
	a	b	c	d	e	f	g
86	752	274	79	384	18	-	1507
87	579	243	70	340	10	-	1242
88	557	349	101	488	189	-	1684
89	584	250	72	349	9	-	1264
90	737	293	84	410	9	-	1533
91	617	249	72	349	14	-	1301
92	354	183	52	256	49	384	1278
93	-	149	43	380	424	3341	4337
94	182	124	36	174	69	1339	1924
95	362	160	42	225	7	643	1439
96	718	290	75	407	21	-	1511
97	-	425	110	595	959	-	2089
98	70	129	37	180	333	725	1474
99	141	80	16	70	71	1200	1578
100	161	100	20	88	97	1312	1778

De boer van bedrijf No 100 heeft in de ruilverkaveling 1.03.95 ha grond in eigendom en 10.27.70 aan gepachte grond ingebracht. Hij krijgt een bedrijf van 2,5 ha eigendom en 8.74.80 ha pacht.

a. Over-toegedeeld in eigendom wordt 1.46.05 ha. Hiervoor moet de boer betalen f. 3221,-. Hij kan dit bedrag ook voldoen door 30 jaar 5% van f. 3221,- te betalen of f. 161,-. Ook hier berekent de C.D. slechts 2,85% rente. Wordt de werkelijke prijs, die de boer betaalt, hierop gecorrigeerd, dan vinden wij:

$$\frac{f. 161 \times 100}{5,437133} = f. 2961,-$$

Opgenomen wordt:

$$\frac{5.437.133}{100} \times 2961 = f. 161,-.$$

b. De boer krijgt totaal in eigendom 2,5 ha. Hiervoor betaalt hij volgens raming van een ambtenaar van de C.D. f.40/ha of totaal f. 100,- aan waterschapslasten.

c. Aan grond- en straatbelasting voor ongebouwde eigendommen betaalt hij in totaal f. 20,- (volgens de nieuwe normen).

d. Toen de ruilverkaveling in stemming kwam, was het voorgestelde bedrag aan ruilverkavelingskosten f. 350,-/ha. De kosten zijn inmiddels sterk gestegen door enerzijds prijsstijgingen en loonsverhogingen, anderzijds het uitvoeren van meer werk. Na deze veranderingen acht de Plaatselijke Commissie een bedrag van f. 500,- per ha aanvaardbaar, een bedrag, dat is gebaseerd op 85% subsidie. Echter, bij de geldende subsidie-regeling van 74% zullen de kosten liggen in de orde van grootte van f. 1.200,- - f. 1.300,-/ha. Momenteel wordt over de hoogte van het bedrag nog onderhandeld, doch het lijkt niet onaannemelijk, dat de boer ± f.700/ha te betalen krijgt.

Dit bedrag wordt in 30 jaar teruggevorderd in de ruilverkavelingsrente van 5%. Aangenomen, dat het bovengenoemde bedrag van f. 700,-/ha juist is, dan wordt dit $\frac{5}{100} \times f.700,- = f. 35,-$ per ha. Voor dit bedrijf worden de totale ruilverkavelingskosten dus $2,5 \times f. 35,- = f. 88,-$.

e. Over de waarde van de in de ruilverkaveling ingebrachte grond is hiernaast $3\frac{1}{2}\%$ rente berekend. Dit beloopt een bedrag van f. 97,- $(\frac{3,5}{100} \times f.2785,-$ (geschatte waarde van 1.03.95 ha)).

f. Voorts krijgt de boer in pacht 8.74.80 ha.

Bij het bepalen van de hoogte van de pacht stuiten wij op de moeilijkheid, dat de exacte pachtprijs van het land zoals die zou zijn geweest zonder invloed van de ruilverkaveling, niet valt na te gaan. Bovendien krijgt de boer nu stukken land toegewezen, waar vroeger perceelsscheidingen doorheen liepen en die vanzelfsprekend niet alle dezelfde pachtprijs opbrachten. Hierom leek het het beste de pachtprijs voor de grond in de

Bommelerwaard en ook die voor het Land van Maas en Waal op één hoogte te stellen.

