M.H.Douna

Gebouwenlasten voor een aantal verplaatste bedrijven in de ruilverkaveling

TIELERWAARD-WEST

Interne Nota
no. 117

april 1967

Landbouw-Economisch Instituut - Conradkade 175 - 's-Gravenhage - tel. 61.41.61
Niet voor publikatie - nadruk verboden

INHOUDSOPGAVE

		blz.
WOORD VOORAF		5
INLEIDING		7
HOOFDSTUK I	DE FINANCIERINGS- EN SUBSIDIEREGELING NA 1 JANUARI 1958 VOOR DE BOERDERIJENBOUW IN RUILVERKAVELINGSVERBAND	9
	§ 1. De financieringsregeling	9
	§ 2. De subsidieregeling	10
HOOFDSTUK II	DE BOUWKOSTEN IN DE RUILVERKAVELING TIELERWAARD-WEST	13
HOOFDSTUK III	DE ONTWIKKELING VAN DE BOUWKOSTEN VAN DE WONING EN DE BOUWKOSTEN VAN HET BEDRIJFS-GEDEELTE	16
HOOFDSTUK IV	DE GEBOUWENLASTEN IN DE RUILVERKAVELING TIELERWAARD-WEST	21
	§ 1. De verdeling van de subsidie over woning en bedrijfsgedeelte	21
	§ 2. De gebouwenlasten inclusief woning	23
	§ 3. De ruilverkavelingsschuld van het bedrijfsgedeelte	26
	§ 4. De hoogte van de gebouwenlasten in vergelijking met de pachtnorm voor de gebouwen	30
	§ 5. De bedrijfsuitkomsten op pachtbasis	31
HOOFDSTUK V	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	34
BIJLAGE		36

WOORD VOORAF

In de ruilverkaveling Tielerwaard-West worden ca 120 nieuwe boerderijen gebouwd. De bedrijven worden ingericht als weidebedrijven, terwijl gestreefd wordt naar een oppervlakte cultuurgrond van minimaal 19 ha.

De boerderijen worden gebouwd op basis van de subsidie- en financieringsregelingen zoals die in ruilverkavelingen gelden.

In het algemeen bestaat de ruilverkavelingsschuld voor de eigenaren in een blok uit een bijdrage in de kosten voor de aanleg van wegen en waterlopen en verbetering van gronden. Ongeveer 35% van de kosten hiervan wordt door de eigenaren gedragen.

Ook te veel of te weinig toegedeelde grondwaarde wordt in de ruilverkavelingsschuld opgenomen. Voor de eigenaren die een nieuwe boerderij bouwen wordt het schuldbedrag nog weer aanmerkelijk verhoogd door een deel van de bouwkosten. Per oppervlaktegroep en bedrijfstype wordt een vast bedrag aan subsidie in de bouwkosten gegeven.

Een 19-tal reeds gebouwde boerderijen is bij het L.E.I. in administratie. Van deze bedrijven zijn de bouwkosten bekend, zodat de in de toekomst te betalen gebouwenlasten in de vorm van een annuïteit van 5% voor aflossing en rente gedurende 30 jaar konden worden berekend.

De boerderijen in de Tielerwaard worden gebouwd in een tijd dat de bouwkosten voortdurend stijgen. In verband met de vaste subsidiebedragen heeft deze kostenstijging consequenties voor de manier van bouwen van de woning en het bedrijfsgedeelte.

De hoogte van de op het bedrijfsgedeelte rustende lasten wordt tenslotte vergeleken met de pachtnormen voor zeer goede gebouwen.

Het onderzoek werd verricht door M.H.Douna van de afdeling Bedrijfseconomisch Onderzoek in de Landbouw.

HET HOOFD VAN DE AFDELING
BEDRIJFSECONOMISCH ONDERZOEK LANDBOUW,

's-Gravenhage, april 1967 (ir H.Dijkstra)

INLEIDING

Het bouwen van nieuwe boerderijen (bedrijfsgebouwen + woning) is in de ruilverkavelingen waar het plaats vindt een gebeurtenis van eerste orde.

Deze "verplaatsing" van gebouwen en de grondruil die er mee samengaat is gereglementeerd wat betreft de oppervlakte cultuurgrond, de financiering en de verstrekking van subsidies.

Om voor verplaatsing in aanmerking te komen moet in het algemeen minstens een oppervlakte cultuurgrond van 15 ha (wettelijk minimum) gerealiseerd kunnen worden.

De bedragen voor de financiering van deze boerderijenbouw liggen in normen vast en zijn afhankelijk van bedrijfstype en oppervlakte cultuurgrond. De aan de eigenaren verstrekte subsidiebedragen op de nieuw gebouwde boerderij zijn eveneens afhankelijk van de oppervlakte en het bedrijfstype. De bedragen voor de financiering en de subsidie zijn voor akkerbouwbedrijven lager dan voor weide- en gemengde bedrijven.

De normen voor weide- en gemengde bedrijven zijn gelijk. De huidige normen die gelden vanaf 1 januari 1958 zijn sindsdien niet gewijzigd. De bouwkosten zijn in die periode echter wel gestegen. De klacht dat de normen van 1 januari 1958 ten opzichte van het huidige prijspeil van bouwkosten te laag zijn, wordt dan ook wel geuit.

De totale kosten van de uitvoering van een ruilverkaveling worden voor ongeveer 65% door het Rijk gedragen, terwijl het resterende deel ten laste komt van de belanghebbende eigenaren.

De ruilverkavelingsschuld ten laste van de eigenaar kan zijn opgebouwd uit:

1. kosten van de verbetering van de ontwatering, de aanleg van wegen, de verbetering van grasland, enz.
2. verrekening van de waarde van de ingebrachte en toegedeelde grond.
3. de bouwkosten van een nieuwe boerderij.

In het algemeen wordt in iedere ruilverkaveling de schuld gevormd door de punten 1 en 2. Alle eigenaren krijgen te maken met deze schuldbedragen. De schuld voortvloeiend uit het bouwen van een nieuwe boerderij komt alleen ten laste van de eigenaren die een nieuwe boerderij bouwen. Niet in alle ruilverkavelingen worden boerderijen verplaatst.

In de Tielerwaard-West wordt een 120-tal boerderijen gebouwd. Een groot deel is al gebouwd, terwijl een aantal zich in het stadium van uitvoering en aanbesteding bevindt. De eerste aanbestedingen vonden plaats in 1960. De aan deze als weidebedrijven ingerichte boerderijen toegedeelde cultuurgrond van minimaal 19 ha [1] draagt nog een voorlopig karakter. De toedeling kan zowel in eigendom als in pacht plaatsvinden.

---

1) Voor de Tielerwaard-West is het minimum waarnaar gestreefd wordt hoger gesteld dan het wettelijk minimum van 15 ha.

Van de reeds gebouwde bedrijven zijn de aanneemsom, de normatieve bouwsom en het subsidiebedrag bekend, zodat de ruilverkavelingslasten voor de gebouwen bepaald kunnen worden. Bedrijfseconomisch vormen deze lasten geen kostenelement. De lasten bestaan voornamelijk uit het vaste jaarlijkse bedrag aan rente en aflossing (annuïteit) van de ruilverkavelingsschuld op de gebouwen.

Toch is het verleidelijk de hoogte van de lasten te vergelijken met de pachtnorm voor de gebouwen die als kostenelement wordt ingecalculeerd op de 19 verplaatste L.E.I.-bedrijven in de ruilverkaveling Tielerwaard-West. Het L.E.I. gaat er bij de vaststelling van de kosten van grond en gebouwen dus vanuit, dat de ondernemers pachters zijn.

De eerste gebouwen van deze in het onderzoek betrokken bedrijven werden aanbesteed in 1961, d laatste eind 1964. De ontwikkelingen in de jaren na 1964 komen in de cijfers dus niet tot uiting.

De bouwkosten van de boerderij, de normbedragen voor de financiering en de daarop gebaseerde subsidiebedragen, omvatten zowel de woning als het bedrijfsgedeelte.

Voor de vaststelling van de lasten van het bedrijfsgedeelte is het nodig de bouwsom en de subsidie[1] te verdelen over de woning en het bedrijfsgedeelte. Omdat niet is aangegeven hoe de subsidie kan worden verdeeld over woning en bedrijfsgedeelte, krijgt deze verdeling aparte aandacht.

1) Bij de regelingen van 1958 is er van uitgegaan dat ook de woning gesubsidieerd wordt.

