



LANDBOUW-ECONOMISCH INSTITUUT

DEN HAAG (Schev.) - VAN STOLKWEG 29 - TELEFOON 55.23.50 - GIRO 41.22.35



Nota Nr. 50

L4
50
A
(met opgave
van 24/9-1937)
aan de 1/1-1939
alleen in 1/1-1939

DE KOSTEN VAN DE GROND.

In het onderstaande wordt nagegaan in hoeverre de productiekosten per ha zullen stijgen, indien de kosten van de grond op eigenaarsbedrijven worden gebaseerd in plaats van op de thans gebruikelijke betaalde pacht resp. pachtwaarde.

Recente gegevens uit de bedrijfsboekhoudingen van het L.E.I. bieden hiervoor weinig aangrijpingspunten. Het aantal eigenaarsbedrijven betrokken bij het onderzoek is gering, terwijl bovendien de financiële resultaten over de na-oorlogse jaren dikwijls grote uitgaven te zien geven, welke verband houden met oorlogs- en inundatieschade en achterwege gebleven onderhoud.

Als basis voor dit onderzoek is daarom uitgegaan van gegevens over de jaren 1937/'38 en 1938/'39, ontleend aan de Verslagen en Mededelingen van de Directie voor de Landbouw. Deze gegevens geven over de beide jaren het volgende beeld:

	Onderhoud, afschr. en verzek. gebouwen		Grond-, polder- en watersch. last.		Bruto-pachtprijs		Netto-pachtprijs	
	1937/'38	1938/'39	1937/'38	1938/'39	1937/'38	1938/'39	1937/'38	1938/'39
1. Zeekleigronden	8,76	13,25	16,92	17,55	84,50	88,03	58,82	57,23
2. Rivierkleigronden	10,45	11,48	9,88	10,10	75,36	73,59	55,03	52,01
3. Weidestreken	11,31	11,12	16,09	16,78	76,73	79,67	49,33	51,77
4. Zandgronden	10,72	11,28	5,78	6,43	51,49	52,66	34,99	34,95

Het gemiddelde over deze beide jaren is samengevat in onderstaande tabel:

	Onderhoud, afschrijving en verzekering gebouwen	Grond-, polder- en waterschapslasten	Bruto-pachtprijs	Netto-pachtprijs (afgerond)
1. Zeekleigronden	11,01	17,24	86,27	58,-
2. Rivierkleigronden	10,97	9,99	74,48	54,-
3. Weidestreken	11,22	16,44	78,20	51,-
4. Zandgronden	11,00	6,11	52,08	35,-

Ten einde na te kunnen gaan, in hoeverre de zgn. eigenaarslasten zijn gestegen t.o.v. de jaren 1937 t/m 1939 werden deze omgerekend op het huidige kostenpeil met behulp van wijzigingscoëfficiënten. Daarnaast is ook getracht uit de boekhoudingen van het L.E.I. deze kosten, alsmede de grond-, polder- en waterschapslasten van de laatste jaren te vinden. Dit leverde om verschillende redenen weinig of geen resultaat op. Het aantal bedrijven dat geheel in eigendom van de grondgebruiker is, was gering. Daar de kosten van de grond tot dusver op pachtbasis werden berekend, werd aan het afzonderlijk boeken dezer posten weinig aandacht besteed. Veelal was dan ook niet goed meer na te gaan of de afzonderlijk geboekte posten wel alle uitgaven van

59/1814

dat jaar omvatten.

1) Onderhoud, afschrijving en verzekering gebouwen.

Volgens mededelingen van de Afdeling Statistiek van het Bureau Documentatie Bouwwezen dient als wijzigingscoëfficiënt voor de bouwkosten van boerderijen thans aangehouden te worden 3,70 t.o.v. de periode 1937/'39.

De post onderhoud, afschrijving en verzekering bedroeg in die periode rond f. 11,- per ha voor elk der categorieën. Thans mag men dus verwachten, dat de normale kosten voor onderhoud, afschrijving en assurantie gebouwen $3,70 \times f. 11,- = f. 40,70$, afgerond f. 41,- per ha bedragen.

2) Grond-, polder- en waterschapslasten.