Deze is verkregen door plaatselijk bij velen navraag te doen naar de doorsneepachtprijs. Op grond van deze ervaringen werd de doorsneepacht op de Bommelerwaardbedrijven op f. 115,-/ha, op de Maas- en Waalbedrijven op f. 110,-/ha gesteld, beide voor los land. Het is merkwaardig, dat de prijs voor bebouwd land hiervan niet afwijkt. Dit verschijnsel valt te verklaren door de vroegere jaarlijkse verpachtingen, waardoor de pachtprijs voor los land werd opgedreven.

Ligt nu het onderhavige bedrijf op grond van gemiddeld f. 105,-/ha, dan moet genoemde som met f. 10,-/ha worden verlaagd.

Het bedrag van f. 1312,- is nu gevonden door de gepachte oppervlakte (8.74.80 ha) te vermenigvuldigen met (f. 115,- (pacht) + f. 35,- (ruilverkavelingskosten)). De ruilverkavelingskosten zijn opgenomen, omdat zij mogen worden doorberekend.

g. De onder a, b, c, d, e en f genoemde bedragen van f. 161,-, f. 100,-, f. 20,-, f. 88,-, f. 97,- en f. 1312,- vormen samen het bedrag van f. 1778,-.

3. Grond en gebouwen

Voor grond- en bedrijfsgebouwen moet in totaal worden opgebracht f. 1450,- + f. 1778,- = f. 3228,-.

4. Dit wordt per ha f. 3228,- : 11.24.80 = f. 287,-.

5. Woonhuis

In tabel 5 wordt aangegeven, op welke wijze de jaarlijks gedurende 30 jaar voor het woonhuis te betalen bedragen zijn samengesteld.

Bedrijfs- nummer	Bouw- prijs (geschat)	Subsidie	Resteert	5% van resterend bedrag	Verzekerings- premie	Onder- houd	To- taal
86	16.000	6.320	9.680	484	13	30	527
87	14.000	5.600	8.400	420	11	30	461
88	15.000	5.700	9.300	465	12	30	507
89	14.000	5.600	8.400	420	11	30	461
90	15.000	5.850	9.150	458	12	30	500
91	14.000	5.600	8.400	420	11	30	461
92	15.000	6.000	9.000	450	12	30	492
93	20.000	6.500	13.500	665	16	40	721
94	18.500	7.030	11.470	574	15	35	624
95	14.500	5.728	8.772	439	12	30	481
96	14.500	5.655	8.845	442	12	30	484
97	16.000	5.840	10.160	508	13	30	551
98	14.500	5.800	8.700	435	12	30	477
99	15.000	6.000	9.000	450	12	30	492
100	16.000	6.320	9.680	484	13	30	527

De bouwkosten van het woonhuis van bedrijf No 100 zijn door een bouwkundige van de C.D. geschat op f. 16.000,-. Over dit bedrag wordt evenals voor de bedrijfsgebouwen 39,5% subsidie verstrekt (f.6320,-). Het resterende bedrag van f.9680,- kan door de boer in 30 jaar worden afgelost via de ruilverkavelingsrente van 5%. Dit beloopt een bedrag van f.484,- per jaar. Hiernaast is de verzekeringspremie gesteld op f. 13,- en het onderhoud op f. 30,- per jaar. In totaal moet zo voor het woonhuis jaarlijks worden betaald f. 527,-.

6. Voor grond, gebouwen en woonhuis samen moet de eerste 30 jaar door het bedrijf jaarlijks worden opgebracht f. 3228,- (zie onder 3) + f. 527,- = f. 3755,-.

7. Dit wordt per ha f. 3755,- : 11.24.80 = f. 334,-.

II. 30-jarige-lastenberekening (2e methode)

Bij deze berekeningswijze wordt de in de ruilverkaveling aan eigendom ingebrachte grond niet tegen 3,5% rente, doch tegen de netto-pachtprijs gewaardeerd. De kolommen 8 en 12 geven voor bedrijfsgebouwen en woonhuis dezelfde cijfers als de kolommen 1 en 5.