HOOFDSTUK I

DE FINANCIERINGS- EN SUBSIDIEREGELING NA 1 JANUARI 1958 VOOR DE BOERDERIJENBOUW IN RUILVERKAVELINGSVERBAND

§ 1. De financieringsregeling

Het Rijk kan via de uitvoerende instanties van de Cultuurtechnische Dienst de financiering van de boerderijenbouw voor een aanzienlijk deel dragen.

Voor de eigenaar is er geen verplichting om van deze regelingen gebruik te maken. Hij kan ook met eigen vermogen financieren of hypothecair krediet gebruiken. Wat het voordeligst is in verband met aflossings- en renteverplichtingen kan voor ieder geval afzonderlijk worden beoordeeld door een financieringsbegroting op te stellen.

In de praktijk zal meestal wel van de geboden financieringsregeling gebruik worden gemaakt, omdat de verplaatsing van de boerderijen meestal gepaard gaat met bedrijfsvergroting en verandering van de bedrijfsorganisatie, zodat ook de levende en dode inventaris aangepast moeten worden. Hiervoor is kapitaal nodig, terwijl ook in de privé-sector wensen worden gerealiseerd.

De maximum door het Rijk te financieren bedragen liggen in de normen voor de boerderijenbouw voor iedere bedrijfsgrootte boven 15 ha vast. De werkelijke bouwkosten kunnen zowel naar boven als naar beneden afwijken van deze normatieve bouwsom (maximum-bouwsom genoemd). Is de aanneemsom, vermeerderd met 10%, kleiner dan de normatieve bouwsom, dan vormt dit bedrag uitgangspunt van de financiering.

De normatieve bouwsom wordt bepaald door de normatieve zuivere bouwkosten te vermeerderen met de toeslag voor architectkosten, erfverharding, etc. Bovendien wordt er, als er geheid moet worden, nog een normbedrag aan toegevoegd. De heikosten worden dus ook gefinancierd.

Deze toeslag is afhankelijk van de diepte waarop geheid moet worden. Het is zelfs mogelijk dat de normatieve bouwsom kan worden verhoogd met tweemaal de subsidietoeslag voor heien. In bijlage I is een overzicht van de bovengenoemde bedragen opgenomen.

Voor een bedrijf van 20 ha wordt de normatieve bouwsom, als er op een diepte van meer dan 5 m wordt geheid:

1. normatieve zuivere bouwkosten	f. 84200
2. toeslag architectkosten, erfverharding, etc.	f. 8400
3. eventuele toeslag bij heien > 5 m	f. 9300
4. normatieve (maximum) bouwsom	f. 101900

Is voor het bedrijf van 20 ha de aanneemsom echter f. 90000,- dan bedraagt het maximum bedrag voor de financiering f. 90000,- (aanneemsom) + f. 9000 (10% van de aanneemsom) = f. 99000 en niet f. 101900.

Bij de 19 Tielerwaardse bedrijven die bij het onderzoek zijn betrokken komen enkele gevallen voor, waarbij de aanneemsom zo laag ligt, dat de aanneemsom, vermeerderd met 10%, beneden de uit de normen berekende maximum bouwsom blijft (vgl. tabel 4 nr 1833, 1837 en 1812).

Om toestemming voor het bouwen van een nieuwe boerderij te krijgen moet in het algemeen een oude boerderij worden ingebracht, die aan de landbouw wordt onttrokken. Tegen een schattingsprijs, gebaseerd op de agrarische waarde, wordt deze oude boerderij overgenomen door de bevoegde instanties (Stichting Beheer Landbouwgronden). De schattingsprijs wordt niet aan de inbrenger uitbetaald, maar verrekend in de gebouwenschuld. Een deel van de schuld betaalt de eigenaar van het nieuwe gebouw dus direct in de vorm van de oude boerderij. Dat de eigenaar dan belang heeft bij een zo hoog mogelijke schattingsprijs ligt voor de hand. Bij een aantal eigenaren in de Tielerwaard-West bestaat de indruk dat deze schattingsprijzen lager liggen dan de opbrengstprijzen bij verkoop. De prijs bij verkoop wordt nu immers door andere factoren dan agrarische bepaald. De recreatieve waarde bijv. kan bepalend zijn, bijv. aan de Linge in de Tielerwaard-West. De niet-agrarische waarde komt dan aan alle eigenaren ten goede.

Ook zijn er eigenaren, die met de schattingsprijs tevreden zijn, omdat ze bijv. zelf geen gebouwen in eigendom hadden. Werden deze gepacht dan was het mogelijk deze, uiteraard met goedkeuring van de eigenaar, tegen schattingsprijs te kopen en in te leveren. Was het niet mogelijk de gepachte oude boerderij te kopen dan moest om toch in aanmerking te komen voor een nieuwe boerderij een bedrag aan geld worden ingebracht.

Het normbedrag dat uitgangspunt is voor de financiering verminderd met het subsidiebedrag en de taxatieprijs van de oude boerderij moet door de boer in 30 jaar worden afgelost. In de jaarlijks te betalen annuïteit van 5% is een rentepercentage van 2.7% begrepen. De aflossingstermijn is waarschijnlijk korter dan de afschrijvingstermijn.

Voor een bedrijf van 20 ha is de gebouwenschuld dan als volgt opgebouwd:

1. normatieve bouwsom	f. 101900
2. subsidiebedrag (incl. heien > 5 m[1])	f. 43800
3. verschil 1 - 2	f. 58100
4. schattingsprijs oude boerderij	f. 10000
5. gebouwenschuld af te lossen in 30 jaar	f. 48100

§ 2. De subsidieregeling

Voor 1958 was de subsidie op de bouwkosten van de in ruilverkavelingsverband verplaatste bedrijven uitgedrukt in een percentage van de werkelijke bouwkosten. De minimale bedrijfsgrootte die voor subsidiëring in aanmerking kwam was toen 10 ha.

Voor een gemengd bedrijf van 10 ha werd 40% van de bouwkosten gesubsidiëerd. Voor iedere ha meer werd 0,5% van de subsidie afgetrokken, zodat op de bouwkosten van een bedrijf van 15 ha 37,5% subsidie werd

1) zie blz. 12 tabel 2

gegeven. De subsidie gold voor de hele boerderij, dus voor woning en bedrijfsgedeelte samen. De bouwkosten van het bedrijf werden volledig gefinancierd.

Per 1 januari 1958 werd de subsidie- en financieringsregeling herzien. Om voor subsidie in aanmerking te komen, moet het bedrijf nu wettelijk minstens 15 ha groot zijn. De maximum te financieren bedragen zijn vastgelegd in de normatieve bouwsommen (vgl. § 1). De subsidiebedragen zijn hierop gebaseerd.

Voor gemengde bedrijven, weidebedrijven en akkerbouwbedrijven werden voor iedere bedrijfsgrootte subsidiebedragen vastgesteld. De subsidiebedragen voor akkerbouwbedrijven liggen aanmerkelijk lager dan die voor weide- en gemengde bedrijven. De subsidiebedragen voor weide- en gemengde bedrijven zijn gelijk (tabel 1).

Tabel 1

SUBSIDIEBEDRAGEN BOERDERIJENBOUW

Oppervlakte in ha	weide- en gemengde bedrijven totaal	weide en gemengde bedrijven per ha	akkerbouwbedrijven totaal	akkerbouwbedrijven per ha
15 ha	31600	2107	21100	1407
16 ha	32200	2013	20500	1281
17 ha	32800	1929	19800	1165
18 ha	33300	1850	19200	1067
19 ha	33900	1784	18500	974
20 ha	34500	1725	17900	895
21 ha	34900	1662	17800	848
22 ha	35300	1605	17800	809
23 ha	35600	1548	17700	770
24 ha	36000	1500	17700	738
25 ha	36400	1456	17600	704
26 ha	37300	1435	17600	677
27 ha	38100	1411	17600	652
28 ha	39000	1393	17600	629
29 ha	39800	1372	17600	607
30 ha	40700	1357	17600	589
>30 ha per ha	+1320			

Het subsidiebedrag voor weide- en gemengde bedrijven is voor een bedrijf van 15 ha f. 31600 en voor een bedrijf van 30 ha f. 40700. De stijging van het subsidiebedrag met f. 9100 over het traject van 15 tot en met 30 ha betekent een geniddelde stijging van ongeveer f. 600 per ha oppervlaktevermeerdering.

Voor akkerbouwbedrijven zijn de subsidiebedragen lager. Voor een bedrijf van 15 ha is het totale subsidiebedrag f. 21100, voor een bedrijf van 30 ha f. 17600. Vanaf 25 ha verandert de subsidie niet meer. Het totale subsidiebedrag neemt dus nu van 15 tot 30 ha niet toe maar af en wel met totaal f. 3500. Gemiddeld daalt het totale subsidiebedrag bij iedere ha oppervlaktevermeerdering met f. 233.

