



---

# Pachtnormen 2017

Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

H.J. Silvis, R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen



**WAGENINGEN**  
UNIVERSITY & RESEARCH

---



---

# Pachtnormen 2017

Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

H.J. Silvis, R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Economische Zaken.

Wageningen Economic Research  
Wageningen, mei 2017

---

NOTA  
2017-057

---

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2017. *Pachtnormen 2017; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2017-057. 28 blz.; 1 fig.; 21 tab.; 11 ref.

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2017 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Voor los bouw- en grasland is de gemiddelde grondbeloning in de periode 2011-2015 lager uitgevallen dan in de periode 2010-2014. Hierdoor dalen de betreffende pachtnormen 2017 ten opzichte van de pachtnormen 2016. De nieuwe regionorm is het laagst in Waterland en Droogmakerijen (414 euro/ha) en het hoogst in de IJsselmeerpolders (1.049 euro/ha). De veranderpercentages voor pachtcontracten afgesloten voor 1 september 2007 lopen uiteen van -4 voor Zuidwest-Brabant tot -23 voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied.

Trefwoorden: pachtnormen, pachtprizengebieden, grondbeloning, regionormen, agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische woningen

Dit rapport is gratis te downloaden op <http://dx.doi.org/10.18174/414268> of op [www.wur.nl/economic-research](http://www.wur.nl/economic-research) (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2017 Wageningen Economic Research  
Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E [communications.ssg@wur.nl](mailto:communications.ssg@wur.nl),  
[www.wur.nl/economic-research](http://www.wur.nl/economic-research). Wageningen Economic Research is onderdeel van Wageningen University & Research.



Wageningen Economic Research hanteert voor haar rapporten een Creative Commons Naamsvermelding 3.0 Nederland licentie.

© Wageningen Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2017  
De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

Wageningen Economic Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Wageningen Economic Research is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

Wageningen Economic Research Nota 2017-057 | Projectcode 2282200299

Foto omslag: Shutterstock

---

# Inhoud

	<b>Woord vooraf</b>	<b>5</b>
	<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
	S.2 Vraagstelling en methode	7
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
	1.1 Achtergrond en doel	8
	1.2 Berekening pachtnormen los land	8
	1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	10
<b>2</b>	<b>Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied</b>	<b>11</b>
	2.1 Los bouw- en grasland	11
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2011-2015	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 2011-2015	15
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	16
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	17
<b>3</b>	<b>Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen</b>	<b>18</b>
	3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	18
	3.2 Agrarische woningen	19
	<b>Literatuur en websites</b>	<b>21</b>
	<b>Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning voor land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2011-2015</b>	<b>22</b>

---

---

# Woord vooraf

Het ministerie van Economische Zaken stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor bouw- en grasland, tuinland, agrarische gebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2017 van kracht.

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2017 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Deze nota licht de verschillende stappen in de berekeningen toe. De berekende pachtnormen 2017 voor los bouw- en grasland zijn in alle pachtprijsgebieden lager dan de pachtnormen van 2016.

Namens de opdrachtgever is het onderzoek begeleid door Liesbeth Kap van de directie Europees Landbouw- en Visserijbeleid en Voedselzekerheid van het ministerie van Economische Zaken, bijgestaan door Angela Giuliano van de directie Wetgeving Juridische Zaken van hetzelfde ministerie. Graag bedanken we beiden voor de constructieve samenwerking.



Prof.dr.ir. J.G.A.J. (Jack) van der Vorst  
Algemeen Directeur Social Sciences Group (SSG)  
Wageningen University & Research

# Samenvatting

## S.1 Belangrijkste uitkomsten

De berekende pachtnormen 2017 voor los bouw- en grasland zijn in alle pacht prijsgebieden lager dan de pachtnormen 2016. Dit komt omdat de gemiddelde grondbeloning in de periode 2011-2015 (basis pachtnormen 2017) lager is uitgevallen dan in de periode 2010-2014 (basis pachtnormen 2016). De resultaten van de melkveehouderij waren in 2015 lager dan in 2010. Ook de resultaten van de akkerbouw waren in 2015 veel minder dan in het topjaar 2010. De nieuwe regionorm is het laagst in Waterland en Droogmakerijen (414 euro/ha) en het hoogst in de IJsselmeerpolders (1.049 euro/ha). De veranderpercentages lopen uiteen van -4 voor Zuidwest-Brabant tot -23 voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (tabel S.1). De uitkomsten worden verder toegelicht in hoofdstuk 2.

**Tabel S.1** Regionorm 2017, regionorm 2016 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2017 (euro/ha)	Regionorm 2016 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
<b>Los bouw- en grasland</b>			
Bouwhoek en Hogeland	677	836	-19
Veenkoloniën en Oldambt	743	806	-8
Noordelijk weidegebied	796	901	-12
Oostelijk veehouderijgebied	755	815	-7
Centraal veehouderijgebied	633	756	-16
IJsselmeerpolders	1.049	1.118	-6
Westelijk Holland	653	775	-16
Waterland en Droogmakerijen	414	527	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	932	1.043	-11
Rivierengebied	861	986	-13
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	513	667	-23
Zuidwest-Brabant	781	816	-4
Zuidelijk veehouderijgebied	838	901	-7
Zuid-Limburg	878	977	-10
<b>Los tuinland</b>			
Westelijk Holland	2.714	2.652	2
Rest van Nederland	1.695	1.073	58

De berekende hoogst toelaatbare pachtprizen in 2017 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pacht prijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 1,30% hoger dan in 2016. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde bouwkostenindex over 2012-2016 (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 2,8%. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 0,3%, het inflatiepercentage over 2016 (zie paragraaf 3.2).



