

K.M. Veldkamp

DE INVLOED VAN DE HERWAARDERING VAN GROND
EN GEBOUWEN OP DE JAARKOSTEN BIJ
STUDIEBEDRIJVEN MELKVEEHOUDERIJ

Interne Nota No. 218

Januari 1977

L 5
218 A



Niet voor publikatie - Nadruk verboden

Landbouw-Economisch Instituut - Conradkade 175 - Den Haag
Afdeling Landbouw

217 1779

INHOUD

	Blz.
1. INLEIDING	5
2. DE BEREKENING VAN DE KOSTEN VAN GROND EN GEBOUWEN	6
2.1 Pachtbedrijven	6
2.2 Eigenaarsbedrijven	6
2.2.1 Kosten van grond op eigendomsbasis	6
2.2.2 Kosten van gebouwen op eigendoms- basis	7
3. DE INVLOED VAN DE HERWAARDERING VAN DE GROND OP HET KOSTENPEIL	8
3.1 Pacht en eigendom	8
3.2 Kosten en waardering van grond in eigendom	8
3.3 Ontwikkeling van betaalde pacht voor grond	9
3.4 Gemiddelde ontwikkeling van kosten van grond in eigendom en gepacht	10
3.5 Oorzaken van verschil in kosten van de grond	10
4. DE INVLOED VAN DE HERWAARDERING VAN GEBOUWEN OP HET KOSTENPEIL	12
4.1 Gebouwenkosten en boekwaarde gebouwen exclu- sief nieuwe investeringen	12
4.2 Uitbreiding van de oppervlakte cultuurgrond	14
4.3 Kosten van afschrijving en rente gebouwen inclusief nieuwe investeringen	15
4.4 De veebezetting	15
4.5 Samenvattend overzicht van de stijging van gebouwenkosten	16
4.6 Oorzaken van verschil in kosten van gebouwen	17
5. DE ONTWIKKELING VAN DE TOTALE KOSTEN VAN GROND EN GEBOUWEN	19
5.1 De berekende pacht voor grond en gebouwen in eigendom	19
5.2 De totale kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis	20
 SAMENVATTING	 23

1. INLEIDING

De grondprijzen en de bouwkosten van nieuwe gebouwen hebben de laatste jaren een sterke stijging ondergaan. Aangezien deze grondprijzen en de bouwkosten van nieuwe bedrijfsgebouwen in een aantal nog nader aan te geven situaties de grondslag vormen voor de berekening van de kosten van grond en gebouwen, heeft thans elk jaar een herwaardering van grond en gebouwen plaats, zodat het gestegen prijspeil ook tot uiting komt in de hoogte van de jaarkosten van grond en gebouwen.

De kosten van grond en gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van de totale kosten op moderne melkveebedrijven. Bij een analyse van de financiële resultaten van deze moderne melkveebedrijven is het dan ook van belang, dat een inzicht wordt verkregen in het effect van het gestegen prijspeil van grond en gebouwen op de bedrijfsresultaten.

In deze nota zal worden nagegaan hoe groot het effect van de herwaardering van grond en gebouwen is geweest op de kosten van studiebedrijven melkveehouderij in de boekjaren 1972/73, 1973/74 en 1974/75.

Het onderzoek betreft 37 bedrijven, verspreid liggende over het gehele land, die in 1974/75 minstens 60% van de grond in eigendom hadden. In genoemde boekjaren betreft het steeds dezelfde bedrijven.

2. DE BEREKENING VAN DE KOSTEN VAN GROND EN GEBOUWEN

2.1 Pachtbedrijven

Op pachtbedrijven wordt veelal de betaalde pacht als kosten voor grond en gebouwen opgenomen. Slechts indien de pacht extreem laag is, hetgeen soms bij familiepacht het geval is, heeft er een correctie op de betaalde pachtprijs plaats. Deze wordt dan in overeenstemming gebracht met pacht prijzen, die in de omgeving gelden.

2.2 Eigenaarsbedrijven

De berekening van de kosten van grond en gebouwen op eigenaarsbedrijven heeft zowel plaats op eigendomsbasis als op pachtbasis.

In geval de kosten van grond en gebouwen op pachtbasis worden berekend, wordt voor grond en gebouwen een pachtprijs bepaald, die in overeenstemming is met de prijzen van vergelijkbare pachtbedrijven. Wanneer er geen vergelijkbare objecten in de omgeving zijn, wordt de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig de daarvoor geldende pachtnormen.

De kosten van investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen, zoals moderne ligboxenstallen, waarvan ook bij pacht de exploitatiekosten meestal volledig door de pachter worden gedragen, worden echter op basis van eigendom in rekening gebracht. In deze gevallen is er derhalve geen verschil in kosten op pacht- en eigendomsbasis.

Indien de kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis worden berekend, worden de werkelijke kosten van de eigenaar/gebruiker aangehouden op basis van de daartoe gegeven richtlijnen van het LEI.

Achtereenvolgens zal nu voor de grond en voor de gebouwen nader worden aangegeven, hoe de kostenberekening op eigendomsbasis plaatsheeft.