Ook voor het heien zijn de subsidiebedragen voor gemengde en weidebedrijven hoger dan de subsidies voor akkerbouwbedrijven, terwijl ook de toename bij iedere ha oppervlaktevermeerdering voor weide- en gemengde bedrijven hoger ligt (tabel 2).

Tabel 2

SUBSIDIETOESLAG BIJ HEIEN

Oppervlakte cult.grond	weide- gemengde bedr.		akkerbouwbedrijven	
	heidiepte 2-5 m	heidiepte >5 m	heidiepte 2-5 m	heidiepte >5 m
15 ha per bedr.	4100	8100	3100	6300
16 ha	4200	8300	3200	6400
17 ha	4300	8600	3250	6500
18 ha	4400	8800	3300	6600
19 ha	4500	9000	3350	6700
20 ha	4600	9300	3400	6800
21 ha	4700	9500	3450	6900
22 ha	4800	9600	3500	7000
23 ha	4900	9800	3600	7100
24 ha	5000	10000	3650	7200
25 ha	5100	10200	3700	7300
26 ha	5200	10400	3750	7500
27 ha	5300	10700	3800	7600
28 ha	5500	10900	3850	7700
29 ha	5600	11100	3900	7800
30 ha	5700	11400	4000	7900
>30 ha per ha	+120	+240	+40	+80

Volgens bijlage I is de subsidie op de bouwkosten herleid uit de normbedragen voor de "zuivere bouwkosten" vermeerderd met een normtoeslag voor architectkosten, erfverharding, etc. De "zuivere bouwkosten" vermeerderd met deze normtoeslag vormen de normatieve totale stichtingskosten. Vermindering van deze totale stichtingskosten met een normbedrag (herleide norm ex. art. 6) geeft het subsidiebedrag aan.

Voor een weidebedrijf van 20 ha wordt het subsidiebedrag dan als volgt vastgesteld:

1. norm zuivere bouwkosten		f. 84200
2. normtoeslag architectkosten, erfverharding, etc.	+	f. 8400
3. normatieve totale stichtingskosten		f. 92600
4. herleide norm ex.art. 6	-	f. 58100
5. subsidiebedrag		f. 34500
6. subsidietoeslag bij heien > 5 m	+	f. 9300
7. totale subsidie bij meer dan 5 m heien		f. 43800

HOOFDSTUK II

DE BOUWKOSTEN IN DE RUILVERKAVELING TIELERWAARD-WEST

Van de 19 L.E.I.-bedrijven in de ruilverkaveling Tielerwaard-West zijn de definitieve bouwkosten bekend. De bouwkosten omvatten zowel de kosten voor het bedrijfsgedeelte als voor de woning. De bedragen voor erfverharding zijn in de bouwkosten opgenomen. In het algemeen lijkt het logisch dat de bouwkosten toenemen bij toenemende oppervlakte cultuurgrond. Bij een stijgend peil van bouwkosten (onder invloed van een stijgend loonpeil) is het bovendien mogelijk dat de bouwkosten verband houden met de datum van aanbesteding. In tabel 3 wordt een overzicht gegeven van de bouwkosten en de datum van aanbesteding van de in het onderzoek betrokken bedrijven.

Tabel 3

BOUWKOSTEN EN DATUM VAN AANBESTEDING

Bedrijfs-nummer	Opp.cult. grond	Datum van aanbesteding	Bouwkosten incl.erfver-harding	Bouwkosten per ha
1834	20,00	30-12-'61	106636	5332
1835	20,10	30-12-'61	104225	5185
1832	17,50	9- 3-'62	98558	5632
1831	17,90	12- 3-'62	92009	5140
1830	24,80	18- 4-'62	115365	4652
1833	18,30	6- 8-'62	92574	5059
1839	20,70	11- 3-'63	104001	5024
1838	21,30	19- 3-'63	107283	5037
1836	20,00	1- 5-'63	96698	4835
1837	24,20	6- 6-'63	97933	4047
1841	22,50	5-10-'63	115000	5111
1847	25,70	11-12-'63	132514	5156
1844	32,00	27-12-'63	151954	4749
1845	26,00	11- 3-'64	147271	5664
1812	23,80	19- 3-'64	114444	4809
1107	18,00	22- 5-'64	109645	6091
1108	18,50	22- 5-'64	112620	6088
1843	20,50	3- 8-'64	117750[1)]	5744[1)]
1846	29,90	11- 9-'64	156118	4318
Gemiddeld	22,19		114271	5141

De gemiddelde bouwkosten bedroegen van eind 1961 tot eind 1964 bij een gemiddelde oppervlakte van 22,19 ha f. 114271. De oppervlakte van de bedrijven varieert van 17,50 ha tot 32,00 ha.

1) bij bedrijf 1846 is een dubbele woning gebouwd, bij het berekenen van de bouwkosten per ha is maar één woning meegeteld.

De gemiddelde bouwkosten per ha van de in '61 en '62 aanbestede bedrijven zijn f. 5167 per ha bij een gemiddelde oppervlakte van 19,77 ha, de gemiddelde bouwkosten van de in '63 aanbestede bedrijven f. 4851 bij een gemiddelde oppervlakte van 23,77 ha en van de in '64 aanbestede bedrijven f. 5452 per ha bij een gemiddelde oppervlakte van 22,78 ha.

De bouwkosten van de in 1964 aanbestede bedrijven liggen gemiddeld ongeveer f. 285,- per ha hoger dan de in 1961 en 1962 aanbestede bedrijven. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat de bouwkosten in 1964 zijn beïnvloed door bedrijf nr. 1845 dat extra duur bouwde, terwijl bedrijf 1844 een varkensschuur heeft gebouwd waardoor de normatieve bouwsom aanmerkelijk werd overschreden. De bouwkosten van de in 1963 aanbestede bedrijven zijn het laagst. Het aantal waarnemingen is echter gering, zodat het toevalselement een rol kan spelen.

Om meer inzicht in de ontwikkeling van de bouwkosten te krijgen, wordt de ontwikkeling van de bouwkosten van de woning en de bedrijfsgebouwen afzonderlijk behandeld (Hoofdstuk III).

Worden de totale bouwkosten vergeleken met de normatieve bouwsommen, dan valt op (tabel 4) dat in de meeste gevallen de werkelijke bouwkosten hoger liggen dan de normatieve bouwsom, hoewel de afwijkingen naar verhouding niet groot zijn.

Tabel 4

TOTALE BOUWKOSTEN EN NORMATIEVE BOUWKOSTEN

Bedrijfsnummer	1 Bouwkosten totaal incl. erfverh.	2 Normatieve bouwkosten		Verschil 1-2
1834	106636	101900		+ 4736
1835	104225	101900		+ 2325
1832	98558	96800		+ 1758
1831	92009	92009		0
1830	115365	112100		+ 3265
1833	92574	94600		- 2026
1839	104001	104000		0
1838	107283	104000		+ 3283
1836	96698	99300	restcrediet gebruikt voor aanschaf melk machine	- 2602
1837	97933	101200		- 3267
1841	115000	107900		+ 7100
1847	132514	125100		+ 7414
1844	151954	130420	incl.varkensschuur	+ 21534
1845	147271	125100	duur gebouwd	+ 22171
1812	114444	118644		- 4200
1107	109645	105600		+ 4045
1108	112620	108300		+ 4320
1843	117750	113500		+ 4250
1846	156118	130800	dubbele woning	+ 25318
Gemiddeld	114271	109114		+ 5233

In enkele gevallen kan een aanmerkelijke overschrijding van de normatieve bouwsom worden geconstateerd (ca. f. 20000),die echter wel kan worden verklaard (nr. 1846, 1845 en 1844, vgl. ook blz. 14).

De normatieve bouwsom wordt gemiddeld met ± f. 5200 overschreden. Het bedrag dat de werkelijke bouwkosten hoger ligt dan de normatieve bouwkosten moet door de eigenaar worden gefinancierd met eigen of geleend geld.

Er wordt de indruk gewekt dat de normatieve bouwkosten in de meeste gevallen het "kompas" vormen, waarmee bij het begroten van de bouwkosten rekening wordt gehouden.

De bedragen voor erfverharding zijn in de totale bouwkosten opgenomen. Een aantal bedrijven heeft de erfverharding nog niet uitgevoerd. De bedrijven, die het erf wel verhard hebben, hebben hiervoor gemiddeld ca. f. 3000 betaald (tabel 5).