De grondbelasting voor gebouwde eigendommen bedraagt thans 159% van het bedrag dat over de jaren 1937/'39 betaald moest worden. Aangezien de basis voor deze berekening het gehele bedrijf vormt, is deze coëfficiënt aangehouden. Een onderzoek ¹⁾ naar de stijging van de polder- en waterschapslasten in enkele provinciën gaf het volgende beeld t.o.v. 1939 = 100.

Noord-Holland	:	<u>1947</u>	t.o.v. 1939 = 160
Noord-Brabant	:	<u>1948</u>	t.o.v. 1939 = 169
Zeeland	:	<u>1947</u>	t.o.v. 1939 = 155

Hieruit kan men concluderen, dat de stijging van polder- en waterschapslasten t.o.v. 1939 minstens 60% bedraagt.

Als gemiddelde Wijzigingscoëfficiënt voor grondbelasting, polder- en waterschapslasten is dus 1,60 aan te nemen.

In de onderstaande tabel zijn de eigenaarslasten berekend indien bovengenoemde coëfficiënten op de kosten uit de jaren 1937 t/m 1939 worden toegepast. Naast de nieuw berekende eigenaarslasten werden de thans geldende pachtprizen per ha geplaatst. Deze pachtprizen werden berekend uit de pachtprizen per landbouwgebied (nieuw afgesloten contracten 1946/'47) waarop de Pachtstatistiek 1946/'47 samengesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek gebaseerd is.

De gemiddelde pacht per groep van landbouwgebieden werd berekend door de thans geldende pachtprizen in de afzonderlijke landbouwgebieden te wegen met het aantal ha cultuurgrond, waarmede dat landbouwgebied was opgenomen in de Statistiek van de Bedrijfsuitkomsten over de jaren 1937/'39. Op deze wijze werd een gewogen gemiddelde pacht berekend welke vergelijkbaar is met de pachtprizen uit de vooroorlogse jaren.

Tevens werd de netto-pachtprijs berekend en deze werd uitgedrukt in procenten van de netto-pachtprijs over de jaren 1937 t/m 1939.

1) Het materiaal voor dit onderzoek werd ons verstrekt door de Rijksconsulent voor Grond- en Pachtzaken te 's-Gravenhage.

	Onderhoud afschrijving en verzeke- ring ge- bouwen	Grond-, polder- en water- schaps- lasten	Totaal eigenaars- lasten	Bruto- pacht- prijs 1946/ '47	Netto- pacht- prijs 1946/ '47	In % van 1937/'39
1. Zeekleigronden	41,-	28,-	69,-	106,-	37,-	64%
2. Rivierkleigronden	41,-	16,-	57,-	94,-	37,-	69%
3. Weidestreken	41,-	26,-	67,-	96,-	29,-	57%
4. Zandgronden	41,-	10,-	51,-	63,-	12,-	34%

Het rendement van het kapitaal belegd in boerderijen bedroeg in de jaren 1937/'39 gemiddeld ongeveer 2,5%. Dit rendement wordt dus voor de naoorlogse jaren, rekening houdend met het feit, dat volgens het Vervreemdingsbesluit Onroerende zaken de kooprijzen van landbouwgrond vastgesteld zijn op het peil 9 Mei 1940:

1. Zeekleigronden	:	2,5 x 0,64 = 1,6%
2. Rivierkleigronden:		2,5 x 0,69 = 1,7%
3. Weidestreken	:	2,5 x 0,57 = 1,4%
4. Zandgronden	:	2,5 x 0,34 = 0,9%

Zou men nu de kosten van de grond voor eigenaarsbedrijven berekenen inclusief een rentederving van 2,5% over het geïnvesteerde kapitaal, dan is deze rentederving dus gelijk aan de netto-pachtprijs in de voor-oorlogse jaren. Immers deze netto-pachtprijs gaf gemiddeld een rendement van 2,5% over het geïnvesteerde kapitaal, terwijl de kooprijzen ongewijzigd zijn gebleven. De kosten van de grond worden dus per ha voor de eigenaarsbedrijven:

	Eigenaarslasten	Rente geïn- vesteerd kapitaal	Totaal kosten
1. Zeekleigronden	f. 69,-	f. 58,-	f. 127,-
2. Rivierkleigronden	" 57,-	" 54,-	" 111,-
3. Weidestreken	" 67,-	" 51,-	" 118,-
4. Zandgronden	" 51,-	" 35,-	" 86,-

In vergelijking met de thans geldende pachtprijzen treden hierbij dus de volgende verschillen op (per ha):

	Kosten eigenaars- bedrijven	Pachtprijs	Vershil
1. Zeekleigronden	f. 127,-	f. 106,-	f. 21,-
2. Rivierkleigronden	" 111,-	" 94,-	" 17,-
3. Weidestreken	" 118,-	" 96,-	" 22,-
4. Zandgronden	" 86,-	" 63,-	" 23,-

Conclusie: De stijging van de eigenaarslasten, waarbij alles berekend werd op basis van de huidige aanschaffingswaarde, overtreft de pachtstijging met gemiddeld f. 20,- per ha cultuurgrond. Berekent men de kosten van de grond voor eigenaarsbedrijven inclusief 2,5% rente over het geïnvesteerde kapitaal, dan zijn de kosten van de grond voor eigenaarsbedrijven gemiddeld f. 20,- per ha cultuurgrond hoger dan de geldende pacht prijzen.

Er dient echter op gewezen te worden, dat een andere beschouwing ook mogelijk is.

Wanneer men de voor de na-oorlogse jaren berekende rendementen beschouwt als de door de Overheid vastgestelde beloning van het in boerderijen geïnvesteerde kapitaal en dus voor eigenaarsbedrijven deze percentages zou toepassen voor de berekening van de rentederving, maakt het geén verschil uit of men zich op pachtbasis dan wel op eigenaarsbasis stelt.

's-Gravenhage, 28 December 1948.

Samengesteld door
Drs A.R. van Nes.

De Directeur


(Dr J. Horring)



Aanvulling op nota no 50.

DE KOSTEN VAN DE GROND.

Inleiding.

In de in December 1948 uitgebrachte nota betreffende de kosten van de grond voor eigenaarsbedrijven werd uitgegaan van vier groepen van landbouwgebieden nl. Zeekleigronden, Rivierkleigronden, Weidestrekken en Zandgronden. Voor deze groepen van landbouwgebieden werden uit de gegevens, ontleend aan de "Verslagen en Mededelingen van de Directie van de Landbouw" de gemiddelde kosten per ha cultuurgrond berekend voor onderhoud, afschrijving en verzekering gebouwen en grond-, polder-, en waterschapslasten over de jaren 1937/'38 en 1938/'39.

Aangezien voor de eerste drie groepen van landbouwgebieden de kosten voor grond-, polder- en waterschapslasten per landbouwgebied zeer sterk uiteenlopen werden deze nogmaals op dezelfde wijze berekend per landbouwgebied of voor enkele overeenkomstige landbouwgebieden gezamenlijk.

Voor de zandgronden, waar de variatie per landbouwgebied zeer gering is, werd deze werkwijze niet toegepast. Deze basisgegevens zijn samengevat in tabel I.

Bovendien werd ten aanzien van de veronderstelde stijging van de kosten van onderhoud, afschrijving en verzekering gebouwen en de grond-, polder- en waterschapslasten een wijziging t.o.v. de berekening in nota no 50 aangebracht.

De stijging van de eigenaarslasten.

In nota no 50 was deze volledig op basis van vervangingswaarde berekend. In deze berekening is de stijging lager aangehouden.

a. Onderhoud, afschrijving en verzekering gebouwen.

In nota no 50 werd t.o.v. de vooroorlogse basisgegevens met een wijzigingscoëfficiënt gewerkt van 3,5, hetgeen dus een stijging tot 350% van de vooroorlogse kosten betekent. In deze berekeningen is uitgegaan van een wijzigingscoëfficiënt van 2,5.

