



Niet voor publicatie
Nadruk verboden

Interne Nota No 32

DE EIGENAARSLASTEN OP DE ZANDGRONDEN

Op 25 November 1954 had op het Ministerie van Landbouw een bespreking plaats, waarbij aanwezig waren de heren Heringa, Vries en Meijer van het Ministerie, de heren Krielaars, Driesprong en Slot van de Stichting voor de Landbouw en de heren Horring en Dijkstra van het Landbouw-Economisch Instituut.

Het onderwerp van de bespreking was de pacht als kostenfactor. Bij deze bespreking kwam de wens naar voren, een overzicht te hebben van de eigenaarslasten op de zandgronden. De berekening van deze eigenaarslasten zal moeten geschieden op basis van vervangingswaarde van de gebouwen. Aan het L.E.I. werd verzocht, hierover op zo kort mogelijke termijn een discussie-nota op te stellen. Aan dit verzoek kan thans worden voldaan.

Allereerst moet worden opgemerkt, dat de administratie van het L.E.I. normaal gebaseerd is op z.g. pachtbasis. Dit betekent, dat de eigenaarsbedrijven als pachtbedrijven worden gezien en dat de zeer specifieke eigenaarslasten buiten de normale administratie van het L.E.I. zijn gehouden.

Jaren geleden is echter reeds rekening gehouden met de mogelijkheid, dat het eens nodig zou zijn ook een overzicht te kunnen geven van deze eigenaarslasten, zodat deze lasten wel werden geadministreerd. Daar deze lasten echter niet in het resultaten-overzicht worden verwerkt, is niet nagegaan of van alle in administratie zijnde bedrijven deze lasten wel binnenkwamen, zodat hieronder alleen de cijfers kunnen worden vermeld van die bedrijven, waarvan zekerheid bestaat, dat alle gegevens zijn binnengekomen. Een aantal eigenaarsbedrijven moest derhalve buiten beschouwing blijven.

De hierna te vermelden gegevens hebben betrekking op bedrijven, welke 3 of 4 jaar in administratie zijn geweest.

Het werd niet wenselijk geacht, gegevens te vermelden van bedrijven, welke nog slechts 1 of 2 jaar aan de administratie deelnamen, omdat op deze bedrijven de opgenomen kosten voor onderhoud en nieuwbouw een te incidenteel karakter hebben. Ook om deze reden moest een aantal bedrijven afvallen. Het totaal aantal bedrijven, waarvan gegevens zijn opgenomen, is als volgt over de verschillende gebieden verdeeld:

Gebied	Aantal bedrijven		
	van 3 boekj.	van 4 boekj.	Totaal
De Wouden	12	22	34
Drente	8	7	15
Overijssel	26	9	35
Gelderland	19	43	62
Noordbrabant	35	12	47
Limburg	3	21	24
	<u>103</u>	<u>114</u>	<u>217</u>

3 boekjaren = 1951/52 t/m 1953/54

4 boekjaren = 1950/51 t/m 1953/54

EIGENAARSLASTEN OP ZANDGRONDEN OP EEN GEMIDDELD BEDRIJF VAN 10 HA
(IN HA GEMETEN MAAT)

	Friesland	Drente	Overijssel	Gelderland	Noordbrabant	Limburg
a. Grondbelasting	42	27	32	45	42	32
b. Waterschapslasten	35	40	45	55	37	25
c. Straatbelasting	12	12	12	12	12	12
d. Brand- en stormverzekering	90	90	90	90	90	90
e. Onderhoud gebouwen	150	175	150	175	175	125
Sub-totaal	329	344	329	377	356	284
f. Afschrijving en rente bij 3,5%	1446	1446	1446	1446	1446	1446
	<u>1775</u>	<u>1790</u>	<u>1775</u>	<u>1823</u>	<u>1802</u>	<u>1730</u>

Over de cijfers in vorenstaande staat moet nog het volgende worden opgemerkt:

1. De kosten zijn uitgedrukt in ha cultuurgrond - gemeten maat, zodat hiermede de kosten van de oppervlakte voor bedrijfsgebouwen, erf, e.a. zijn omgeslagen over de in cultuur gebrachte oppervlakte.
2. De cijfers van de posten a, b, c en e hebben betrekking op de hiervoor vermelde boekjaren. Het zijn dus cijfers, welke zijn te vergelijken met de bekende na-calculaties. Er is geen poging ondernomen, deze cijfers om te rekenen op het huidige prijspeil.
3. De vermelde cijfers over het onderhoud van de gebouwen zijn niet zonder meer uit de boekhoudingen overgenomen; dit om de hiernavolgende redenen:
 - a. Zeer afwijkende hoge posten werden weggelaten op vermoeden, dat het hier geen onderhoud betrof, maar nieuwe investeringen. Dit te meer, omdat bij controle bleek, dat door verschillende deelnemers posten werden opgegeven als onderhoud, welke als nieuwbouw moeten gelden.
 - b. Verschillende kleine posten werden niet overgenomen, omdat deze normaal voor rekening van de pachter komen. De invloed van deze posten is overigens zeer gering.
4. Voor de kosten van onderhoud, afschrijving en rente der gebouwen geldt, dat gedurende de periode van 100 jaar (afschrijvingstermijn) een gelijkblijvend bedrag per jaar als kosten in rekening moet worden gebracht. Uitgaande van nieuwbouw zullen de werkelijk betaalde onderhoudskosten echter in de loop der jaren niet steeds een gelijkblijvend bedrag per jaar zijn. In de eerste jaren zijn de werkelijke kosten lager dan aan het einde der afschrijvingsperiode.

Indien wordt aangehouden, dat de betaalde onderhoudskosten in de eerste jaren ca 0,2% per jaar van de bouwkosten bedragen en opklimmen tot ca 1,1% per jaar van de bouwkosten aan het einde der periode, dan zijn de totaal betaalde onderhoudskosten te becijferen op ca 70% van de bouwkosten.

De annuïteit voor de aflossing van de contante waarde aan het begin der afschrijvingsperiode der te betalen onderhoudskosten volgens bovenstaande aanname bedraagt dan ca f. 160,- per ha.

Dit bedrag is in overeenstemming met het gemiddelde van de in de tabel vermelde bedragen per jaar voor onderhoudskosten. De berekening van deze annuïteit der onderhoudskosten is uitgevoerd op basis van een rentepercentage van 4%.

5. De kosten voor brand- en stormverzekering zijn gebaseerd op een premiebetaling van 2,25% van de bouwkosten.
6. Zoals uit het staatje van de eigenaarlasten blijkt, zijn de posten voor rente en afschrijving verreweg de belangrijkste. Het zal dan ook zeer noodzakelijk zijn na te gaan, of de hier aangenomen cijfers over de investering in de nieuwbouw juist zijn. Men zal zich hierbij niet alleen een oordeel moeten vormen over de hoogte van deze investeringen, maar vooral ook over de doelmatigheid van de hiervoor te verkrijgen gebouwen. M.a.w.: men zal zich bij het te volgen pachtbeleid een beeld moeten vormen over de doelmatigheid van de gebouwen, welke men door middel van het pachtbeleid in stand wenst te houden.
7. De vermelde bedragen voor rente en afschrijving zijn berekend op basis van de volgende investeringen:

Nieuwbouw boerderij	f. 50.000,-
af: Woonhuis	<u>" 10.000,-</u>
Bedrijfsgebouwen	f. 40.000,-

De berekening kan worden gebaseerd op de huidige vervangingswaarde. Het karakter van het duurzame productiemiddel biedt echter de mogelijkheid tot herbouw over te gaan op een daartoe - uit financieel oogpunt gezien - gunstig gekozen tijdstip. Rentabiliteitsoverwegingen, welke in het algemeen een rol spelen bij de investering in duurzame productiemiddelen, spelen hierbij nauwelijks een rol. Deze overwegingen in aanmerking nemend kan betekenen, dat over een lange periode de gemiddelde investering in boerderijen lager kan liggen dan de gemiddelde vervangingswaarde over de betreffende periode. Dit houdt tevens in, dat de vervangingswaarde op een bepaald tijdstip niet beslissend hoeft te zijn voor de kostenberekening. De bovengenoemde vervangingswaarde kan daarom zowel te hoog of te laag zijn voor de hierbij gegeven berekening van de afschrijving en de rente.

Het is tevens niet mogelijk, bij de gegeven looptijd van de afschrijvingstermijn een risico voor prijsstijgingen of -dalingen der bouwkosten in de berekening te betrekken.