2.2.1 Kosten van grond op eigendomsbasis

De kosten van de grond bestaan uit rentekosten, vermeerderd met de betaalde grond- en waterschapslasten. De rentekosten worden bepaald op basis van de waarde van de grond en de door het LEI-bestuur vastgestelde rentevoet van 3½%. Deze rentevoet is gelijk aan die, welke wordt gehanteerd voor de vaststelling van de erfpachtscanon bij de Grondbank.

De waarde van de grond wordt sinds 1973/74 jaarlijks aangepast aan het gestegen prijspeil. In voorgaande jaren vond deze

herwaardering slechts incidenteel plaats.

De waarde van de grond is gebaseerd op de getaxeerde koopprijs als onverpacht object met agrarische bestemming. Bij de jaarlijkse herwaardering wordt deze koopprijs door de LEI-medewerkers op de bijkantoren getaxeerd. Dit gebeurt in overleg met de inspecteur van het LEI om ook landelijk zoveel mogelijk uniformiteit te verkrijgen. De hoogte van de getaxeerde koopprijs wordt o.a. getoetst aan prijzen van in de omgeving liggende verkochte gronden, als hiervan tenminste de prijs bekend is geworden.

Bij nieuw gekozen bedrijven wordt de getaxeerde koopprijs van de grond in overleg met de nieuwe deelnemer vastgesteld. In volgende jaren heeft herwaardering plaats op de reeds aangegeven wijze.

In geval van aankoop van grond zal de rente worden berekend over de aankoopprijs. Mocht de aankoopprijs echter uitzonderlijk hoog zijn, dan wordt deze in overeenstemming gebracht met meer normale bedragen.

2.2.2 Kosten van gebouwen op eigendomsbasis

De kosten van gebouwen bestaan behalve uit de rentekosten ook nog uit de kosten van afschrijvingen, onderhoud en verzekeringen. Het percentage waarmee wordt afgeschreven kan verschillend zijn. Deze hangt nl. af van de doelmatigheid en gebruikswaarde van de gebouwen. Het afschrijvingspercentage kan daardoor dan ook zijn: 3 - 5 - 7 of 10 procent.

De afschrijving van moderne gebouwen vindt plaats over de zgn. boekwaarde van de gebouwen. Deze boekwaarde wordt verkregen door de nieuwwaarde met de afschrijvingen te verminderen.

De nieuwwaarde van de gebouwen wordt, vanwege de sterke stijging van de bouwkosten in de laatste jaren, nu ook elk jaar herzien. Deze zgn. herwaardering van de gebouwen gebeurt aan de hand van een bepaalde norm, verkregen met behulp van indexcijfers. Rekening houdend met bouwjaar en afschrijvingspercentage wordt dan opnieuw de boekwaarde vastgesteld, waarover wordt afgeschreven. Aan rente van de gebouwen is in de jaren 1972/73 t/m 1974/75 achtereenvolgens gerekend met: 7,0 - 7,5 en 8,0 procent. Voor de berekening van de rentekosten wordt uitgegaan van de gemiddelde waarde van de gebouwen op begin- en eindbalans.

3. DE INVLOED VAN DE HERWAARDERING VAN DE GROND OP HET KOSTEN-PEIL

3.1 Pacht en eigendom

In tabel 3.1 wordt van alle bedrijven een overzicht gegeven van de totale oppervlakte cultuurgrond met een indeling naar eigendom en pacht.

Tabel 3.1 Oppervlakte cultuurgrond in eigendom en gepacht

Boek jaar	Totale opper- vlakte in ha	Oppervl. in eigendom		Oppervl. gepacht	
		in ha	in %	in ha	in %
1972/73	1554,30	1206,12	78	348,18	22
1973/74	1630,11	1304,98	80	325,13	20
1974/75	1641,58	1304,17	82	301,41	18

Het blijkt dat enkele van deze bedrijven kans hebben gezien hun oppervlakte cultuurgrond wat te vergroten. Hierdoor is in 1974/75 de totale oppervlakte 87,28 ha groter dan in 1972/73. Overigens is de oppervlakte in eigendom iets toegenomen en de oppervlakte gepacht iets afgenomen. Van de totale oppervlakte grond is gemiddeld 80% eigendom en 20% gepacht.

3.2 Kosten en herwaardering van grond in eigendom

In tabel 3.2 is van deze bedrijven aangegeven de berekende rente, alsmede de betaalde grondlasten voor de oppervlakte grond in eigendom.

Tabel 3.2 Ontwikkeling rentekosten en grondlasten van grond in eigendom

Boek- jaar	Opp. in eigendom in ha	Totale kosten in gld.		Per ha in gld.		Index	
		grond- rente	grond- lasten	grond- rente	grond- lasten	grond- rente	grond- lasten
1972/73	1206,12	277719	80628	230	67	100	100
1973/74	1304,98	397506	99257	305	76	133	113
1974/75	1340,17	696765	102672	520	77	226	115

In een periode van 2 jaar is volgens deze tabel de grondrente per ha cultuurgrond meer dan verdubbeld, terwijl de grondlasten met 15% zijn gestegen. Het rentepercentage voor het berekenen van de grondrente was in deze jaren steeds gelijk, nl. 3½%. Met behulp hiervan is nu de gemiddelde waardering van de grond te berekenen. In tabel 3.3 wordt vermeld hoe in deze jaren de waardering van de grond in eigendom is geweest.