---

## S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Economische Zaken heeft Wageningen Economic Research gevraagd om de pachtnormen voor 2017 te berekenen conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Het gaat hierbij om de normen voor los land (akkerbouw- en grasland), los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Volgens de wettelijke regeling van de pachtprizen bestaan er twee soorten pachtnormen. Voor 'nieuwe' contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - geldt een maximale pachtprijs. Bestaande contracten - aangegaan vóór 1 september 2007 - worden aangepast met een percentage: het zogenaamde veranderpercentage.

### *Berekeningswijze*

De pachtnormen voor los land en los tuinland worden jaarlijks bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde van de opbrengst van het land, de grondbeloning, met een correctie voor de rendements-eis van verpachters. De pachtnormen voor 2017 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2011-2015. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2011-2015 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2010-2014. Voor los land (akkerbouw en grasland) worden de pachtnormen gebaseerd op de grondbeloning van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). De pachtnormen voor los land worden vastgesteld voor veertien gebieden: de pachtprjsgebieden. De pachtnormen voor los tuinland worden gebaseerd op de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). Voor los tuinland zijn er twee pachtprjsgebieden vastgesteld.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe pachtovereenkomsten van agrarische bedrijfsgebouwen en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten worden gewijzigd met de bouwkostenindex (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 stijgt met het percentage volgens het huurprijsbeleid woonruimte. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007, wordt bepaald aan de hand van het puntenstelsel (zie paragraaf 3.2).

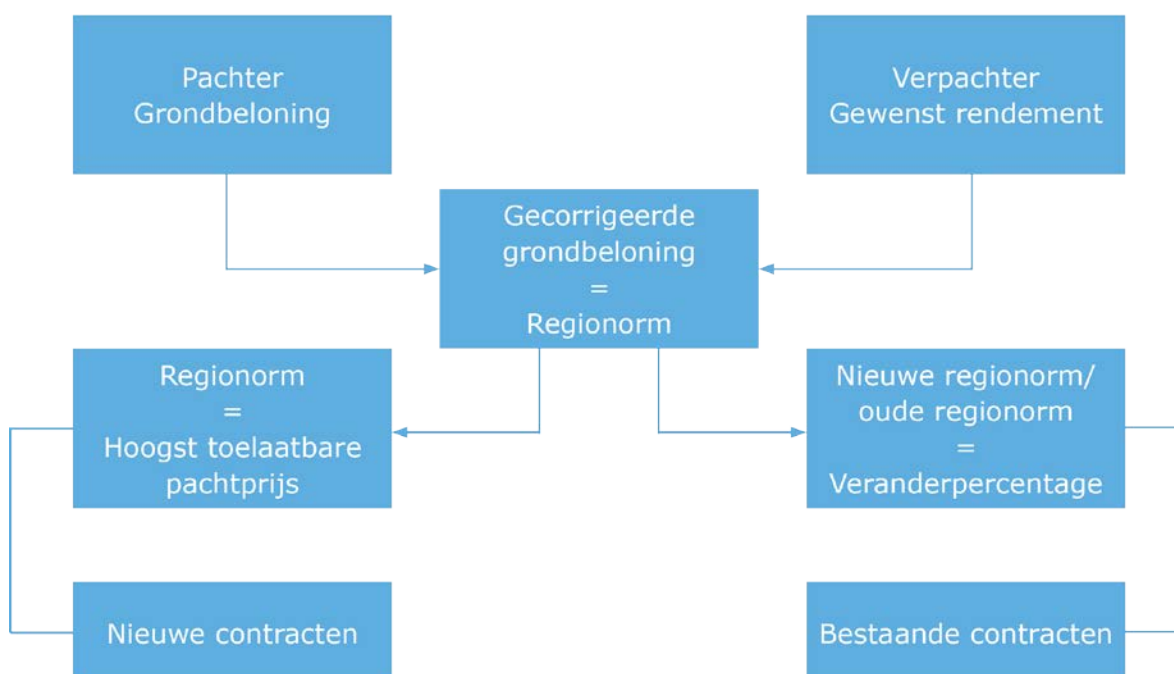
# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond en doel

Het ministerie van Economische Zaken stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor los<sup>1</sup> bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in de wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht (van 2017). 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 vóór 1 september 2007 wijzigen (de zogenaamde 'veranderpercentages'). De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2017 van kracht. Wageningen Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van Economische Zaken de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2017 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007, met inachtneming van het Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007.

## 1.2 Berekening pachtnormen los land

Het Pachtprizenbesluit 2007 maakt onderscheid in pachtnormen voor los land (akkerbouwland/akkerland en grasland) en los tuinland. De eerste worden berekend voor veertien gebieden, de pachtprijsgebieden, en de tweede voor twee pachtprijsgebieden, Westelijk Holland en de Rest van Nederland. Westelijk Holland is een van de veertien pachtprijsgebieden. In figuur 1.1 is de berekening van de pachtnormen uitgebeeld.



**Figuur 1.1** Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land

<sup>1</sup> Land zonder woningen of andere opstallen.

Voor pachtcontracten die vanaf 1 september 2007 zijn gesloten, geldt een maximale pachtprijs (regionorm). De berekening van deze regionorm is gebaseerd op de grondbeloning, waarbij rekening wordt gehouden met een reservering door de pachter. Hierop wordt een correctie toegepast als de vergelijking met de rendementseis voor de verpachter daartoe aanleiding geeft.

De berekening van de regionorm voor los bouw- en grasland gaat in de volgende stappen (figuur 1.1):

- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2011-2015 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 130.000 tot 750.000 euro SO<sup>2</sup> en van melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO.
- Vaststelling van de 'grondbeloning per hectare na reservering'. Hiervoor wordt van de 'grondbeloning voor reservering' (uit de vorige stap) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken voor reserveringen van de pachter (figuur 1.1: 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).

Voor pachtcontracten die vóór 1 september 2007 zijn aangegaan, wordt de pachtprijs gewijzigd met een percentage. Dit veranderpercentage wordt bepaald door de relatieve verandering van de nieuwe regionorm ten opzichte van de oude regionorm (figuur 1.1: rechtsonder).