Tabel 5

ERFVERHARDING

Bedrijfsnummer	Erfverharding in gld. per bedrijf
1834	3660
1835	2325
1832	3530
1831	3360
1830	3703
1833	2850
1839	4976
1838	3830
1836	2850
1837	3438
1841	3000
1847	2724
1844	3000
1845	0
1812	3592
1107	4000
1108	4320
1843	1000
1846	1000
Gemiddeld	3008

HOOFDSTUK III

DE ONTWIKKELING VAN DE BOUWKOSTEN VAN DE WONING EN DE BOUWKOSTEN VAN HET BEDRIJFSGEDEELTE

De totale bouwkosten bleken afgezien van enkele verklaarbare uitzonderingen in de buurt van de normatieve bouwkosten te liggen. Dit is opmerkelijk omdat in het algemeen van een voortdurende stijging van de bouwkosten sprake is.

Om deze overeenkomst tussen werkelijke bouwkosten en normatieve bouwkosten te verklaren kan worden verondersteld, dat er reacties hebben plaatsgevonden op de steeds hoger wordende bouwprijzen.

Om deze reacties te analyseren is er een splitsing gemaakt in de bouwkosten van de woning en de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte (tabel 6).

Tabel 6

BOUWKOSTEN WONING EN BEDRIJFSGEDEELTE

Bedrijfs-nummer	Opp.cult. grond	Datum van aanbesteding	Bouwkosten totaal	Bouwkosten woning[1]	Bouwkosten bedrijfsgedeelte
1834	20,00	30-12-'61	106636	26000	80636
1835	20,10	30-12-'61	104225	26000	78225
1832	17,50	9- 3-'62	98558	28000	70558
1831	17,90	12- 3-'62	92009	28500	63509
1830	24,80	18- 4-'62	115365	39000	76365
1833	18,30	6- 8-'62	92574	27500	65074
1839	20,70	11- 3-'63	104001	35000	69001
1838	21,30	19- 3-'63	107283	37000	70283
1836	20,00	1- 5-'63	96698	35000	61698
1837	24,20	6- 6-'63	97933	35000	62933
1841	22,50	5-10-'63	115000	30800	84200
1847	25,70	11-12-'63	132514	30000	102514
1844	32,00	27-12-'63	151954	32500	119454
1845	26,00	11- 3-'64	147271	42500	104771
1812	23,00	19- 3-'64	114444	34500	79944
1107	18,00	22- 5-'64	109645	47000	62645
1108	18,50	22- 5-'64	112620	47500	65120
1843	20,50	3- 8-'64	117750	42500	75250
1846	29,90	11- 9-'64	156118	60000	96118
Gemiddeld	22,19		114271	36016	78332

1) de bouwkosten van de woning zijn door de boer opgegeven.

De bouwkosten van de woning houden in het algemeen weinig verband met de oppervlakte cultuurgrond. Het is mogelijk dat de gezinssamenstelling van meer invloed op de omvang en inrichting van de woning en ook op de bouwkosten daarvan is. Bovendien kan de representatieve functie van de woning verschillend worden beoordeeld. Dit oordeel hoeft echter geen verband te houden met de oppervlakte cultuurgrond.

Duidelijk blijkt dat de bouwkosten van de woning in de loop der jaren zijn gestegen (tabel 6). In 1961 lagen de bouwkosten van de woning beneden f. 30000, terwijl de bouwkosten in 1964 boven f. 40000 lagen. Deze stijging houdt naar alle waarschijnlijkheid verband met de bouwkostenstijging in deze jaren.

Uit tabel 6 blijkt verder dat de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte in de loop der jaren niet regelmatig toe- of afnemen. Blijkbaar spelen bij de ontwikkeling van de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte andere factoren een rol.

In tabel 7 en 8 zijn de bouwkosten van de woning en het bedrijfsgedeelte afzonderlijk gegroepeerd en per ha uitgedrukt.

Op bedrijven met overwegend grasland en rundvee zullen bij gelijkblijvend prijsniveau van bouwkosten en traditionele bouw de totale bouwkosten van het bedrijfsgedeelte stijgen als de oppervlakte cultuurgrond toeneemt. Deze stijging is logisch, omdat bijv. bij een grotere oppervlakte grasland meer vee past. Dit meerdere vee eist een grotere stal, terwijl de hoeveelheid ruwvoer die opgeslagen moet worden meer schuur- en siloruimte vraagt.

Bij een stijgend prijsniveau van bouwkosten kan het zich voordoen, dat de bouwkosten van de woning meer stijgen dan de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte, bij gelijkblijvende oppervlakte. Dit kan worden verklaard uit de reacties van boeren, architecten, aannemers en fabrikanten van bouwmaterialen op de stijgende bouwkosten. Er wordt dan afgeweken van de traditionele bouw. De boeren zullen b.v. minder eisen gaan stellen aan de bewaring van de gier b.v. door geen kelder te bouwen en de gier weg te laten lopen via een putje in het grondwater. Constructies worden vereenvoudigd en prefabricated onderdelen doen hun intrede. Voor de woning gelden deze reacties in mindere mate. Aan de woning worden niet gauw lagere eisen gesteld, terwijl het gebruik van goedkopere en "prefabricated" materialen maar beperkt mogelijk is.

Een situatie als bovenbedoeld lijkt zich in de Tielerwaard voor te doen. Zowel de totale bouwkosten van het bedrijfsgedeelte als de bouwkosten per ha stijgen niet regelmatig (tabel 8).

Gemiddeld zijn de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte in 1961 en 1962 f. 72395,-, in 1963 f. 81.440,- en in 1964 f. 80.642,-.
De gemiddelde oppervlaktes zijn in die jaren respectievelijk 19.77 ha, 23.77 ha en 22.78 ha. Op zichzelf is deze bouwkostenstijging in verband met de wat grotere gemiddelde oppervlakte in de latere jaren wel logisch. De bouwkostenstijging van de woning is echter naar verhouding veel sterker in deze jaren (vgl. tabel 7), terwijl deze bouwkosten met de oppervlakte niet samenhangen. Er kan dan ook niet aan de indruk worden ontkomen dat er bij het bouwen van het bedrijfsgedeelte sterk is gereageerd op het stijgende prijsniveau van bouwkosten.

De bouwkosten per ha zijn gemiddeld in 1961 en '62 f. 3.677,- in 1963 f. 3.398,- en in 1964 f. 3.546,-.

Samenvattend kan worden gezegd, dat terwijl het algemene prijspeil van bouwkosten is gestegen, de totale bouwkosten van boerderijen in de Tielerwaard-West van 1961 tot en met 1964 niet sterk zijn gestegen en in de buurt liggen van de normatieve bouwsom.

De verklaring hiervoor moet worden gezocht in een sterke reactie op de stijgende bouwkosten. De reacties zijn vooral merkbaar in de bedrijfsgebouwen. Per ha cultuurgrond zijn de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte gedaald.

HOOFDSTUK IV

DE GEBOUWENLASTEN IN DE RUILVERKAVELING TIELERWAARD-WEST

Reeds in de inleiding werd er op gewezen dat de totale ruilverkavelingsschuld, die ten laste komt van de eigenaar, kan zijn opgebouwd uit een drietal elementen:

a. de kosten van ontwatering enz.
b. verrekening van de ingebrachte en toegedeelde eigendommen
c. de schuld die ontstaat door het bouwen van een nieuwe boerderij.

a. Het deel van de kosten van ontwatering enz. dat ten laste van de eigenaar van de grond komt wordt per ha omgeslagen.
Deze lasten zijn echter nog niet bekend.

b. De toedeling van grond kan zowel in eigendom als in pacht geschieden. Toewijzingen in eigendom worden voor de bepaling van de ruilverkavelingsschuld verrekend met de ingebrachte eigendommen. Is de waarde van de toegewezen eigendom groter dan de waarde van de inbreng dan verhoogt dit "teveel" toegedeelde ruilverkavelingsschuld. Is de waarde van de inbreng groter dan de waarde van de toewijzing dan verlaagt dit te weinig toegedeelde de ruilverkavelingsschuld. Voor de grond die in pacht is toegedeeld zullen op den duur nieuwe pachtovereenkomsten worden gesloten, waarin de lasten van a. kunnen zijn verrekend.
Zolang echter de ruilverkaveling nog niet is afgesloten vindt met de ruilverkavelingsinstanties van de toegewezen en ingebrachte grond in eigendom en in pacht een verrekening in pacht plaats.
De schulden die uit de grondruil ontstaan zijn dan ook niet definitief bekend.

c. De schuld die ontstaat door het bouwen van een nieuwe boerderij.
Van de 19 L.E.I.-bedrijven in de Tielerwaard-West kan de schuld die ontstaat door het bouwen van de nieuwe boerderij worden bepaald. De normatieve bouwsom en het subsidiebedrag gelden voor woning en bedrijfsgedeelte samen (vgl. Hoofdstuk II). Voor het bepalen van de lasten die op het bedrijf drukken is het nodig het subsidiebedrag te splitsen in een deel voor de woning en een deel voor het bedrijf. Getracht zal worden voor de subsidieverdeling een logische achtergrond te geven.

