



Pachtnormen 2015

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 2015

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 2015

NOTA
LEI 2015-021

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2015. *Pachtnormen 2015; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, LEI Wageningen UR (University & Research centre), LEI-nota 2015-021. 30 blz.; 1 fig.; 20 tab.; 11 ref.

Trefwoorden: Pachtnormen, pachtprinsgebieden, grondbeloning, regionormen, veranderpercentages

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

© 2015 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).



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

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2015

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 Nota 2015-021

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

	Woord vooraf	5
	Samenvatting	7
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	7
	S.2 Vraagstelling en methode	8
1	Inleiding	9
	1.1 Achtergrond en doel	9
	1.2 Berekening pachtnormen los land	9
	1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	11
2	Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	12
	2.1 Los bouw- en grasland	12
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2009-2013	12
	2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	13
	2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pacht prijsgebieden	15
	2.2 Los tuinland	16
	2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2009-2013	16
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	17
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	17
3	Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	18
	3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	18
	3.2 Agrarische woningen	19
	Literatuur en websites	22
	Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2009-2013	23
	B1.1 Los bouw- en grasland	23
	B1.2 Los tuinland	25

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 2015 van kracht. LEI Wageningen UR heeft in opdracht van het ministerie van Economische Zaken de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2015 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 Landbouw- en Visserijbeleid en Voedselzekerheid van het ministerie van Economische Zaken, bijgestaan door Sanne van Keimpema 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

De pachtnormen 2015 gaan over bijna de gehele linie fors omhoog ten opzichte van de pachtnormen 2014 (Tabel S.1). Dit wordt verklaard doordat de gemiddelde grondbeloning in de periode 2009-2013 (basis pachtnormen 2015) beduidend hoger is dan de gemiddelde grondbeloning over de periode 2008-2012 (basis pachtnormen 2014). Zo was 2008 een jaar met gemiddeld matige bedrijfsresultaten in de landbouw, terwijl in 2013 juist goede resultaten werden geboekt.

Tabel S.1

Regionormen en veranderpercentages per pacht prijsgebied vanaf 1 juli 2015.

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	714	18
Veenkoloniën en Oldambt	689	20
Noordelijk weidegebied	738	13
Oostelijk veehouderijgebied	634	20
Centraal veehouderijgebied	622	25
IJsselmeerpolders	1.174	25
Westelijk Holland	660	22
Waterland en Droogmakerijen	394	25
Hollands/Utrechts weidegebied	819	16
Rivierengebied	836	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	708	11
Zuidwest-Brabant	734	21
Zuidelijk veehouderijgebied	751	16
Zuid-Limburg	935	9
Los tuinland		
Westelijk Holland	2.380	31
Rest van Nederland	811	12

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pacht prijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) stijgen met 0,88%, de gemiddelde bouwkostenindex over 2010-2014 (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 bedraagt 2,5% (inflatie van 1,0% plus 1,5%). De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 1,0%, het inflatiepercentage over 2014 (zie paragraaf 3.2).

S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Economische Zaken heeft LEI Wageningen UR gevraagd om de pachtnormen voor 2015 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 2015 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2009-2013. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2009-2013 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2008-2012. 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 agrarische woningen met pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 stijgt met het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprizenbeleid woonruimte. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007, wordt bepaald aan de hand van het puntenstelsel (zie paragraaf 3.2).

Wijziging pachtprijsgebieden

Per 1 januari 2014 zijn twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is uitgebreid met de twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten vormen samen met de 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