Voor de berekening van de pachtnormen voor los tuinland worden dezelfde stappen doorlopen als die voor los bouw- en grasland. De basis wordt gevormd door de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO.

#### *Wijziging pachtprijsgebieden en berekening grondbeloning*

Per 1 januari 2014 zijn twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is uitgebreid met de twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten vormen samen met de twee andere opgeheven gemeenten Anna Paulowna en Niedorp de nieuwe gemeente Hollands Kroon. Het pachtprijsgebied IJsselmeerpolders gaat verder zonder de opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Door deze wijziging zijn de veertien pachtprijsgebieden niet langer gelijk aan de veertien groepen van landbouwgebieden.

Voor de berekening van de pachtnormen voor 2017 is de grondbeloning berekend over de periode 2011-2015. Voor Westelijk Holland is de grondbeloning van 2011 gebaseerd op het 'oude' pachtprijsgebied Westelijk Holland en voor de jaren 2012 tot en met 2015 op het 'nieuwe' pachtprijsgebied Westelijk Holland. Voor IJsselmeerpolders is de grondbeloning van 2011 gebaseerd op het 'oude' pachtprijsgebied IJsselmeerpolders en voor de jaren 2012 tot en met 2015 op het 'nieuwe' pachtprijsgebied IJsselmeerpolders (tabel 1.1). Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit tot wijziging van het pachtprizenbesluit 2007 d.d. 31 oktober 2013 (Staatsblad, 2013).

**Tabel 1.1** Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen 2017 naar grondbeloningsjaar

Pachtprijsgebied per 1-1-2014	2011	2012, 2013, 2014 en 2015
IJsselmeerpolders	Gebiedsindeling IJsselmeerpolders geldend tot 1-1-2014	Gebiedsindeling IJsselmeerpolders geldig per 1-1-2014
Westelijk Holland	Gebiedsindeling Westelijk Holland geldend tot 1-1-2014	Gebiedsindeling Westelijk Holland geldig per 1-1-2014

<sup>2</sup> Standaardopbrengst, een maat voor de economische omvang van bedrijven; voor 2010 werd de Nederlandse grootte-eenheden (nge) gehanteerd.

---

## 1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de exploitatie gebeurt in direct verband met de oppervlakte grond (artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007) is na afstemming met vertegenwoordigers van pachters en verpachters met ingang van de Uitvoeringsregeling pachtprizen van 2012 gewijzigd (Luijt et al., 2012). De hoogst toelaatbare pachtprijs voor pachtcontracten van agrarische bedrijfsgebouwen die vanaf 1 september 2007 zijn aangegaan, worden bepaald aan de hand van hectarenormen per bedrijfstype. Deze normen worden jaarlijks aangepast met de bouwkostenindex. De pachtprijs voor bestaande contracten van agrarische bedrijfsgebouwen (aangegaan vóór 1 september 2007) worden eveneens met de bouwkostenindex gewijzigd.

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met een contract van vóór 1 september 2007 is gelijk aan het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprijsbeleid woonruimte. Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 worden de hoogst toelaatbare pachtprizen bepaald aan de hand van de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen. Deze worden geïndexeerd met het inflatiepercentage (zie paragraaf 3.2).

## 2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

### 2.1 Los bouw- en grasland

#### 2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2011-2015

De pachtnormen voor 2017 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2011-2015. tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied weer voor de periode 2011-2015 (zie ook bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de noodzakelijke vermogensgroei (de reservering) van het bedrijf van de pachter.

**Tabel 2.1** Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld 2011-2015
Bouwhoek en Hogeland	715	1.164	1.475	1.131	449	975
Veenkoloniën en Oldambt	1.071	1.331	1.289	995	518	1.043
Noordelijk weidegebied	1.403	1.042	1.546	1.172	444	1.118
Oostelijk veehouderijgebied	1.186	1.042	1.416	1.254	506	1.079
Centraal veehouderijgebied	811	734	1.510	1.041	209	858
IJsselmeerpolders	598	2.772	2.071	643	1.665	1.493
Westelijk Holland	860	1.167	1.366	983	375	936
Waterland en Droogmakerijen	639	274	921	914	-1	577
Hollands/Utrechts weidegebied	1.704	1.037	1.589	1.620	548	1.307
Rivierengebied	1.680	1.053	1.497	1.337	556	1.206
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	163	1.668	625	45	876	660
Zuidwest-Brabant	1.037	1.174	1.660	798	821	1.096
Zuidelijk veehouderijgebied	1.684	1.203	1.614	1.032	461	1.198
Zuid-Limburg	1.176	1.935	1.478	938	688	1.232
Nederland	1.125	1.230	1.425	1.018	581	1.074

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2017 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2011-2015; die van 2016 op basis van de grondbeloning in de jaren 2010-2014. De veranderingen worden dan ook bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen 2015 en 2010. De gemiddelde landelijke grondbeloning over de jaren 2011-2015 (1.074 euro per hectare, tabel 2.1) ligt 10% onder die in de voorgaande periode 2010-2014 (1.195 euro).

In de melkveehouderij lag het inkomen uit normale bedrijfsvoering per hectare in 2010 iets onder het meerjaarsgemiddelde, en in 2015 ruim onder dat gemiddelde. Dat betekent een inkomensdaling van 7%. Hierbij komt dat de inkomenscorrectie voor de afschrijving op het melkquotum (zie bijlage 1) in 2015 veel lager was dan de jaren ervoor; dat betekent een lager inkomen van 2%. De gemiddelde inkomensdaling in de melkveehouderij komt daarmee op 9% (2011-2015 ten opzichte van 2010-2014).

