

Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen



LEI

WAGENINGEN UR

Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen

J. Luijt
R.W. van der Meer
M.J. Voskuilen

LEI-nota 12-059
Juni 2012
Projectcode 2272000139
LEI Wageningen UR, Den Haag

Het LEI kent de volgende onderzoeksvelden:



Sector & Ondernemerschap



Regionale Economie & Ruimtegebruik



Markt & Ketens



Internationaal Beleid



Natuurlijke Hulpbronnen



Consument & Gedrag

Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen

Luijt, J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen

LEI-nota 12-059

30 p., fig., tab., bijl.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Deze publicatie is beschikbaar op www.lei.wur.nl

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2012
Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.

Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

Inhoud

	Woord vooraf	6
	Samenvatting	7
1	Inleiding	9
	1.1 Aanleiding	9
	1.2 Vraagstellingen	9
	1.3 Opbouw	9
2	Bedrijfstype-indeling	10
	2.1 Functioneren van de huidige hectarenorm	10
	2.2 Modernisering van de bedrijfstype-indeling	10
	2.3 Bedrijfsareaal per bedrijfstype	11
	2.4 Soorten bedrijfsgebouwen per bedrijfstype	12
	2.5 Nieuwwaarde bedrijfsgebouwen	12
	2.6 Conclusie	13
3	Kosten van agrarische bedrijfsgebouwen	14
	3.1 Inleiding	14
	3.2 Afschrijvingskosten	14
	3.3 Rentekosten	15
	3.4 Onderhoudskosten en vaste lasten	15
	3.5 Voorgestelde afwijkingen van de berekeningswijze van het LEI	15
	3.6 Nieuwe gebouwenkosten per hectare voor drie bedrijfstypen	16
	3.7 Areaal dat met een bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd	17
	3.8 Conclusie	18
4	Jaarlijkse aanpassing hectarenormen	19
	4.1 Inleiding	19
	4.2 Huidige situatie	19
	4.3 Achtergrond nieuwe situatie	19
	4.4 Nieuwe situatie	20
	Literatuur	22
	Bijlagen	24
	1 Conclusies consultatieronde leden van Commissie Van Hall II d.d. 10 april 2012	23
	2 Soorten gebouwen in het Bedrijveninformatienet van het LEI	25
	3 Berekening gebouwenkosten: akkerbouw, melkvee en overig	26
	4 Berekening wijzigingspercentage bedrijfsgebouwen tot en met 35 jaar en na 35 jaar	29

Woord vooraf

De commissie van Hall II heeft op 15 juni 2010 haar advies - De prijs van pacht - aan de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) uitgebracht. Onderdeel van het advies is om een onafhankelijke instelling te laten onderzoeken op welke manier de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gemoderniseerd. Dat heeft in december 2010 geresulteerd in de LEI-nota 10-170: 'Hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen'. De LEI-nota heeft twee verschillende berekeningsmanieren tegen het licht gehouden, een variant van de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening en een op de WOZ-waarde gebaseerde berekening. De Nota adviseert de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen verder uit te werken. Conform genoemd advies heeft het ministerie van EL&I het LEI begin 2011 opdracht gegeven onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen te moderniseren. Deze nota doet daarvan verslag.

Namens de opdrachtgever is het onderzoek richting gegeven door Liesbeth Kap van de directie Europees Landbouwbeleid en Voedselzekerheid van het ministerie van EL&I, bijgestaan door Larissa Ensink van de directie Wetgeving en Juridische Zaken van het ministerie van EL&I.

De opdrachtgever heeft een begeleidingscommissie van deskundigen ingesteld onder voorzitterschap van de heer prof.mr. Van Hall. Van deze begeleidingscommissie maakten de volgende personen deel uit:

- mr. J.G. Bongers (Centrale Grondkamer)
- mr. L.S. Ensink (opdrachtgever EL&I)
- prof. mr. A. van Hall (voorzitter)
- drs. E. Kap (opdrachtgever EL&I)
- ing. L.L.M. de Lorijn (deskundige)
- J.G. van Maanen (deskundige)
- ing. F.J. Somsen (deskundige)

In de laatste bijeenkomst van de begeleidingscommissie op 10 april 2012 (bijlage 1) is de gemoderniseerde berekeningswijze van de hoogst toelaatbare pachtnormen van (agrarische) bedrijfsgebouwen ook ter afstemming voorgelegd aan de volgende personen, waaronder de overige leden van de Commissie Pachtnormen II:

- ir. P.J. van der Eijk (BLHB)
- A.F.M. Michielsen (LTO)
- drs. C.S. Stein (ministerie van Financiën)
- mr. M. Postma (ministerie van Financiën)
- ing. G.R. van Woudenberg (FPG)

Ir. L.C. van Staalduinen
Algemeen Directeur LEI

Samenvatting

Een nieuwe methodiek voor de berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische bedrijfsgebouwen wordt geïntroduceerd, waarbij nieuwe hectarenormen worden afgeleid van de kosten van de bedrijfsgebouwen van bedrijven in het Bedrijveninformatienet van het LEI (basisjaar voor de berekeningen is het boekjaar 2010) die de bedrijfsgebouwen in eigendom hebben. Bij de kostenberekening van de pacht prijzen per hectare voor bedrijfsgebouwen is de leeftijd van het gebouw betrokken, zodat rekening wordt gehouden met het feit dat een bedrijfsgebouw minder doelmatig wordt naarmate het ouder wordt. De doelmatigheid is echter niet alleen afhankelijk van de leeftijd. Er zijn meerdere factoren relevant voor de bepaling van de doelmatigheid van een bedrijfsgebouw en daarmee een redelijke pacht prijs. Daarom wordt de leeftijd gebruikt als indicatie voor de indeling in één van zes doelmatigheids categorieën. Een gebouw met een leeftijd van één tot en met zeven jaar zal in het algemeen kunnen worden ingedeeld in de categorie 'nieuw'. Een gebouw met een leeftijd van acht tot en met veertien jaar past over het algemeen het best in de categorie 'zeer goed'. Een gebouw met een leeftijd van vijftien tot en met eenentwintig 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 als de doelmatigheid beter of slechter is dan wat verwacht mag worden 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 uitgevoerd door de verpachter; de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw; afspraken tussen partijen; aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, enzovoort.

Het oude onderscheid tussen bedrijfsgebouwen in enerzijds veeteelt en gemengde bedrijven en anderzijds akkerbouwbedrijven is vervangen door een indeling bestaande uit drie categorieën: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven (tabel S.1). Deze drie verschillen substantieel in het type bedrijfsgebouw, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

Bedrijfstypen	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	446	351	268	197	137	79
Melkvee	1.145	901	688	505	352	202
Overig	689	543	414	304	212	122

Bron: Bedrijveninformatienet.

De huidige degressieve berekeningswijze, waarbij de hectarenorm voor de eerste vijftien ha het hoogst is, komt te vervallen. De reden hiervoor is dat juist grote gebouwen, waarmee ook een groter areaal kan worden geëxploiteerd, meestal doelmatiger zijn dan kleine gebouwen.

Omdat de hectarenormen zijn berekend door de gebouwenkosten te delen door het gehele bedrijfsareaal, moet in afwijking van de huidige situatie in alle gevallen het gehele bedrijfsareaal dat met het bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd worden gebruikt bij toepassing van de normen. Daartoe moet worden nagegaan welke oppervlakte land met de aanwezige bedrijfsgebouwen, mede gelet op de doelmatigheid daarvan, kan worden geëxploiteerd. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die ertoe leiden dat een ander aantal hectaren moet worden gehanteerd dan het feitelijk aanwezige aantal hectaren van het areaal.