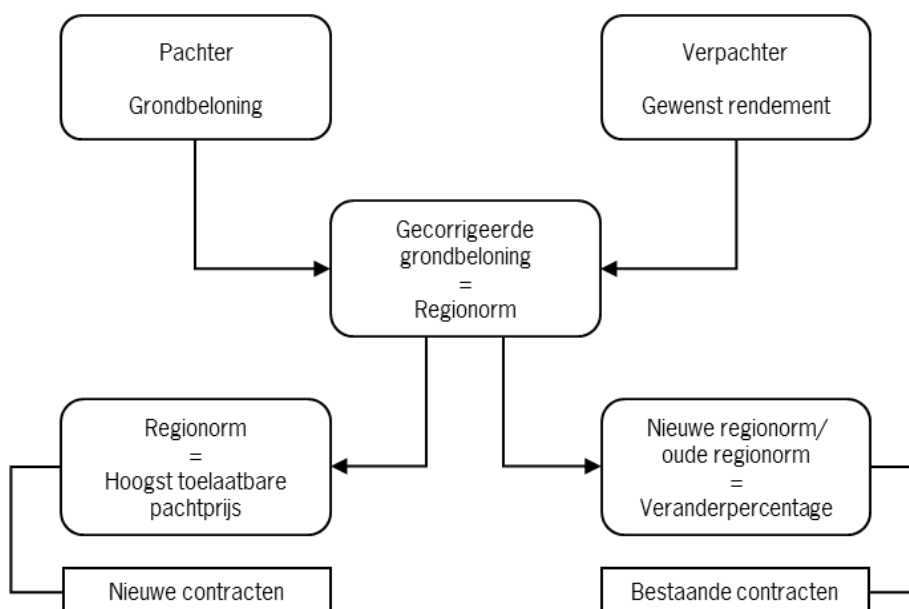
1.1 Achtergrond en doel

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 2015). 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 2015 van kracht. LEI Wageningen UR heeft in opdracht van het ministerie van Economische Zaken de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2015 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 2007 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 uitgebeeld.



Figuur 1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land.

¹ Land zonder woningen of andere opstallen.

Voor pachtcontracten die vanaf 1 september 2007 zijn gesloten, geldt een maximale pachtprijs (regionorm). De berekening van deze regionorm is gebaseerd op de grondbeloning, waarbij rekening wordt gehouden met een reservering door de pachter. Hierop wordt een correctie toegepast als de vergelijking met de rendementseis voor de verpachter daartoe aanleiding geeft.

De berekening van de regionorm gaat in de volgende stappen:

- vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2009-2013 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 70-400 nge (in 2009) en 130.000 tot 750.000 euro SO² (jaren 2010-2013) en van melkveebedrijven en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 70-400 nge (in 2009) en 155.000 tot 885.000 euro SO (jaren 2010-2013);
- 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);

Voor pachtcontracten die voor 1 september 2007 zijn aangegaan, wordt de pachtprijs gewijzigd met een percentage. Dit veranderpercentage wordt bepaald door de relatieve verandering van de nieuwe regionorm ten opzichte van de oude regionorm (Figuur 1: rechtsonder).

Wijziging pachtprijsgebieden en berekening grondbeloning

Per 1 januari 2014 zijn twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is uitgebreid met de twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten vormen samen met de 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. Door deze wijziging zijn de veertien pachtprijsgebieden niet langer gelijk aan de veertien groepen van landbouwgebieden.

Voor de berekening van de pachtnormen voor 2015 is de grondbeloning berekend over de periode 2009-2013. Voor Westelijk Holland is de grondbeloning van 2009, 2010 en 2011 gebaseerd op het 'oude' pachtprijsgebied Westelijk Holland en voor 2012 en 2013 op het 'nieuwe' pachtprijsgebied Westelijk Holland. Voor IJsselmeerpolders is de grondbeloning van 2009, 2010 en 2011 gebaseerd op het 'oude' pachtprijsgebied IJsselmeerpolders en voor 2012 en 2013 op het 'nieuwe' pachtprijsgebied IJsselmeerpolders (zie Tabel 1). Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit tot wijziging van het pachtprizenbesluit 2007 d.d. 31 oktober 2013 (Staatsblad, 2013).

Tabel 1

Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen 2015 naar grondbeloningsjaar.

Pachtprijsgebied per 1-1-2014	2009, 2010 en 2011	2012 en 2013
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

² Standaardopbrengst, een nieuwe maat voor de economische omvang van bedrijven; voor 2010 werd gewerkt met Nederlandse grootte-eenheden (nge).

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 (Luijt *et al.*, 2012). 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 huurprijzenbeleid 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 huurprijzen 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 2009-2013

Tabel 2 geeft de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied weer voor de periode 2009-2013 (zie ook bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de noodzakelijke vermogensgroei (de reservering) van het bedrijf van de pachter.