Voor de akkerbouw valt een zeer goed jaar voor de inkomensberekening af (2010), en komt er een gemiddeld inkomensjaar (2015) voor in de plaats. Hierdoor daalde het gemiddelde inkomen in de akkerbouw met 12% (2011-2015 ten opzichte van 2010-2014). Met uitzondering van Zuidwest-

Brabant is de grondbeloning in alle pachtprijsgebieden afgenomen. In acht gebieden ligt de afname tussen 6 en 12% en in vijf gebieden tussen 15 en 18%.

Het Zuidwestelijk akkerbouwgebied scoort qua grondbeloning ten opzichte van andere akkerbouwgebieden vrij laag, en laat veel grotere schommelingen in de grondbeloning zien. Dit komt omdat het gebied een van de meest 'zuivere' akkerbouwgebieden is. De inkomensschommelingen in de akkerbouw zijn over het algemeen groter geweest dan in de melkveehouderij. De jaren 2011 en 2014 waren qua inkomen slechte jaren voor de akkerbouw, maar voor de melkveehouderij vrij goede jaren. In meer gemengde gebieden hebben de inkomensfluctuaties in de akkerbouw en melkveehouderij elkaar soms 'opgevangen'. Verschillen in de inkomensontwikkelingen tussen de akkerbouwgebieden kunnen ook voortvloeien uit verschillen in bouwplan.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2011-2015 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 voor bedrijven met een positieve grondbeloning is de reservering doorgaans hoger dan 20% van de grondbeloning.

**Tabel 2.2** Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering a) naar pachtprijsgebied, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld 2011-2015
Bouwhoek en Hogeland	542	894	1.170	887	314	752
Veenkoloniën en Oldambt	853	1.064	1.030	783	393	826
Noordelijk weidegebied	1.119	826	1.235	931	319	884
Oostelijk veehouderijgebied	922	803	1.125	989	365	839
Centraal veehouderijgebied	628	578	1.208	818	115	666
IJsselmeerpolders	429	2.209	1.657	450	1.310	1.165
Westelijk Holland	673	928	1.071	760	252	726
Waterland en Droogmakerijen	504	183	726	715	-72	436
Hollands/Utrechts weidegebied	1.362	811	1.262	1.291	420	1.035
Rivierengebied	1.343	841	1.197	1.058	423	957
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	69	1.322	468	-31	682	489
Zuidwest-Brabant	820	937	1.328	619	643	868
Zuidelijk veehouderijgebied	1.332	947	1.276	788	317	931
Zuid-Limburg	931	1.545	1.182	729	538	976
Nederland	881	970	1.132	791	431	839

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: Wageningen Economic Research.

### 2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Conform het Pachtprizenbesluit 2007 is het vereiste directe rendement een mogelijke correctiefactor van de berekende grondbeloning. De twee pijlers (vereiste direct rendement en grondbeloning) worden door elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pachtprijsgebied aanleiding zijn om de grondbeloning met 5 of 10% naar boven of beneden bij te stellen. In tabel 2.3 zijn de correctiefactoren opgenomen. Bij een afwijking van minder dan 10% tussen het vereiste directe rendement en de grondbeloning 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.

**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.

Bij een verhouding kleiner dan 0,8 wordt de grondbeloning dus 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.

Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007) bedraagt 1,886% van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (0,943%) voor de onverpachte waarde.<sup>3</sup> Dit rendement is 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 2016 (0,985%),
- te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2016 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,349%,
- te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25%.

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

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2015 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2011-2015 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	53.685	506	752	0,67
Veenkoloniën en Oldambt	48.382	456	826	0,55
Noordelijk weidegebied	45.104	425	884	0,48
Oostelijk veehouderijgebied	55.811	526	839	0,63
Centraal veehouderijgebied	56.730	535	666	0,80
IJsselmeerpolders	82.650	779	1.165	0,67
Westelijk Holland	56.080	529	726	0,73
Waterland en Droogmakerijen	41.531	392	436	0,90
Hollands/Utrechts weidegebied	53.344	503	1.035	0,49
Rivierengebied	59.595	562	957	0,59
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	60.933	575	489	1,18
Zuidwest-Brabant	61.540	580	868	0,67
Zuidelijk veehouderijgebied	64.830	611	931	0,66
Zuid-Limburg	62.226	587	976	0,60

a) Bron: Kadaster/RVO/ Wageningen Economic Research; b) 0,943% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Economic Research.

Het vereiste directe rendement voor de verpachters van 1,886% voor de pachtnormen 2017, is circa 0,5 procentpunt lager dan de 2,414% voor de pachtnormen 2016. De afname is in hoofdzaak het gevolg van een verdergaande vermindering van de nominale rente.

<sup>3</sup> De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijkgesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

In de meeste pachtprijsgebieden ligt de grondbeloning ruim boven het vereiste directe rendement, zodat de grondbeloning naar beneden wordt bijgesteld: in elf van de veertien gebieden met 10%, en in twee gebieden met 5%. Alleen in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied wordt de grondbeloning naar boven gecorrigeerd, met 5%.

**Tabel 2.5** Berekening regionorm 2017 per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2011-2015 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm 2017 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	752	0,67	-10	677
Veenkoloniën en Oldambt	826	0,55	-10	743
Noordelijk weidegebied	884	0,48	-10	796
Oostelijk veehouderijgebied	839	0,63	-10	755
Centraal veehouderijgebied	666	0,80	-5	633
IJsselmeerpolders	1.165	0,67	-10	1.049
Westelijk Holland	726	0,73	-10	653
Waterland en Droogmakerijen	436	0,90	-5	414
Hollands/Utrechts weidegebied	1.035	0,49	-10	932
Rivierengebied	957	0,59	-10	861
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	489	1,18	5	513
Zuidwest-Brabant	868	0,67	-10	781
Zuidelijk veehouderijgebied	931	0,66	-10	838
Zuid-Limburg	976	0,60	-10	878

### 2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pachtprijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm (2017), de oude regionorm (2016) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. De pachtnormen 2017 zijn in alle gebieden lager dan de pachtnormen 2016: in vijf gebieden dalen de pachtnormen tot 10%, in zeven gebieden tussen de 10 en 20% en in twee gebieden nemen de pachtnormen met meer dan 20% af.