De achttien hoogst toelaatbare pachtprizen (hectarenormen) worden jaarlijks aangepast met de bouwkostenindex. Deze index berekent het LEI periodiek voor het Bedrijveninformatienet op basis van gegevens van het CBS. Het basisjaar van de berekeningen is 2010. De pachtnormen van 2012 (tabel S.1) zijn dan ook berekend door de bedragen van 2010 te vermenigvuldigen met de bouwkostenindexen van 2011 en 2012. De index voor 2011 is 2,40%, het gemiddelde over de vijfjarige periode 2006-2010 en voor 2012 is het 2,17%, het gemiddelde over de vijfjarige periode 2007-2011. Over deze twee jaar samen komt de bouwkostenindex uit op 4,62%.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De commissie van Hall II heeft in 'De prijs van pacht' geadviseerd om een onafhankelijke instelling te laten onderzoeken op welke manier de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gemoderniseerd. De commissie heeft in december 2010 de LEI-nota 10-170: 'Hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen' opgeleverd. De LEI-nota heeft twee verschillende berekeningsmogelijkheden tegen het licht gehouden, te weten: een variant van de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening en een op de WOZ-waarde gebaseerde berekening. De Nota adviseert de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen te moderniseren. Dit verslag geeft daar inhoud aan.

1.2 Vraagstellingen

Op welke manier kan de huidige berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen worden gemoderniseerd, ervan uitgaande dat de berekening op de hectarenorm blijft gebaseerd? Op welke manier kan, gegeven de gemoderniseerde berekening, de jaarlijkse aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen het beste worden uitgevoerd?

1.3 Opbouw

In hoofdstuk 2 wordt een voorstel gedaan om de indeling in bedrijfstypen te moderniseren, omdat de in artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007 gebruikte bedrijfstypering niet meer wordt gehanteerd in de Landbouwtelling. In hoofdstuk 3 worden per bedrijfstype de jaarlijkse kosten van agrarische bedrijfsgebouwen vanaf de oprichting tot aan het eind van de technische levensduur berekend. Door die kosten door het areaal te delen waarvoor de bedrijfsgebouwen zijn bedoeld, worden de zogenaamde 'hectarenormen' per bedrijfstype gevonden. In hoofdstuk 4 wordt een voorstel voor de jaarlijkse aanpassing van genoemde hectarenormen gedaan.

2 Bedrijfstype-indeling

2.1 Functioneren van de huidige hectarenorm

De huidige (per september 2009) hoogst toelaatbare pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen zijn vermeld in tabel 2.1 (art. 16 Pachtprizenbesluit 2007). Ten opzichte van het Pachtprizenbesluit 2007 is elk bedrag van de tabel in 2009 met 3,24% verhoogd. Dit tweejaarlijkse percentage is gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de Consumentenprijsindex (CPI) over de afgelopen vijf jaar (2004-2008).

Tabel 2.1		Hoogst toelaatbare pachtprijs (euro/ha) voor agrarische bedrijfsgebouwen per september 2009		
Aard van het bedrijf	Grootteklasse in ha	Doelmatigheid		
		zeer goed	voldoende	slecht
Veeteelt- en gemengde bedrijven	tot 15	459	249	70
	15-25	386	216	54
	25-35	340	186	52
	35-45	284	172	52
Akkerbouwbedrijven	tot 15	383	224	57
	15-25	351	197	54
	25-35	308	176	52
	35-45	262	132	52

Bron: CBS, Pachtprizenbesluit 2007.

De bepaling van de pachtprijs van een agrarisch bedrijfsgebouw of gebouwencomplex met hectarenorm, laatste drie kolommen van tabel 2.1, werkt als volgt:

Een agrarisch bedrijfsgebouw wordt door pachter en verpachter of de grondkamer als meer of minder doelmatig getaxeerd. Vervolgens wordt nagegaan welk oppervlakte land met dat bedrijfsgebouw, mede gelet op de doelmatigheid daarvan, kan worden geëxploiteerd. De combinatie van deze twee elementen leidt naar een getal, de hectarenorm, van tabel 2.1, de tabel met hectarenormen. Het te betalen pachtbedrag wordt berekend door de hectarenorm te vermenigvuldigen met de oppervlakte die met het gebouw kan worden geëxploiteerd. Bij deze berekening wordt degressief te werk gegaan. De eerste vijftien hectaren tegen de hoogste prijs, de volgende tien tegen de op één na hoogste prijs, enzovoort.

2.2 Modernisering van de bedrijfstype-indeling

Er zijn twee redenen om bedrijfstypen te onderscheiden. De eerste reden is dat de soorten bedrijfsgebouwen evenals de (nieuw)waarde daarvan per bedrijfstype substantieel kunnen verschillen. De tweede reden betreft het functioneren van de hectarenorm, zoals in de vorige paragraaf geschetst. De hectarenorm, het bedrag per hectare, wordt immers vermenigvuldigd met de oppervlakte land dat met het bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd. In geval van bijvoorbeeld een ligboxenstal op een melkveehouderijbedrijf is dat veelal het gehele bedrijfsareaal. Daarnaast verschilt het gemiddelde bedrijfsoppervlak per bedrijfstype. Beide redenen om bedrijfstypen te onderscheiden zijn daarmee ook de criteria waaraan de bestaande indeling in twee bedrijfstypen moet worden getoetst.

De huidige bedrijfstype-indeling zoals deze nu is vastgesteld in artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007 in enerzijds akkerbouwbedrijven en anderzijds veeteelt- en gemengde bedrijven functioneert niet optimaal. In de eerste plaats omdat de indeling in bedrijfstypen van tabel 2.1 is gebaseerd op de inmiddels vervangen Bedrijfsclassificatie Veehouderij, Akkerbouw en Tuinbouw (VAT-bedrijfstypering) van 1968 gebaseerd op standaard bedrijfseenheden (sbe). In de tweede plaats omdat de nieuwwaarde van de bedrijfsgebouwen van melkveebedrijven tegenwoordig substantieel hoger is dan die van gemengde bedrijven, terwijl die in tabel 2.1 bij elkaar zijn gevoegd. In de derde plaats verschillen veeteelt- en gemengde bedrijven qua gemiddeld bedrijfsareaal. Dit frustriert toepassing van de hectarenorm.

De sinds 2010 in de EU gangbare bedrijfstypering op basis van Standaardopbrengst (SO) onderscheidt acht hoofdtypen en 37 typen (Land- en tuinbouwcijfers 2011, LEI/CBS 2011: p. 23). Als we de grondgebonden bedrijfstypen selecteren, dan leidt dat tot:

- akkerbouwbedrijven (hoofdtype 1);
- melkveebedrijven (type 4500);
- overige graasdierbedrijven (hoofdtype 4, exclusief type 4500 (melkveebedrijven) en type 4611 (vleeskalverenbedrijven);
- gemengde bedrijven (type 7300 en hoofdtype 8).

Uitgesloten, omdat het niet relevant is om er een hectarenorm op toe te passen, zijn type 2 en type 3 (beide tuinbouwbedrijven), type 6 (gewassencombinaties), type 5 (hokdierbedrijven), type 4611 (vleeskalverenbedrijven) en type 7400 (veeteeltcombinaties, vooral hokdierbedrijven).

In de volgende paragrafen wordt nagegaan of de indeling in vier grondgebonden bedrijfstypen nog verder kan worden samengevoegd. Daarbij staan de eerder genoemde criteria centraal: omvang bedrijfsareaal, soorten bedrijfsgebouwen en nieuwwaarde bedrijfsgebouwen.

2.3 Bedrijfsareaal per bedrijfstype

Tabel 2.2 geeft het gemiddelde bedrijfsareaal van de in paragraaf 2.2 weergegeven vier bedrijfstypen. Qua bedrijfsoppervlakte blijken er aanzienlijke verschillen tussen enerzijds akkerbouw- en melkveebedrijven en anderzijds overige graasdier- en gemengde bedrijven. Hoewel de gemiddelde oppervlakte van akkerbouwbedrijven en melkveebedrijven niet zoveel van elkaar afwijkt, is er wel een aanzienlijk verschil in de spreiding in bedrijfsoppervlakte. In het bedrijfstype akkerbouw zit een grote groep zeer kleine bedrijven die het gemiddelde aanzienlijk drukt. In de melkveehouderij is dat veel minder het geval, omdat de meeste kleine melkveebedrijven in de afbouwfase vaak in de groep overige graasdierbedrijven eindigen. Voor het toepassen van de hectarenorm ligt op basis van de omvang van het bedrijfsareaal een indeling in vier bedrijfstypen voor de hand. Daarbij wordt opgemerkt dat de groep gemengde bedrijven klein is.