De in de tabel vermelde bedragen voor rente en afschrijving zijn gebaseerd op een annuïteit bij aflossing van het totale bedrag ad f. 40.000,- in 100 jaar bij een rentepercentage van 3,5%.

Bij de afschrijvingstermijn van 100 jaar is aangehouden, dat de restwaarde nihil is. De waarde, welke het gebouw aan het einde van deze periode eventueel nog heeft, is gelijk te stellen met de kosten voor het slopen. Overigens betekent de onderstelling van een zekere restwaarde, dat over dit bedrag ieder jaar rentekosten in rekening moeten worden gebracht. Op grond van de gegeven looptijd geeft dit echter geen noemenswaardige verschillen in de totale kosten te zien.

Indien een langere looptijd wordt aangehouden, zal echter ook rekening moeten worden gehouden met de vernieuwingen, welke buiten het normale onderhoud vallen. (zie punt 3 a). De kosten voor de hierbedoelde vernieuwingen, zijn in de gegeven berekeningen buiten beschouwing gelaten. Uitgaande van een langere afschrijvingstermijn zal echter een reservering voor deze vernieuwingen eveneens in de berekening moeten worden betrokken. In welke mate de kosten hierdoor worden beïnvloed is niet nader aan te geven.

8. Daar de posten voor rente en afschrijving zo belangrijk zijn, volgt hieronder nog een opgave van de invloed van een wijziging in de aan te nemen rentepercentages en de investeringen.

a. wijziging van de rentevoet:

f. 40.000,- bij - Afschrijving en rente bij 2,5%	f. 1092,- = f. 109,- per ha
- Afschrijving en rente bij 3%	f. 1266,- = f. 127,- " "
- Afschrijving en rente bij 3,5%	f. 1446,- = f. 145,- " "
- Afschrijving en rente bij 4%	f. 1632,- = f. 163,- " "

b. Verhoging of verlaging der investeringen:

f. 10.000,- bij - Afschrijving en rente bij 2,5%	f. 273,- = f. 27,- per ha
- Afschrijving en rente bij 3%	f. 316,- = f. 32,- " "
- Afschrijving en rente bij 3,5%	f. 362,- = f. 36,- " "
- Afschrijving en rente bij 4%	f. 408,- = f. 41,- " "

9. Uit de tabel met de eigenaarslasten blijkt, dat de kosten zonder de afschrijving en rente ongeveer f. 337,- in totaal bedragen of f. 34,- per ha. Op grond van vorenstaande variatie in rentepercentages en in investeringen kunnen de volgende pachtbedragen per ha worden gegeven bij gelijkblijvende onderhoudskosten.

PACHTBEDRAGEN PER HA

Investering per 10 ha van	f. 30.000,-				f. 40.000,-				f. 50.000,-			
	2,5%	3%	3,5%	4%	2,5%	3%	3,5%	4%	2,5%	3%	3,5%	4%
Rente-percentage	2,5%	3%	3,5%	4%	2,5%	3%	3,5%	4%	2,5%	3%	3,5%	4%
Afschrijving on rente	82,-	95,-	109,-	122,-	109,-	127,-	145,-	163,-	136,-	159,-	181,-	204,-
Ov. eigenaarslasten	32,-	32,-	32,-	32,-	34,-	34,-	34,-	34,-	36,-	36,-	36,-	36,-
Totaal pachtbedrag per ha	114,-	127,-	141,-	154,-	143,-	161,-	179,-	197,-	172,-	195,-	217,-	240,-

De kosten voor brand- en stormverzekering zijn afgestemd op de gegeven nieuwwaarde der gebouwen.

Aangenomen, dat bij bovengenoemde bedragen nog f. 10,- grondrente kan worden opgeteld, zou men dus komen op een pacht van f. 124,- tot f.250,- per ha. Indien van het gegeven voorbeeld wordt uitgegaan, bedraagt de pacht f. 189,- per ha. Uit de cijfers blijkt, dat de rentevoet en de hoogte van de investering een belangrijke invloed hebben op de hoogte van de pacht. T.a.v. de te kiezen rentevoet en de hoogte van de investering kan worden opgemerkt, dat het garantiebeleid in de landbouw gericht is op het scheppen van bestaanszekerheid in economisch minder gunstige tijden. In deze tijden zal er reden kunnen zijn om zowel de rentevoet als de investering laag te nemen. Het is echter ook mogelijk, dat de conjunctuur in andere bedrijfstakken wel gunstig is, waardoor de rentevoet en de investeringen uiteraard op een hoog niveau blijven.

