

Hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtprijsgebied in 2013

Gegevens over de periode 2007-2011



LEI

WAGENINGEN UR

Hoogst toelaatbare pacht prijzen per pachtprijsgebied in 2013

Gegevens over de periode 2007-2011

J. Luijt

R.W. van der Meer

M.J. Voskuilen

LEI-nota 13-044

April 2013

Projectcode 2272000314

LEI Wageningen UR, Den Haag

Het LEI kent de volgende onderzoeksvelden:



Sector & Ondernemerschap



Regionale Economie & Ruimtegebruik



Markt & Ketens



Internationaal Beleid



Natuurlijke Hulpbronnen



Consument & Gedrag

Hoogst toelaatbare pachtprizen per pacht prijsgebied in 2013; Gegevens over de periode 2007-2011

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

LEI-nota 13-044

26 p., fig., tab., bijl.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Economische Zaken (EZ).

Deze publicatie is beschikbaar op www.wageningenUR.nl/lei

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2013
Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.

Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

Inhoud

	Woord vooraf	6
	Samenvatting	7
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	7
	S.2 Methode	8
1	Inleiding	9
2	Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	11
	2.1 Los bouw- en grasland	11
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2007-2011	11
	2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	12
	2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pacht prijsgebieden	14
	2.2 Los tuinland	15
	2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2007-2011	15
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	16
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	16
3	Hoogst toelaatbare pacht prijs bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	17
	3.1 Bedrijfsgebouwen	17
	3.2 Agrarische woningen	18
	Literatuur en websites	20
	Bijlage	
1	Gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2007-2011	21

Woord vooraf

Deze nota bevat een reeks gegevens voor het pachtbeleid van het ministerie van Economische Zaken. De gegevens dienen onder meer voor de jaarlijkse aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor los bouw- en grasland (veertien pachtprijsgebieden) en voor los tuinland (twee pachtprijsgebieden). De hoogst toelaatbare pachtprizen worden per 1 juli 2013 van toepassing op zowel nieuwe als bestaande reguliere pachtovereenkomsten, evenals geliberaliseerde pachtovereenkomsten van langer dan zes jaar.

Ook zijn gegevens opgenomen voor de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen en de wijziging van de pachtprijs van agrarische woningen in bestaande overeenkomsten volgens het stelsel van de met ingang van 1 juli 2013 gewijzigde Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor agrarische bedrijfsgebouwen is er met ingang van de Uitvoeringsregeling pacht van 2012 een geactualiseerde systematiek toegepast.

Namens de opdrachtgever is het onderzoek begeleid door Liesbeth Kap van de directie Europees Landbouwbeleid en Voedselzekerheid (ELV) van het ministerie van EZ, bijgestaan door Hank Wennink van de directie Wetgeving Juridische Zaken (WJZ) van het ministerie van EZ. Graag bedanken we beiden voor de constructieve samenwerking.

Ir. L.C. van Staalduinen
Algemeen Directeur LEI

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

Met uitzondering van het pacht prijsgebied Veenkoloniën en Oldambt gaat de hoogst toelaatbare pacht prijs voor los land van bestaande contracten in de akkerbouwgebieden fiks omlaag, terwijl deze in de belangrijkste melkveegebieden stijgt. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor tuinland daalt ten opzichte van 2012 in zowel Westelijk Holland als in de rest van Nederland (zie tabel S.1 2e kolom).

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen zijn met ingang van 2012 anders berekend. De verhoging van de bouwkostenindex ten opzichte van 2012 bedraagt evenals de consumenten prijsindex (de verhoging conform artikel 20) 2%. (zie paragraaf 3.1)

De maximale stijging van de pachtsom voor agrarische woningen ten opzichte van 2012 is 4%, 1,5% meer dan de inflatie. Daarnaast stijgen de hoogst toelaatbare pacht prijzen overeenkomstig de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met het inflatiepercentage over 2012 van 2,5%. (zie paragraaf 3.2)

Tabel S.1 Regionormen en veranderpercentages per pacht prijsgebied vanaf 1 juli 2013		
Pacht prijsgebied	Hoogst toelaatbare pacht prijzen	
	Nieuwe contracten (op of na 1 september 2007) Regionorm (euro per hectare)	Bestaande contracten (voor 1 september 2007) Veranderpercentage
Los bouw- en grasland		
Bouwhoek en Hogeland	633	-11
Veenkoloniën en Oldambt	522	9
Noordelijk weidegebied	693	15
Oostelijk veehouderijgebied	573	5
Centraal veehouderijgebied	527	-15
IJsselmeerpolders	786	-28
Westelijk Holland	462	-10
Waterland en Droogmakerijen	373	-4
Hollands/Utrechts weidegebied	722	24
Rivierengebied	823	11
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	522	-30
Zuidwest-Brabant	583	-6
Zuidelijk veehouderijgebied	671	6
Zuid-Limburg	751	5
Los tuinland		
Westelijk Holland	1.347	-12
Rest van Nederland	755	-20

S.2 Methode

Berekening los land

De hoogst toelaatbare pacht prijs voor nieuwe overeenkomsten voor los land - de regionorm - is gelijk aan de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2007-2011 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 70-400 nge (jaren 2007-2009) en 130.000 tot 750.000 SO¹ (jaren 2010-2011) en van melkveebedrijven en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 70-400 nge (jaren 2007-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaren 2010-2011) ([zie paragraaf 2.1.1](#) en [paragraaf 2.2.1](#)), inclusief een eventuele correctie door de rendementseis van verpachters. ([zie paragraaf 2.1.2](#) en [paragraaf 2.2.2](#))

De hoogst toelaatbare pacht prijs voor bestaande overeenkomsten voor los land - het veranderpercentage - is berekend door de regionorm van 2013 te delen door de regionorm van 2012, daarop één in mindering te brengen en het resultaat te vermenigvuldigen met 100%. ([zie paragraaf 2.1.3](#) en [paragraaf 2.2.3](#))

De herziening van de pacht prijzen vloeit voort uit de artikelen 2 (land zonder woningen of andere opstallen), 14, eerste lid en 15, eerste lid (agrarische woningen), 16, tweede lid, en 20, eerste lid (bedrijfsgebouwen), van het Pacht prijzen besluit 2007. De prijzen en percentages gelden vanaf 1 juli 2013.

Berekening bedrijfsgebouwen gewijzigd

De berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de exploitatie gebeurt in direct verband met de oppervlakte grond (artikel 16 van het Pacht prijzen besluit 2007) is na afstemming met vertegenwoordigers van pachters en verpachters met ingang van de Uitvoeringsregeling pacht prijzen van 2012 gewijzigd ([zie paragraaf 3.1](#)).