§ 1. De verdeling van de subsidie over woning en bedrijfsgedeelte

Vóór 1958 was de subsidie op de bouwkosten van de in ruilverkavelingsverband verplaatste bedrijven uitgedrukt in een percentage van de werkelijke bouwkosten. De minimale bedrijfsgrootte die voor subsidiëring in aanmerking kwam was 10 ha. Voor dit bedrijf werd 40% van de bouw-

kosten gesubsidieerd. Voor iedere ha meer werd 0,5% van de subsidie afgetrokken, zodat op de bouwkosten van een bedrijf van 15 ha 37,5% subsidie werd gegeven. De subsidie gold voor woning en bedrijfsgedeelte samen. Om de subsidie te verdelen werden de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte en de woning vastgesteld. Het totale subsidiebedrag kon dan in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte worden verdeeld.

Vanaf 1 januari 1958 geldt een andere subsidieregeling. Voor iedere oppervlakte cultuurgrond boven 15 ha zijn nu vaste subsidiebedragen vastgesteld, onafhankelijk van de werkelijke bouwkosten.

De subsidiebedragen zijn gebaseerd op normatieve bouwkosten. Ook nu kan de subsidie worden verdeeld in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte.

De bouwkosten van de woning houden weinig verband met de oppervlakte cultuurgrond. De bouwkosten van het bedrijfsgedeelte kunnen stijgen als de oppervlakte toeneemt. De verhouding tussen bouwkosten woning en bouwkosten bedrijfsgedeelte verandert dan met de oppervlakte cultuurgrond.

Een voorbeeld kan de verdeling van de subsidie verduidelijken. Voor bedrijven van 20 en 30 ha zijn daarvoor bouwkosten aangenomen. Het totale subsidiebedrag ligt vast in normen.

A. Weidebedrijf van 20 ha

Bouwkosten woning	f. 30000	
Bouwkosten bedrijfsgedeelte	f. 75000	

Het totale subsidiebedrag wordt verdeeld in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte 30 : 75.

Totale subsidiebedrag (inclusief heitoeslag)	f. 43800
Subsidie woning	f. 12510
Subsidie bedrijfsgedeelte	f. 31290

B. Weidebedrijf van 30 ha

Bouwkosten woning	f. 30000
Bouwkosten bedrijfsgedeelte	f.100000

De verhouding waarin het totale subsidiebedrag nu wordt verdeeld is ruimer 30 : 100.

Totale subsidiebedrag (inclusief heitoeslag)	f. 52100
Subsidie woning	f. 12000
Subsidie bedrijfsgedeelte	f. 40100

De bouwkosten van de woning zijn voor beide bedrijven gelijk gehouden, terwijl de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte hoger worden ten gevolge van de toenemende oppervlakte cultuurgrond. De subsidie op het bedrijfsgedeelte neemt dus naar verhouding dan toe.

Bij een stijgend prijsniveau van bouwkosten kan het zich voordoen, dat de bouwkosten van de woning meer stijgen dan de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte. Dit moet dan worden verklaard uit de in hoofdstuk III gesignaleerde reacties van de bouwers van boerderijen.

De vraag of ook nu de verdeling van de subsidie moet plaatsvinden in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte, kan bevestigend worden beantwoord. De subsidie heeft immers ten doel de "onrendabele top" van de bouwkosten weg te nemen. Worden nu door aanpassingen in het bedrijfsgedeelte de bouwkosten daarvan lager

dan wordt ook het onrendabele gedeelte van deze bouwkosten geringer. Van de totale subsidie mag dan ook een kleiner gedeelte worden toegerekend aan het bedrijfsgedeelte. Een voorbeeld kan de redenering verduidelijken.

A. Veidebedrijf van 20 ha, gebouwd in 1960

Bouwkosten woning	f. 30000
Bouwkosten bedrijfsgedeelte	f. 75000
Subsidiebedrag	f. 43800

De totale subsidie van f. 43800 wordt verdeeld in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte 30 : 75

Subsidie woning	f. 12510
Subsidie bedrijfsgedeelte	f. 31290
Totale subsidie	f. 43800

C. Veidebedrijf van 20 ha wordt gebouwd in 1964. De totale bouwkosten zijn f. 105000 en gelijk aan de bouwkosten van bedrijf A dat in 1960 is gebouwd.

De totale subsidiebedragen zijn voor beide bedrijven gelijk. De verhouding tussen de bouwkosten van de woning en de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte is van 1960 tot 1965 gewijzigd.

Bouwkosten woning	f. 40000
Bouwkosten bedrijfsgedeelte	f. 65000
Totale bouwkosten	f.105000

De bouwkosten van de woning zijn ten opzichte van 1960 met f. 10000 gestegen, de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte f. 10000 gedaald. De verhouding waarin de totale subsidie van f. 43800 wordt verdeeld is nu 40 : 65.

Subsidie woning	f. 16680
Subsidie bedrijfsgedeelte	f. 27120
Totale subsidie	f. 43800

De subsidie op de woning is ten opzichte van 1960 gestegen met f. 4170, de subsidie op het bedrijfsgedeelte is met hetzelfde bedrag gedaald.

Bij de volgende berekeningen van de ruilverkavelingsschuld, die op de bedrijfsgebouwen rust, wordt de subsidie verdeeld in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte.

§ 2 De gebouwenlasten inclusief woning

De lasten bestaan voor het grootste deel uit rente en aflossing van een schuld. Het bedrijfseconomische kostenkarakter is hieraan vreemd.

Voor het bepalen van de gebouwenlasten in ruilverkavelingsverband zijn de volgende bouwstenen nodig:

a. de schuld op de gebouwen die ontstaat door de normatieve bouwsom te verminderen met de subsidie en de taxatieprijs van de oude boerderij. Gedurende 30 jaar moet jaarlijks 5% van de schuld worden betaald.

b. met de taxatieprijs van de ingeleverde oude boerderij financiert de eigenaar een deel van de bouwkosten. Bovendien is in een aantal gevallen de normatieve bouwsom overschreden. Voor de financiering hiervan moet de eigenaar zelf zorgdragen, hetzij uit eigen middelen hetzij met geleend geld. De ene eigenaar zal ten aanzien van deze financiering in een andere situatie verkeren dan de andere. Om al deze verschillen, die overigens ook moeilijk zijn vast te stellen, te omzeilen, wordt verondersteld dat zowel het bedrag waarvoor de oude boerderij is getaxeerd, als het bedrag waarmee de normatieve bouwsom is overschreden, moet worden geleend op basis van 6% rente met een aflossingstermijn van 25 jaar. Op annuiteitbasis moet dan jaarlijks 7,8% aan rente en aflossing worden betaald.

c. verzekering van de gebouwen.

d. waterschapslasten.

e. grond- en straatbelasting.

f. onderhoud van de gebouwen.

De bedragen, bedoeld in a, b en c zijn bekend. De bedragen in d, e en f zouden moeten worden geschat. We beperken ons tot de bedragen bedoeld in a en b. Tabel 9 geeft een overzicht.

Gebouwenschuld inclusief woning — Tabel 9

Bedrijfsnummer	Opp.cult. grond	Bouwkosten totaal incl. erfverharding	Normatieve bouwsom	Subsidiebedrag	Waarde oude boerderij	Schuld gebouw aan C.D.	Bedrag aan bouwkosten boven norm. bouwsom	Gefinancierd buiten ruilverkaveling
1834	20,00	106686	101900	43800	5500	52600	4736	10236
1835	20,10	104225	101900	43800	20000	38100	2325	22325
1832	17,50	98558	96800	42100	10000	44700	1758	11758
1831	17,90	92009	92009	42100	10800 1)	39109		10800
1830	24,80	115365	112100	46600	8000	57500	3265	11265
1833	18,30	92574	94600	42100	4000	46464		4000
1839	20,70	104002	104000	44400	12200	47400		12200
1838	21,30	107283	104000	44400	4500	55100	3283	7783
1836	20,00	96698	99300	42900	4500	49208		4500
1837	24,20	97933	101200	46000	14000	37033		14000
1841	22,50	115000	107900	45400	12192	50308	7100	19292
1847	25,70	132514	125100	47700	15860	61540	7424	23274
1844	32,00	151954	130420	55220	12000	63200	21534	33534
1845	26.00	147271	125100	47700	30600	46800	22171	52771
1812	23,80	114444	118644	46000	17000	51444		17000
1107	18,00	109645	105600	42100	11000	52500	4045	15045
1108	18,50	112620	108300	42900	12000	53400	4320	26320
1843	20,50	117750	113500	44400	8500	60600	4250	22750
1846	29,90	156118	130800	49900	14000	66900	25318	39318
Gemiddeld	22,19	114271	109114	45238	11116	51264	5870	17798

1) Geen oud gebouw aanwezig maar een geldbedrag ineens betaald.