9. Grond

In tabel 6 is de samenstelling van de cijfers uit kolom 9 weergegeven.

Tabel 6

Bedrijfs- nummer	E i g e n d o m					Pacht	
	5% van het bedrag voor de over- toedeling	Water- schaps- lasten	Grond- en Straat- belasting	Ruil- verkave- lings- kosten	Berekende netto- pacht inbreng	Betaalde pacht	To- taal
86	752	274	79	384	21	-	1510
87	579	243	70	340	8	-	1240
88	557	349	101	488	259	-	1754
89	584	250	72	349	8	-	1263
90	737	293	84	410	8	-	1532
91	617	249	72	349	28	-	1315
92	354	183	52	256	122	384	1351
93	-	149	43	380	591	3341	4504
94	182	124	36	174	70	1339	1925
95	362	160	42	225	8	643	1440
96	718	290	75	407	40	-	1530
98	70	129	37	180	329	725	1470
99	141	80	16	70	52	1200	1559
100	161	100	20	88	70	1312	1751

De post van f. 97,- uit tabel 4, kolom e, ($3\frac{1}{2}\%$ rente over het ingebrachte grondkapitaal) is hier vervangen door de berekende netto-pacht. De bruto-pacht is f. 115,- per ha, de waterschapslasten zijn f.40,-/ha en de grond- en straatbelasting is f. 8,-/ha. De netto-pacht per ha is dus f. 67,-. Voor 1,0395 ha wordt dit f. 70,-. Vergeleken met de lasten voor de grond, berekend volgens methode I, zijn de lasten nu f. 27,- lager (f.1751,-).

10. Grond en gebouwen

Hiervoor moet volgens deze berekeningswijze f. 3201,- worden opgebracht gedurende de eerste 30 jaar.

11. Per ha wordt dit f. 3201,- : 11.24.80 = f. 285,-.

13. Voor grond, gebouwen en woonhuis samen moet f. 3728,- worden afgezonderd.

14. Dit wordt per ha f. 332,-.

III. Exploitatiekostenberekening (1e methode)

15. Gebouwen

In tabel 7 is de opstelling weergegeven van de exploitatiekosten van de gebouwen.

Tabel 7

Bedrijfs- nummer	Rente en afschrij- ving	Onderhoud	Verzekering	Grond- en straat- belasting	Totaal
	a	b	c	d	e
86	655	170	34	29	888
87	679	170	42	28	919
88	747	170	37	37	991
89	661	170	38	33	902
90	723	170	38	36	967
91	636	170	74	29	909
92	699	170	34	33	936
93	1599	340	99	58	2056
94	1272	230	59	52	1613
95	706	170	50	31	957
96	696	170	42	30	938
97	930	260	49	38	1277
98	681	170	38	32	921
99	740	170	38	35	983
100	899	170	40	41	1150

a. Bij de berekening van de jaarlijkse exploitatiekosten moeten wij een lager bedrag aanhouden voor rente en afschrijving dan onder I en II is gebeurd voor rente en aflossing. In dit laatste toch is een bedrag begrepen, dat de boer eigenaar maakt na 30 jaar (gedwongen sparen). Hier moet dus naast rente (3,5%) geen aflossing, maar afschrijving worden berekend. Deze afschrijving is bepaald over het bedrag, dat ten laste komt van de boer. Er is dus van uitgegaan, dat, wanneer de boerderij zal moeten worden herbouwd, dezelfde subsidieregeling als thans zal gelden, of dat het bouwen weer rendabel zal zijn. De afschrijvings-termijn is algemeen gesteld op 60 jaar; dit is geschied op aanraden van deskundigen, die de soliditeit van de gebouwen niet hoog aanslaan. Ook is een aantal boeren gevraagd, hoe zij denken over de gebouwen. Een algemeen gehoorde klacht

was, dat zij aan de krappe kant zijn; dit is ook de mening van de Rijkslandbouwvoorlichtingsdienst. Men oordeelt de hooi- en korenbergruimte te klein, terwijl vele boeren reeds overgaan tot het er bij plaatsen van een wagenberging (deze is in het algemeen in de berekening opgenomen).