¹ Standaard Opbrengst, een maat voor de economische omvang van bedrijven.

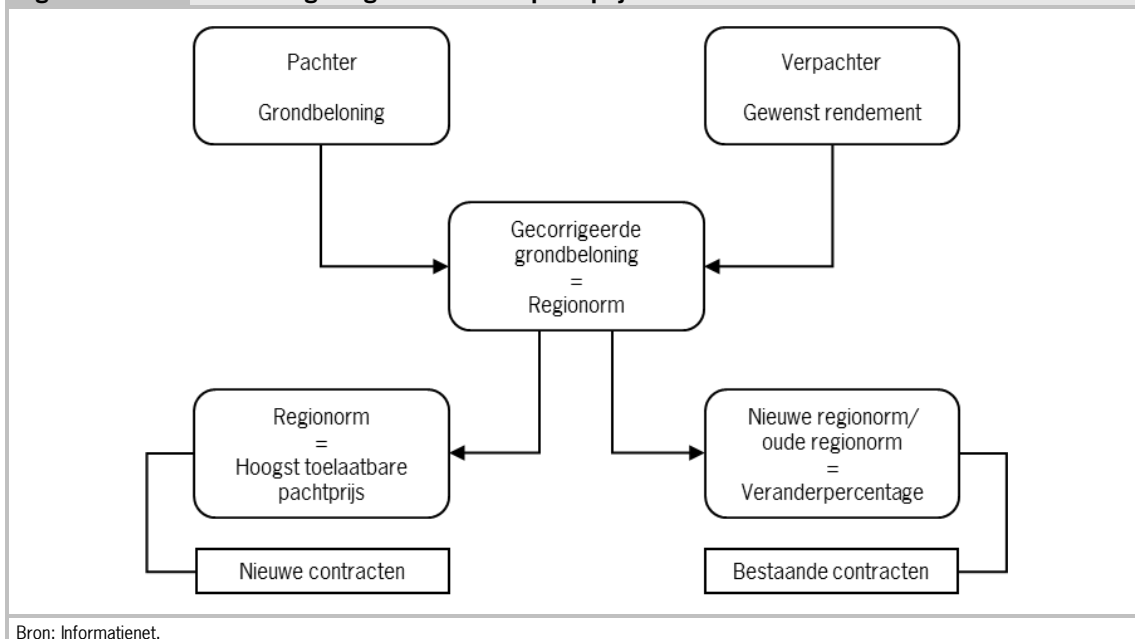
1 Inleiding

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken zijn berekeningen uitgevoerd voor de jaarlijkse herziening van de pachtprizen van los¹ bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen, volgens de methode van het Pachtprizenbesluit 2007 (Heisterkamp en Valk, 2007). De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in de wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht (van 2013). Voorzien is in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan en in de vaststelling van de percentages waarmee de geldende pachtprizen voor overeenkomsten die zijn aangegaan voor 1 september 2007 wijzigen (zogenaamde 'veranderpercentages'). De prijzen en percentages gelden vanaf 1 juli 2013.

Per pacht prijsgebied wordt voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten (aangegaan op of na 1 september 2007) evenals voor nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomsten van meer dan zes jaar een hoogst toelaatbare pacht prijs (de regionorm) berekend. Daarnaast wordt per pacht prijsgebied voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten (aangegaan voor 1 september 2007) evenals voor bestaande geliberaliseerde pachtovereenkomsten van meer dan zes jaar een veranderpercentage berekend. Voor de berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijs van nieuwe pachtovereenkomsten zijn, van de volgende vier stappen, de eerste drie nodig. Voor de berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijs van bestaande overeenkomsten is ook nog de laatste stap nodig:

- vaststelling van de over de jaren 2007-2011 gemiddelde 'grondbeloning voor reservering' per hectare van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 70-400 nge (jaren 2007-2009) en 130.000 tot 750.000 SO² (jaren 2010-2011) en van melkveebedrijven en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 70-400 nge (jaren 2007-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaren 2010-2011);

Figuur 1.1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land



- vaststelling van de 'grondbeloning na reservering'. Hiervoor wordt op de 'grondbeloning voor reservering' (uit stap 1) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken voor reserveringen van de pachter (figuur 1.1:

¹ Land zonder woningen of andere opstallen.

² Standaard Opbrengst, een maat voor de economische omvang van bedrijven.

linksboven). Als een bedrijf een negatieve grondbeloning heeft, wordt er geen bedrag voor reservering afgetrokken;

- vaststelling van de regionorm door middel van een eventuele correctie van de grondbeloning (na reservering) in verband met het door verpachters gewenste (directe) rendement, zijnde een percentage van de prijs van verpachte landbouwgronden (figuur 1.1: rechtsboven en midden);
- vaststelling van het veranderpercentage, zijnde het quotiënt van de nieuwe regionorm en de oude regionorm minus 1 maal 100% (figuur 1.1: rechtsonder).

Bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen van 2013 zijn ten opzichte van de berekeningen voor de Uitvoeringsregeling pacht van 2012 geen wijzigingen doorgevoerd.

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2007-2011

Tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied weer voor de periode 2007-2011 (zie ook bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de noodzakelijke vermogensgroei van het bedrijf van de pachter. In de periode 2007-2011 komt één zeer slecht jaar (2009) voor en een jaar (2011) waarin de resultaten in de akkerbouw onder druk stonden.

Tabel 2.1 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied (2007-2011)						
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld 2007-2011
Bouwhoek en Hogeland	1.309	711	365	1.463	715	907
Veenkoloniën en Oldambt	960	550	218	939	1.071	743
Noordelijk weidegebied	1.331	942	114	1.123	1.403	976
Oostelijk veehouderijgebied	1.345	920	-151	889	1.186	833
Centraal veehouderijgebied	1.312	806	20	890	811	757
IJsselmeerpolders	1.352	611	947	2.147	598	1.137
Westelijk Holland	685	716	9	1.099	860	672
Waterland en Droogmakerijen	774	554	125	641	639	546
Hollands/Utrechts weidegebied	1.173	842	180	1.313	1.704	1.032
Rivierengebied	1.499	999	301	1.330	1.680	1.155
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	653	605	562	1.642	163	720
Zuidwest-Brabant	1.007	1.143	60	741	1.037	789
Zuidelijk veehouderijgebied	1.365	1.171	-101	903	1.684	991
Zuid-Limburg	1.208	946	581	1.354	1.176	1.053
Nederland	1.187	838	172	1.175	1.125	893
Bron: Informatienet.						