Tabel 2

Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied, 2009-2013.

Pachtprijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld 2009-2013
Bouwhoek en Hogeland	365	1.463	715	1.164	1.475	1.025
Veenkoloniën en Oldambt	218	939	1.071	1.331	1.289	969
Noordelijk weidegebied	114	1.123	1.403	1.042	1.546	1.040
Oostelijk veehouderijgebied	-151	889	1.186	1.042	1.416	877
Centraal veehouderijgebied	20	890	811	734	1.510	801
IJsselmeerpolders	947	2.147	598	2.772	2.071	1.665
Westelijk Holland	9	1.099	860	1.167	1.366	896
Waterland en Droogmakerijen	125	641	639	274	921	524
Hollands/Utrechts weidegebied	180	1.313	1.704	1.037	1.589	1.158
Rivierengebied	301	1.330	1.680	1.053	1.497	1.173
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	562	1.642	163	1.668	625	918
Zuidwest-Brabant	60	741	1.037	1.174	1.660	937
Zuidelijk veehouderijgebied	-101	903	1.684	1.203	1.614	1.045
Zuid-Limburg	581	1.354	1.176	1.935	1.478	1.307
Nederland	172	1.175	1.125	1.230	1.425	1.022

Bron: Informatienet.

De gemiddelde landelijke grondbeloning over de jaren 2009-2013 (1.022 euro per hectare) ligt ruim boven die in de voorgaande periode 2008-2012 (902 euro). Dat is het resultaat van het wegvallen van een matig jaar (2008) en het opnemen van een goed jaar (2013) in de berekeningen: in 2013 is de grondbeloning in 13 van de 14 pacht prijsgebieden veel hoger dan die in 2008. Zowel in de melkveehouderij als in de akkerbouw is de grondbeloning gestegen. In de melkveehouderij komen de reguliere bedrijfsuitkomsten van de jaren 2008 en 2013 met elkaar overeen (Van der Meulen *et al.*, 2014), maar door de inkomenscorrectie voor de afschrijvingskosten van het melkquotum is de grondbeloning in 2013 hoger dan in 2008. Op advies van de Commissie Pachtnormen II worden deze afschrijvingskosten met ingang van 2009 namelijk niet meegenomen bij de berekening van de grondbeloning (CP, 2010). In de akkerbouw was het gemiddelde inkomen in 2013 circa 50% hoger dan in 2008 (Van der Meulen *et al.*, 2014). Vooral de zetmeelaardappelbedrijven in de Veenkoloniën beleefden in 2013 een topjaar; voor de bedrijven in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied was dat echter niet het geval. In dit gebied is de grondbeloning in 2013 ongeveer gelijk aan die in 2008.

Tabel 3 geeft de grondbeloning in de periode 2009-2013 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 een lage dan wel negatieve grondbeloning is na reservering.

Tabel 3

Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering a) naar pacht prijsgebied, 2009-2013.

Pachtprijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld 2009-2013
Bouwhoek en Hogeland	242	1.167	542	894	1.170	793
Veenkoloniën en Oldambt	137	742	853	1.064	1.030	765
Noordelijk weidegebied	53	894	1.119	826	1.235	820
Oostelijk veehouderijgebied	-203	686	922	803	1.125	667
Centraal veehouderijgebied	-47	698	628	578	1.208	622
IJsselmeerpolders	709	1.690	429	2.209	1.657	1.304
Westelijk Holland	-51	870	673	928	1.071	695
Waterland en Droogmakerijen	48	494	504	183	726	394
Hollands/Utrechts weidegebied	99	1.044	1.362	811	1.262	910
Rivierengebied	202	1.060	1.343	841	1.197	929
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	424	1.312	69	1.322	468	708
Zuidwest-Brabant	-8	581	820	937	1.328	734
Zuidelijk veehouderijgebied	-191	655	1.332	947	1.276	791
Zuid-Limburg	447	1.080	931	1.545	1.182	1.039
Nederland	83	924	881	970	1.132	794