De gemiddelde schuld aan de C.D. is ruim f. 51000, terwijl gemiddeld f. 17498 in het gebouw wordt gefinancierd buiten de ruilverkavelingsfinanciering.

Het bedrag dat de eigenaar moet financieren is opgebouwd uit de agrarische waarde van het oude gebouw, gemiddeld f. 11116 en het bedrag dat de werkelijke bouwkosten boven de normatieve bouwsom liggen (gemiddeld f. 5870).

Over het bedrag dat de eigenaar financiert, zoals verondersteld met geleend geld moet aflossing en rente worden gerekend. Voor een rentepercentage van 6% en een aflossingstermijn van 25 jaar komt dit neer op een annuïteit van 7.8%.

De 5% annuïteit van de ruilverkavelingsschuld komt gemiddeld per bedrijf op een bedrag van f. 2563 (tabel 10), en per ha op een bedrag van f. 118,-.

De lasten van de financiering buiten de ruilverkaveling bedragen per ha gemiddeld f. 59,-. De som van de ruilverkavelingsschuld en de financiering buiten de ruilverkaveling wordt dan f. 177,- per ha.

Ruilverkavelingslasten gebouwen incl. woonhuis — Tabel 10

Bedrijfsnummer	1 Opp.cult. grond	2 Schuld totaal	3 5% van schuld C.D.	4 5% per ha cult grond	5 totaal gefinanc. buiten ruilverkaveling	6 7,8% van financ. buiten ruilverkaveling	7 7,8% van financ. per ha buiten rvk.	8 Totaal jaarl. gebouwenlasten 3+6	9 Totaal jaarl. lasten per ha
1834	20,00	52600	2630	132	10236	798	40	3428	171
1835	20,10	38100	1905	95	22325	1741	87	3646	181
1832	17,50	44700	2235	128	11758	917	52	3152	180
1831	17,90	39109	1955	109	10800	842	47	2797	156
1830	24,80	57500	2875	116	11265	879	35	3754	151
1833	18,30	46474	2324	127	4000	312	17	2636	144
1839	20,70	47400	2370	114	12200	952	46	3322	160
1838	21,30	55100	2755	129	7783	607	28	3362	158
1836	20,00	49298	2465	123	4500	351	18	2816	141
1837	24,20	37033	1852	77	14000	1092	45	2944	122
1841	22,50	50308	2515	112	19292	1505	67	4020	179
1847	25,70	61540	3077	120	23274	1815	71	4892	190
1844	32,00	63200	3160	99	33534	2616	82	5778	181
1845	26,00	46800	2340	90	52771	4116	158	6456	248
1812	23,80	51444	2572	108	17000	1326	56	3898	164
1107	18,00	52500	2625	146	15045	1174	65	3799	211
1108	18,50	53400	2670	144	16320	1273	69	3943	213
1843	20,50	60600	3030	148	12750	995	49	4025	196
1846	29,90	66900	3345	112	29318	3067	103	6412	214
Gemiddelde	22,19	51264	2563	118	17708	1388	60	3920	177

In de jaarlijkse ruilverkavelingsrente is een bepaalde subsidie ingebouwd in de vorm van een laag rentepercentage.

Bovendien wordt met de betaling van de ruilverkavelingslasten pas gestart als de ruilverkaveling geheel is afgesloten. Voor een aantal bedrijven kan dit uitstel van betaling wel 10 jaar zijn, voor bedrijven die het laatst zijn gebouwd, misschien maar enkele jaren. Een zekere onbillijkheid schuilt hier wel in. Het uitstel van betaling kan immers voordelen hebben in verband met de aanpassing van de bedrijven aan de nieuwe situatie. Aan de andere kant is het mogelijk dat op een later tijdstip betere ontwerpen van boerderijen ontwikkeld zijn.

Nemen we aan dat het moment waarop met de betaling van de lasten moet worden begonnen gemiddeld 5 jaar valt na de aanvaarding van de nieuwe boerderij, dan hoeft gedurende 5 jaar gemiddeld ca f. 2500 niet te worden betaald aan ruilverkavelingsschuld voor het gebouw.

§ 3 De ruilverkavelingsschuld van het bedrijfsgedeelte

Om de ruilverkavelingsschuld, die op het bedrijf drukt, te bepalen is het nodig om de totale schuld te splitsen in een schuld voor de woning en een schuld die op het bedrijfsgedeelte drukt. Hiervoor wordt de totale subsidie verdeeld in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte (vgl. tabel 11 en § 1).

De gemiddelde subsidie op het bedrijfsgedeelte is ruim f. 31200.

Tabel 11

VERDELING VAN DE SUBSIDIE OVER WONING EN BEDRIJFSGEDEELTE

Bedrijfs-nummer	Subsidie-bedrag	Bouwkosten woning : bouwkosten bedrijf	Subsidie op woning	Subsidie op bedrijfsgedeelte
1834	43800	26 : 80	10760	33040
1835	43800	26 : 78	10962	32838
1832	42100	28 : 71	11925	30175
1831	42100	29 : 64	13108	28992
1830	46600	39 : 74	16038	30562
1833	42100	28 : 65	12655	29445
1839	44400	35 : 69	14937	29463
1838	44400	37 : 69	15489	28911
1836	42900	35 : 62	15496	27404
1837	46000	35 : 63	16453	29547
1841	45400	31 : 84	12220	33180
1847	47700	30 :102	10878	36822
1844	55220	33 :119	12023	43197
1845	47700	43 :105	13890	33810
1812	46000	35 : 30	14000	32000
1107	42100	47 : 62	18168	23932
1108	42900	47 : 65	18005	24895
1843	44400	43 : 75	16200	28200
1846	49200	35 : 96	13324	36576
Gemiddeld	45238		14028	31210

In een aantal gevallen zijn de totale bouwkosten groter dan de normatieve bouwsom. Om het ruilverkavelingsschuldbedrag ten laste van het bedrijfsgebouw dan te berekenen, wordt de normatieve bouwsom verdeeld in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte. Het subsidiebedrag dat berekend is voor de bedrijfsgebouwen kan dan worden afgetrokken van de normatieve bouwkosten van het bedrijfsgedeelte.

Als verplichte eigen financiering dient de getaxeerde waarde van het bedrijfsgedeelte van de ingeleverde oude boerderij. Is er geen eigen boerderij aanwezig dan moet een geldbedrag ineens worden betaald (tabel 12).

Tabel 12

RUILVERKAVELINGSSCHULD BEDRIJFSGEDEELTE

Bedrijfsnummer	Normatieve bouwsom	Bouwk. woning : bouwk. bedrijf	Normatieve bouwsom bedrijfsgedeelte	Bouwk. bedrijf	Subsidie bedrijf	Getax. waarde oude bedr. geä.	Ruilverkavelingsschuld bedrijf
1834	101900	26 : 80	76800	80636	33040	1500	42260
1835	101900	26 : 78	76440	78225	32838	3750	39852
1832	96800	28 : 71	69438	70558	30175	6000	33263
1831				63509	28992	7020	27497
1830	112100	39 : 74	73408	76365	30562	4000 1)	38846
1833				65074	29445	2000	33629
1839				69001	29463	9000	30538
1838	104000	37 : 69	67689	70283	28911	4500	34278
1836				61689	27404	2000	32285
1837				62933	29547	7000	26386
1841	107900	31 : 84	78792	84200	33180	7200	38412
1847	125100	30 :102	96596	102514	36822	11060	40814
1844	130420	33 :119	102102	119454	43197	6000	52905
1845	125100	43 :105	88725	104771	33810	16660	38255
1812				79944	32000	15470	32474
1107	105600	47 : 62	60078	62645	23932	5000	31146
1108	108300	47 : 65	62855	65120	24895	4800	33160
1843	113500	43 : 75	72150	75250	28200	4000	39950
1846	130000	35 : 96	95808	96118	36576	7200	52022

Stijgen de bouwkosten boven de normatieve bouwkosten, dan wordt dit meerdere door de ruilverkaveling niet gesubsidieerd.