Stellen wij dus de afschrijving op 60 jaar en berekenen wij 3,5% rente, dan moet jaarlijks worden becijferd $4,008862\% \times f. 22.420,- = f. 899,-$. Rekenen wij ondanks dese adviezen toch met een afschrijving in 100 jaar, dan wordt het jaarlijkse bedrag $3,615927\% \times f. 22.420,- = f. 811,-$. Het voordelige verschil van f. 88,- zal dan echter ten laste moeten komen van het onderhoud.

b. De hoogte van de post onderhoud gebouwen is over de gehele afschrijvingsperiode gesteld op f. 210,- per jaar. Splitsen wij hiervan f. 40,- af voor het woonhuis, dan moet voor de bedrijfsgebouwen worden ingerekend f. 170,-.

c. De verzekeringspremie is hier even hoog als onder I, nl. f. 40,-.

d. Ook de grond- en straatbelasting is even hoog aangehouden als onder I, nl. f. 41,-.

e. De totale kosten voor de gebouwen belopen zo f. 899,- + f. 170,- + f. 40,- + f. 41,- = f. 1.150,-.

16. Grond

In tabel 8 zijn de samenstellende cijfers van de kosten van de grond weergegeven, waarbij voor het grondkapitaal $3\frac{1}{2}\%$ rente is berekend.

Tabel 8

Bedrijfs- nummer	E i g e n d o m				Pacht	Totaal
	Rente	Water- schaps- lasten	Grond- en straat- belasting	Ruil- verkave- lings- kosten		
	a	b	c	d		
86	502	274	79	384	=	1239
87	383	243	70	340	=	1036
88	548	349	101	488	=	1486
89	385	250	72	349	=	1056
90	483	293	84	410	=	1270
91	411	249	72	349	-	1081
92	276	183	52	256	384	1151
93	418	149	43	380	3341	4331
94	186	124	36	174	1339	1859
95	240	160	42	225	643	1310
96	483	290	75	407	-	1255
97	959	425	110	595	-	2089
98	378	129	37	180	725	1449
99	162	80	16	70	1200	1528
100	201	100	20	88	1312	1721

a. Hier is $3\frac{1}{2}\%$ rente berekend over het grondkapitaal van de boer. Dit bedraagt f. 6006,-, zodat de berekende rente f. 201,- beloopt.

b. De waterschapslasten blijven f. 100,- (als onder I).

c. De grond- en straatbelasting blijft f. 20,- (als onder I).

d. De ruilverkavelingslasten blijven f. 88,- (als onder I), hoewel mag worden verwacht, dat de verbeteringen, voortvloeiende uit de ruilverkaveling, niet na 30 jaar zullen zijn uitgewerkt (wel zal dit het geval zijn met b.v. de drainage, de overbemesting met kali en phosphor en ten dele de schuim-aardebemesting). Evenwel, de verpachters mogen volgens de tot nu toe gebruikelijke gang van zaken de ruilverkavelingskosten in de pacht doorberekenen. Hierom is ook voor deze ruilverkaveling deze methode gevolgd. Uit het een en ander volgt, dat wij ook deze kosten voor eigenaren-grondgebruikers moeten inrekenen (de alternatieve toepassingsmogelijkheid is immers verpachten).

e. Het werkelijk pachtbedrag blijft f. 1312,- (als onder I).

f. De totale kosten voor de grond worden zo f. 201,- + f. 100,- + f. 20,- + f. 88,- + f. 1312,- = f. 1721,-.