Tabel 3.3 Gemiddelde waardering grond in eigendom

Boekjaar	Oppervlakte in ha	Waardering in gld.	
		totaal	per ha
1972/73	1206,12	7.934.830	6580
1973/74	1304,98	11.357.310	8700
1974/75	1340,17	19.907.570	14850

Hieruit blijkt dat er vooral in 1974/75 door de herwaardering een forse verhoging van de "gebruikswaarde" van de grond heeft plaatsgevonden 1).

3.3 Ontwikkeling van betaalde pacht voor grond

Behalve grond in eigendom hebben de meeste bedrijven ook nog een gedeelte van hun oppervlakte cultuurgrond in gebruik als gehuurd land. Hoe de pachtprijs zich hiervan in de betreffende jaren heeft ontwikkeld, wordt in tabel 3.4 weergegeven.

Tabel 3.4 Ontwikkeling betaalde pacht voor grond

Boekjaar	Opp.gepachte grond in ha	Betaalde pacht in gld.	Betaalde pacht per ha in gld.	Bet. pacht per ha in indexcijfers
1972/73	348,18	104698	301	100
1973/74	325,13	115150	354	118
1974/75	301,41	98578	327	109

Hoewel er een kleine verhoging valt te constateren is er toch in de betaalde pacht per ha cultuurgrond maar weinig verandering

1) De gemiddelde waardering van de grond is niet alleen gestegen door herwaardering, maar ook door aankoop van grond. De gemiddelde aankoopprijs van grond is in deze publikatie niet berekend, zodat de gehele waardeverhoging van grond als "herwaardering" wordt beschouwd.

gekomen. Deze ligt in het boekjaar 1974/75 zelfs lager dan in 1973/74. Door het in eigendom verkrijgen van grond met een hoge pacht is het gemiddelde van de resterende pacht nl. iets gedaald. Overigens moet hierbij worden opgemerkt dat deze pacht uitsluitend betrekking heeft op de grond, dus exclusief bedrijfsgebouwen.

3.4 Gemiddelde ontwikkeling van kosten van grond in eigendom en gepacht

In de vorige twee paragrafen is gebleken, dat de stijging van de grondkosten voornamelijk wordt veroorzaakt door de berekende grondrente als gevolg van de sterke herwaardering van de grond. De betaalde pacht en de betaalde grond- en waterschapslasten zijn relatief veel minder gestegen.

Een overzicht van de gemiddelde ontwikkeling van de totale kosten van de grond - rente, grond- en waterschapslasten en betaalde pacht - wordt per ha in tabel 3.5 weergegeven.

Tabel 3.5 Ontwikkeling van pacht, grondrente en grondlasten per ha

Boek- jaar	Totale opp. in ha	In gld. per ha			
		bet.pacht	grondrente	grondlasten	totaal
1972/73	1554,30	67,37	178,68	51,87	297,92
1973/74	1630,11	70,64	243,84	60,90	375,38
1974/75	1641,58	60,04	424,44	62,55	547,03

Per ha cultuurgrond zijn in 1974/75 op deze bedrijven de totale kosten dus f 249,11 (84%) hoger dan in 1972/73. De betaalde pacht per ha cultuurgrond is in 1974/75 lager dan in 1972/73 doordat de oppervlakte gepachte grond met 46,77 ha is afgenomen.

3.5 Oorzaken van verschil in kosten van de grond

De kosten van de grond zijn van 1972/73 t/m 1974/75 gestegen door stijging van betaalde pacht, stijging van grond- en waterschapslasten, stijging van grondrente als gevolg van herwaardering, alsmede door uitbreiding van de grondoppervlakte en aankoop van gepachte grond. In tabel 3.6 wordt een analyse gegeven van de kostenstijging naar genoemde oorzaken.

Tabel 3.6 Oorzaken van kostenstijging van de grond tussen 1972/73 en 1974/75

	<u>Mutatie oppervlakte</u>		Kosten- stijging	Herwaar- dering	Verschil 74/75 t.o.v. 72/73
	ha	gld.			
Bet.pacht	- 46,77	- 14064	7944		- 6120
Grondrente	+ 134,05	69694		349352	419046
Grondlas- ten	+ 134,05	10270	11774		22044
Totaal	+ 87,28	65900	19718	349352	434970

Uit tabel 3.6 blijkt dat het totale verschil in grondkosten van f 434.970,- voor 15% veroorzaakt is door mutatie in de oppervlakte cultuurgrond, voor 5% door kostenstijging en voor 80% door herwaardering. De stijging van de totale kosten is dus verreweg voor het grootste deel een gevolg van de herwaardering van de grond.

4. DE INVLOED VAN DE HERWAARDERING VAN GEBOUWEN OP HET KOSTENPEIL

4.1 Gebouwenkosten en boekwaarde gebouwen exclusief nieuwe investeringen

De gebouwenkosten hebben betrekking op de kosten van afschrijving, rente, onderhoud en verzekering.