Tabel 2.2		Gemiddeld bedrijfsareaal per bedrijfstype, 2009	
Bedrijfstype		Aantal	Ha per bedrijf
Akkerbouw		10.923	42,4
Melkvee		18.326	46,4
Overig graasdier		18.797	13,2
Gemengd		3.672	29,4
Totaal		51.718	32,3

Bron: Landbouwtelling 2009.

2.4 Soorten bedrijfsgebouwen per bedrijfstype

Op melkveebedrijven, overige graasdierbedrijven en gemengde bedrijven komen bijna alle in tabel 2.3 weergegeven gebouwen veel voor. Akkerbouwbedrijven exploiteren minder soorten gebouwen dan de andere bedrijven; het gebouwencomplex van akkerbouwbedrijven bestaat doorgaans uit een bedrijfsruimte, een koelruimte en een opslagruimte.

Tabel 2.3 Soorten bedrijfsgebouwen per bedrijfstype (SO) a)				
	Akkerbouw (type 1)	Melkvee	Overig graasdier	Gemengd
Bedrijfsruimte	X	X	X	X
Koelruimte	X			
Melkveestal		X	X	X
Mestberging		X	X	X
Opslagplaat		X	X	X
Opslagruimte	X	X	X	X
Vleesrundstal		X	X	X

a) Een kruisje geeft aan dat een bedrijfsgebouw binnen een bedrijfstype veelvuldig voorkomt.
Bron: Bedrijveninformatienet.

Op basis van het bedrijfsgebouwencomplex ligt een indeling in enerzijds akkerbouwbedrijven en anderzijds de overige drie grondgebonden bedrijfstypen voor de hand. Zie ook bijlage 2 voor een overzicht van alle in het Bedrijveninformatienet onderscheiden gebouwen.

2.5 Nieuwwaarde bedrijfsgebouwen

Uit het Bedrijveninformatienet van het LEI is een selectie gemaakt van alle onderscheiden grondgebonden bedrijven met als aanvullende voorwaarde dat alle gebouwen in eigendom van de ondernemer moeten zijn. De selectie op eigendom is nodig omdat de diverse kosten van gepachte bedrijfsgebouwen, zoals afschrijvingskosten, rentekosten, onderhoudskosten en vaste lasten, niet uit de boekhoudingen van agrarische ondernemingen die door het LEI worden bijgehouden, blijken. Van gepachte bedrijfsgebouwen legt het LEI alleen de betaalde pacht vast.

Tabel 2.4 Grondgebonden bedrijven met alle gebouwen in eigendom van de gebruiker, 2010				
	Aantal bedrijven	Bedrijfsareaal (ha)	Nieuwwaarde gebouwen (euro)	Nieuwwaarde gebouwen per hectare (euro)
Akkerbouw	6.110	62,7	303.427	4.842
Melkvee	14.502	48,5	602.488	12.419
Overig	6.317	36,2	270.501	7.477

Bron: Bedrijveninformatienet.

De nieuwwaarde van de bedrijfsgebouwen op is zowel totaal als per hectare veel hoger dan op de andere bedrijfstypen (tabel 2.4: 3e en 4e kolom). Aangezien de nieuwwaarde van bedrijfsgebouwen van graasdier- en gemengde bedrijven enigszins overeenkomt en gemengde bedrijven weinig voorkomen zijn beide samengevoegd tot de groep 'overige grondgebonden bedrijfstypen'. De nieuwwaarde van de bedrijfsgebouwen van die groep is het laagst, maar per hectare substantieel hoger dan die van akkerbouwbedrijven. Kortom, op basis van de nieuwwaarde van bedrijfsgebouwen ligt het voor de hand akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en de overige grondgebonden bedrijven apart te onderscheiden.

2.6 Conclusie

Voor de berekening van de pachtnormen van agrarische bedrijfsgebouwen kan het best worden uitgegaan van drie bedrijfstypen, te weten: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige grondgebonden bedrijven. Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan per hectare en het gemiddelde bedrijfsareaal (in mindere mate). De redenen om overige graasdierbedrijven en gemengde bedrijven samen te voegen tot overige grondgebonden bedrijven is het beperkt voorkomen van gemengde bedrijven en het voorkomen van dezelfde soorten gebouwen met een vergelijkbare nieuwwaarde op beide bedrijfstypen.

Hiermee is de indeling in bedrijfstypen aangepast. De vroegere tweedeling volgens de oude VAT-typering in enerzijds melkvee- en gemengde bedrijven en anderzijds akkerbouwbedrijven wordt vervangen door een driedeling binnen de huidige bedrijfstypering, melkveebedrijven, akkerbouwbedrijven en overige grondgebondenbedrijven (overige graasdierbedrijven en gemengde bedrijven).

3 Kosten van agrarische bedrijfsgebouwen

3.1 Inleiding

Voorgesteld wordt om de jaarlijkse kosten van agrarische bedrijfsgebouwen in principe te berekenen op de manier waarop deze door het LEI in haar bedrijfseconomische boekhouding wordt opgenomen. Deze manier van het berekenen van kosten voor agrarische bedrijfsgebouwen wordt ondersteund door het ministerie van EL&I, de opdrachtgever van het Bedrijveninformatienet, en LTO. Het LEI onderscheidt drie soorten kosten van bedrijfsgebouwen, afschrijvingskosten (paragraaf 3.2), rentekosten (paragraaf 3.3) en onderhoudskosten en vaste lasten (paragraaf 3.4).

3.2 Afschrijvingskosten

De afschrijvingskosten van agrarische bedrijfsgebouwen, een jaarlijkse aflossing van het door de verpachter geïnvesteerde vermogen, worden over de gehele economische levensduur verdeeld. Als het bedrijfsgebouw is afgeschreven en de verpachter via de betaalde pacht weer kan beschikken over zijn geïnvesteerd vermogen, vervallen de afschrijvingskosten.

De afschrijvingskosten worden door het LEI berekend met de vervangingswaarde van agrarische bedrijfsgebouwen. Genoemde vervangingswaarde is de actuele nieuwwaarde. De nieuwwaarde bij oprichting van het bedrijfsgebouw wordt daarvoor jaarlijks geherwaardeerd met een bouwkostenindex (bron: LEI, berekend op basis van CBS-gegevens). De jaarlijkse afschrijving over de actuele nieuwwaarde leidt ertoe dat aan het eind van de *economische* levensduur het gehele bedrag (minus 10%) van de dan geldende actuele nieuwwaarde is afgeschreven. Verder kan tijdens de gehele levensduur van een bedrijfsgebouw, de *technische* levensduur, de genoemde vervangingswaarde veranderen door investeringen en desinvesteringen in het bedrijfsgebouw.

De afschrijving vindt meestal plaats over een periode van 25 jaar. Daarbij wordt het afschrijvingspercentage in de tijd kleiner (degressieve afschrijving met een lineair dalend percentage). Na 12,5 jaar, dus op de helft van de economische levensduur, is 60% van de vervangingswaarde afgeschreven. De volgende 12,5 jaar wordt er afgeschreven tot 10% van de nieuwwaarde. Tot aan het einde van de technische levensduur, dus zolang het bedrijfsgebouw niet is afgebroken, blijft de boekwaarde 10% van de vervangingswaarde of, indien hoger, de WOZ-waarde. Door deze werkwijze blijft de restwaarde 10% van de actuele nieuwwaarde. In tabel 3.1 is een voorbeeld van de LEI-methode weergegeven. De eindbalans is gelijk aan de beginbalans + investeringen - desinvesteringen - afschrijvingen + herwaardering. In geval van de ligboxenstal in tabel 3.1 betekent dit: $793.476 - 55.865 + 15.490 = 753.101$.