17. De totale kosten voor gebouwen en grond worden nu f. 1150,- + f. 1721,- = f. 2871,-.

18. Per ha is dit f. 2871,- : 11.24.80 = f. 255,-.

IV. Exploitatiekostenberekening (2e methode)

Hier is over alle grond in gebruik bij de boer als kosten de normale pachtprijs in rekening gebracht.

19. Vergelijken met III verandert aan de kosten voor de gebouwen niets (blijft f. 1150,-).

20. Grond

In tabel 9 is de kostenopbouw van de grond weergegeven.

Tabel 9

Bedrijfsnummers	E i g e n d o m				Pacht	Totaal
	berekende netto-pacht	waterschapslasten	grond- en straatbelasting	ruil- verkavelingskosten	te betalen	
86	852	274	79	384	-	1589
87	755	243	70	340	-	1408
88	1085	349	101	488	-	2023
89	776	250	72	349	-	1447
90	910	293	84	410	-	1697
91	776	249	72	349	-	1446
92	571	183	52	256	384	1446
93	465	149	43	380	3341	4378
94	387	124	36	174	1339	2060
95	504	160	42	225	643	1574
96	913	290	75	407	-	1685
98	400	129	37	180	725	1471
99	134	80	16	70	1200	1500
100	168	100	20	88	1312	1688

Berekend is naast de te betalen pacht van f. 1312,- de netto-pacht voor de grond in eigendom van de boer. Deze is 2,5 (ha) x f. 115,- - f. 100 (waterschapslasten) - f. 20,- (grond- en straatbelasting) = f. 168,-.

De kosten voor de grond bedragen dus f. 168,- + f. 100,- (waterschapslasten) + f. 20,- (grond- en straatbelasting) + f. 88,- (ruilverkavelingskosten) + f. 1312,- (de te betalen pacht) = f. 1688,-.

21. Voor grond en gebouwen samen bedragen de kosten zo f. 1150,- + f. 1688,- = f. 2838,-.

22. Dit wordt per ha f. 252,-.

2. Vergelijking van de berekeningswijzen I met II en III met IV.

De onder I en III gevolgde berekeningswijze is in zoverre onjuist, dat de grond is gewaardeerd tegen de schattingsprijs in ruilverkavelingsverband. Deze prijs is immers niet meer dan een interne verrekeningsnorm. Dit blijkt ook hieruit, dat de verkoper van grond 125% van de schattingsprijs ontvangt. Voor de grond, die door over-toedeling wordt verkregen, geldt dit bezwaar niet bij vergelijking van I met II. In beide berekeningsmethoden is immers hetzelfde bedrag opgenomen, gebaseerd op de schattingsprijs (zie ook blz. 8). Wel is het echter onjuist de aan eigendom in de ruilverkaveling ingebrachte grond tegen de schattingsprijs te waarden. Het is echter zonder meer niet te zeggen, hoe hoog dit bedrag dient te zijn. Het verschil tussen I en II is te verklaren uit de lage waardering van de ingebrachte grond. Waar de ingebrachte grond weinig betekent, is er dan ook geen of een gering verschil; waar meer grond is ingebracht, wordt het verschil iets groter. Het grootste verschil (f. 8,-/ha) vinden wij voor bedrijf No 92, waarvan de boer aan eigendom inbracht 1.56.60 ha tegen de buitengewoon lage schattingsprijs van f. 1386,- (f. 885,-/ha).

Zijn de verschillen tussen de berekeningen I en II dus van geringe betekenis, anders is dit bij de exploitatiekostenberekening (III en IV). Hier is immers de netto-pacht

van alle eigen grond gesteld tegenover $3\frac{1}{2}\%$ rente van het grondkapitaal. De bedrijven met veel over-toedeling zijn het beste af: door de lage koopprijs wordt het rentebedrag veel lager dan het netto-pachtbedrag (het verschil bedraagt voor deze bedrijven ± f. 37,-/ha).

Het valt echter te betwijfelen of het juist is, bij de kostenberekening met de aanzienlijke subsidie op de koopprijs rekening te houden. Immers, zowel bij verkoop als bij verpachting is een groter rendement van het grondkapitaal te verkrijgen, dan nu aan kosten is opgevoerd.