In het Zuidwestelijk akkerbouwgebied daalt de pachtnorm iets sterker dan de grondbeloning, respectievelijk 23% (tabel 2.6) en 19%. De oorzaak hiervan is dat het correctiepercentage in 2017 (+5%, tabel 2.5) lager is dan in 2016 (+10%).

In het Pachtprizenbesluit 2007 zijn nadere regels opgenomen over de toepassing van de pachtnormen. In de pachtprijsgebieden met een positief veranderpercentage moet in voorkomende 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 de laatst betaalde pacht al hoger is dan de nieuwe regionorm, wordt de betaalde pacht bevroren.

Daarnaast moet worden nagegaan of 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.



**Tabel 2.6** Regionorm 2017, regionorm 2016 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2017 (euro/ha)	Regionorm 2016 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	677	836	-159	-19
Veenkoloniën en Oldambt	743	806	-63	-8
Noordelijk weidegebied	796	901	-105	-12
Oostelijk veehouderijgebied	755	815	-60	-7
Centraal veehouderijgebied	633	756	-123	-16
IJsselmeerpolders	1.049	1.118	-69	-6
Westelijk Holland	653	775	-122	-16
Waterland en Droogmakerijen	414	527	-113	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	932	1.043	-111	-11
Rivierengebied	861	986	-125	-13
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	513	667	-154	-23
Zuidwest-Brabant	781	816	-35	-4
Zuidelijk veehouderijgebied	838	901	-63	-7
Zuid-Limburg	878	977	-99	-10

In de pachtprijsgebieden met een negatief veranderpercentage dient in voorkomende gevallen te worden nagegaan of de daling mag worden geëffectueerd. Alleen als de laatst betaalde pacht prijs in die pachtprijsgebieden al hoger is dan 90% van de nieuwe regionorm, mag de daling worden toegepast, mits de bodemwaarde van 90% van de nieuwe regionorm niet wordt overschreden. Is de laatst betaalde pacht prijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pacht prijs gelijk (wordt bevroren).

## 2.2 Los tuinland

### 2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2011-2015

Voor tuinland worden twee gebieden onderscheiden, Westelijk Holland (exclusief het gebied Boskoop en Rijnveld) en de rest van Nederland. Deze tweedeling komt tegemoet aan de diversiteit van de tuinbouw (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 opengrondstuinbouwbedrijven. Hetzelfde geldt voor de intensiteit van het grondgebruik (nge per hectare of SO per hectare). In de opengrondstuinbouw van Boskoop is die 4,5 keer zo hoog als elders.

Aangezien reguliere pacht in de regio Boskoop nauwelijks voorkomt, wordt er geen aparte pacht norm voor Boskoop (en Rijnveld) berekend. Voor zover nieuwe reguliere pacht overeenkomsten in Boskoop (en Rijnveld) 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, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld 2011-2015
Westelijk Holland a)	1.714	4.655	4.866	2.883	5.105	3.844
Rest van Nederland	1.191	1.694	4.066	3.332	3.458	2.651

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

In tabel 2.7 is de grondbeloning vóór reservering opgenomen en in tabel 2.8 die na reservering. Evenals in het geval van los akkerbouw- 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).

De gemiddelde grondbeloning in Westelijk Holland is heel licht (+2%) gestegen van 3.774 euro per hectare in de periode 2010-2014 tot 3.844 euro per hectare tussen 2011-2015 (tabel 2.7). Een goed inkomensjaar (2010) is ingewisseld voor een ander goed jaar (2015). In de Rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning sterk gestegen (+46%) door de vervanging van een jaar met een negatieve grondbeloning (2010) door een jaar met een hoge grondbeloning (2015).

**Tabel 2.8** Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2011	2012	2013	2015	Gemiddeld 2011-2015
Westelijk Holland a)	1.278	3.704	3.887	2.186	4.022	3.016
Rest van Nederland	639	1.124	3.113	2.506	2.443	1.883

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

De samenstelling van de tuinbouwsector in beide gebieden verschilt overigens sterk. In Westelijk Holland is het merendeel bloembollenbedrijf. In Rest van Nederland spelen bloembollenbedrijven nauwelijks een rol en zijn de boomkwekerijen in de meerderheid.

### 2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

De grondbeloning in Westelijk Holland ligt fors hoger dan de rendementseis, waardoor de grondbeloning met 10% naar beneden wordt bijgesteld tot 2.714 euro per hectare, de regionorm voor 2017 (tabel 2.9). De correctie van de grondbeloning voor het vereiste directe rendement is voor de pachtnormen 2016 en 2017 in beide gevallen -10%. Dit betekent dat de verandering van de pachtnorm gelijk is aan de wijziging van de grondbeloning (+2%, tabel 2.10).

Ook in Rest van Nederland ligt de grondbeloning ruim boven de rendementseis, waardoor de grondbeloning met 10% wordt verlaagd tot 1.695 euro per hectare, de regionorm voor 2016 (tabel 2.9). Door eenzelfde correctie voor het vereiste directe rendement voor de pachtnormen 2016 en 2017 (in beide gevallen -10%), is het veranderpercentage gelijk aan de stijging van de grondbeloning (+58%, tabel 2.10).

**Tabel 2.9** Berekening regionorm per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2015 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2011-2015 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie- percentage	Regionorm 2017 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	79.044	745	3.016	0,25	-10	2.714
Rest van Nederland	75.173	709	1.883	0,38	-10	1.695

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) 0,943% (zie paragraaf 2.1.2).

---

### 2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden

In tabel 2.10 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm (2017), de oude regionorm (2016) en het relatieve verschil tussen beide (het veranderpercentage) opgenomen. De regionorm geldt voor nieuwe contracten; het veranderpercentage voor bestaande contracten. Voor toepassing van de veranderpercentages, zie paragraaf 2.1.3.