Tabel 3.1		Voorbeeld van de afschrijving en herwaardering van agrarische bedrijfsgebouwen door het LEI						
DPM	Bouwjaar	Actuele nieuwwaarde	Beginbalans	Investerings-/desinvesteringen	Afschrijving	Herwaardering	Eindbalans	Restwaarde
Ligboxenstal	2003	1.199.565	793.476		55.865	15.490	753.101	119.957
Vleesvarkensstal	1985	250.836	27.752		3.184	516	25.084	25.084

3.3 Rentekosten

De rentekosten worden over de boekwaarde berekend. De boekwaarde daalt naarmate het geïnvesteerde bedrag via de afschrijving wordt terugbetaald en zo ook de rentelasten. Ook de ozb-kosten dalen door de dalende boekwaarde.

De boekwaarde wordt door het LEI berekend als gemiddelde van de boekwaarden van de begin- en de eindbalans. Het rentepercentage dat het LEI daarbij hanteert is de (eigen) vermogenskostenvoet van het bedrijf. Een bedrijf dat relatief veel vreemd vermogen heeft aangetrokken, heeft een relatief hoge eigen vermogenskostenvoet. In 2009 was de gemiddelde eigen vermogenskostenvoet gelijk aan 3,2%.

3.4 Onderhoudskosten en vaste lasten

Het LEI legt alle betaalde onderhoudskosten en vaste (eigenaars)lasten vast. Groot onderhoud wordt ondergebracht in de post investeringen in gebouwen. De onderhoudskosten worden door het LEI niet per bedrijfsgebouw vastgelegd, maar voor het gehele bedrijfsgebouwencomplex. De reden daarvan is dat deze kosten nauwelijks per bedrijfsgebouw zijn te onderscheiden. Datzelfde geldt voor diverse vaste lasten, zoals verzekeringskosten.

3.5 Voorgestelde afwijkingen van de berekeningswijze van het LEI

De door het LEI gehanteerde berekeningswijze is niet zonder meer toepasbaar als berekeningswijze voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht van agrarische bedrijfsgebouwen. In het vervolg wordt per kostencomponent aangegeven waarom niet.

Afschrijving

De technische levensduur van agrarische bedrijfsgebouwen is doorgaans veel langer dan de economische levensduur. Op dit moment zijn er dan ook nogal wat gebouwen in gebruik (vooral ligboxenstallen) die tussen de 25 en 35 jaar oud zijn (opgericht tussen 1975 en 1985) en die nog als redelijk functioneel kunnen worden aangeduid. Daarom wordt voorgesteld de door het LEI gehanteerde economische levensduur van 25 jaar met tien jaar te verlengen tot 35 jaar. Dit betekent een lager jaarlijks afschrijvingspercentage van gemiddeld 2,5% per jaar. De restwaarde komt door het verlengen van de afschrijvingsperiode iets hoger uit, namelijk: 12,5% (van de actuele nieuwwaarde).

Rente

Het rentepercentage in 2010 is historisch gezien nogal laag. Vandaar dat wordt voorgesteld de meest gangbare en wettelijk en fiscaal vaak toegepaste rekenrente van 4% te gebruiken.

Ozb

Aan de kosten van de onroerendezaakbelasting (ozb) wordt een opslag voor waterschapslasten van 0,025% toegevoegd. Verder is er geen afwijking van de LEI-berekeningswijze.

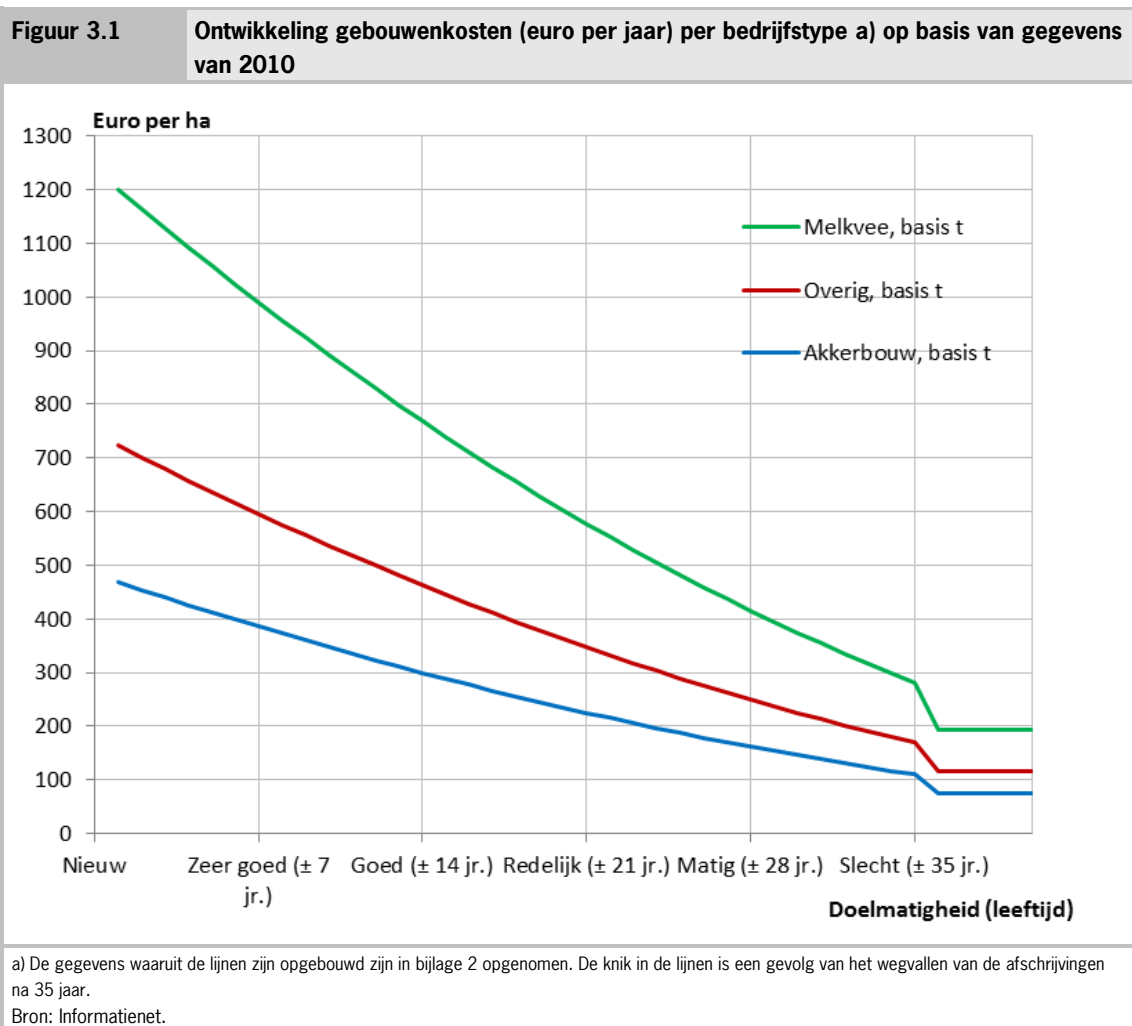
Onderhoudskosten en vaste lasten

Uit een vergelijk van de onderhoudskosten en vaste lasten van bedrijfsgebouwencomplexen bleek er geen verband tussen de hoogte van die kosten en de leeftijd van de bedrijfsgebouwencomplexen te zijn. Daardoor kan bij de berekening van de hectarenormen volstaan worden met een vast percentage voor onderhoudskosten en vaste lasten (exclusief de ozb en inclusief 0,13% verhoging door verzekeringspremies). Om de onderhoudskosten toch nog enigszins met het ouder worden van de bedrijfsgebouwen mee te laten stijgen, wordt voorgesteld eerst het bedrag vast te stellen en vervolgens dat bedrag als percentage van de actuele nieuwwaarde te berekenen. De berekening komt iets onder 1% van de actuele nieuwwaarde uit.

Dit percentage wordt afgerond op 1%. De actuele nieuwwaarde neemt jaarlijks toe met de bouwinflatie (bouwkostenindex), met als gevolg dat de onderhoudskosten daarmee ook toenemen.

3.6 Nieuwe gebouwenkosten per hectare voor drie bedrijfstypen

Het resultaat van de gekozen berekeningswijze - LEI-berekeningswijze inclusief voorgestelde afwijkingen daarvan - is een aanpak waarin de op de leeftijd gebaseerde kosten van de bedrijfsgebouwen centraal staan (figuur 3.1).