Ten einde een goed inzicht te verkrijgen in de oorzaken van kostenstijging van gebouwen, zal in eerste instantie geen rekening worden gehouden met nieuwe investeringen, die in de onderzochte periode zich hebben voorgedaan. Op de studiebedrijven zijn de laatste jaren namelijk veel ligboxenstallen, silo's e.d. gebouwd, die een sterke stijging van de gebouwenkosten hebben veroorzaakt.

In tabel 4.1 wordt een overzicht gegeven van de gebouwenkosten, waarbij de kosten van nieuwe investeringen buiten beschouwing zijn gelaten.

Tabel 4.1 Gebouwenkosten, exclusief nieuwe investeringen 1)

Boek-	Opp.cul- tuurgrond in ha	Afschr.geb. in gld.		Rentegebouwen in gld.		Onderhoud + verz.	
		totaal	p.ha	totaal	p.ha	totaal	p.ha
1972/73	1554,30	357038	230	388719	250	83261	54
1973/74	1630,11	442313	271	506070	310	97015	60
1974/75	1641,58	500175	305	620327	378	103151	63

In deze tabel is de totale oppervlakte cultuurgrond opgenomen, dus zowel eigendom als pacht. De bedrijfsgebouwen staan nl. ten dienste van het gehele bedrijf. De verschillende kosten aan afschrijving, rente enz. per ha cultuurgrond hebben dan ook betrekking op de totale bedrijfsoppervlakte. Uit tabel 4.1 blijkt, dat de kosten van de gebouwen in de betreffende jaren flink zijn gestegen: de kosten voor afschrijving nl. met f 75,- (33%), voor

1) In de boekhouding zijn in de jaren 1972/73 en 1973/74 de kosten (afschrijving + rente) van de privé-woning opgenomen in het totaal van de gebouwenkosten. In 1974/75 is dit echter niet meer gebeurd en zijn deze kosten buiten beschouwing gelaten. Bij dit onderzoek is daarom in 1974/75 gemiddeld per bedrijf bij de gebouwenkosten opgeteld een bedrag voor afschrijving en rente van resp. f 750,- en f 2000,-.

rente met f 128,- (51%) en voor onderhoud en verzekering met f 9,- (17%) per ha cultuurgrond.

Was het totaal van deze kosten in 1972/73 nog f 534,- per ha cultuurgrond, in 1973/74 is het f 641,- en in 1974/75 f 746,-.

Er heeft derhalve in deze paar jaren een belangrijke toename van de gebouwenkosten plaatsgehad. De totale stijging bedraagt f 212,- per ha cultuurgrond, waardoor deze kosten in 1974/75 ongeveer 40% hoger zijn dan in 1972/73.

Aan de hand van de berekende rente voor de gebouwen en het rentepercentage in het betreffende jaar valt de gemiddelde boekwaarde van de gebouwen te berekenen. Tabel 4.2 geeft een overzicht van deze gemiddelde boekwaarde van gebouwen, zowel per bedrijf, als per ha en per g.v.e.

Tabel 4.2 Gemiddelde boekwaarde gebouwen, exclusief nieuwe investeringen

Boekjaar	Per bedrijf	Per ha	Per g.v.e.
1972/73	f 150100	f 3573	f 1426
1973/74	f 182400	f 4139	f 1526
1974/75	f 209600	f 4724	f 1606

Ondanks de afschrijvingen is de gemiddelde boekwaarde van de gebouwen (exclusief nieuwe investeringen) van 1972/73 t/m 1974/75 gestegen met f 59.500,- per bedrijf (40%) respectievelijk met f 1151,- per ha (32%). Er heeft derhalve een aanmerkelijke herwaardering van gebouwen plaatsgehad.

Tabel 4.3 geeft een inzicht in de mate van herwaardering van de gebouwen.

Tabel 4.3 De mate van herwaardering van gebouwen in de jaren 1972/73 t/m 1974/75 (exclusief nieuwe investeringen)

Boekjaar	Boekwaarde gebouwen excl. herwaardering	Afschrijving excl. herwaardering	Boekwaarde na herwaardering	Boekwaarde na herwaardering in % boekwaarde excl. herwaard.
1972/73	5.553.128	357038	5.553.128	100
1973/74	5.196.090	340860	6.747.600	130
1974/75	4.855.230	313160	7.754.087	160

Uit deze tabel blijkt dat de herwaardering van gebouwen in twee jaar 60% bedraagt, terwijl volgens tabel 4.2 de boekwaarde na herwaardering als gevolg van de afschrijvingen met 40% is ge-

stegen. Dit heeft tot gevolg dat ook de rente- en afschrijvingskosten met 40% zullen stijgen bij een gelijkblijvend kostenpercentage.

In werkelijkheid is het rentepercentage echter gestegen van 7% in 1972/73 tot 7½% in 1973/74 en 8% in 1974/75. Ten einde het effect van het gestegen rentepercentage op de kosten te berekenen zijn in tabel 4.4 behalve de werkelijke rentekosten ook de rentekosten bij een gelijkblijvend percentage van 7% berekend.