**Tabel 2.10** *Regionorm 2017, regionorm 2016 en veranderpercentage per pacht prijsgebied*

Pacht prijsgebied	Regionorm 2017 (euro/ha)	Regionorm 2016 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	2.714	2.652	2
Rest van Nederland	1.695	1.073	58

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

# 3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

## 3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen in 2017 zijn berekend volgens de methode weergegeven 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). 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 1 tot en met 7 jaar kan in het algemeen worden ingedeeld in de categorie 'nieuw'. Een gebouw met een leeftijd van 8 tot en met 14 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'zeer goed'. Een gebouw met een leeftijd van 15 tot en met 21 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'. Wat deze indeling betreft kunnen uitzonderingen gerechtvaardigd zijn als 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 'oude' 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 waarvoor de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen worden geëxploiteerd.

**Tabel 3.1** Hoogst toelaatbare pachtprijs (euro per hectare) bedrijfsgebouwen naar aard van het bedrijf, 2017

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	475	374	285	210	147	85
Melkvee	1.221	960	733	539	375	215
Overig	734	579	442	324	226	129

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2016.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen (hectarenormen, tabel 3.1) worden jaarlijks aangepast met behulp van de bouwkostenindex. Deze index berekent Wageningen Economic Research jaarlijks voor het Informatienet op basis van gegevens van het CBS. Voor de aanpassing wordt de gemiddelde bouwkostenindex genomen in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe

---

hectarenormen van kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007). Voor 2017 is dat de gemiddelde index over 2012-2016, die uitkomt op 1,30%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (1,30%) gewijzigd (artikel 20 Pachtprizenbesluit 2007).

## 3.2 Agrarische woningen

### *Geschiedenis*

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen vindt haar oorsprong in het Pachtnormenbesluit 1995. Toen heeft de minister van LNV het puntenstelsel van het ministerie van VROM voor niet-agrarische woningen overgenomen. Die punten dienden in dat jaar speciaal voor agrarische woningen 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', 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.

### *Pachtprizenbesluit 2007*

In hoofdstuk 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 worden de pachtprizen van agrarische woningen geregeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 14) en overeenkomsten die vóór 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 huurprijzen woonruimte. Voor zelfstandige woningen worden jaarlijks maximale huurprijsgrenzen vastgesteld. De maximale huurprijsgrenzen worden op basis van artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen 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 Pachtprizenbesluit 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 (Staatscourant, 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 de maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 wordt aangesloten bij het geldende stelsel voor zelfstandige woningen (ingevolge artikel 14 lid 3 van het Pachtprizenbesluit 2007). De maximale pachtverhoging 2017 bedraagt 2,8% (inflatie van 0,3% plus 2,5%) (BZK, 2017).

### *Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2017*

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 juli 2017 stijgen de huurprijsgrenzen met 0,3% (inflatiepercentage over 2016; BZK, 2017). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2016 (Uitvoeringsregeling pacht, ingaande 1 juli 2016) te verhogen met 0,3% zijn de maximale huurprijsgrenzen voor 2017 bepaald (tabel 3.2).

**Tabel 3.2** Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2017

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	173,67	82	356,89	124	558,63	166	760,34	208	962,04
41	178,00	83	361,70	125	563,43	167	765,14	209	966,86
42	182,36	84	366,49	126	568,21	168	769,93	210	971,68
43	186,71	85	371,30	127	573,03	169	774,75	211	976,45
44	191,03	86	376,10	128	577,83	170	779,54	212	981,26
45	195,38	87	380,90	129	582,65	171	784,36	213	986,06
46	199,72	88	385,72	130	587,45	172	789,15	214	990,87
47	204,07	89	390,51	131	592,25	173	793,96	215	995,67
48	208,41	90	395,34	132	597,04	174	798,73	216	1.000,48
49	212,74	91	400,12	133	601,86	175	803,57	217	1.005,27
50	217,08	92	404,93	134	606,65	176	808,33	218	1.010,07
51	221,41	93	409,73	135	611,46	177	813,17	219	1.014,88
52	225,77	94	414,52	136	616,25	178	817,96	220	1.019,70
53	230,10	95	419,33	137	621,07	179	822,78	221	1.024,48
54	234,46	96	424,15	138	625,85	180	827,57	222	1.029,30
55	238,78	97	428,93	139	630,67	181	832,38	223	1.034,09
56	243,13	98	433,73	140	635,47	182	837,16	224	1.038,89
57	247,47	99	438,55	141	640,27	183	841,98	225	1.043,72
58	251,81	100	443,33	142	645,04	184	846,78	226	1.048,51
59	256,15	101	448,15	143	649,87	185	851,59	227	1.053,31
60	260,51	102	452,95	144	654,67	186	856,39	228	1.058,13
61	264,84	103	457,75	145	659,48	187	861,20	229	1.062,91
62	269,17	104	462,56	146	664,29	188	866,00	230	1.067,71
63	273,49	105	467,35	147	669,07	189	870,81	231	1.072,52
64	277,85	106	472,17	148	673,87	190	875,61	232	1.077,32
65	282,17	107	476,96	149	678,72	191	880,42	233	1.082,12
66	286,53	108	481,78	150	683,49	192	885,20	234	1.086,92
67	290,85	109	486,58	151	688,30	193	890,02	235	1.091,73
68	295,20	110	491,36	152	693,10	194	894,83	236	1.096,53
69	299,56	111	496,19	153	697,88	195	899,63	237	1.101,33
70	303,86	112	500,97	154	702,70	196	904,41	238	1.106,13
71	308,24	113	505,78	155	707,51	197	909,21	239	1.110,94
72	312,56	114	510,59	156	712,31	198	914,03	240	1.115,73
73	316,92	115	515,40	157	717,11	199	918,83	241	1.120,55
74	321,25	116	520,18	158	721,90	200	923,64	242	1.125,34
75	325,60	117	525,01	159	726,72	201	928,44	243	1.130,15
76	329,92	118	529,80	160	731,50	202	933,23	244	1.134,95
77	334,26	119	534,59	161	736,33	203	938,02	245	1.139,75
78	338,63	120	539,40	162	741,11	204	942,85	246	1.144,55
79	342,96	121	544,20	163	745,91	205	947,63	247	1.149,36
80	347,29	122	549,00	164	750,73	206	952,45	248	1.154,17
81	352,09	123	553,81	165	755,52	207	957,26	249	1.158,96
								250	1.163,78

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2016 en ministerie BZK (2016 en 2017).