10. Ter oriëntatie volgen hier de pachtbedragen, zoals die voor de voor-
calculatie 1954/55 in het melkrapport voor de zandgronden zijn
opgenomen.

Friesland	f. 101,-	per ha
Drente	" 89,-	" "
Overijssel	" 113,-	" "
Gelderland	" 116,-	" "
Noordbrabant I	" 103,-	" "
Noordbrabant II	" 98,-	" "

Daar, zoals reeds is opgemerkt, de administratie van het L.E.I. normaal is gebaseerd op z.g. "pachtbasis", wordt voor de eigenaars-
bedrijven een geschat pachtbedrag - op basis van de goldende normen van de grondkamers - onder de kosten opgenomen. De spreiding van de pacht is voor de kostprijs bedrijven in onderstaande tabel aangegeven, waarbij een onderscheid is gemaakt in de eigenaars- en de pachtbedrijven.

SPREIDING PACHTBEDRAG PER HA CULTUURGROND VOOR
GEMENGDE BEDRIJVEN OP ZANDGROND BOEKJAAR 1953/54
(KOSTPRIJS BEDRIJVEN)

Pacht per ha	De Wouden		Drente		Overijssel		De Graafschap		Noordbrabant			
									I		II	
	E ¹⁾	P ¹⁾	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P
< f. 65,-	-	-	1	-	-	4	-	-	-	2	-	3
f. 65,- - f. 85,-	2	2	11	7	-	2	-	-	1	7	6	3
f. 85,- - f. 105,-	7	8	3	5	6	-	6	1	13	3	5	3
f. 105,- - f. 125,-	2	3	-	1	10	4	9	4	5	1	6	-
f. 125,- - f. 145,-	-	-	-	-	5	-	-	-	2	-	1	-
> f. 145,-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tot. aantal bedrijven	11	13	15	13	21	10	15	5	21	13	18	9

1) E = eigenaarsbedrijven
P = pachtbedrijven

Uit deze tabel blijkt, dat de betaalde pachten in enige gebieden (Overijssel en Noordbrabant) nog achter liggen bij de berekende pachtbedragen voor de eigenaarsbedrijven. Dit kan worden verklaard, doordat geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid het pachtcontract tussentijds (periode van 3 jaar) te herzien of doordat de Grondkamer het pachtpeil op een relatief lager niveau heeft afgestemd.

Op grond van de berekening van de eigenaarslasten kan tevens worden geconcludeerd, dat ook de gemiddeld in rekening gebrachte pacht voor enige gebieden nog aan de lage kant is. Indien de gegeven berekening van de eigenaarslasten als richtlijn wordt aanvaard, zullen de pachten in deze gebieden nog moeten stijgen boven de normatieve bedragen van de eigenaarsbedrijven.

Bij het contracteren van pachten dienen de door de verschillende Grondkamers gobezigde normen naar dezelfde waarderingsmaatstaven te worden toegepast, ten einde te voorkomen, dat niet-reële verschillen optreden in het pachtprijsniveau in de verschillende gebieden.

Voor die gebieden, waar de berekende en betaalde pachten de minimumgrens van de in deze nota berekende pachtprizen benaderen, kan worden opgemerkt, dat dit op toevallige omstandigheden berust. De pachtprijs bestaat uit eigenaarslasten + grondrente. Daar in de berekende minimumpacht een grondrente is opgenomen van f. 10,- per ha, is het duidelijk, dat in de norm van de Grondkamers met te lage eigenaarslasten is gerekend, hetgeen wordt genivelleerd door een hogere grondrente.

Verder dient men bij de vergelijking van de uitkomsten van de kostprijsbedrijven in aanmerking te nemen, dat de cijfers betrekking hebben op bedrijven van verschillende bedrijfsgrootte (ca 7 - 14 ha). In het gegeven voorbeeld is uitgegaan van een bedrijf van 10 ha cultuurgrond. Voor de kleine landbouwbedrijven heeft de bedrijfsgrootte echter een grote invloed op de eigenaarslasten per ha.