Tabel 4.4 Rentekosten gebouwen, exclusief nieuwe investeringen

Boek- jaar	Rentekosten werkelijk berekend			Rentekosten op basis 7%		
	%	totaal gld.	index	%	totaal gld.	index
1972/73	7	388719	100	7	388719	100
1973/74	7½	506070	130	7	472332	122
1974/75	8	620327	160	7	542786	140

Volgens deze tabel zijn de rentekosten met f 77541,- gestegen als gevolg van de rentestijging tot 8%. Zonder herwaardering zouden de rentekosten bij 7% gedaald zijn van f 388719,- in 1972/73 tot f 339866 in 1974/75 als gevolg van de verrichte afschrijvingen. In werkelijkheid bedragen de rentekosten bij 7% f 542786,- in 1974/75, zodat als gevolg van de herwaardering de rentekosten zijn gestegen met f 202920,-. De herwaardering van gebouwen is derhalve de belangrijkste factor bij de gestegen rentekosten.

4.2 Uitbreiding van de oppervlakte cultuurgrond

Doordat de totale oppervlakte cultuurgrond in deze jaren is toegenomen, is de stijging van de kosten van afschrijving + rente gebouwen per ha cultuurgrond naar verhouding iets lager.

Tabel 4.5 geeft een overzicht van de kosten van afschrijving + rente per ha cultuurgrond met zowel de werkelijke berekende rente als de basisrente van 7%.

Tabel 4.5 Kosten van afschrijving + rente gebouwen per ha cultuurgrond, exclusief nieuwe investeringen

Boek- jaar	Afschrijving+berekende rente		Afschrijving+basisrente	
	per ha in gld.	index	per ha in gld.	index
1972/73	480	100	480	100
1973/74	582	121	561	117
1974/75	683	142	635	132

Per ha cultuurgrond zijn de kosten van afschrijving + rente gebouwen bij een basisrente van 7% in 2 jaar dus gestegen met 32%. Als wordt uitgegaan van de kosten van afschrijving + rente gebouwen per bedrijf met een basisrente van 7%, dan is de stijging van deze kosten in 2 jaar 40%. Deze kosten van afschrijving + rente gebouwen hebben betrekking op de bestaande gebouwen en zijn dus exclusief de nieuwe investeringen.

4.3 Kosten van afschrijving en rente gebouwen inclusief nieuwe investeringen

Tabel 4.6 geeft een overzicht van de kosten van afschrijving en rente gebouwen inclusief de nieuwe investeringen bij een basisrente van 7%.

Tabel 4.6 Kosten van afschrijving + rente gebouwen (basisrente 7%), inclusief nieuwe investeringen

Boek- jaar	Afschrijving + rente		Afschrijving + rente	
	totaal	index	per ha cult.gr.	index
1972/73	f 745757	100	f 480	100
1973/74	f 965493	129	f 592	123
1974/75	f 1.196.824	160	f 729	152

Inclusief nieuwe investeringen zijn de kosten van afschrijving + rente per ha in 1974/75 dus 20% meer gestegen dan zonder de nieuwe investeringen.

4.4 De veebezetting

Uit tabel 4.7 blijkt dat het aantal g.v.e. op deze bedrijven met 934 stuks is toegenomen. Voor een gedeelte hiervan hebben er investeringen plaatsgehad in nieuwe gebouwen. Er zullen echter ook ondernemers zijn die de uitbreiding van hun veestapel hebben opgevangen in de bestaande gebouwen. Door soms wat veranderingen aan te brengen in de bestaande ligboxenstal ontstaat vaak de mogelijkheid wat ruimte te maken voor het bijplaatsen van enkele boxen.

Uit de gegevens van de boekhoudingen blijkt dat er in 1973/74 voor ongeveer f 360000,- en in 1974/75 voor ongeveer f 740000,- deze bedrijven in gebouwen is geïnvesteerd.

In totaal bedragen de investeringen in deze jaren dus 1,1 miljoen gulden, wat neer komt op een gemiddelde van f 30000 per bedrijf.

Ziet een ondernemer echter kans om met weinig kosten de uit-

breiding van z'n veestapel in de bestaande gebouwen op te vangen, dan zal dit een verlaging van de gebouwenkosten per g.v.e. betekenen. De z.g. vaste kosten zullen per g.v.e. hierdoor nl. wat lager worden.

Tabel 4.7 geeft hiertoe een overzicht van de kosten van rente + afschrijving gebouwen, inclusief nieuwe investeringen.

Tabel 4.7 Kosten van afschrijving + rente gebouwen per g.v.e (op basis van werkelijk berekende rente)

Boek- jaar	Afschrijving + rente		Aantal g.v.e.	Afschrijving + rente	
	totaal	index		per g.v.e.	index
1972/73	f 745.757	100	3894,9	f 191	100
1973/74	f 1.001.009	134	4421,0	f 226	118
1974/75	f 1.285.065	172	4828,9	f 266	139

De totale kosten van afschrijving + rente gebouwen zijn in 1974/75 dus 72% hoger dan in 1972/73. Als we de kosten van afschrijving + rente per g.v.e. bekijken is de stijging 39%. De kostenstijging van de gebouwen heeft men dus ongeveer voor ruim een derde kunnen opvangen door de uitbreiding van de veestapel.