---

# Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2018*. Den Haag, 2017.

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.  
<sdw.ecb.europa.eu>

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

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.

Pachtprijzenbesluit 2007. <wetten.overheid.nl>

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

Staatsblad, *Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprijzenbesluit 2007*. Staatsblad 2013, 446.

Staatscourant, *Regeling pachtprijzen*. Jaargang 2007, nr. 168.

Uitvoeringsregeling pacht. <wetten.overheid.nl>

# Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning voor land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2011-2015

Deze bijlage gaat kort in op enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2017. Ze 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 130.000 tot 750.000 euro SO en elk melkveebedrijf met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet de volgende bedrijven geselecteerd: alle akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.600 tot 842.600 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten, en alle melkveebedrijven met een omvang tussen 110.700 tot 974.250 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten (tabel B1.1).

**Tabel B1.1** Aantal gebruikte steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	32	28	28	28	26	28
Veenkoloniën en Oldambt	45	43	42	40	46	43
Noordelijk weidegebied	105	101	97	93	92	98
Oostelijk veehouderijgebied	82	82	80	82	87	83
Centraal veehouderijgebied	20	22	24	27	26	24
IJsselmeerpolders	28	25	24	24	20	24
Westelijk Holland	22	28	28	26	35	28
Waterland en Droogmakerijen	25	23	21	24	22	23
Hollands/Utrechts weidegebied	31	29	28	29	27	29
Rivierengebied	22	21	21	21	21	21
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	45	44	46	46	46	45
Zuidwest-Brabant	20	21	21	20	22	21
Zuidelijk veehouderijgebied	62	66	64	67	68	65
Zuid-Limburg	27	27	32	28	32	29
Nederland	566	560	556	555	570	561

Bron: Wageningen Economic Research.

### *Statistical Matching en dekking productiecapaciteit*

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

1. De veertien landbouwgebieden, harde voorwaarde (exacte match)
2. Bedrijfstypen, harde voorwaarde (exacte match)
3. Bedrijfsomvang (SO) (beste match)
4. Oppervlakte cultuurgrond (beste match)
5. SO per hectare landbouwgrond (beste match).



Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

1. Aandeel grasland van de cultuurgrond (beste match)
2. Aantal melkkoeien (beste match).

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling van voornoemde omvang zijn de drie matchings uit het Informatienet gewogen op basis van de afstand (niet fysiek, maar naar gelijkenis) tot het Landbouwtellingsbedrijf. Hoe kleiner de afstand, hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De 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 (SO) uit de Landbouwtelling in 2015 voor 90 tot 102% gedekt (tabel B1.2).

**Tabel B1.2** Mate waarin de gemiddelde SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	101	100	99	101	99
Veenkoloniën en Oldambt	100	99	99	99	99
Noordelijk weidegebied	100	100	100	101	102
Oostelijk veehouderijgebied	100	99	100	100	100
Centraal veehouderijgebied	94	95	97	95	96
IJsselmeerpolders	99	98	99	101	101
Westelijk Holland	97	98	97	99	98
Waterland en Droogmakerijen	94	94	95	95	90
Hollands/Utrechts weidegebied	99	98	99	99	99
Rivierengebied	93	97	95	95	95
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	99	99	100	100	98
Zuidwest-Brabant	95	95	99	97	96
Zuidelijk veehouderijgebied	100	101	101	105	100
Zuid-Limburg	95	97	98	98	100
Nederland	99	99	99	100	100

Bron: Wageningen Economic Research.

### *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 Wageningen Economic Research 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 Wageningen Economic Research publiceert, wordt een post 'omzet en aanwas' als opbrengsten meegenomen, waarin ook de prijsmutatie van de biologische activa is opgenomen. Die prijsmutatie van de veestapel was in 2007 sterk positief door oplopende melkprices. In de berekening van de grondbeloning is die prijsmutatie, in overleg met het ministerie van EZ en de LTO, voor alle jaren uit het resultaat gerekend door ze als inkomenscorrectie van het inkomen af te trekken.

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

De reservering is gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond, grondbeloning I (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 431 euro per hectare in 2015 en 1.132 euro per hectare in 2013 (tabel B1.3). Over deze onderzoeksperiode komt de gemiddelde vergoeding voor grond II uit op 839 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (ha). De gemiddelden over 2011-2015 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 (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2011-2015

Omschrijving	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	566	560	556	555	570	561
Aantal gerepresenteerde bedrijven	16.475	16.320	17.699	17.621	17.466	17.116
Oppervlakte cultuurgrond	58,4	58,5	56,3	56,9	57,4	57,5
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	289	293	333	340	346	320
Aantal melkkoeien	74	76	75	76	79	76
<b>Euro per bedrijf</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	57.790	57.511	66.041	50.629	40.490	54.438
(-) Inkomenscorrectie	-17.693	-17.836	-17.775	-18.432	-4.474	-15.191
(+) Betaalde pacht	13.030	12.736	12.985	13.616	14.451	13.375
(+) Financieringslasten	34.327	33.956	30.805	32.081	29.568	32.094
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	122.840	122.039	127.606	114.758	88.982	115.099
(-) Kosten arbeid	38.989	38.881	37.620	37.872	39.542	38.568
(-) Kosten vermogen	16.867	10.696	9.466	18.947	16.091	14.430
(-) Kosten quotum	1.315	456	340	0	0	410
(=) Vergoeding voor grond I	65.668	72.006	80.180	57.939	33.349	61.691
(-) Reservering	14.274	15.250	16.513	12.919	8.627	13.492
(=) Vergoeding voor grond II	51.395	56.756	63.666	45.020	24.723	48.199
<b>Euro per hectare</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	990	983	1.174	889	705	947
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	2.105	2.085	2.268	2.016	1.550	2.002
Vergoeding voor grond I	1.125	1.230	1.425	1.018	581	1.074
Vergoeding voor grond II	881	970	1.132	791	431	839

Bron: Wageningen Economic Research.