De landelijke grondbeloning stijgt van gemiddeld 846 euro per hectare in de periode 2006-2010 tot 893 euro per hectare in de periode 2007-2011. De stijging ten opzichte van de periode 2006-2010 met 47 euro per hectare is vooral een gevolg van betere resultaten in de melkveehouderij. De stijging bleef evenwel beperkt doordat 2011 zeer slechte bedrijfsresultaten in de akkerbouw opleverde, terwijl tegelijk het uitstekende akkerbouwjaar 2006 kwam te vervallen.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2006-2010 weer nadat daarop 20% reservering voor noodzakelijke vermogensgroei in mindering is gebracht. Echter, wanneer een bedrijf in enig jaar een negatieve grondbeloning realiseerde, is de reservering voor dat bedrijf in dat jaar niet toegepast. Dat heeft tot gevolg dat de bedragen in tabel 2.2 niet gelijk zijn aan de bedragen van tabel 2.1 minus 20%. Omdat de reservering alleen wordt berekend van de bedrijven met een positieve grondbeloning is de reservering doorgaans hoger dan 20% van de grondbeloning. Tabel 2.2 laat zien dat er bijvoorbeeld in 2009 in vooral melkveehouderijgebieden sprake is van een lage dan wel negatieve grondbeloning na reservering.

Tabel 2.2		Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering a) naar pacht prijsgebied (2007-2011)				
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld 2007-2011
Bouwhoek en Hogeland	1.041	549	242	1.167	542	703
Veenkoloniën en Oldambt	765	419	137	742	853	580
Noordelijk weidegebied	1.063	749	53	894	1.119	770
Oostelijk veehouderijgebied	1.072	729	-203	686	922	637
Centraal veehouderijgebied	1.050	636	-47	698	628	586
IJsselmeerpolders	1.074	438	709	1.690	429	873
Westelijk Holland	535	549	-51	870	673	513
Waterland en Droogmakerijen	599	429	48	494	504	414
Hollands/Utrechts weidegebied	895	655	99	1.044	1.362	802
Rivierengebied	1.198	792	202	1.060	1.343	914
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	508	454	424	1.312	69	549
Zuidwest-Brabant	802	912	-8	581	820	614
Zuidelijk veehouderijgebied	1.084	908	-191	655	1.332	746
Zuid-Limburg	966	747	447	1.080	931	834
Nederland	942	653	83	923	881	691

a) Met ingang van de Regeling pachtprizen 2011 is de reservering gesteld op 20% van de grondbeloning. Voor bedrijven die een negatieve grondbeloning realiseerden is geen reservering berekend.
Bron: Informatienet.

2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Het vereiste directe rendement is onderdeel van de berekening van de jaarlijkse pachtnormen, met dien verstande dat het een correctiefactor kan zijn van de berekende grondbeloning. De twee pijlers (grondbeloning en vereist direct rendement) worden op elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pacht prijsgebied aanleiding zijn om de grondbeloning met 5 of 10% naar boven of beneden bij te stellen.

Tabel 2.3		Correctie grondbeloning op basis van de verhouding tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement van de verpachter
Vereiste directe rendement/grondbeloning		Correctiefactor grondbeloning in %
<0,8		-10
0,8-0,9		-5
0,9-1,1		0
1,1-1,2		+5
>1,2		+10

Bron: Artikel 9, eerste lid van het Pachtprizenbesluit 2007.

In tabel 2.3 zijn de correctiefactoren opgenomen. Het werkt als volgt:

- bij een afwijking van minder dan 10% tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement wordt geen correctie toegepast;
- bij afwijkingen tussen 10 en 20% wordt de grondbeloning met 5% gecorrigeerd;
- bij een afwijking van meer dan 20% wordt de grondbeloning met 10% gecorrigeerd.

Dus bij een verhouding kleiner dan 0,8 wordt de grondbeloning met 10% verlaagd, tussen 0,8 en 0,9 is de aftrek 5%, tussen 0,9 en 1,1 vindt geen correctie plaats, tussen 1,1 en 1,2 wordt de grondbeloning met 5% verhoogd en bij een verhouding groter dan 1,2 wordt de grondbeloning met 10% verhoogd.

Tabel 2.4 Grondprijs, minimaal vereist direct rendement, grondbeloning (euro per hectare) en verhouding rendementseis en grondbeloning

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2011 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2007-2011 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	44.748	369	703	0,52
Veenkoloniën en Oldambt	34.673	286	580	0,49
Noordelijk weidegebied	34.933	288	770	0,37
Oostelijk veehouderijgebied	45.641	377	637	0,59
Centraal veehouderijgebied	52.059	429	586	0,73
IJsselmeerpolders	65.950	544	873	0,62
Westelijk Holland	46.864	387	513	0,75
Waterland en Droogmakerijen	37.746	311	414	0,75
Hollands/Utrechts weidegebied	45.407	375	802	0,47
Rivierengebied	52.263	431	914	0,47
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	56.311	465	549	0,85
Zuidwest-Brabant	59.963	495	614	0,81
Zuidelijk veehouderijgebied	57.240	472	746	0,63
Zuid-Limburg	47.997	396	834	0,47

a) Bron: DLG 2012; b) 0,825% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Informatienet.

Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprijzenbesluit 2007) wordt afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden. Het wordt berekend door het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2012 (2,729%) te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2012 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 2,338%, te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25%. Daarmee komt het vereiste directe rendement voor de Uitvoeringsregeling Pachtprijzen van 2013 op $(2,729\% - 2,338\% + 1,25\% =) 1,641\%$ van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan, 0,825%, van de onverpachte waarde.¹

Ondanks de blijvend hoge grondprijzen (tabel 2.4, 1e kolom) is het vereiste rendement opnieuw sterk gedaald. Belangrijkste reden is de uiterst lage rente en de iets hogere inflatie, waardoor de reële rente eind 2012 met 1,641% een procent lager uitkwam dan eind 2011 (2,591%). Daardoor overstijgt de grondbeloning in twaalf gebieden de rendementseis met meer dan 20% met als resultaat dat de grondbeloning in die gebieden met 10% wordt verlaagd. In de overige twee gebieden, het Zuidwestelijk akkerbouwgebied en Zuidwest-Brabant, overstijgt de grondbeloning de rendementseis met iets minder dan 20%, waardoor de grondbeloning in die gebieden met 5% wordt verlaagd (tabel 2.5).