Deze uitbreiding is niet alleen het gevolg van de grotere oppervlakte cultuurgrond in 1974/75 t.o.v. 1972/73 maar wordt mede veroorzaakt door een hogere veedichtheid. Het aantal g.v.e. per ha cultuurgrond was in deze jaren nl. resp. 2,51, 2,71 en 2,94. De toename van het aantal g.v.e. per ha cultuurgrond is in deze jaren dus gemiddeld 8% per jaar.

4.5 Samenvattend overzicht van de stijging van gebouwenkosten

Tabel 4.8 geeft een overzicht in indexcijfers van de ontwikkeling van de diverse componenten van de gebouwenkosten, waarbij 1972/73 op 100 is gesteld.

Tabel 4.8 Kostenstijging gebouwen in % van 1972/73

Boekjaar	Afschrijving gebouwen	Rente	Onderhoud	Verzekering
1972/73	100	100	100	100
1973/74	131	137	117	122
1974/75	162	182	127	137

Uit deze tabel blijkt dat naar verhouding de stijging van de rentekosten, als gevolg van de gestegen rentevoet, groter is geweest dan de stijging van de afschrijvingsbedragen van de gebouwen.

De kosten van afschrijving en rente gebouwen zijn in de betreffende jaren resp. 90, 91 en 92% van de totale kosten. De toename van de kosten van onderhoud en verzekering hebben dan ook voor de totale gebouwenkosten niet veel te berekenen.

4.6 Oorzaken van verschil in kosten van gebouwen

Het verschil in gebouwenkosten is door verschillende oorzaken ontstaan, nl. door nieuwe investeringen, door herwaardering, door kostenstijging en door daling van rente- en afschrijvingskosten als gevolg van afschrijving op de boekwaarde. Het aandeel van elk van deze posten wordt vermeld in tabel 4.9 zie blz.18.

De gebouwen blijken met f 564244,- te zijn gestegen van 1972/73 t/m 1974/75 ofwel met ruim f 15000,- per bedrijf. Van deze stijging kan 69% worden toegeschreven aan de herwaardering van gebouwen.

Tabel 4.9 Oorzaken van verschillen in gebouwenkosten tussen 1974/75 en 1972/73

	Uitbreidings- investerings-	Herwaar- dering gebouwen	Daling boek- waarde door afschrijving	Kosten- stijging	Totaal verschil
Afschrijving nieuwe investeringen	78959				78959
Rentekosten nieuwe investeringen	85604				85604
Afschrijving i.v.m. herwaardering		187015			187015
Rentekosten i.v.m. herwaardering		202920			202920
Afschrijving i.v.m. daling boek- waarde			- 43878		- 43878
Rentekosten i.v.m. daling boek- waarde			- 48853		- 48853
Rentekosten door rentestijging				77541	77541
Meer kosten voor onderhoud en verzekering	5046			19890	24936
Totaal	<u>169609</u>	<u>389935</u>	<u>- 92731</u>	<u>97431</u>	<u>564244</u>

5. DE ONTWIKKELING VAN DE TOTALE KOSTEN VAN GROND EN GEBOUWEN

5.1 De berekende pacht voor grond en gebouwen in eigendom

Behalve met betaalde pacht voor gepachte grond en gebouwen, wordt in de LEI-boekhouding ook nog gewerkt met berekende pacht voor grond en gebouwen in eigendom. De berekende pacht per ha cultuurgrond is in het algemeen lager dan de berekende kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis.

Door de berekening van pacht voor grond en gebouwen in eigendom wordt een bedrijfsvergelijking op pachtbasis tussen pacht- en eigendomsbedrijven mogelijk gemaakt.

In eerste instantie wordt in de boekhouding voor eigendomsbedrijven uitgegaan van de berekende eigenaarslasten. Als verschil tussen opbrengsten en kosten wordt dan het ondernemersoverschot verkregen.

Het verschil tussen opbrengsten en kosten op pachtbasis wordt netto-overschot genoemd en ontstaat door het ondernemersoverschot te verhogen met de berekende eigenaarslasten en te verminderen met de berekende pacht.

Voor het vaststellen van de berekende pacht wordt uitgegaan van de pacht van vergelijkbare pachtobjecten in de omgeving. Bij het ontbreken van dergelijke objecten wordt uitgegaan van de pachtnormen. Bij deze officiële pachtnormen wordt met allerlei bedrijfsomstandigheden rekening gehouden. Zo let men bij de grond o.a. op de kwaliteit, de verkaveling, de drainage en de bereikbaarheid. Bij de gebouwen wordt rekening gehouden met de grootte en de doelmatigheid.

In geval van nieuwe bedrijfsgebouwen, zoals bijvoorbeeld een ligboxenstal, gaat men bij de pachtberekening echter dezelfde gebouwenkosten incalculeren als bij de berekening op eigendomsbasis. In zulke gevallen is het dus alleen de grond die het verschil tussen de kosten van grond en gebouwen op pacht- en eigendomsbasis veroorzaakt.