De berekeningswijze sluit goed aan bij de huidige manier van berekenen van de pachtnormen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en glasopstanden (art. 17 Pachtprizenbesluit 2007), maar wijkt af van de huidige berekeningswijze conform tabel 2.1 (art. 16 Pachtprizenbesluit 2007), omdat de nieuwe kostenberekening van de pachtprizen per hectare voor bedrijfsgebouwen gebaseerd is op de leeftijd van een gebouw. Impliciet wordt op deze manier rekening gehouden met het feit dat een bedrijfsgebouw minder doelmatig wordt naarmate het ouder wordt.

De doelmatigheid is echter niet alleen afhankelijk van de leeftijd, er zijn meerdere factoren relevant voor de bepaling van de doelmatigheid van een bedrijfsgebouw en daarmee een redelijke pachtprijs. Te denken valt onder meer aan tussentijdse investeringen door de verpachter in het bedrijfsgebouw; 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. Bovendien zijn de berekende jaarlijkse kosten gemiddelden en zijn er dus altijd gevallen waarbij het gemiddelde hoger of lager ligt dan de werkelijke kosten. Om deze redenen heeft de begeleidingscommissie van deskundigen onder leiding van voorzitter professor mr. Van Hall geadviseerd om niet per leeftijdsjaar van het bedrijfsgebouw een pachtprijs vast te stellen, maar om de leeftijd te gebruiken als indicatie voor een indeling in zes doelmatigheidscategorieën: 1e periode 'nieuw tot zeer goed', 2e periode 'zeer goed tot goed', 3e periode 'goed tot redelijk', 4e periode 'redelijk tot matig', 5e periode 'matig tot slecht' en 6e periode (van onbepaalde duur) 'slecht'. Op basis van de in figuur 3.1 weergegeven lijn wordt een gemiddelde hectarenorm per doelmatigheidsklasse berekend voor elk van de drie bedrijfstypen. Het resultaat voor 2010, het basisjaar voor de berekeningen, is tabel 3.2.

Tabel 3.2 Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw-, melkvee- en overige bedrijven, berekend met BIN-gegevens van boekjaar 2010						
Bedrijfstype	Doelmatigheid					
	Nieuw tot zeer goed	Zeer goed tot goed	Goed tot redelijk	Redelijk tot matig	Matig tot slecht	Slecht
Akkerbouw	427	336	256	188	131	75
Melkvee	1.094	861	658	483	337	194
Overig	659	519	396	291	203	117

Tabel 3.2 geeft achttien hoogst toelaatbare pachtprizen per hectare, zogenaamde hectarenormen: drie bedrijfstypen x zes doelmatigheidsklassen. Omdat elke hectarenorm is berekend als gemiddelde over zeven jaar, zijn binnen zo'n periode de kosten aan het begin aan de lage kant en aan het eind aan de hoge kant. Aan het einde van de periode kiezen pachter en verpachter samen (of in geval van onenigheid via tussenkomst van de Grondkamer) voor een lagere doelmatigheidsklasse. Het voordeel hiervan is dat partijen eerder dan wel later naar de volgende doelmatigheidsklasse kunnen overgaan afhankelijk van de kwaliteitssituatie ter plaatse.

3.7 Areaal dat met een bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd

Huidige situatie

In de beschikking van de Centrale Grondkamer d.d. 19 januari 2011 (in de zaak A. Dun tegen L.H.J. Vos) wordt aangegeven met welk aantal hectaren de hectarenormen moeten worden vermenigvuldigd om de hoogst toelaatbare pachtprijs van een agrarisch bedrijfsgebouw te berekenen:

Nagegaan moet worden welk oppervlakte land met die bedrijfsgebouwen, mede gelet op de doelmatigheid daarvan, kan worden geëxploiteerd en vervolgens moet worden gezien of pachter die oppervlakte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft, waarbij mede acht moet worden geslagen op het hem in eigendom toebehorend land dan wel op land dat hij van derden pacht of op een andere titel in gebruik heeft.

In de veehouderij wordt met de bedrijfsgebouwen meestal het volledige bedrijfsareaal geëxploiteerd. Daardoor is in die sector het totale bedrijfsareaal vaak leidend voor toepassing van de hectarenormen. In uitzonderingssituaties, bijvoorbeeld in geval van een omvangrijk bedrijfsgebouw op een zeer beperkt bedrijfsareaal, kunnen de grondkamers een fictief areaal berekenen. Daarbij wordt uitgegaan van het aantal grootvee-eenheden (gve) dat een bedrijfsgebouw kan bergen, waarna met de gangbare veedichtheid (gve/ha) het bij dat gebouw behorende (fictieve) areaal wordt berekend.

In de akkerbouw komen bedrijfsgebouwen voor waarmee een deel van het totale bedrijfsareaal kan worden geëxploiteerd. Het gaat bijvoorbeeld om een bewaarplaats voor een onderdeel van het teeltplan

van het bedrijf. In de huidige situatie wordt het bijbehorende areaal door de grondkamers fictief berekend met het teeltplan en de kilogramopbrengst per hectare (Land- en tuinbouwcijfers 2010: tabel 51.b).

Nieuwe situatie

Omdat de hectarenormen (figuur 3.1 op basis van bijlage 3) in de nieuwe situatie worden berekend door de gebouwenkosten te delen door het totale bedrijfsareaal (volledige areaal dat in gebruik is bij een bedrijf) is het vanzelfsprekend om dat totale areaal ook te gebruiken bij de toepassing van de hectarenormen. Voor zeer omvangrijke bedrijfsgebouwen op melkvee- en akkerbouwbedrijven met een beperkt bedrijfsareaal is er de mogelijkheid om de eerdergenoemde fictieve berekeningsmanieren te gebruiken. Aangenomen wordt dat het vermenigvuldigen van de hectarenormen met het totale bedrijfsareaal niet in strijd is met bestaande jurisprudentie van de Centrale Grondkamer.

3.8 Conclusie

De nieuwe hectarenormen worden gebaseerd op de kosten van de bedrijfsgebouwen. Deze kosten hangen samen met de leeftijd van de bedrijfsgebouwen. Om pachters en verpachters en de grondkamers de mogelijkheid te bieden af te wijken van de kostenlijn, als een wijziging van de ingeschatte functionaliteit daar aanleiding toe geeft, is het verloop van de kostenlijn in zes doelmatigheidsperiodes van zeven jaar ingedeeld: 1e periode 'nieuw tot zeer goed', 2e periode 'zeer goed tot goed', 3e periode 'goed tot redelijk', 4e periode 'redelijk tot matig', 5e periode 'matig tot slecht' en 6e periode van onbepaalde duur 'slecht'. Afwijking van de feitelijke leeftijd is niet aan de orde als het een investering van de pachter is.

Omdat de hectarenormen zijn berekend door de gebouwenkosten te delen door het gehele bedrijfsareaal, moet in afwijking van de huidige situatie in alle gevallen het gehele bedrijfsareaal dat met het bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd, worden gebruikt bij toepassing van de normen. Daartoe moet worden nagegaan welk oppervlakte land met de aanwezige bedrijfsgebouwen, mede gelet op de doelmatigheid daarvan, kan worden geëxploiteerd. Er kunnen omstandigheden zijn die ertoe leiden dat een ander aantal hectaren moet worden gehanteerd dan het feitelijk aanwezige aantal hectaren van het areaal.

De huidige degressieve berekeningswijze, waarbij de hectarenorm voor de eerste 15 ha het hoogst is, komt met de nieuwe systematiek te vervallen. De reden hiervoor is dat juist grote gebouwen, waarmee ook een groter areaal kan worden geëxploiteerd, doorgaans doelmatiger zijn dan kleine.

4 Jaarlijkse aanpassing hectarenormen

4.1 Inleiding

De invoering van de voorgestelde wijzigingen van artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007 per 1 juli 2012 roept de vraag op hoe de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen jaarlijks moeten worden geïndexeerd.