¹ De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijk gesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

Tabel 2.5 Berekening regionorm per pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis				
Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2007-2011 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	703	0,52	-10	633
Veenkoloniën en Oldambt	580	0,49	-10	522
Noordelijk weidegebied	770	0,37	-10	693
Oostelijk veehouderijgebied	637	0,59	-10	573
Centraal veehouderijgebied	586	0,73	-10	527
IJsselmeerpolders	873	0,62	-10	786
Westelijk Holland	513	0,75	-10	462
Waterland en Droogmakerijen	414	0,75	-10	373
Hollands/Utrechts weidegebied	802	0,47	-10	722
Rivierengebied	914	0,47	-10	823
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	549	0,85	-5	522
Zuidwest-Brabant	614	0,81	-5	583
Zuidelijk veehouderijgebied	746	0,63	-10	671
Zuid-Limburg	834	0,47	-10	751
Bron: DLG, Informatienet.				

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pacht prijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm, de oude regionorm en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. In de pacht prijsgebieden met overwegend akkerbouw daalt het veranderpercentage fors vanwege een gedaalde grondbeloning en een extra 10% daling daarvan vanwege de zeer lage rendementseis. Het eerste evenwel met uitzondering van het pacht prijsgebied Veenkoloniën en Oldambt. In de belangrijkste veehouderijgebieden stijgt het veranderpercentage. Een stijging die overigens wordt gedempt door de zeer lage rendementseis. Uitschieter is dit jaar het Hollands/Utrechts weidegebied met een stijging van de regionorm van 140 euro per hectare, resulterend in een veranderingspercentage van 24%. De reden van genoemde stijging is een vrij hoge grondbeloning in 2012, die overigens nog wordt getemperd door de lage rendementseis.

Tabel 2.6 Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied				
Pachtprijsgebied	Regionorm 2013 (euro/ha)	Regionorm 2012 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Verander- percentage
Bouwhoek en Hogeland	633	712	-79	-11
Veenkoloniën en Oldambt	522	477	45	9
Noordelijk weidegebied	693	603	90	15
Oostelijk veehouderijgebied	573	548	25	5
Centraal veehouderijgebied	527	623	-96	-15
IJsselmeerpolders	786	1.086	-300	-28
Westelijk Holland	462	515	-53	-10
Waterland en Droogmakerijen	373	387	-14	-4
Hollands/Utrechts weidegebied	722	582	140	24
Rivierengebied	823	739	84	11
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	522	742	-220	-30
Zuidwest-Brabant	583	619	-36	-6
Zuidelijk veehouderijgebied	671	634	37	6
Zuid-Limburg	751	715	36	5

In de pachtprijsgebieden met een stijging van het veranderpercentage moet in individuele gevallen worden nagegaan of de te betalen pacht niet uitstijgt boven 110% van de regionorm. Is dat het geval, dan is de maximale pachtprijs gelijk aan 110% van de regionorm. Als in individuele gevallen de laatst betaalde pacht al hoger is dan de nieuwe regionorm, dan wordt de betaalde pacht bevroren. Daarnaast moet worden nagegaan of in individuele gevallen de pachtprijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2% van de vrije grondprijs van die percelen. Is dat het geval, dan is 2% van de vrije grondprijs de maximaal te betalen pachtprijs. De laagste van beide plafonds geldt.

In de pachtprijsgebieden met een daling van het veranderpercentage dient in individuele gevallen te worden nagegaan of de daling mag worden geëffectueerd. Alleen als de laatst betaalde pachtprijs in die pachtprijsgebieden al hoger is dan 90% van de nieuwe regionorm, mag de daling worden toegepast tot aan de bodem van 90% van de nieuwe regionorm. Is de laatst betaalde pachtprijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk (wordt bevroren).

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2007-2011

Voor tuinland worden twee gebieden onderscheiden, Westelijk Holland (exclusief het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld) en de rest van Nederland. Bij deze tweedeling zijn er voldoende opengrondstuintbouwbedrijven in beide gebieden om betrouwbare gemiddelden te kunnen berekenen (bijlage 1). De grondbeloning van in Boskoop gelegen boomkwekerijbedrijven wordt bij de berekeningen niet meegenomen, omdat die qua hoogte niet in verhouding staat tot de grondbeloning van de andere opengrondstuintbouwbedrijven. Hetzelfde geldt voor de intensiteit van het grondgebruik (nge/ha of SO/ha). Die is in de opengrondstuintbouw van Boskoop 4,5 keer zo hoog als elders. Aangezien reguliere pacht in de regio Boskoop nauwelijks voorkomt, wordt er geen aparte pachtnorm voor Boskoop (en Rijneveld) berekend. Voor zover nieuwe reguliere pachtovereenkomsten in Boskoop en Rijneveld worden afgesloten, geldt de regionorm voor tuinland in Westelijk Holland. Voor bestaande reguliere pachtcontracten geldt het veranderpercentage van Westelijk Holland.

Tabel 2.7 Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering (2007-2011)						
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld 2007-2011
Westelijk Holland a)	1.690	1.296	852	4.530	1.714	2.093
Rest van Nederland	2.094	3.023	1.167	-725	1.191	1.331

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.
Bron: Informatienet.

In tabel 2.7 is de grondbeloning voor reservering opgenomen en in tabel 2.8 die na reservering. Evenals in het geval van los bouw- en grasland bedraagt de reservering 20% van de grondbeloning (van tabel 2.7) en is de reservering op nul gesteld wanneer een bedrijf een negatieve grondbeloning realiseerde (alleen in het jaar waarin zich dat voordeed). Ondanks een herstel in 2011 blijven de slechte resultaten in 2010 in het gebied 'Rest van Nederland' de regionorm van 2013 drukken. In Westelijk Holland realiseerde de opengrondstuintbouw in 2011 een minder jaar. Aangezien een goed jaar (2006) kwam te vervallen nam de gemiddelde grondbeloning over de periode 2007-2011 af ten opzichte van die over de periode 2006-2010.

Tabel 2.8 Grondbeloning (euro per hectare) na reservering (2007-2011)						
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld 2007-2011
Westelijk Holland a)	1.166	784	443	3.495	1.278	1.497
Rest van Nederland	1.465	2.112	641	-1.004	639	755

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.
Bron: Informatienet.

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

De grondbeloning is in Westelijk Holland fors hoger dan de rendementseis. In de rest van Nederland is het verschil minder groot. In Westelijk Holland leidt dat tot een verlaging van de grondbeloning met 10%, terwijl de grondbeloning in rest van Nederland niet verandert (tabel 2.9).