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

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

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2013 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2009-2013 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	41.854	455	793	0,57
Veenkoloniën en Oldambt	41.228	449	765	0,59
Noordelijk weidegebied	39.733	432	820	0,53
Oostelijk veehouderijgebied	49.456	538	667	0,81
Centraal veehouderijgebied	57.943	630	622	1,01
IJsselmeerpolders	72.337	787	1.304	0,60
Westelijk Holland	55.946	609	695	0,88
Waterland en Droogmakerijen	39.217	427	394	1,08
Hollands/Utrechts weidegebied	48.900	532	910	0,58
Rivierengebied	57.933	630	929	0,68
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	62.851	684	708	0,97
Zuidwest-Brabant	61.887	673	734	0,92
Zuidelijk veehouderijgebied	63.663	693	791	0,88
Zuid-Limburg	58.055	632	1.039	0,61

a) Bron: Kadaster; b) 1,088% 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 2014 (1,807%) te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2014 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,881%, 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 2015 op $(1,807\% - 0,881\% + 1,25\% =) 2,176\%$ van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan, 1,088% van de onverpachte waarde.³

De nominale rente (IRS) is gedaald van ongeveer 2,4% in 2013 naar 1,8% in 2014. De inflatie is in dat jaar echter nog sterker afgenomen, waardoor de reële rente (IRS minus inflatie) is gestegen: van 0,5% eind 2013 tot 0,9% eind 2014. 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 grondprijis die ongeveer gelijk bleef - ook de rendementseis sterk afgenomen. Hierdoor ligt

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

de grondbeloning in het merendeel van de gebieden (tien van de veertien) meer dan een tiende boven de rendementseis (Tabel 5), met als gevolg dat de grondbeloning met 5 à 10% wordt verlaagd (Tabel 6). Deze gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

Tabel 6

Berekening regionorm per pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis.

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2009-2013 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	793	0,57	-10	714
Veenkoloniën en Oldambt	765	0,59	-10	689
Noordelijk weidegebied	820	0,53	-10	738
Oostelijk veehouderijgebied	667	0,81	-5	634
Centraal veehouderijgebied	622	1,01	0	622
IJsselmeerpolders	1.304	0,60	-10	1.174
Westelijk Holland	695	0,88	-5	660
Waterland en Droogmakerijen	394	1,08	0	394
Hollands/Utrechts weidegebied	910	0,58	-10	819
Rivierengebied	929	0,68	-10	836
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	708	0,97	0	708
Zuidwest-Brabant	734	0,92	0	734
Zuidelijk veehouderijgebied	791	0,88	-5	751
Zuid-Limburg	1.039	0,61	-10	935

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. De pacht normen 2015 gaan over bijna de gehele linie fors omhoog ten opzichte van de pacht normen 2014. Ze zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning in de periode 2009-2013, tegenover de periode 2008-2012 voor de pacht normen 2014. De veranderingen in de pacht normen 2015 ten opzichte van de pacht normen 2014 zijn dan ook bepaald door de verschillen in de berekende grondbeloning voor 2013 en 2008 (zie paragraaf 2.1.1). Zonder de correctie voor de rendementseis (zie paragraaf 2.1.2) zou de regionorm nog sterker zijn gestegen.

Tabel 7

Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied.

Pachtprijsgebied	Regionorm 2015 (euro/ha)	Regionorm 2014 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	714	604	110	18
Veenkoloniën en Oldambt	689	575	114	20
Noordelijk weidegebied	738	652	86	13
Oostelijk veehouderijgebied	634	527	107	20
Centraal veehouderijgebied	622	497	125	25
IJsselmeerpolders	1.174	941	233	25
Westelijk Holland	660	542	118	22
Waterland en Droogmakerijen	394	315	79	25
Hollands/Utrechts weidegebied	819	708	111	16
Rivierengebied	836	760	76	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	708	638	70	11
Zuidwest-Brabant	734	607	127	21
Zuidelijk veehouderijgebied	751	645	106	16
Zuid-Limburg	935	854	81	9

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 pacht prijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2% van de vrije grond prijs van die percelen. Is dat het geval, dan is 2% van de vrije grond prijs de maximaal te betalen pacht prijs. De laagste van beide plafonds geldt.

In de pacht prijsgebieden met een daling van het veranderpercentage (dat is in 2015 niet het geval) dient in individuele gevallen te worden nagegaan of de daling mag worden geëffectueerd. Alleen als de laatst betaalde pacht prijs in die pacht prijsgebieden 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 pacht prijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pacht prijs gelijk (wordt bevroren).