4.2 Huidige situatie

In de huidige situatie worden de hectarenormen periodiek gewijzigd conform de opgetreden inflatie. Dat wil zeggen dat de hectarenormen (tabel 2.1) periodiek stijgen. Een probleem van het systeem is dat er niet automatisch rekening wordt gehouden met het feit dat een bedrijfsgebouw elk jaar een jaar ouder en daardoor minder doelmatig wordt. Na verloop van tijd moet het gepachte bedrijfsgebouw in een lagere doelmatigheidsklasse ingedeeld worden.¹ Er is dus geen geleidelijke overgang binnen het huidige systeem dat rekening houdt met het ouder en daardoor minder doelmatig worden van de bedrijfsgebouwen.

4.3 Achtergrond nieuwe situatie

De jaarlijkse aanpassing bestaat voor bedrijfsgebouwen in de afschrijvingsperiode (tot 35 jaar) uit twee onderdelen, een daling omdat een bedrijfsgebouw een jaar ouder is geworden en de doelmatigheid daardoor achteruit is gegaan en een stijging omdat de herbouwwaarde² doorgaans jaarlijks stijgt. Voor bedrijfsgebouwen ouder dan 35 jaar, die al tot de ondergrens van 87,5% van de nieuwwaarde zijn afgeschreven, geldt alleen het tweede onderdeel, de jaarlijkse stijging door de stijgende herbouwwaarde.

In figuur 4.1 is de situatie in het basisjaar weergegeven (gelijk aan figuur 3.1), evenals de situatie in het jaar erna (stippellijnen). De lijn schuift na een jaar op door de gestegen herbouwwaarde. Voor een bedrijfsgebouw jonger dan 35 jaar stijgt de hectarenorm na een jaar enigszins door deze gestegen bouwkostenindex (naar de stippelijjn), maar ook het bedrijfsgebouw is een jaar ouder geworden (een beweging van een jaar langs de stippelijjn naar beneden). Uit de hellingshoek van de lijnen is duidelijk af te leiden dat het saldo van enerzijds de gestegen bouwkostenindex en anderzijds de gedaalde rente- en ozb-kosten negatief is. In bijlage 3 is deze saldo-berekening voor elk jaar van de gehele levensduur van een bedrijfsgebouw weergegeven.

Omdat de afschrijving eindig is ontstaat er een situatie met afschrijving (tot en met het 35e jaar) en een situatie zonder afschrijving (na 35 jaar). In de situatie met afschrijvingen dalen de rente- en ozb-kosten jaarlijks door de veroudering en stijgen diezelfde rente- en ozb-kosten door de herwaardering van de boekwaarde. Er is daarmee sprake van een saldo. In de situatie zonder afschrijving (na 35 jaar) stijgen de rente- en de ozb-kosten alleen maar (door de herwaardering van de boekwaarde). Dat betekent dat de jaarlijkse aanpassing verschillend is voor niet-afgeschreven bedrijfsgebouwen en voor afgeschreven bedrijfsgebouwen (zie figuur 4.1 en bijlage 4). Er is daardoor sprake van meerdere jaarlijkse veranderingspercentages, te weten:

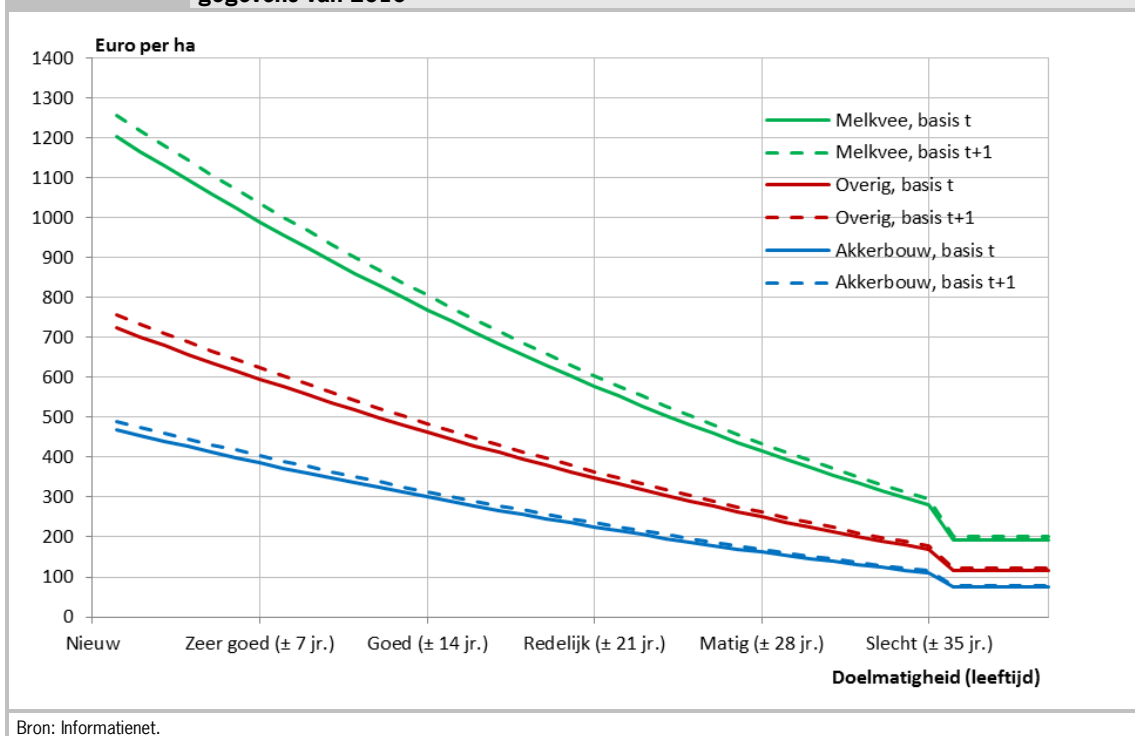
¹ Een tussentijdse investering in het bedrijfsgebouw door de verpachter leidt tot een verbetering van de doelmatigheid en kan voor betrokkenen aanleiding zijn het bedrijfsgebouw in een hogere doelmatigheidscategorie te plaatsen.

² De stijging van de herbouwwaarde, de bouwkosteninflatie, wordt gemeten aan de bouwkostenindex. Deze wordt door het LEI jaarlijks vastgesteld op basis van informatie van het CBS.

- gebouwen tot en met 35 jaar: bouwkostenindex (bijlage 3: +2,4%), gecorrigeerd voor de daling van de rente- en de ozb-kosten (bijlage 3: -3,1% tot -5,8%);
- gebouwen van ouder dan 35 jaar: bouwkostenindex (bijlage 3: +2,4%).

Het feit dat de begeleidingscommissie van deskundigen onder leiding van voorzitter professor mr. Van Hall heeft geadviseerd om niet per leeftijdjaar van het bedrijfsgebouw een vaste pacht prijs vast te stellen, maar om de leeftijd te gebruiken als indicatie voor een indeling in zes doelmatigheidscategorieën, heeft wel gevolgen voor deze tweedeling. De jaarlijkse aanpassing wordt door deze werkwijze teruggebracht tot één veranderpercentage, namelijk: de bouwkostenindex die het LEI jaarlijks in het kader van het Bedrijveninformatienet berekent. In feite wordt hierdoor het effect van de jaarlijkse afschrijving - leidend tot onder meer een jaarlijks dalend bedrag aan te betalen rente - gecompenseerd tot een periodieke overgang (doorgaans elke zeven jaar) naar een lagere doelmatigheidsklasse. Het voordeel is dat partijen gedurende een aantal jaren van eenzelfde hoogst toelaatbare pacht prijs uit kunnen gaan die jaarlijks wordt aangepast met de bouwkostenindex.

Figuur 4.1 Gebouwenkosten (euro per hectare) bij degressief afschrijven in 35 jaar op basis van gegevens van 2010



4.4 Nieuwe situatie

De hectarenormen in tabel 3.2 zijn gebaseerd op het basisjaar 2010. De maximale hectarenormen voor 2012 worden berekend door de hectarenormen van 2010 te vermenigvuldigen met de bouwkostenindex van 2011 en 2012. De index voor 2011 is 2,40% (gemiddelde over de vijfjarige periode 2006-2010) en voor 2012 is het 2,17% (gemiddelde over de vijfjarige periode 2007-2011). Over deze twee jaar samen komt de bouwkostenindex uit op 4,62%. Door de hectarenormen van tabel 3.2 te vermenigvuldigen met 1,0462 resulteren de hectarenormen voor 2012 (tabel 4.1).