Deze verlaging is gebaseerd op de volgende overwegingen. De vervanging van de gebouwen legt thans en in de naaste toekomst weinig gewicht in de schaal. In verband hiermede is het in de boekhoudingen over de vooroorlogse jaren toegepaste afschrijvingspercentage vermoedelijk aan de hoge kant. Daarnaast is een verschuiving te constateren t.a.v. het dragen van de onderhoudskosten van de eigenaar naar de pachter. De verlaging van de factor 3,5 op 2,5 is uiteraard gebaseerd op een schatting.

b. Grond-, polder- en waterschapslasten.

De wijzigingscoëfficiënt voor de grondbelasting is gehandhaafd op 1,6, hetgeen dus een stijging tot 160% van de vooroorlogse bedragen inhoudt.

De grondbelasting bedroeg in de vooroorlogse jaren voor de zeekleigronden, rivierkleigronden en de weidestrekken + f. 6,- per ha en voor de zandgronden + f. 3,- per ha cultuurgrond.

Voor de polder- en waterschapslasten werd in nota no 50 ook een coëfficiënt van 1,6 aangehouden. Deze coëfficiënt was gebaseerd op een onderzoek naar de stijging van deze lasten in enkele provinciën over de jaren 1947 en 1948 t.o.v. 1939. De laatste gegevens op dit gebied geven een stijging te zien tot + 175% van de vooroorlogse omslag. Op de duur zullen deze lasten echter nog verder moeten stijgen, gezien het karakter van deze kosten.

Voor berekening van de toekomstige lasten werd door ons uitgegaan van een stijging tot 250% t.o.v. de jaren 1937-1939. Deze stijging werd toegepast op het bedrag voor grond-, polder- en waterschapslasten verminderd met resp. f. 6,- en f. 3,- per ha voor grondbelasting.

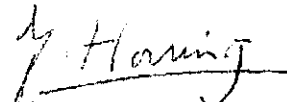
In tabel II werd een berekening gemaakt van het waarschijnlijke peil van de eigenaarslasten in de naaste toekomst. In kolom 4 is aangegeven de vermoedelijke stijging van de eigenaarslasten in glds. per ha. In kolom 5 is deze stijging uitgedrukt in procenten van de brutopachtprijs over de jaren 1937/'39. In kolom 6 is de brutopachtprijs aangegeven waarbij de eigenaar hetzelfde rendement ontvangt over het geïnvesteerde kapitaal als in de vooroorlogse jaren het geval was.

In deze laatste berekening is aangenomen dat de grondprijzen niet zijn gestegen.

's-Gravenhage, 26 September 1949.

Samengesteld door
A.R. van Nes, ec.drs.

De Directeur,


(Dr J. Horring).

OVERZICHT VAN DE EIGENAARSLASTEN EN BRUTO-PACHTPRIJS PER HA CULTUURGROND
IN DE VERSCHILLENDE LANDBOUWGEBIEDEN.

(Gemiddeld over de jaren 1937/'38 en 1938/'39).