In tabel 5.1 wordt een overzicht gegeven van de berekende pacht op deze bedrijven in de betreffende jaren.

Tabel 5.1 Berekende pacht voor grond en gebouwen in eigendom

Boekjaar	Oppervl. cultuurgr.	Berekende pacht	Per ha cultuurgr.
1972/73	1206,12 ha	f 756.722	f 627
1973/74	1304,98 ha	f 1.029.128	f 789
1974/75	1340,17 ha	f 1.304.811	f 974

Bij de berekende pacht zien we dus een flinke stijging, zowel in totaal als per ha. Per ha cultuurgrond is de berekende pacht in 2 jaar met f 347,- toegenomen, of anders gezegd, in 1974/75 bedraagt deze ruim 50% meer.

Een vergelijking tussen de berekende pacht voor grond en gebouwen in eigendom en de werkelijke kosten op eigendomsbasis heeft weinig zin, omdat de gebouwenkosten op veel bedrijven niet verschillen bij een berekening op pacht- of eigendomsbasis. Wanneer deze vergelijking toch wordt gemaakt, dan blijkt dat in de eerste twee boekjaren de berekende pacht per bedrijf 64% en in het laatste boekjaar 60% bedroeg van de kosten op eigendomsbasis.

5.2 De totale kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis

Tabel 5.2 geeft van alle 37 bedrijven een overzicht van de totale kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis.

Tabel 5.2 Totale kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis

	1972/73	1973/74	1974/75
Grond			
Betaalde pacht	104698	115150	98578
Grondrente	277719	397506	696765
Grond- en waterschapslasten	80628	99257	102672
Totale kosten van de grond	463045	611913	898015
Gebouwen			
Afschrijving	357038	468270	579134
Rente	388719	532739	705931
Onderhoud en verzekeringen	83261	98843	108197
Totale kosten van gebouwen	829018	1.099.852	1.393.262
Totale kosten van grond en gebouwen	1.292.063	1.711.765	2.291.277

Uit deze tabel blijkt, dat de kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis op deze 37 bedrijven gestegen zijn met in totaal ongeveer 1 miljoen gulden gedurende de onderzochte 3 boekjaren.

Tabel 5.3 geeft een overzicht van deze kostenontwikkeling per bedrijf en per ha

Tabel 5.3 Ontwikkeling van de kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis per bedrijf en per ha

Boekjaar	Totale kosten	Gen. per bedrijf	Gem. per ha	Index
1972/73	f 1.292.063	f 34921	f 831	100
1973/74	f 1.711.765	f 46264	f 1050	126
1974/75	f 2.291.277	f 61926	f 1396	168

Volgens deze tabel zijn de kosten per bedrijf gestegen met f 27005,- (77%) en per ha met f 565,- (68%). In verband met uitbreiding van de oppervlakte cultuurgrond zijn de kosten per ha derhalve relatief iets minder gestegen.

Het resultaat van een analyse van de gestegen kosten van grond en gebouwen per bedrijf wordt weergegeven op blz. 22.

Herwaardering van de grond heeft derhalve 35% van de kostenstijging van grond en gebouwen veroorzaakt en de herwaardering van gebouwen 39%. In totaal heeft de herwaardering van grond en gebouwen een kostenstijging van f 19980,- per bedrijf veroorzaakt, waarmee 74% van de kostenstijging van grond en gebouwen is verklaard.

Het ondernemersoverschot in de jaren 1972/73, 1973/74 en 1974/75 bedroeg respectievelijk f 38800,-, f 17670,- en - f 7310,- per bedrijf. Er is in deze periode derhalve een achteruitgang in ondernemersoverschot te constateren van f 46110,- per bedrijf. Zonder herwaardering van grond en gebouwen zou de achteruitgang in ondernemersoverschot derhalve f 19980,- lager zijn geweest en f 26130,- per bedrijf hebben bedragen. De achteruitgang in bedrijfsresultaat op de studiebedrijven is dan ook slechts gedeeltelijk aan herwaardering van grond en gebouwen toe te schrijven.

Een analyse van de gestegen kosten van grond en gebouwen per bedrijf

Kostenstijging als gevolg van uitbreiding van oppervlakte en aankoop van gepachte grond	f 1781	(6,6%)
Stijging van betaalde pacht en grond- en waterschapslasten	f 533	(2,0%)
Kostenstijging als gevolg van herwaardering van de grond	f 9442	<u>(35,0%)</u>
Totale kostenstijging van de grond	f 11756	(43,6%)
Kostenstijging als gevolg van nieuwe investeringen in gebouwen	f 4584	(17,0%)
Kostenstijging van rente, onderhoud en verzekeringen van gebouwen	f 2633	(9,7%)
Daling van rente en afschrijving als gevolg van daling van de boekwaarde door afschrijving	-f 2506	(-9,3%)
Kostenstijging als gevolg van herwaardering van gebouwen	f 10538	<u>(39,0%)</u>
Totale kostenstijging van gebouwen	f 15249	<u>(56,4%)</u>
Totale kostenstijging van grond en gebouwen per bedrijf	f 27005	(100%)

SAMENVATTING

In deze publikatie is een onderzoek ingesteld naar de invloed van de herwaardering van grond en gebouwen op de jaarkosten bij 37 studiebedrijven melkveehouderij in de boekjaren 1972/73, 1973/74 en 1974/75.