Tabel 4.1		Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven in 2012				
Bedrijfstype	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	446	351	268	197	137	79
Melkvee	1.145	901	688	505	352	202
Overig	689	543	414	304	212	122

Bron: Bedrijveninformatienet.

Literatuur

CP (Commissie Pachtnormen II), *De prijs van pacht*. 2010.

LEI/CBS, *Land- en tuinbouwcijfers 2011*.

Luijt, J. en M.J. Voskuilen, *Hoogst toelaatbare pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen*. LEI-nota 10-170. LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag, 2010.

Bijlage 1

Conclusies consultatieronde leden van Commissie Van Hall II

d.d. 10 april 2012

De uitwerking van de indeling in de doelmatigheidscategorieën, waarbij alleen de leeftijd is gebruikt als indicatie voor de doelmatigheid, is een discussiepunt. Pachters willen graag de leeftijd opnemen in de wets-tekst van het Pachtprizenbesluit en verpachters willen juist graag de afwijking van de indicatieve leeftijd benadrukt hebben. Elke zeven jaar afzakken naar een lagere klasse levert immers een lagere pacht prijs op. Aan beide belangen wordt gehoor gegeven door in de nota van toelichting van het wijzigingsbesluit nader in te gaan op de relatie tussen de leeftijd en doelmatigheid van een gebouw. In de systematiek wordt ervan uitgegaan dat de doelmatigheid - en daarmee ook de pacht prijs - afneemt met de tijd. Maar als de daadwerkelijke staat/kwaliteit van het bedrijfsgebouw door investeringen up-to-date wordt gehouden, is er geen reden om de pacht prijs naar beneden bij te stellen. Dit geeft een prikkel aan de verpachter om investeringen te blijven doen.

Bij inwerkingtreding van het Pachtprizenbesluit wordt van pachters en verpachters verwacht dat zij samen bepalen wat de kwaliteit van het gepachte gebouw is. Als het gebouw op dit moment terecht is ingedeeld in een bepaalde doelmatigheidsklasse, zou het na 1 juli 2012 ingedeeld moeten worden in een vergelijkbare klasse. Mocht een gebouw niet goed zijn ingedeeld, dan biedt de wijziging van het besluit de mogelijkheid om dit recht te zetten. Als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, dan resteert de gang naar de grondkamer. Echter, van pachtterszijde wordt opgemerkt dat een pachter niet zo snel naar de grondkamer zal stappen met het oog op de relatie met de verpachter. Het oude systeem geldt niet meer na 1 juli 2012, alleen nog het nieuwe systeem. Partijen zijn met andere woorden na 1 juli 2012 (van rechtswege) verplicht in overleg te treden om de doelmatigheid te bepalen.

Conclusies

- In de nota van toelichting wordt de relatie tussen de doelmatigheid en de leeftijd van een gebouw verduidelijkt. De doelmatigheid van een gebouw is niet alleen afhankelijk van de leeftijd, maar ook van andere factoren.
- De overstap van een hogere doelmatigheidsklasse naar een lagere (doorgaans na zeven jaar) gebeurt door de vermindering van de doelmatigheid van het gebouw naarmate het gebouw ouder wordt. De leeftijd geldt als indicatie voor de doelmatigheid, maar is daarin niet allesbepalend. Het laatste wordt in de nota van toelichting van het wijzigingsbesluit vermeld.
- Indien pachters bezwaar willen maken bij nalatig onderhoud dient de pachtrechter ingeschakeld te worden. Nalatig onderhoud op zich is geen reden voor de indeling in een lagere doelmatigheidsklasse, behalve als door nalatig onderhoud de doelmatigheid van het gebouw in het geding is.
- Artikel 16 wordt zodanig aangepast dat het niet alleen voor bestaande, maar ook voor nieuwe overeenkomsten gebruikt kan worden.
- In de nota van toelichting duidelijker aangeven dat door aanpassingen van het gebouw (investeringen door de verpachter) de doelmatigheid van het gebouw kan worden beïnvloed.
- In de nota van toelichting duidelijker aangeven dat de economische levensduur niet standaard 35 jaar is, maar doorgaans 35 jaar is.
- In de nota van toelichting duidelijker aangeven dat de genoemde gevallen waarbij van de indicatieve leeftijd kan worden afgeweken opsommend zijn en niet limitatief.
- In de nota van toelichting in betreffende gevallen spreken van 'een (complex van) bedrijfsgebouw(en)' in plaats van 'een bedrijfsgebouw', omdat het weinig voorkomt dat er maar één bedrijfsgebouw op een bedrijf aanwezig is.

De voorzitter, prof.mr. Van Hall, geeft aan dat bovenstaande conclusies worden verwerkt in, voor zover van toepassing, de wetstekst van het wijzigingsbesluit, de nota van toelichting en de LEI-nota.

Woord van dank

De voorzitter prof.mr. A. van Hall bedankt de leden (deskundigen) van de begeleidingscommissie:

- mr. J.G. Bongers (Centrale Grondkamer)
- mr. L.S. Ensink (opdrachtgever EL&I)
- drs. E. Kap (opdrachtgever EL&I)
- ing. L.L.M. de Lorijn (deskundige)
- J.G. van Maanen (deskundige)
- ing. F.J. Somsen (deskundige)

Ten slotte bedankt de voorzitter de volgende personen, waaronder de overige leden van de Commissie Pachtnormen II aan wie de nieuwe berekeningswijze van de hoogst toelaatbare pachtnormen van (agrari-sche) bedrijfsgebouwen tijdens deze laatste bijeenkomst van de begeleidingscommissie ter afstemming zijn voorgelegd en die zich daarover hebben uitgesproken:

- ir. P.J. van der Eijk (BLHB)
- A.F.M. Michielsen (LTO)
- drs. C.S. Stein (Ministerie van Financiën)
- mr. M. Postma (Ministerie van Financiën)
- ing. G.R. van Woudenberg (FPG)

En sluit de vergadering.

Bijlage 2

Soorten gebouwen in het Bedrijveninformatienet van het LEI

Bedrijfsruimte	Melkveestal
Boerderij	Mestberging
Centrale CO ₂ doseringsinstallatie	Nertsenshed
Champignon cel	Opslagplaat
Champignonteeltgebouw	Opslagruimte
Champignonteeltruimte	Paardenstal
Composteringsgebouw	Pelsdierenstal
Drainage	Recreatieverblijf
Elektriciteitsaansluiting	Recreatiehuisje
Erfafscheiding	Rioolaansluiting
Fokvarkensstal	Sanitaire ruimte
Geiten/schapenstal	Schaduwhal
Groepsaccommodatie	Silo
Grondperceel	Sportaccommodatie
Kampeerterein	Teeltvloer
Kantine	Traforuimte
Kantoor	Verharding
Kaveldeel	Vleespluimveestal
Ketelhuis	Vleesrundveestal
Koelruimte	Vleesvarkensstal
Konijnenstal	Wateraansluiting
Kunstwerk	Waterberging
Kweekbak	Waterkant
Kweekstelsysteem vast	Windmolen
Legnestcapaciteit	Winkel
Legpluimveestal	Witloftrekruimte
Ligruimte voor boten	Zorgaccommodatie

Bijlage 3

Berekening gebouwenkosten: akkerbouw, melkvee en overig

Tabel B3.1		Gebouwenkosten (euro per hectare) bij degressief afschrijven in 35 jaar, melkveebedrijven			
Jaar afschrijving	Afschrijving	Rente	Onderhoud	Ozb	Totaal
1	535	486	124	57	1.201
2	521	465	124	54	1.165
3	508	444	124	52	1.128
4	495	424	124	49	1.093
5	482	405	124	47	1.058
6	469	386	124	45	1.023
7	455	367	124	43	990
8	442	349	124	41	956
9	429	332	124	39	924
10	416	315	124	37	892
11	403	299	124	35	860
12	390	283	124	33	829
13	376	267	124	31	799
14	363	253	124	29	769
15	350	238	124	28	740
16	337	225	124	26	712
17	324	211	124	25	684
18	310	199	124	23	657
19	297	187	124	22	630
20	284	175	124	20	604
21	271	164	124	19	578
22	258	153	124	18	553
23	245	143	124	17	529
24	231	134	124	16	505
25	218	125	124	15	482
26	205	116	124	14	459
27	192	108	124	13	437
28	179	101	124	12	416
29	166	94	124	11	395
30	152	88	124	10	374
31	139	82	124	10	355
32	126	77	124	9	336
33	113	72	124	8	317
34	100	68	124	8	299
35	86	64	124	7	282
36	0	62	124	7	194
37	0	62	124	7	194
38	0	62	124	7	194
39	0	62	124	7	194
40	0	62	124	7	194

Bron: Informatienet.