Tabel 2.9 Berekening regionorm per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis						
Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2011 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2007-2011 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie-percentage	Regionorm 2013 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	101.462	837	1.497	0,56	-10	1.347
Rest van Nederland	83.340	688	755	0,91	0	755

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld; b) 0,825% (zie par. 2.1.2).
Bron: Informatienet.

2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pachtprijsgebieden

Voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten van tuinland geldt per gebied als pachtnorm de regionorm van tabel 2.10: 1e kolom. Voor bestaande contracten gelden de veranderpercentages van kolom 3. Voor toepassing van de veranderpercentages in individuele gevallen, zie paragraaf 2.1.3.

Tabel 2.10 Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied			
Pachtprijsgebied	Regionorm 2013 (euro/ha)	Regionorm 2012 (euro/ha)	Veranderpercentage 2013
Westelijk Holland a)	1.347	1.533	-12
Rest van Nederland	755	944	-20

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

3 Hoogst toelaatbare pacht prijs bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen in 2013 zijn berekend volgens de methode wergegeven in Luijt et. al., 2012, die voor het eerst in 2012 is toegepast. Er is uitgegaan van drie bedrijfstypen, te weten: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven (tabel 3.1: zij-ingang). Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

De hectarenormen van tabel 3.1 zijn gebaseerd op de kosten van de bedrijfsgebouwen. Aangezien de kosten samenhangen met de leeftijd van de bedrijfsgebouwen is de leeftijd gebruikt voor een indeling in zes doelmatigheidscategorieën. Een gebouw met een leeftijd van één tot en met zeven jaar kan in het algemeen 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 wanneer de doelmatigheid beter of slechter is dan wat doorgaans verwacht wordt van een bedrijfsgebouw van een bepaalde leeftijd. Te denken valt onder meer aan situaties waarbij tussentijdse investeringen door de verpachter in het bedrijfsgebouw zijn gedaan, de aanwezigheid van meerdere bedrijfsgebouwen in een complex, waardoor niet één leeftijd vastgesteld kan worden; zeer goed of juist slecht onderhoud gepleegd door de verpachter; de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw; afspraken tussen partijen; de aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, enzovoort.

Omdat de hectarenormen zijn berekend door de gebouwenkosten te delen door het gehele bedrijfsareaal, dient in afwijking van de huidige situatie in alle gevallen het areaal dat met behulp van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan worden geëxploiteerd te worden aangehouden. Bij de vaststelling van het aantal hectaren moet rekening worden gehouden met de totale oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen.

Tabel 3.1		Nieuwe hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven in 2013				
Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeet goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	455	358	273	201	140	81
Melkvee	1.168	919	702	515	359	206
Overig	703	554	422	310	216	124

Alle achttien hoogst toelaatbare pacht prijzen (hectarenormen) van tabel 3.1 worden jaarlijks aangepast met behulp van de bouwkostenindex. Deze index berekent het LEI jaarlijks voor het Bedrijveninformatienet op basis van gegevens van het CBS. De maximale pacht normen voor 2012 zijn berekend door de bedragen van 2010 (basis) te vermenigvuldigen met de bouwkostenindexen 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%. De maximale pacht normen voor 2013 zijn berekend door de bedragen van 2012 te verhogen met 2%, de bouwkostenindex van 2013 (gemiddelde van de periode 2008-2012).

3.2 Agrarische woningen

Geschiedenis

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen vindt zijn oorsprong in het Pachtnormenbesluit 1995. Toen heeft de minister van LNV het puntenstelsel van het ministerie van VROM voor niet-agrarische woningen geadopteerd. Die punten dienden speciaal voor agrarische woningen in dat jaar met 5 gulden per punt te worden vermenigvuldigd. Bij het Pachtnormenbesluit 1998 kwam daar 80 cent per punt bij en werd elk punt met 5,80 gulden vermenigvuldigd. Bij het Pachtnormenbesluit 2001 kwam er nog eens 85 cent bij, waardoor elk punt met 6,65 gulden (3,02 euro) werd vermenigvuldigd. Aangezien het Pachtnormenbesluit om de drie jaar werd aangepast, stond er in 2004 weer een nieuw Pachtnormenbesluit in de steigers. Dat besluit is echter nooit geëffectueerd. De methode van berekenen is toen niet inhoudelijk maar wel in technische zin gewijzigd. Vanaf 2004 werden de bedragen voor elk aantal punten (van 40 tot en met 250) gebaseerd op de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2004'. Met dien verstande dat een agrarische woning een aftrek kreeg van 0,34 euro per punt. Deze aftrek vond zijn oorsprong in het gegeven dat agrarische woningen doorgaans wat ruimer zijn en daardoor op een relatief hoog puntentotaal uitkomen. In 2007 werd dezelfde werkwijze gevolgd als in 2004. Uitgangspunt in dat jaar was de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2007'. Per punt werd weer 0,34 euro in mindering gebracht voor agrarische woningen.

Pachtprijzenbesluit 2007

In het Pachtprijzenbesluit 2007 worden in hoofdstuk 3 de pachtprizen van agrarische woningen geregeld, waarbij onderscheid gemaakt wordt in overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 14) en in overeenkomsten die voor 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 15).

Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 (artikel 14) worden hoogst toelaatbare pachtprizen bepaald aan de hand van het puntenstelsel (tabel 3.2). Daarbij wordt uitgegaan van de Uitvoeringswet huurprizen woonruimte. Voor zelfstandige woningen worden jaarlijks maximale huurprijsgrenzen vastgesteld. De maximale huurprijsgrenzen worden op basis van artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprizen woonruimte jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage (van het voorafgaande jaar). Dat betekent dat ook de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen met het inflatiepercentage worden geïndexeerd. In artikel 14, lid 3 van het Pachtprijzenbesluit 2007 is verder opgenomen dat bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen rekening wordt gehouden met het agrarisch gebruik van de woningen. Dat is bij het vaststellen van de maximale huurprijsgrenzen in 2007 gedaan door een aftrek van 0,34 euro per punt toe te passen (toelichting bij Regeling pachtprijzen 2007). Door de jaarlijkse indexering van de maximale huurprijsgrenzen met het inflatiepercentage wordt impliciet ook de aftrek van 0,34 euro per punt voor agrarische woningen aangepast met het inflatiepercentage.

Voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 (artikel 15) wordt de pacht prijs van een agrarische woning jaarlijks aangepast met een percentage dat overeenkomt met de indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid van het Pachtprijzenbesluit 2007 (artikel 15, lid 1 en 2, Pachtprijzenbesluit 2007). Dit betekent volgens de juridische afdeling van het ministerie van EZ een percentage dat is vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprizen woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik van de woningen. De Uitvoeringswet huurprizen woonruimte is gewijzigd met ingang van 1 juli 2013. Het basisverhogingspercentage bedraagt 4%. Een verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de € 33.614, zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprizen beoogd, ligt niet voor de hand, omdat de met dit stelsel beoogde doorstroming bij agrarisch gebruik van woningen door de gebondenheid aan het bedrijf zich niet voordoet.

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen

In 2012 bedroeg het inflatiepercentage 2,5%. Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2012 (LEI-nota 12-060) te vermenigvuldigen met 1,025 krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2013 (tabel 3.2).

Tabel 3.2		Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen 2013							
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	172,80	82	355,13	124	555,88	166	756,61	208	957,33
41	177,11	83	359,91	125	560,66	167	761,40	209	962,13
42	181,45	84	364,69	126	565,43	168	766,16	210	966,92
43	185,77	85	369,47	127	570,22	169	770,95	211	971,67
44	190,07	86	374,25	128	575,00	170	775,71	212	976,46
45	194,40	87	379,03	129	579,78	171	780,51	213	981,24
46	198,73	88	383,81	130	584,56	172	785,28	214	986,02
47	203,04	89	388,58	131	589,33	173	790,07	215	990,80
48	207,37	90	393,38	132	594,11	174	794,82	216	995,59
49	211,68	91	398,15	133	598,91	175	799,63	217	1000,36
50	216,00	92	402,93	134	603,67	176	804,38	218	1005,13
51	220,31	93	407,71	135	608,46	177	809,19	219	1009,92
52	224,64	94	412,48	136	613,22	178	813,96	220	1014,71
53	228,96	95	417,26	137	618,02	179	818,74	221	1019,47
54	233,28	96	422,06	138	622,77	180	823,51	222	1024,27
55	237,60	97	426,81	139	627,57	181	828,31	223	1029,04
56	241,93	98	431,60	140	632,35	182	833,07	224	1033,81
57	246,23	99	436,39	141	637,13	183	837,87	225	1038,61
58	250,56	100	441,15	142	641,89	184	842,63	226	1043,38
59	254,87	101	445,94	143	646,69	185	847,42	227	1048,15
60	259,22	102	450,73	144	651,46	186	852,19	228	1052,95
61	263,52	103	455,50	145	656,24	187	856,98	229	1057,71
62	267,83	104	460,28	146	661,03	188	861,76	230	1062,48
63	272,14	105	465,06	147	665,79	189	866,55	231	1067,28
64	276,46	106	469,85	148	670,57	190	871,32	232	1072,05
65	280,78	107	474,62	149	675,38	191	876,10	233	1076,83
66	285,11	108	479,41	150	680,13	192	880,87	234	1081,60
67	289,42	109	484,18	151	684,92	193	885,66	235	1086,39
68	293,73	110	488,94	152	689,70	194	890,44	236	1091,17
69	298,07	111	493,74	153	694,47	195	895,22	237	1095,95
70	302,37	112	498,52	154	699,25	196	899,99	238	1100,73
71	306,71	113	503,29	155	704,04	197	904,77	239	1105,51
72	311,02	114	508,08	156	708,81	198	909,56	240	1110,27
73	315,35	115	512,86	157	713,60	199	914,34	241	1115,07
74	319,65	116	517,62	158	718,37	200	919,11	242	1119,84
75	323,99	117	522,42	159	723,15	201	923,90	243	1124,62
76	328,29	118	527,19	160	727,92	202	928,67	244	1129,41
77	332,62	119	531,97	161	732,72	203	933,44	245	1134,18
78	336,95	120	536,75	162	737,49	204	938,24	246	1138,95
79	341,27	121	541,53	163	742,26	205	942,99	247	1143,74
80	345,58	122	546,31	164	747,05	206	947,79	248	1148,52
81	350,35	123	551,10	165	751,82	207	952,57	249	1153,29
								250	1158,07

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2012 en ministerie BZK (2013).

Literatuur en websites

Bolhuis, J., *Bouwkostenindex 2013*. LEI Wageningen UR 2013.

CBS Statline, *Consumentenprijzen; prijsindex 2006=100*. 2013.

CP (Commissie Pachtnormen), *Evenwicht in pachtnormen*. 2006.

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

ECB (European Central Bank), *Interest Rate Swap (IRS)*. Statistical Data Warehouse, 2013.
<sdw.ecb.europa.eu>

ECB (European Central Bank), *HICP Euro area, all-items excluding tobacco. Monthly index*. Statistical Data Warehouse, 2013. <sdw.ecb.europa.eu>

Heisterkamp, A.H.T. en W.L. Valk, *Nieuw pachtrecht; Tekst & Commentaar*. Kluwer, Deventer, 2007.

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.

Luijt, J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, *Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen*. LEI-nota 12-059. LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag, 2012.

Ministerie van EZ, DLG, *Grondprijsmonitor 2011*. Juli 2012.

Poppe, K.J., *Het Bedrijven-Informatienet van A tot Z*. Rapport 1.03.06. LEI Wageningen UR, Den Haag, 2003.

VROM, *Huurbeleid 2013/2014*. Ministerie van VROM, Den Haag, 2013.

Bijlage 1

Gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2007-2011

Deze bijlage gaat kort in op enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2013. Het beschrijft de aantallen gebruikte steekproefbedrijven, de manier van weging, de berekeningsmethode en de landelijke resultaten.

B1.1 Los bouw- en grasland

Gebruikte steekproefbedrijven

Elk akkerbouwbedrijf in de Landbouwtelling tussen 70 en 400 nge (jaren 2007-2009) en 130.000 tot 750.000 SO (jaren 2010-2011) en elk melkveebedrijf met een omvang van 70-400 nge (jaren 2007-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaren 2010-2011) met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Bedrijveninformatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet voor de jaren 2007-2009 alle akkerbouw- en melkveebedrijven tussen 50 en 450 nge met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten geselecteerd, terwijl voor 2010 en 2011 akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.600 tot 842.600 SO en melkveebedrijven van 110.700 tot 974.250 SO zijn geselecteerd (tabel B1.1).