3. Korte bespreking van de 15 bedrijven

Voor ieder bedrijf kunnen de omstandigheden geheel anders liggen dan voor de andere. Hierom wordt nu een korte toelichting gegeven op de cijfers voor de individuele bedrijven (zie ook de tabellen).

De bedrijven No 86 tot en met No 91 en No 96 komen volledig in eigendom van de boer. Hiervoor was zeer veel over-toedeling nodig (ingebracht door No 86: 26 are, door No 87, 89, 90 en 95: 10 are, door No 88: 327 are en door No 91: 36 are). Omdat de over-toegedeelde grond tegen zeer lage prijs aan de boeren ter beschikking is gesteld, zijn de door de bedrijven op te brengen bedragen zowel als de jaarlijkse kosten hier het laagst.

Bedrijf No 93 is een groot B-bedrijf (25 ha). Enerzijds zijn de gebouwenkosten per ha derhalve kleiner, anderzijds zijn de kosten voor het land hoger (grondverbeteringskosten). No 97 is geheel gepacht: berekend zijn hier lasten en kosten voor de eigenaar; deze zijn laag, omdat het bedrijf 17 ha groot is, waardoor de gebouwenlasten per ha kleiner zijn. De bedrijven 92 en 95 zijn ten dele gepacht. Hierdoor liggen de lasten weer iets hoger dan voor de bedrijven met alle grond in eigendom. No 94 is een bedrijf van 14,3 ha, de gebouwen waren duur (later gebouwd), terwijl $\frac{2}{3}$ van de grond wordt gepacht. Lasten en kosten zijn hierdoor hoog. No 98 pacht 5 ha bij 93 are over-toedeling; hier komt men vrij hoog uit. De No's 99 en 100 tenslotte liggen in de Bommelerwaard. Over-toedeling is hier op geringe schaal toegepast, resp. 1,22 en

1,47 ha; de geschatte waarde van de grond was in vergelijking met die in het Land van Maas en Waal hoog. Daarenboven waren de gebouwen hoger in prijs (later aanbesteed) en waren naast de pachtprijs (f. 5,- per ha) ook de waterschapslasten f. 15,-/ha hoger. Hierdoor werden voor deze twee bedrijven de hoogste op te brengen bedragen becijferd. De kosten waren ongeveer even hoog als die van de No's 93 en 94 (de hoogste in het Land van Maas en Waal).

Bij bedrijf No 88 past nog een kanttekening. Na afsluiting van de berekeningen bleek, dat enerzijds 3,5 ha uiterwaardgrond wordt gepacht voor f. 400,-, anderzijds een schuur zal worden gebouwd. De aanbestedingssom hiervan ligt op f. 14.500,-. Hoewel exacte cijfers hieromtrent nog niet te geven zijn, is toch een schatting gemaakt van de lasten en kosten.

Begroot is aan 30 jaar jaarlijks terugkerende lasten f. 518,-, aan jaarlijkse kosten f. 388,-, De becijferde posten worden nu per ha: I: f. 249,-; II: f. 253,-; III: f. 187,-; IV: f. 218,-.

4. De gemiddelden

In tabel 2 zijn verder nog enige gemiddelden opgenomen (wegens afwijkend karakter zijn de No's 93 en 97 hierbij buiten beschouwing gebleven).

Het gemiddelde bedrijf is 11.10.14 ha groot; 1.02.21 ha grond werd aan eigendom ingebracht, 7.15.12 ha wordt over-toegedeeld; gepacht wordt 2.92.81 ha. De jaarlijks gedurende 30 jaar door het bedrijf op te brengen bedragen zijn resp. f. 293,-/ha en f. 294,-/ha, de jaarlijkse exploitatiekosten f. 212,-/ha en f. 236,-/ha.