De ruilverkavelingsschuld die rust op het bedrijfsgedeelte door de nieuwbouw is gemiddeld ruim f. 37000,-, wat neerkomt op een jaar-

1) geen oude boerderij ingeleverd maar bedrag ineens betaald.

lijkse gemiddelde last per ha van f. 84 (Tabel 13).

Tabel 13

5% RUILVERKAVELINGSSCHULD VAN HET BEDRIJFSGEDEELTE

Bedrijfs-nummer	Opp.cult. grond	Ruilverka-velingsschuld bedr.gedeelte totaal	5% van schuld bedr.gedeelte	5% van schuld per ha
1834	20,00	42260	2113	106
1835	20,10	39852	1993	99
1832	17,50	33263	1663	95
1831	17,90	27497	1375	77
1830	24,80	38846	1942	78
1833	18,30	33629	1681	92
1839	20,70	30538	1527	74
1838	21,30	34278	1714	80
1836	20,00	32285	1614	81
1837	24,20	26386	1319	55
1841	22,50	38412	1921	85
1847	25,70	48814	2441	95
1844	32,00	52905	2645	83
1845	26,00	38255	1913	74
1812	23,80	32474	1624	68
1107	18,00	31146	1557	87
1108	18,50	33160	1658	90
1843	20,80	39950	1998	96
1846	29,90	52022	2601	87
Gemiddeld	22,19	37156	1858	84

In tabel 14 zijn de bedragen waarmee de normatieve bouwsommen zijn overschreden en de inleveringsprijzen van de oude boerderij, resp. een geldbedrag ineens, opgenomen. De ingeleverde oude boerderij is in feite een financiering met eigen geld. De overschrijding van de normatieve bouwsom moet met eigen of geleend geld worden gefinancierd. In het verdere betoog en de berekeningen wordt aangenomen dat de bedragen die de eigenaar financiert buiten de ruilverkaveling geleend zijn op annuïteitbasis met een looptijd van 25 jaar en een rente van 6%. Het percentage van 7,8% voor rente en aflossing betekent dan jaarlijks een bedrag van f. 33 per ha cultuurgrond.

Tabel 14

HET TE FINANCIEREN GEDEELTE VAN HET BEDRIJFSGEBOUW BUITEN DE RUILVERKAVELING

Bedrijfs-nummer	1 Opp. cult. grond	2 Bouwk. woning : bouwk. bedrijf	3 Over-schrijding norm : bouw-som	4 Over-schrijding ten laste bedrijf	5 Taxatieprijs oude bedr. gedeelte	6 4 + 5 financiering buiten de ruil-verkaveling	7 7,8% van 6	8 7,8% per ha cult. grond
1834	20,00	26 : 80	4736	3600	1500	5100	398	20
1835	20,10	26 : 78	2325	1716	3750	5466	426	21
1832	17,50	28 : 71	1758	1278	6000	7278	568	32
1831	17,90				7020	7020	548	31
1830	24,80	39 : 74	3265	2146	4000 [1]	6146	479	19
1833	18,30				2000	2000	156	9
1839	20,70				9000	9000	702	34
1838	21,30	37 : 69	3283	2139	4500	6639	518	24
1836	20,00				2000	2000	156	8
1837	24,20				7000	7000	546	23
1841	22,50	31 : 84	7100	5208	7200	12408	968	43
1847	25,70	30 :102	7414	5712	11060	16772	1308	51
1844	32,00	33 :119	21534	16898	6000	22898	1786	56
1845	26,00	43 :105	22171	15750	16660	32410	2528	97
1812	23,80				15470	15470	1207	51
1107	18,00	47 : 62	4045	2294	5000	7294	569	32
1108	13,50	47 : 65	4320	2535	4800	7335	572	31
1843	20,80	43 : 75	4250	2700	4000	6700	523	26
1846	29,90				7200	7200	562	19
Gemiddeld	22,19				6535	9797	764	33

De totale lasten voor het bedrijfsgebouw, exclusief grond- en straatbelasting en onderhoud, bedragen gemiddeld ongeveer f. 124 per ha (Tabel 15).

1) geen oude boerderij ingeleverd, maar bedrag ineens betaald.

Tabel 15

LASTEN VOOR HET BEDRIJFSGEBOUW PER HA

Bedrijfs-nummer	Opp.cult. grond	5% van schuld C.D. / ha	7,8% van fin./ha	Verzekering per ha	Totaal
1834	20,00	106	20	7	133
1835	20,10	99	21	6	126
1832	17,50	95	32	6	133
1831	17,90	77	31	8	116
1830	24,80	78	19	5	102
1833	18,30	92	9	4	105
1839	20,70	74	34	3	111
1838	21,30	80	24	3	107
1836	20,00	81	8	6	95
1837	24,20	55	23	5	83
1841	22,50	85	43	3	131
1847	25,70	95	51	3	149
1844	32,00	83	56	5	144
1845	26,00	74	97	4	175
1812	23,80	68	51	5	124
1107	18,00	87	32	6	112
1108	18,50	90	31	5	126
1843	20,80	96	26	8	130
1846	29,90	87	19	5	111
Gemiddeld	22,19	84	33	5	122

§ 4 De hoogte van de gebouwenlasten in vergelijking met de hoogte van de pachtnorm voor de gebouwen

De pachtnormen worden gehanteerd als richtsnoer bij de vaststelling van de pacht. De pacht vormt een bedrijfseconomisch kostenelement voor de pachter.

Bij het L.E.I. worden in de bedrijfseconomische boekhoudingen de ondernemers als pachter gezien. In de Tielerwaard zijn bij de vaststelling van de kosten voor de gebouwen de pachtnormen gehanteerd.

De gebouwen in de Tielerwaard zijn in het algemeen getaxeerd in de doelmatigheidsklasse zeer goed. Voor bedrijven van 15 - 25 ha is deze norm f. 140 per ha.

Gemiddeld liggen de lasten exclusief grond- en straatbelasting f. 10 à f. 20 lager dan de pachtnorm. De verschillen zijn dan ook niet zo groot (Tabel 16).

Tabel 16

GEBOUWENLASTEN EN INGECALCULEERDE PACHT

edrijfs-ummer	Opp.cult. grond	Lasten[1] per ha	Lasten per bedrijf	Berekende pacht gebouw per bedrijf	Berekende pacht per ha	Verschil tussen laste en pachten per ha
1834	20,00	133	2660	2800	166	33
1835	20,10	126	2533	2814	140	14
1832	17,50	133	2328	2450	140	7
1831	17,90	126	2076	2506	140	24
1830	24,80	102	2530	3472	140	38
1833	18,30	105	1922	1926	105	0
1839	20,70	111	2298	2174	105	29
1838	21,30	107	2279	2982	140	33
1836	20,00	95	1900	2800	140	45
1837	24,20	83	2009	3388	140	57
1841	22,50	131	2948	3150	140	9
1847	25,70	149	3829	2699	105	✗ 44
1844	32,00	144	4608	4480	140	✗ 4
1845	26,00	175	4550	3640	140	✗ 35
1812	23,80	124	2951	3332	140	16
1107	18,00	112	2016	2520	140	28
1108	18,50	126	2331	2590	140	14
1843	20,80	130	2704	2912	140	10
1846	29,90	111	3319	4186	140	29
emiddeld	22,19	122	2726	2991	136	20

§ 5 De bedrijfsuitkomsten op pachtbasis

De verplaatste bedrijven zijn ingericht als weidebedrijven. Op een aantal worden varkens gehouden (vooral fokzeugen). De gezinsbedrijven hebben in het algemeen een oppervlakte van rond 20 ha. Ter illustratie worden in tabel 17 een aantal bedrijfseconomische kengetallen gegeven (groepsgemiddelden) over de jaren 63/64, 64/65 en 65/66.

1) exclusief grond- en straatbelasting en onderhoud.

Tabel 17

KENGETALLEN TIELERWAARD

	63/64	64/65	65/66
	6 bedr.	13 bedr.	17 bedr.
Opp. cult.grond	17,30	20,91	21,59
Aantal melkkoeien	23,7	23,6	26,1
G.v.e./ha grasland	1,93	1,77	1,84
N/ha grasland	199	176	180
% gemaaid	60	70	68
B.e. per v.a.k.	1519	1598	1695
Bew. kosten /100 b.e.	864	862	932
Kg melk per koe	3975	4137	4128
Saldo opbr.-voer/koe	1160	1523	1499
Kosten grond en gebouwen/ha	278	271	305
Arbeidsinkomen ondernemer	11583	16524	14822

De bedrijfsuitkomsten zijn berekend op pachtbasis, waarbij de pachtnormen van november 1964 voor grond en gebouwen zijn gehanteerd.