Tabel B1.1 Aantal gebruikte steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied (2007-2011)						
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld 2007-2011
Bouwhoek en Hogeland	44	40	37	33	32	37
Veenkoloniën en Oldambt	50	49	50	49	45	49
Noordelijk weidegebied	113	117	121	111	106	114
Oostelijk veehouderijgebied	84	91	90	83	83	86
Centraal veehouderijgebied	22	21	20	17	22	20
IJsselmeerpolders	31	31	33	33	28	31
Westelijk Holland	21	21	21	21	22	21
Waterland en Droogmakerijen	21	20	20	23	25	22
Hollands/Utrechts weidegebied	28	28	29	31	31	29
Rivierengebied	24	21	22	22	22	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	52	53	52	46	45	50
Zuidwest-Brabant	19	21	21	20	20	20
Zuidelijk veehouderijgebied	58	62	61	60	62	61
Zuid-Limburg	30	28	26	28	27	28
Nederland	597	603	603	577	570	590
Bron: Informatienet.						

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

De methode 'Statistical Matching' zoekt bij elk bedrijf uit de CBS-Landbouwtelling de drie 'best-passende' steekproefbedrijven. Die matching is uitgevoerd op basis van:

1. de veertien landbouwgebieden, harde voorwaarde (exacte match);
2. bedrijfstypen, harde voorwaarde (exacte match);
3. bedrijfsomvang (nge of SO) (best match);
4. oppervlakte cultuurgrond (best match);
5. nge of SO per hectare landbouwgrond (best match).

Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

1. aandeel grasland van de cultuurgrond (best match);
2. aantal melkkoeien (best match).

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling van eerdergenoemde omvang zijn de drie matches uit het Informatienet ingewogen naar de afstand (niet fysiek, maar naar gelijkenis) met het Landbouwtellingsbedrijf. Hoe kleiner de afstand, hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De nge of SO wordt gezien als het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt, bij het bepalen van de afstand, zwaarder meegewogen (5:1) dan de andere kengetallen. Op basis van deze weging wordt met behulp van bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pacht prijsgebied de productiecapaciteit (nge of SO) uit de landbouwtelling voor 90 tot 101% gedekt (tabel B1.2).

Tabel B1.2 Mate waarin de gemiddelde nge of SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge of SO van de steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied (2007-2011)					
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011
Bouwhoeve en Hogeland	97	97	97	98	101
Veenkoloniën en Oldambt	98	98	98	100	100
Noordelijk weidegebied	100	100	100	100	100
Oostelijk veehouderijgebied	99	98	98	100	100
Centraal veehouderijgebied	93	94	93	96	94
IJsselmeerpolders	98	98	98	99	99
Westelijk Holland	91	93	96	97	97
Waterland en Droogmakerijen	95	94	95	97	94
Hollands/Utrechts weidegebied	99	98	98	99	99
Rivierengebied	92	92	91	92	93
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	98	98	98	98	99
Zuidwest-Brabant	98	95	90	95	95
Zuidelijk veehouderijgebied	97	97	98	99	100
Zuid-Limburg	95	94	93	94	95
Nederland	98	98	98	99	99
Bron: Informatienet.					

Berekening grondbeloning

De berekening van de grondbeloning is gebaseerd op het kengetal bedrijfswinst uit normale bedrijfsvoering. Dat kengetal komt nagenoeg overeen met 'het inkomen uit bedrijf' dat het LEI als centraal kengetal publiceert in de monitoring van resultaten. Het verschil zit in de buitengewone baten en lasten, zoals boekverschillen en schade-uitkeringen, die jaarlijks per bedrijf sterk kunnen fluctueren.

In de resultaten die het LEI publiceert, wordt een post 'omzet en aanwas' als opbrengsten meegenomen, waarin ook de prijsmutatie van de biologische activa is opgenomen. Die prijsmutatie van de vee-stapel was in 2007 sterk positief door oplopende melkprijzen. In de berekening van de grondbeloning is in overleg met het ministerie van EZ en de LTO voor alle jaren die prijsmutatie uit het resultaat gerekend door het als een inkomenscorrectie van het inkomen af te halen.

Een tweede inkomenscorrectie betreft de afschrijvingskosten van melkquotum. Deze kosten worden op advies van de Commissie Pachtnormen II niet meegenomen bij de berekening van de grondbeloning.

De reservering is gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond, grondbeloning I (zie tabel B1.3). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Als de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld.

Resultaten totale groep

Per saldo schommelt de berekende vergoeding voor grond II (grondbeloning na reservering) per jaar tussen ruim 83 euro per hectare in 2009 en 942 euro per hectare in 2007 (tabel B1.3). Gemiddeld over deze onderzoeksperiode komt de vergoeding voor grond II uit op 691 euro per hectare. Het is berekend door de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (ha). De gemiddelden over 2007-2011 zijn berekend door de jaargemiddelden te wegen met het aantal bedrijven per jaar.

Tabel B1.3		Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkvee-bedrijven in Nederland (2007-2011) (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond)					
	Omschrijving	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld 2007-2011
	Aantal steekproefbedrijven	597	603	603	577	566	589
	Aantal gerepresenteerde bedrijven	16.375	16.608	16.837	16.698	16.475	16.599
	Oppervlakte cultuurgrond	58,4	59,2	59,3	57,6	58,4	58,6
	Bedrijfsomvang in nge a)	120	124	126	286	289	
	Aantal melkkoeien	68	72	73	73	74	72
	Euro per bedrijf						
(+)	Opbrengsten	327.898	334.962	287.481	354.988	375.871	336.086
(-)	Betaalde kosten en afschrijvingen	238.431	272.197	272.217	283.010	315.254	276.262
(=)	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	89.414	62.854	12.500	66.342	57.790	57.576
(-)	Inkomenscorrectie	0	0	-15.730	-16.772	-17.693	-10.078
(+)	Betaalde pacht	11.376	11.627	11.642	12.586	13.030	12.052
(+)	Financieringslasten	33.010	37.350	33.566	32.553	34.327	34.161
(=)	Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	133.800	111.831	73.439	128.254	122.840	113.866
(-)	Kosten arbeid	34.371	36.512	37.083	38.144	38.989	37.026
(-)	Kosten vermogen	25.967	22.954	22.806	20.061	16.867	21.728
(-)	Kosten quotum	4.164	2.740	3.333	2.388	1.315	2.787
(=)	Vergoeding voor grond I	69.298	49.625	10.217	67.660	65.668	52.325
(-)	Reservering	14.329	10.927	5.308	14.468	14.274	11.835
(=)	Vergoeding voor grond II	54.969	38.698	4.909	53.192	51.395	40.490
	Euro per ha						
	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.532	1.061	211	1.152	990	983
	Vergoeding voor grond vermogen en eigen arbeid	2.292	1.888	1.238	2.227	2.105	1.944
	Vergoeding voor grond I	1.187	838	172	1.175	1.125	893
	Vergoeding voor grond II	942	653	83	924	881	691
a) Bedrijfsomvang tot en met 2009 in nge, daarna in SO (x 1.000)							
Bron: Informatienet.							