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2009-2013

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 pacht norm voor Boskoop (en Rijnveld) berekend. Voor zover nieuwe reguliere pacht overeenkomsten 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, 2009-2013.

Pacht prijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld 2009-2013
Westelijk Holland a)	852	4.530	1.714	4.655	4.866	3.422
Rest van Nederland	1.167	-725	1.191	1.694	4.066	1.372

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Informatienet.

In Westelijk Holland is de gemiddelde grondbeloning gestegen van 2.704 euro per hectare in de periode 2008-2012 tot 3.422 euro in de jaren 2009-2013 (Tabel 8); ook in het pacht prijsgebied Rest van Nederland nam de grondbeloning toe, maar minder sterk: van 1.256 tot 1.372 euro per hectare. De bloembollenbedrijven hebben in 2013 goede resultaten behaald, terwijl de gemiddelde resultaten van deze bedrijven in 2008 negatief waren. Voor de andere opengrondtuinbouwbedrijven liepen de gemiddelde bedrijfsresultaten tussen de jaren 2013 en 2008 niet veel uiteen (Van der Meulen *et al.*, 2014).

Tabel 9

Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2009-2013.

Pachtprijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld 2009-2013
Westelijk Holland a)	443	3.495	1.278	3.704	3.887	2.644
Rest van Nederland	641	-1.004	639	1.124	3.113	811

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

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 2.380 euro per hectare, de regionorm voor 2015 (Tabel 10). In Rest van Nederland ligt de grondbeloning minder dan 10% onder de rendementseis en vindt geen correctie van de grondbeloning plaats.

Tabel 10

Berekening regionorm per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis.

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2013 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2009-2013 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie- percentage	Regionorm 2015 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	135.666	1.476	2.644	0,56	-10	2.380
Rest van Nederland	80.111	872	811	1,08	0	811

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) 1,088% (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 2015 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 2015 (euro/ha)	Regionorm 2014 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	2.380	1.818	31
Rest van Nederland	811	727	12

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen in 2015 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 1 tot en met 7 jaar kan in het algemeen worden ingedeeld in de categorie 'nieuw'. Een gebouw met een leeftijd van 8 tot en met 14 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'zeer goed'. Een gebouw met een leeftijd van 15 tot en met 21 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, 2015.

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	464	365	278	205	143	83
Melkvee	1.192	938	716	526	366	210
Overig	717	566	431	317	221	126

De hoogst toelaatbare pacht prijzen 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 bouwkostenindex genomen in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe hectarenormen van

kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007). Voor 2015 is dat de gemiddelde index over 2010-2014, die uitkomt op 0,88%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (0,88%) 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 huurprizen woonruimte. Voor zelfstandige woningen worden jaarlijks maximale huurprijsgrenzen vastgesteld. De maximale huurprijsgrenzen worden op basis van artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprizen 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 pacht prijs 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 Economische Zaken een percentage dat is vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprizen woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik van de woningen. De maximale pachtverhoging in bestaande overeenkomsten voor agrarische woningen bedraagt 2,5% (inflatie van 1,0% plus 1,5%), het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprijsbeleid (BZK, 2015). Een extra verhoging voor inkomens boven de 34.229 euro, zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprizen 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 2015

De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen stijgt met 1,0% (inflatiepercentage over 2014; BZK, 2015). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2014 (Uitvoeringsregeling pacht, ingaande 1 juli 2014) te vermenigvuldigen met 1,01 krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2015 (Tabel 13).

Tabel 13

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2015.