De ruilverkaveling Tielerwaard-West is nog niet afgesloten. De toekomstige eigendoms- en pachtverhoudingen zijn nog niet bekend. Hoe de hoogte van de toekomstige lasten voor de grond zal zijn in verhouding tot de pachtnorm voor de grond is nog niet te zeggen.

In de jaren 63/64, 64/65 en 65/66 zijn geleidelijk meer bedrijven in administratie gekomen. Momenteel zijn er 19 bedrijven in administratie. De behaalde netto-overschotten zijn bij de ingecalculeerde pachtnormen voor grond- en gebouwen in de loop der jaren gemiddeld wel positief (tabel 18).

Tabel 18

NETTO-OVERSCHOT PER HA

Bedrijfsnummer	63/64	64/65	65/66	gemiddeld
1834	✗ 3	602	147	248
1835	24	667		
1832	110	385	331	275
1831	155	727	574	485
1830	187	244	651	361
1833	✗ 140	17	✗ 206	✗ 110
1839		✗ 180	48	✗ 66
1838		568	98	333
1836		62	68	65
1837		208		
1841		81	142	112
1847			222	
1844			64	
1845			87	
1812		176	124	150
1107			✗ 30	
1108			127	
1843			✗ 534	
Gemiddeld				ca 185

Gemiddeld is het netto-overschot per ha over deze 3 jaren ca f. 185,-. Het netto-overschot bedroeg op Friese kleiweidebedrijven van 20 - 30 ha over dezelfde jaren gemiddeld ca f. 272,-.

De ingecalculeerde kosten voor grond - en gebouwen zijn in de Tielerwaard in 3 jaren ca f. 285,-, op de Friese bedrijven ca f. 262,-.

HOOFDSTUK V

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Voor een 19-tal bedrijven in de ruilverkaveling Tielerwaard-West werden de ruilverkavelingslasten die rusten op de verplaatste nieuwe bedrijfsgebouwen, uitgaande van de bouwkosten, financierings- en subsidieregelingen, berekend.

De boerderijen die in het onderzoek zijn betrokken werden gebouwd in de jaren 1961 t/m 1964. Gemiddeld zijn de bedrijven ruim 22.00 ha groot, terwijl de gemiddelde bouwkosten inclusief de erfverharding, ruim f. 114.000,- bedroegen.

De ontwikkeling in de bouwkosten van de woning en de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte is verschillend. Terwijl de bouwkosten van de woning in de loop der jaren van ca f. 26000 tot ca f. 47000 toenamen, namen de bouwkosten van het bedrijfsgedeelte eerder af dan toe. (gemiddelde bouwkosten bedrijfsgedeelte ongeveer f. 80000,-). De bouwkosten hiervoor namen dan ook minder toe dan op grond van de stijgende bouwkosten (ca 6% stijging per jaar) mocht worden verwacht. De conclusie is gerechtvaardigd dat vooral bij de bouw van het bedrijfsgedeelte van goedkopere materialen en van een andere inrichting is uitgegaan, zodat op de bouwkosten kan worden bezuinigd.

Bij de berekening van de gebouwenschuld van de eigenaar werd de woning buiten beschouwing gelaten. De totale subsidie, die zowel op de bouwkosten van de woning als op de bouwkosten van de bedrijfsgebouwen wordt verstrekt, werd daarvoor gesplitst in de verhouding bouwkosten woning : bouwkosten bedrijfsgedeelte.

De bouwkosten van het bedrijfsgedeelte minus de subsidie leverden de ruilverkavelingsschuld van het bedrijfsgedeelte op. Hiervan moest direct een deel worden gedelgd in de vorm van agrarische waarde van de ingeleverde boerderij.

De schuld moet dan in 30 jaar worden afgelost in de vorm van een annuïteit van 5% (hierin is 2,7% rente berekend).

De eigen financiering in de vorm van de oude boerderij en het bedrag waarmee de normatieve bouwsom, die uitgangspunt is voor de financierings- en subsidieregeling was overschreden, werd gezien als een bedrag dat moet worden geleend met een rente- en aflossingsverplichting in de vorm van een annuïteit van 7,8% gedurende 25 jaar. Bovendien werd nog een bedrag voor verzekering van het gebouw in aanmerking genomen (de grond- en straatbelasting en het onderhoud zijn niet bekend). De totale lasten van het bedrijfsgebouw bedragen dan gemiddeld per ha f. 122,-, terwijl de pachtnorm van november 1964 voor de gebouwen in de doelmatigheidsklasse die voor deze bedrijven geldt f. 140,- is. Het verschil tussen de hoogte van de lasten en de bedrijfseconomische kosten in de vorm van pacht is niet groot.

Het netto-overschot zoals dat bij het L.E.I. op pachtbasis wordt uitgerekend was gemiddeld over 3 jaar (63/64, 64/65 en 65/66) positief en wel ca f. 185,- per ha, terwijl het netto-overschot op de Friese

kleiweide bedrijven in dezelfde jaren f. 272,- bedroeg. De ingecalculeerde kosten voor grond- en gebouwen zijn in de Tielerwaard in die jaren ca f. 285,- en op de Friese bedrijven ca f. 262,- (pacht grond en gebouwen + onderhoud gebouwen.).

Bijlage I

GEGEVENS INZAKE DE PRIJZEN, NORMEN EN SUBSIDIES VOOR DE BOERDERIJBOUW PER 1 JANUARI 1958

Hoofdstuk VII § 8, Voorschriften en mededelingen van de Cultuurtechnische Dien

mengde-/veeteeltbedrijven

pervlakte ha	Zuivere bouwkosten	Toeslag architectkosten, erfverharding etc.	Totale Stichtingskosten 2 + 3	Herleide norm ex. art. 6	Subsidie 4 - 5	Subsidie toeslag bij heien	
						2 - 5 m	> 5 m
1	2	3	4	5	6	7	8
15	73700	7400	81100	49500	31600	4100	8100
16	75800	7600	83400	51200	32200	4200	8300
17	77900	7800	85700	52900	32800	4300	8600
18	80000	8000	88000	54700	33300	4400	8800
19	82100	8200	90300	56400	33900	4500	9000
20	84200	8400	92600	58100	34500	4600	9300
21	85900	8600	94500	59600	34900	4700	9500
22	87600	8800	96400	61100	35300	4800	9600
23	89200	8900	98100	62500	35600	4900	9800
24	90900	9100	100000	64000	36000	5000	10000
25	92600	9300	101900	65500	36400	5100	10200
26	94800	9500	104300	67000	37300	5200	10400
27	96900	9700	106600	68500	38100	5300	10700
28	99100	9900	109000	70000	39000	5500	10900
29	101200	10100	111300	71500	39800	5600	11100
30	103400	10300	113700	73000	40700	5700	11400
> 30 p.ha	+ 2200	+ 220	+ 2420	+ 1100	+ 1320	+ 120	+ 240

Akkerbouwbedrijven

Oppervlakte ha	Zuivere bouwkosten	Toeslag architectkosten, erfverharding etc.	Totale Stichtingskosten 2 + 3	Herleide norm ex. art. 6	Subsidie 4 - 5	Subsidie toeslag bij heien	
						2 - 5 m	> 5 m
1	2	3	4	5	6	7	8
15	57200	5700	62900	41800	21100	3100	6300
16	58100	5800	63900	43400	20500	3200	6400
17	59000	5900	64800	45000	19800	3250	6500
18	59800	6000	65800	46600	19200	3300	6600
19	60600	6100	66700	48200	18500	3350	6700
20	61500	6200	67700	49800	17900	3400	6800
21	62500	6300	68800	51000	17800	3450	6900
22	63600	6400	70000	52200	17800	3500	7000
23	64600	6500	71100	53400	17700	3600	7100
24	65700	6600	72300	54600	17700	3650	7200
25	66700	6700	73400	55800	17600	3700	7300
26	67800	6800	74600	57000	17600	3750	7500
27	68900	6900	75800	58200	17600	3800	7600
28	69900	7000	76900	59300	17600	3850	7700
29	71000	7100	78100	60500	17600	3900	7800
30	72100	7200	79300	61700	17600	4000	7900
> 30 p.ha	+ 720	+ 80	+ 800	+ 800	17600	+ 40	+ 80