Tabel B3.2 Gebouwenkosten (euro per hectare) bij degressief afschrijven in 35 jaar, akkerbouwbedrijven

Jaar afschrijving	Afschrijving	Rente	Onderhoud	Ozb	Totaal
1	208	190	48	22	468
2	203	181	48	21	454
3	198	173	48	20	440
4	193	165	48	19	426
5	188	158	48	18	412
6	183	150	48	17	399
7	178	143	48	17	386
8	172	136	48	16	373
9	167	129	48	15	360
10	162	123	48	14	348
11	157	116	48	14	335
12	152	110	48	13	323
13	147	104	48	12	312
14	142	99	48	11	300
15	136	93	48	11	289
16	131	88	48	10	278
17	126	82	48	10	267
18	121	77	48	9	256
19	116	73	48	8	246
20	111	68	48	8	235
21	106	64	48	7	225
22	100	60	48	7	216
23	95	56	48	6	206
24	90	52	48	6	197
25	85	49	48	6	188
26	80	45	48	5	179
27	75	42	48	5	170
28	70	39	48	5	162
29	65	37	48	4	154
30	59	34	48	4	146
31	54	32	48	4	138
32	49	30	48	3	131
33	44	28	48	3	124
34	39	26	48	3	117
35	34	25	48	3	110
36	0	24	48	3	75
37	0	24	48	3	75
38	0	24	48	3	75
39	0	24	48	3	75
40	0	24	48	3	75

Bron: Informatienet.

Tabel B3.3 Gebouwenkosten (euro per hectare) bij degressief afschrijven in 35 jaar, overige bedrijven

Jaar afschrijving	Afschrijving	Rente	Onderhoud	Ozb	Totaal
1	322	293	75	34	723
2	314	280	75	33	701
3	306	268	75	31	679
4	298	255	75	30	658
5	290	244	75	28	637
6	282	232	75	27	616
7	274	221	75	26	596
8	266	210	75	24	576
9	258	200	75	23	556
10	250	190	75	22	537
11	242	180	75	21	518
12	235	170	75	20	499
13	227	161	75	19	481
14	219	152	75	18	463
15	211	144	75	17	446
16	203	135	75	16	429
17	195	127	75	15	412
18	187	120	75	14	395
19	179	112	75	13	379
20	171	105	75	12	363
21	163	99	75	11	348
22	155	92	75	11	333
23	147	86	75	10	318
24	139	81	75	9	304
25	131	75	75	9	290
26	123	70	75	8	276
27	116	65	75	8	263
28	108	61	75	7	250
29	100	57	75	7	238
30	92	53	75	6	225
31	84	49	75	6	214
32	76	46	75	5	202
33	68	43	75	5	191
34	60	41	75	5	180
35	52	38	75	4	170
36	0	37	75	4	117
37	0	37	75	4	117
38	0	37	75	4	117
39	0	37	75	4	117
40	0	37	75	4	117

Bron: Informatienet.

Bijlage 4

Berekening wijzigingspercentage bedrijfsgebouwen tot en met 35 jaar en na 35 jaar

Tabel B4.1		Jaarlijkse veranderpercentages gebouwenkosten bij degressief afschrijven in 35 jaar en een bouwkostenindex van 2,4% (gemiddelde laatste vijf jaar), voorbeeld melkveebedrijven					
Leeftijd bedrijfsgebouw	Jaarlijkse kosten beginjaar	Jaarlijkse kosten volgend jaar	Verschil in % = bouwkostenindex	Verschil in euro's	Verschil incl. daling rentekosten in euro's	Verschil incl. daling rentekosten in %	Jaarlijks veranderpercentage per leeftijds-categorie
1	1.201	1.230	2,4	29	-	-	-
2	1.165	1.192	2,4	28	-37	-3,1	-0,7
3	1.128	1.155	2,4	27	-36	-3,1	-0,7
4	1.093	1.119	2,4	26	-36	-3,2	-0,8
5	1.058	1.083	2,4	25	-35	-3,2	-0,8
6	1.023	1.048	2,4	25	-34	-3,3	-0,9
7	990	1.013	2,4	24	-34	-3,3	-0,9
8	956	979	2,4	23	-33	-3,4	-1,0
9	924	946	2,4	22	-33	-3,4	-1,0
10	892	913	2,4	21	-32	-3,5	-1,1
11	860	881	2,4	21	-31	-3,5	-1,1
12	829	849	2,4	20	-31	-3,6	-1,2
13	799	818	2,4	19	-30	-3,7	-1,3
14	769	788	2,4	18	-30	-3,7	-1,3
15	740	758	2,4	18	-29	-3,8	-1,4
16	712	729	2,4	17	-29	-3,9	-1,5
17	684	700	2,4	16	-28	-3,9	-1,5
18	657	672	2,4	16	-27	-4,0	-1,6
19	630	645	2,4	15	-27	-4,1	-1,7
20	604	618	2,4	14	-26	-4,2	-1,8
21	578	592	2,4	14	-26	-4,2	-1,8
22	553	566	2,4	13	-25	-4,3	-1,9
23	529	541	2,4	13	-24	-4,4	-2,0
24	505	517	2,4	12	-24	-4,5	-2,1
25	482	493	2,4	12	-23	-4,6	-2,2
26	459	470	2,4	11	-23	-4,7	-2,3
27	437	447	2,4	10	-22	-4,8	-2,4
28	416	426	2,4	10	-21	-4,9	-2,5
29	395	404	2,4	9	-21	-5,0	-2,6
30	374	383	2,4	9	-20	-5,1	-2,7
31	355	363	2,4	9	-20	-5,3	-2,9
32	336	344	2,4	8	-19	-5,4	-3,0
33	317	325	2,4	8	-19	-5,5	-3,1
34	299	306	2,4	7	-18	-5,7	-3,3
35	282	289	2,4	7	-17	-5,8	-3,4
							Gemiddeld -1,8

**Tabel B4.1
(vervolg)****Jaarlijkse veranderpercentages gebouwenkosten bij degressief afschrijven
in 35 jaar en een bouwkostenindex van 2,4% (gemiddelde laatste vijf jaar),
voorbeeld melkveebedrijven**

Leeftijd bedrijfs- gebouw	Jaarlijkse kosten beginjaar	Jaarlijkse kosten volgend jaar	Verschil in % = bouwkosten- index	Verschil in euro's	Verschil incl. daling rentekosten in euro's	Verschil incl. daling rentekosten in %	Jaarlijks veran- derpercentage per leeftijds- categorie
36	194	198	2,4	5	0	0,0	2,4
37	194	198	2,4	5	0	0,0	2,4
38	194	198	2,4	5	0	0,0	2,4
39	194	198	2,4	5	0	0,0	2,4
40	194	198	2,4	5	0	0,0	2,4

Bron: Informatienet.

Het LEI ontwikkelt voor overheden en bedrijfsleven economische kennis op het gebied van voedsel, landbouw en groene ruimte. Met onafhankelijk onderzoek biedt het zijn afnemers houvast voor maatschappelijk en strategisch verantwoorde beleidskeuzes.

Het LEI is een onderdeel 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.

Meer informatie: www.lei.wur.nl