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	178,90	82	367,66	124	575,48	166	783,29	208	991,09
41	183,36	83	372,60	125	580,43	167	788,25	209	996,06
42	187,85	84	377,55	126	585,37	168	793,18	210	1.001,02
43	192,33	85	382,50	127	590,33	169	798,14	211	1.005,93
44	196,78	86	387,45	128	595,28	170	803,07	212	1.010,89
45	201,26	87	392,40	129	600,23	171	808,04	213	1.015,84
46	205,74	88	397,35	130	605,18	172	812,97	214	1.020,79
47	210,21	89	402,29	131	610,12	173	817,93	215	1.025,73
48	214,69	90	407,26	132	615,06	174	822,85	216	1.030,69
49	219,15	91	412,20	133	620,03	175	827,83	217	1.035,63
50	223,62	92	417,15	134	624,96	176	832,74	218	1.040,57
51	228,08	93	422,09	135	629,92	177	837,72	219	1.045,53
52	232,57	94	427,03	136	634,85	178	842,66	220	1.050,49
53	237,04	95	431,98	137	639,82	179	847,61	221	1.055,41
54	241,52	96	436,95	138	644,73	180	852,55	222	1.060,38
55	245,98	97	441,87	139	649,70	181	857,52	223	1.065,32
56	250,46	98	446,82	140	654,65	182	862,44	224	1.070,26
57	254,92	99	451,78	141	659,60	183	867,41	225	1.075,23
58	259,40	100	456,71	142	664,52	184	872,34	226	1.080,17
59	263,87	101	461,67	143	669,49	185	877,30	227	1.085,11
60	268,37	102	466,62	144	674,43	186	882,24	228	1.090,08
61	272,82	103	471,56	145	679,38	187	887,20	229	1.095,01
62	277,28	104	476,51	146	684,34	188	892,15	230	1.099,95
63	281,74	105	481,46	147	689,27	189	897,11	231	1.104,91
64	286,22	106	486,42	148	694,22	190	902,05	232	1.109,85
65	290,68	107	491,36	149	699,20	191	907,00	233	1.114,80
66	295,17	108	496,32	150	704,12	192	911,93	234	1.119,73
67	299,63	109	501,26	151	709,08	193	916,89	235	1.124,69
68	304,10	110	506,19	152	714,02	194	921,84	236	1.129,64
69	308,59	111	511,16	153	718,96	195	926,79	237	1.134,59
70	313,03	112	516,10	154	723,91	196	931,72	238	1.139,54
71	317,53	113	521,04	155	728,87	197	936,67	239	1.144,49
72	321,99	114	526,00	156	733,81	198	941,63	240	1.149,42
73	326,48	115	530,95	157	738,76	199	946,58	241	1.154,38
74	330,93	116	535,88	158	743,70	200	951,52	242	1.159,32
75	335,42	117	540,85	159	748,65	201	956,47	243	1.164,27
76	339,87	118	545,78	160	753,59	202	961,41	244	1.169,23
77	344,35	119	550,73	161	758,56	203	966,35	245	1.174,17
78	348,84	120	555,68	162	763,49	204	971,32	246	1.179,11
79	353,31	121	560,63	163	768,43	205	976,24	247	1.184,07
80	357,77	122	565,57	164	773,39	206	981,21	248	1.189,02
81	362,71	123	570,53	165	778,33	207	986,16	249	1.193,96
								250	1.198,91

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2014 en ministerie BZK (2015).

Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016* Den Haag, 2015.

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.

Meulen, H.A.B. van der, W.H. van Everdingen, A.B. Smit en H.J. Silvis, *Actuele ontwikkeling land- en tuinbouw in 2014; Samenvatting*. Wageningen, LEI Wageningen UR (University & Research centre), LEI-rapport 2014-040.

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 2009-2013

Deze bijlage gaat kort in op enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2015. 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 (in 2009) en 130.000 tot 750.000 euro SO (jaren 2010-2013) en elk melkveebedrijf met een omvang van 70-400 nge (in 2009) en 155.000 tot 885.000 euro SO (jaren 2010-2013) met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet in 2009 alle akkerbouw- en melkveebedrijven tussen 50 en 450 nge met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten geselecteerd, en voor de jaren 2010-2013 akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.600 tot 842.600 euro SO en melkveebedrijven van 110.700 tot 974.250 euro SO (Tabel 14).

Tabel 14

Aantal gebruikte steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2009-2013.

Pachtprijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	37	33	32	28	28	32
Veenkoloniën en Oldambt	50	49	45	43	42	46
Noordelijk weidegebied	121	111	105	101	97	107
Oostelijk veehouderijgebied	90	83	82	82	80	83
Centraal veehouderijgebied	20	17	20	22	24	21
IJsselmeerpolders	33	33	28	25	24	29
Westelijk Holland	21	21	22	28	28	24
Waterland en Droogmakerijen	20	23	25	23	21	22
Hollands/Utrechts weidegebied	29	31	31	29	28	30
Rivierengebied	22	22	22	21	21	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	52	46	45	44	46	47
Zuidwest-Brabant	21	20	20	21	21	21
Zuidelijk veehouderijgebied	61	60	62	66	64	63
Zuid-Limburg	26	28	27	27	32	28
Nederland	603	577	566	560	556	572

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, 2009-2013.

Pachtprijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013
Bouwhoek en Hogeland	97	98	101	100	99
Veenkoloniën en Oldambt	98	100	100	99	99
Noordelijk weidegebied	100	100	100	100	100
Oostelijk veehouderijgebied	98	100	100	99	100
Centraal veehouderijgebied	93	96	94	95	97
IJsselmeerpolders	98	99	99	98	99
Westelijk Holland	96	97	97	98	97
Waterland en Droogmakerijen	95	97	94	94	95
Hollands/Utrechts weidegebied	98	99	99	98	99
Rivierengebied	91	92	93	97	95
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	98	98	99	99	100
Zuidwest-Brabant	90	95	95	95	99
Zuidelijk veehouderijgebied	98	99	100	101	101
Zuid-Limburg	93	94	95	97	98
Nederland	98	99	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 melkprijzen. 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 1.132 euro per hectare in 2013 (Tabel 16). Gemiddeld over deze onderzoeksperiode komt de vergoeding voor grond II uit op 794 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 2009-2013 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), 2009-2013.

Omschrijving	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	603	577	566	560	556	572
Aantal gerepresenteerde bedrijven	16.837	16.698	16.475	16.320	17.699	16.806
Oppervlakte cultuurgrond	59,3	57,6	58,4	58,5	56,3	58,0
Bedrijfsomvang a)	126	286	289	293	333	
Aantal melkkoeien	73	73	74	76	75	74
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	12.500	66.342	57.790	57.511	66.041	52.098
(-) Inkomenscorrectie	-15.730	-16.772	-17.693	-17.836	-17.775	-17.162
(+) Betaalde pacht	11.642	12.586	13.030	12.736	12.985	12.597
(+) Financieringslasten	33.566	32.553	34.327	33.956	30.805	33.008
(=) Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	73.439	128.254	122.840	122.039	127.606	114.865
(-) Kosten arbeid	37.083	38.144	38.989	38.881	37.620	38.130
(-) Kosten vermogen	22.806	20.061	16.867	10.696	9.466	15.934
(-) Kosten quotum	3.333	2.388	1.315	456	340	1.560
(=) Vergoeding voor grond I	10.217	67.660	65.668	72.006	80.180	59.241
(-) Reservering	5.308	14.468	14.274	15.250	16.513	13.177
(=) Vergoeding voor grond II	4.909	53.192	51.395	56.756	63.666	46.063
Euro per ha						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	211	1.152	990	983	1.174	898
Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	1.238	2.227	2.105	2.085	2.268	1.981
Vergoeding voor grond I	172	1.175	1.125	1.230	1.425	1.022
Vergoeding voor grond II	83	924	881	970	1.132	794

a) Bedrijfsomvang in 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 (in 2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaren 2010-2013) 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 (in 2009) en 110.700 tot 974.250 SO (jaren 2010-2013) van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij, exclusief bedrijven die meer dan 25% grondgebonden opbrengsten realiseren, geselecteerd. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 23 Informatienetbedrijven en in de rest van Nederland in gemiddeld 37 Informatienetbedrijven in de periode 2009-2013 (Tabel 17).

Tabel 17

Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2009-2013.

Pachtprijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	25	22	23	22	21	23
Rest van Nederland	36	34	39	38	36	37

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

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 gereali-seerd 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 93 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, 2009-2013.

Pachtprijsgebied	2009	2010	2011	2012	2013
Westelijk Holland a)	93	108	103	97	101
Rest van Nederland	111	102	103	111	98

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

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 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 2.644 euro per hectare in de periode 2009-2013. In de rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 811 euro per hectare.