Verder is van de 11 bedrijven in het Land van Maas en Waal het gemiddelde berekend. Het gemiddelde bedrijf is hier 11.46.77 ha groot; 1.04.25 ha werd aan eigendom ingebracht, 8.20.78 ha wordt over-toegedeeld; gepacht wordt 1.93.79 ha. De jaarlijks gedurende 30 jaar door het bedrijf op te brengen bedragen zijn resp. f. 286,-/ha en f. 288,-/ha, de jaarlijkse exploitatiekosten f. 204,-/ha en f. 234,-/ha.

Tenslotte zijn ook de 2 bedrijven in de Bommelerwaard gemiddeld. Het gemiddelde bedrijf hier is 10.62.40 ha groot. Ingebracht werd aan eigendom 0.90.98 ha, terwijl 1.34.02 ha wordt over-toegedeeld; gepacht wordt 8.37.40 ha. De jaarlijks gedurende 30 jaar door het bedrijf op te brengen bedragen zijn resp. f. 332,-/ha en f. 282,-/ha, de jaarlijkse exploitatiekosten f. 254,-/ha en f. 250/ha.

Uit deze cijfers komt de verschillende opbouw van de bedrijven duidelijk uit.

HOOFDSTUK V

VERGELIJKING VAN DE LASTEN MET DE TOEGESTANE PACHT

Verwacht mag worden, dat de productiviteit van de komklei-grond na de ruilverkaveling op een hoger niveau zal liggen dan voorheen. Toch zal het altijd een moeilijke grond blijven. Grondbewerking is hier met 1 paard onmogelijk, terwijl het gevaarlijk is afhankelijk te zijn van loonwerkers. In het voorjaar is er immers slechts een zeer kleine periode, waarin het land goed bewerkbaar is. Het gevaar van structuurbederf is op deze grond groot. Hiernaast is aardappelverbouw wegens de kalifixatie riskant, terwijl het grasland de uiterste zorg vereist (of men de moeraspaardestaart er onder krijgt, moet nog worden afgewacht). Om deze redenen is het onjuist te denken, dat de pachtwaarde van deze grond op één lijn is te stellen met die van hoogwaardige grond als zeeklei. Juister is het de pacht prijzen te vergelijken met die voor andere gronden, waar de pachtwaarde niet veel afwijkt van de pacht prijs. Zo was voor 1953/54 de pacht prijs voor boerderijen op de zandgronden f. 97/ha¹⁾, in de weidestrecken f. 129/ha en op de rivierklei f. 127/ha. In deze bedragen is het woonhuis begrepen.

Willen wij de jaarlijkse exploitatiekosten van grond en gebouwen op de komgrondbedrijven vergelijken met bovenstaande pacht prijzen, dan moet dus van deze laatste een bedrag voor het woonhuis in mindering worden gebracht. Anderzijds moeten de pacht prijzen worden verhoogd in verband met de stijging van deze prijzen gedurende de laatste twee jaren.

Globale vergelijking van bovenstaande pacht prijzen met de gevonden jaarlijkse exploitatiekosten is op grond van deze overwegingen mogelijk. Hierbij nemen wij ter vereenvoudiging het gemiddelde van de berekende exploitatiekosten onder III en IV. Het totale gemiddelde is hiervan f. 224,- nl. voor de bedrijven in het Land van Maas en Waal f. 219,- en voor die in de Bommelerwaard f. 252,-. Het blijkt dus, dat, vergeleken met de pacht prijzen in andere gelijksoortige gebieden, de exploitatiekosten van de nieuwe komgrondbedrijven hoog zijn. De bedragen,

1) L.E.I. : Landbouwcijfers 1954.

die gedurende 30 jaar jaarlijks moeten worden betaald (waarin dus begrepen het bedrag voor "gedwongen sparen"), zijn nog weer hoger (en dit zijn de lasten, waar de huidige generatie zich gedurende haar gehele productieve periode voor ziet gesteld!). Zij belopen voor alle bedrijven f. 295/ha, voor de bedrijven in het Land van Maas en Waal f. 288/ha en voor die in de Bommelerwaard f. 331/ha.