	Aantal bedrij- ven	Aantal ha	Onderhoud Afschrijving Verzekering gebouwen	Grond-, polder-en waterschaps- lasten	To- taal las- ten	Bruto- pacht prijs	Netto pacht
<u>I Zeekleigronden</u>							
a Noordelijke Bouwstreek enz.	320	14.200	13,66	11,16	25,-	93,-	68,-
b Oldambt	145	7.400	12,39	15,75	28,-	76,-	48,-
c Friese Kleibouwstreek	162	5.700	10,26	19,60	30,-	91,-	61,-
d Noord-Holland, Meerlanden en Noord-Oostpolders	113	3.600	13,42	25,68	39,-	93,-	54,-
e Zuid-Hollandse eilanden	185	7.400	5,72	21,12	27,-	88,-	61,-
f Zeeland:							
Tholen en St. Philipsl.	57	2.700	6,70	25,73	32,-	89,-	57,-
Schouwen en Duiveland	40	1.700	11,38	27,28	39,-	95,-	56,-
Zuid-Beveland	38	1.700	6,60	20,00	27,-	78,-	51,-
Noord-Beveland	29	1.100	11,72	26,73	38,-	93,-	55,-
Walcheren	103	1.800	9,75	28,75	38,-	85,-	47,-
Z. Vlaanderen	124	4.500	8,42	17,28	26,-	72,-	46,-
Totaal Zeeland	391	13.500	8,67	22,23	32,-	83,-	51,-
<u>II Rivierkleigronden</u>							
a IJsselstreek	136	2.300	12,29	6,96	19,-	63,-	44,-
b Zuid-Limburg	132	2.300	9,76	6,50	16,-	83,-	67,-
c Betuwe	146	2.400	11,10	15,74	27,-	68,-	41,-
d Lymers en Land van Maas en Waal	102	2.000	12,92	11,31	24,-	69,-	45,-
<u>III Weidestroken</u>							
a Groningen, Centrale Weide- streek	24	1.600	12,62	13,49	24,-	87,-	63,-
b Friesland Kleiweide	130	3.700	10,19	22,21	32,-	84,-	52,-
c " Veenweide	84	2.600	10,26	19,45	30,-	73,-	48,-
d Overijssel Weidegebied	288	5.000	9,45	10,45	20,-	71,-	51,-
e Utrecht							
(Noord-Westelijk Weidegebied (Kleigebied IJssel en O. Rijn	49	1.000	12,32	16,06	28,-	69,-	41,-
f Noord-Holland	156	3.100	11,20	24,09	35,-	87,-	52,-
g Zuid-Holland							
(Noordelijk Klei en Veengeb. (+ Rijnland, Delf- en Schieland	115	2.300	14,40	21,92	36,-	82,-	46,-
(Land van Gouda en Woerden (Krimpenerwaard	328	6.400	12,55	16,22	29,-	75,-	46,-
(Alblasserwaard en Vijfh.l.							
IV Zandgronden	2.129	31.347	11,00	6,11	17,-	52,-	35,-
V Veenkoloniën	onvoldoende gegevens.						

OVERZICHT VAN HET WAARSCHIJNLIJKE PEIL VAN DE EIGENAARSLASTEN IN DE
 NAASTE TOEKOMST EN DE STIJGING DAARVAN T.O.V. DE JAREN 1937/1939
 UITGEDRUKT IN GLDS PER HA EN IN % VAN DE BRUTO PACHTPRIJS.

	Onderh. Afschr. en verzek. gebouwen	Grond-, polder- en water- schaps- lasten	Totaal lasten	Stijging in glDs	Stijging in % v/d bruto- pachtpr. 1937/1939	Bruto- pacht bij voor- oorl.ren- dement
	1	2	3	4	5	6
I Zeekleigronden						
a Noordelijke Bouwstreek enz.	34	23	57	32	34	125
b Oldambt	31	34	65	37	49	113
c Friese Kleibouwstreek	26	44	70	40	44	131
d N.Holland: Meerlanden en Noord-Costpolders	34	59	93	54	58	147
e Z.Hollandse Eilanden	14	47	61	34	39	122
f Zeeland:						
Tholen en St.Philipsland	17	59	76	44	49	133
Schouwen en Duiveland	28	63	91	52	55	147
Zuid-Beveland	17	45	62	35	45	113
Noord-Beveland	29	61	90	52	56	145
Walcheren	24	66	90	52	61	137
Zeeuwsch-Vlaanderen	21	38	59	33	46	105
Totaal Zeeland	22	50	72	40	48	123
II Rivierkleigronden						
a IJsselstreek	31	12	43	24	38	87
b Zuid-Limburg	24	11	35	19	23	102
c Betuwe	28	34	62	35	51	103
d Lymers en Land van Maas en Waal	32	23	55	31	45	100
III Weidestreken						
a Groningen, Centr.Weidestreek	32	28	60	36	41	123
b Friesland, Kleiweide	25	50	75	43	51	127
c Friesland, Veenweide	26	43	69	39	50	117
d Overijssels Weidegebied	24	21	45	25	35	96
e Utrecht (Noord-Westelijk Weidegebied Kleigebied IJssel en O.Rijn)	31	25	56	28	41	97
f Noord-Holland	28	55	83	48	55	135
g Zuid-Holland (Noordelijk Klei-en Veengeb. (Rijnland, Delf-en Schieland	36	49	85	49	60	131
(Land van Gouda en Woerden (Krimpenerwaard (Alblasserwaard en Vijfheren- landen	31	35	66	37	49	112
IV Zandgronden	28	13	41	24	46	76