Deze bedrijven liggen verspreid over het gehele land en zijn zodanig gekozen, dat minstens 60% van de oppervlakte cultuurgrond in eigendom is. Gemiddeld bleek 80% van de grond in eigendom te zijn en 20% gepacht.

Bij een rentepercentage van 3½% bedragen de rentekosten van de grond in eigendom in de jaren 1972/73 t/m 1974/75 respectievelijk f 230,-, f 305,- en f 520,- per ha. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemiddelde waardering van de grond in deze jaren is gestegen van f 6580,- in 1972/73 tot f 8700,- in 1973/74 en f 14850,- in 1974/75. De gemiddelde waardering van de grond is in deze periode derhalve gestegen met 126%.

De totale kosten van de grond zijn van 1972/73 t/m 1974/75 gestegen met f 11756 per bedrijf (94%). Hiervan kan f 1781,- (15%) toegeschreven worden aan uitbreiding van de oppervlakte cultuurgrond en aankoop van gepachte grond, f 533,- (5%) aan stijging van de pacht prijs en van grond- en waterschapslasten en f 9442,- (80%) aan herwaardering van de grond.

Ten aanzien van de bedrijfgebouwen zijn ter vaststelling van het herwaarderingseffect in eerste instantie de nieuwe investeringen, die in de desbetreffende periode zijn verricht, buiten beschouwing gelaten.

De ingecalculerde rentevoet voor gebouwen bedraagt in de achtereenvolgende jaren 7, 7½ en 8%.

Exclusief nieuwe investeringen zijn de gebouwenkosten bij het werkelijk ingecalculerde rentepercentage f 534,- per ha in 1972/73, f 641,- in 1973/74 en f 746,- in 1974/75, een stijging derhalve van f 212,- per ha ofwel van 40%.

De boekwaarde van de gebouwen exclusief nieuwe investeringen bedraagt in de achtereenvolgende jaren per bedrijf f 150100, f 182400,- en f 209600,-, een stijging derhalve van eveneens 40%. Deze stijging is de resultante van verrichte afschrijvingen en herwaarderingen. Zonder herwaardering zou de boekwaarde van gebouwen per bedrijf zijn gedaald van f 150100,- in 1972/73 tot f 131200,- in 1974/75. Hieruit volgt dat er per bedrijf een herwaardering heeft plaatsgehad van f 131200,- tot f 209600,- in twee jaar, ofwel van in totaal 60%.

Per ha is in verband met de oppervlaktevergroting de boekwaarde minder gestegen dan per bedrijf, namelijk met 32% van f 3573,- tot f 4724,-. Als gevolg van de toeneming van de vee-

dichtheid is de stijging van de boekwaarde van gebouwen per g.v.e. nog geringer, namelijk van f 1426,- tot f 1606,-, ofwel 13%.

Inclusief nieuwe investeringen bedragen de kosten van gebouwen f 534,- per ha in 1972/73, f 675,- in 1973/74 en f 849,- in 1974/75, een stijging derhalve van f 315,- per ha ofwel van 59%. Inclusief nieuwe investeringen zijn de gebouwenkosten derhalve f 103,- per ha (19%) meer gestegen dan zonder nieuwe investeringen.

Per bedrijf zijn de kosten van gebouwen van 1972/73 t/m 1974/75 gestegen met 15249,- (68%). Van deze stijging is f 4584,- (30%) toe te schrijven aan nieuwe investeringen in gebouwen gedurende deze periode, f 2633,- (17%) aan prijsstijging van rente, onderhoud en verzekeringen en f 10538,- (69%) aan herwaardering van gebouwen, waar tegenover een daling van afschrijvings- en rentekosten staat van f 2506,- (16%) als gevolg van daling van de boekwaarde van gebouwen door afschrijving.

De totale kosten van grond en gebouwen te zamen zijn in de onderzochte periode gestegen van f 831,- per ha tot f 1396,-, hetgeen een stijging met 68% betekent.

Per bedrijf betekent deze stijging een bedrag van f 27005,- (77%). Van deze stijging met f 27005,- is 35% veroorzaakt door herwaardering van de grond en 39% door herwaardering van gebouwen. In totaal heeft de herwaardering van grond en gebouwen een kostenstijging van f 19980,- per bedrijf veroorzaakt, waarmee 74% van de totale kostenstijging van grond en gebouwen is verklaard.

Het ondernemersoverschot per bedrijf is in de jaren 1972/73 t/m 1974/75 gedaald van f 38800,- tot -f 7310,-, een achteruitgang derhalve van f 46110,-. Zonder herwaardering zou de daling van het ondernemersoverschot f 19980,- geringer zijn geweest, maar ook dan zou het ondernemersoverschot sterk zijn gedaald.