## B1.2 Los tuinland

### Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf met een omvang van 155.000 tot 885.000 SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet steekproefbedrijven met een omvang van 110.700 tot 974.250 SO 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 Rest van Nederland in gemiddeld 43 Informatienetbedrijven in de periode 2011-2015 (tabel B1.4).

**Tabel B1.4** Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	23	22	21	28	25	24
Rest van Nederland	39	38	36	47	54	43

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

De koppeling met de Landbouwtelling op basis van gebied, type, jaar (exacte match), SO, SO per hectare en oppervlakte (beste 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 (SO) uit de Landbouwtelling in 2015 voor 82 tot 107% gedekt (tabel B1.5).

**Tabel B1.5** Mate waarin de gemiddelde SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2011-2015

Pachtprijsgebied	2011	2012	2013	2014	2015
Westelijk Holland a)	103	97	101	87	82
Rest van Nederland	103	111	98	110	107

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

#### *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 Rest van Nederland in tabel B1.7 gepresenteerd. In Westelijk Holland bedraagt de grondbeloning na reservering gemiddeld 3.016 euro per hectare in de periode 2011-2015. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 1.883 euro per hectare.

**Tabel B1.6** Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2011-2015

Omschrijving	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	23	22	21	28	25	24
Aantal gerepresenteerde bedrijven	361	286	350	325	331	331
Oppervlakte cultuurgrond	22,0	28,8	23,4	21,8	20,9	23,2
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	441	417	447	379	350	408
<b>Euro per bedrijf</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	38.662	119.679	107.892	64.367	110.467	86.770
(-) Inkomenscorrectie	-137	0	0	-7	0	-31
(+) Betaalde pacht	31.097	41.313	33.907	33.025	31.211	33.861
(+) Financieringslasten	48.077	44.601	41.490	40.957	34.505	41.963
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	117.973	205.593	183.288	138.355	176.183	162.626
(-) Kosten arbeid	51.215	50.100	48.466	51.183	47.625	49.715
(-) Kosten vermogen	28.966	21.381	21.172	24.253	22.018	23.685
(-) Kosten quotum	23	3	3	0	0	6
(=) Vergoeding voor grond I	37.769	134.109	113.647	62.919	106.540	89.219
(-) Reservering	9.596	27.394	22.880	15.221	22.605	19.199
(=) Vergoeding voor grond II	28.173	106.715	90.768	47.698	83.934	70.020
<b>Euro per hectare</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.754	4.154	4.620	2.950	5.293	3.738
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	5.353	7.136	7.848	6.341	8.441	7.006
Vergoeding voor grond I	1.714	4.655	4.866	2.883	5.105	3.844
Vergoeding voor grond II	1.278	3.704	3.887	2.186	4.022	3.016

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

**Tabel B1.7** Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2011-2015

Omschrijving	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	39	38	36	47	54	43
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.245	1.181	1.161	1.229	1.216	1.206
Oppervlakte cultuurgrond	17,3	16,7	13,5	15,8	15,1	15,7
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	390	418	372	407	398	397
<b>Euro per bedrijf</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	39.851	44.757	75.154	68.574	68.655	59.265
(-) Inkomenscorrectie	-64	-61	0	-52	0	-36
(+) Betaalde pacht	14.998	15.529	11.634	16.411	13.378	14.416
(+) Financieringslasten	15.581	13.149	13.514	12.382	21.290	15.206
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	70.494	73.496	100.302	97.420	103.324	88.923
(-) Kosten arbeid	36.857	36.807	35.883	35.462	38.769	36.761
(-) Kosten vermogen	13.039	8.340	9.337	9.281	12.373	10.506
(-) Kosten quotum	22	7	2	0	0	6
(=) Vergoeding voor grond I	20.576	28.341	55.080	52.677	52.182	41.650
(-) Reservering	9.538	9.528	12.909	13.049	15.317	12.065
(=) Vergoeding voor grond II	11.038	18.813	42.172	39.628	36.865	29.584
<b>Euro per hectare</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	2.307	2.675	5.547	4.337	4.550	3.772
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	4.081	4.392	7.404	6.162	6.848	5.660
Vergoeding voor grond I	1.191	1.694	4.066	3.332	3.458	2.651
Vergoeding voor grond II	639	1.124	3.113	2.506	2.443	1.883

Bron: Wageningen Economic Research.



---

Wageningen Economic Research  
Postbus 29703  
2502 LS Den Haag  
T 070 335 83 30  
E [communications.ssg@wur.nl](mailto:communications.ssg@wur.nl)  
[www.wur.nl/economic-research](http://www.wur.nl/economic-research)

Wageningen Economic Research  
NOTA  
2017-057

---

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.





To explore  
the potential  
of nature to  
improve the  
quality of life



---

Wageningen Economic Research  
Postbus 29703  
2502 LS Den Haag  
E [communications.ssg@wur.nl](mailto:communications.ssg@wur.nl)  
T +31 (0)70 335 83 30  
[www.wur.nl/economic-research](http://www.wur.nl/economic-research)

Nota 2017-057

---

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