Tabel 19

Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2009-2013.

Omschrijving	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	25	22	23	22	21	23
Aantal gerepresenteerde bedrijven	348	377	361	286	350	344
Oppervlakte cultuurgrond	20,1	23,0	22,0	28,8	23,4	23,2
Bedrijfsomvang b)	190,5	461,4	440,9	417,0	447,0	
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	25.445	96.936	38.662	119.679	107.892	76.276
(-) Inkomenscorrectie	0	0	-137	0	0	-29
(+) Betaalde pacht	30.411	41.042	31.097	41.313	33.907	35.403
(+) Financieringslasten	37.916	49.260	48.077	44.601	41.490	44.366
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	93.773	187.238	117.973	205.593	183.288	156.075
(-) Kosten arbeid	47.961	49.626	51.215	50.100	48.466	49.466
(-) Kosten vermogen	28.691	33.602	28.966	21.381	21.172	27.081
(-) Kosten quotum	14	37	23	3	3	17
(=) Vergoeding voor grond I	17.107	103.972	37.769	134.109	113.647	79.511
(-) Reservering	8.212	23.756	9.596	27.394	22.880	18.073
(=) Vergoeding voor grond II	8.894	80.216	28.173	106.715	90.768	61.438
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.268	4.223	1.754	4.154	4.620	3.283
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	4.672	8.157	5.353	7.136	7.848	6.718
Vergoeding voor grond I	852	4.530	1.714	4.655	4.866	3.422
Vergoeding voor grond II	443	3.495	1.278	3.704	3.887	2.644

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

b) Bedrijfsomvang in 2009 in nge, daarna in SO (x 1.000).

Bron: Informatienet.

Tabel 20

Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2009-2013.

Omschrijving	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	36	34	39	38	36	37
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.161	1.248	1.245	1.181	1.161	1.199
Oppervlakte cultuurgrond	17,7	15,5	17,3	16,7	13,5	16,2
Bedrijfsomvang a)	190,4	386,5	390,2	417,9	371,8	
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	45.951	17.988	39.851	44.757	75.154	44.284
(-) Inkomenscorrectie	0	0	-64	-61	0	-25
(+) Betaalde pacht	13.630	13.457	14.998	15.529	11.634	13.866
(+) Financieringslasten	20.745	15.614	15.581	13.149	13.514	15.708
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	80.325	47.059	70.494	73.496	100.302	73.883
(-) Kosten arbeid	39.076	37.224	36.857	36.807	35.883	37.165
(-) Kosten vermogen	20.610	21.078	13.039	8.340	9.337	14.536
(-) Kosten quotum	18	22	22	7	2	14
(=) Vergoeding voor grond I	20.621	-11.265	20.576	28.341	55.080	22.168
(-) Reservering	9.303	4.329	9.538	9.528	12.909	9.059
(=) Vergoeding voor grond II	11.319	-15.594	11.038	18.813	42.172	13.109
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	2.601	1.158	2.307	2.675	5.547	2.741
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	4.546	3.030	4.081	4.392	7.404	4.572
Vergoeding voor grond I	1.167	-725	1.191	1.694	4.066	1.372
Vergoeding voor grond II	641	-1.004	639	1.124	3.113	811

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

Bron: Informatienet.

LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E publicatie.lei@wur.nl
www.wageningenUR.nl/lei

Nota
LEI 2015-021



LEI Wageningen UR is een onafhankelijk, internationaal toonaangevend, sociaaleconomisch onderzoeksinstituut. De unieke data, modellen en kennis van het LEI bieden opdrachtgevers op vernieuwende wijze inzichten en integrale adviezen bij beleid en besluitvorming, en dragen uiteindelijk bij aan een duurzamere wereld. 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.

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
www.wageningenUR.nl/lei

NOTA
LEI 2015-021

LEI Wageningen UR is een onafhankelijk, internationaal toonaangevend, sociaaleconomisch onderzoeksinstituut. De unieke data, modellen en kennis van het LEI bieden opdrachtgevers op vernieuwende wijze inzichten en integrale adviezen bij beleid en besluitvorming, en dragen uiteindelijk bij aan een duurzamere wereld. 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 van 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.