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf met een omvang van 70-400 nge (jaren 2007-2009) en 155.000 tot 885.000 SO (jaren 2010-2011) met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Bedrijveninformatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet steekproefbedrijven tussen 50 en 450 nge (jaren 2007-2009) en 110.700 tot 974.250 SO (jaren 2010-2011) van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij, exclusief bedrijven die meer dan 25% grondgebonden opbrengsten realiseren, geselecteerd. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 24 Informatienetbedrijven en in de rest van Nederland in gemiddeld 34 Informatienetbedrijven in de periode 2007-2011 (tabel B1.4).

Tabel B1.4 Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet (2007-2011)						
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld 2007-2011
Westelijk Holland a)	23	26	25	22	23	24
Rest van Nederland	30	30	36	34	39	34
a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld. Bron: Informatienet.						

De koppeling met de Landbouwtelling op basis van gebied, type, jaar (exacte match), nge of SO, nge of SO/ha en oppervlakte (best match) is met de methode STARS op vergelijkbare manier gerealiseerd als in het geval van akkerbouw- en melkveebedrijven. Op basis van deze weging wordt met de bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pachtprijsgebied de productiecapaciteit (nge of SO) uit de Landbouwtelling voor 92 tot 111% gedekt (tabel B1.5).

Tabel B1.5 Mate waarin de gemiddelde nge of SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge of SO van de steekproefbedrijven (2007-2011)					
Pachtprijsgebied	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland ex Westelijk Holland	97	95	111	102	103
Westelijk Holland ex Boskoop en Rijneveld	95	92	93	108	108
Nederland	97	95	106	104	104
Bron: Informatienet.					

Berekening grondbeloning per pachtprijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (zie de tabellen B1.6 en B1.7). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Indien de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld. De resultaten zijn voor Westelijk Holland in tabel B1.6 en die van de Rest van Nederland in tabel B1.7 gepresenteerd. In Westelijk Holland bedraagt de grondbeloning na reservering gemiddeld 2.475 euro per hectare in de periode 2007-2011. In de rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 1.331 euro per hectare.

Tabel B1.6 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland, exclusief Boskoop en Rijneveld (2007-2011)

	Omschrijving	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld
	Aantal steekproefbedrijven	23	26	25	22	23	24
	Aantal gerepresenteerde bedrijven	377	368	348	377	361	366
	Oppervlakte cultuurgrond	20,6	21,4	20,1	23,0	22,0	21,4
	Bedrijfsomvang in nge a)	196,4	191,2	190,5	461,4	440,9	
	Euro per bedrijf						
(+)	Opbrengsten	407.985	428.524	393.404	644.300	570.405	490.022
(-)	Betaalde kosten en afschrijvingen	369.046	399.665	367.855	528.728	530.242	439.633
(=)	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	38.920	28.956	25.445	96.936	38.662	46.251
(-)	Inkomenscorrectie	0	0	0	0	-137	-27
(+)	Betaalde pacht	37.025	38.782	30.411	41.042	31.097	35.779
(+)	Financieringslasten	36.292	36.334	37.916	49.260	48.077	41.603
(=)	Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	112.237	104.073	93.773	187.238	117.973	123.660
(-)	Kosten arbeid	40.362	45.328	47.961	49.626	51.215	46.851
(-)	Kosten vermogen	37.082	31.039	28.691	33.602	28.966	31.956
(-)	Kosten quotum	12	9	14	37	23	19
(=)	Vergoeding voor grond I	34.780	27.698	17.107	103.972	37.769	44.834
(-)	Reservering	10.800	10.942	8.212	23.756	9.596	12.767
(=)	Vergoeding voor grond II	23.980	16.756	8.894	80.216	28.173	32.067
	Euro per hectare						
	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.892	1.355	1.268	4.223	1.754	2.159
	Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	5.455	4.870	4.672	8.157	5.353	5.774
	Vergoeding voor grond I	1.690	1.296	852	4.530	1.714	2.093
	Vergoeding voor grond II	1.166	784	443	3.495	1.278	1.497
b) Bedrijfsomvang tot en met 2009 in nge, daarna in SO (x1.000)							
Bron: Informatienet.							

Tabel B1.7		Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Nederland, exclusief Westelijk Holland (2007-2011)					
	Omschrijving	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddeld
	Aantal steekproefbedrijven	30	30	36	34	39	34
	Aantal gerepresenteerde bedrijven	1191	1175	1161	1248	1245	1.204
	Oppervlakte cultuurgrond	16,1	15,9	17,7	15,5	17,3	16,5
	Bedrijfsomvang in nge a)	160,3	162,2	190,4	386,5	390,2	
	Euro per bedrijf						
(+)	Opbrengsten	463.090	535.296	463.545	457.524	335.622	449.755
(-)	Betaalde kosten en afschrijvingen	403.878	463.621	416.242	439.878	295.941	403.064
(=)	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	59.247	72.188	45.951	17.988	39.851	46.644
(-)	Inkomenscorrectie	0	0	0	0	-64	-13
(+)	Betaalde pacht	16.968	14.927	13.630	13.457	14.998	14.791
(+)	Financieringslasten	16.710	22.706	20.745	15.614	15.581	18.198
(=)	Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	92.924	109.821	80.325	47.059	70.494	79.645
(-)	Kosten arbeid	35.686	37.483	39.076	37.224	36.857	37.252
(-)	Kosten vermogen	23.503	24.349	20.610	21.078	13.039	20.443
(-)	Kosten quotum	18	21	18	22	22	20
(=)	Vergoeding voor grond I	33.717	47.968	20.621	-11.265	20.576	21.930
(-)	Reservering	10.125	14.456	9.303	4.329	9.538	9.489
(=)	Vergoeding voor grond II	23.591	33.512	11.319	-15.594	11.038	12.441
	Euro per hectare						
	Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	3.679	4.549	2.601	1.158	2.307	2.830
	Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	5.771	6.920	4.546	3.030	4.081	4.832
	Vergoeding voor grond I	2.094	3.023	1.167	-725	1.191	1.331
	Vergoeding voor grond II	1.465	2.112	641	-1.004	639	755
c) Bedrijfsomvang tot en met 2009 in nge, daarna in SO (x1.000)							
Bron: Informatienet.							

Het LEI Wageningen UR 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.

LEI Wageningen UR vormt samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR, Centre for Development Innovation de Social Sciences Group.

Meer informatie: www.wageningenUR.nl/lei