



---

# Pachtnormen 2018

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 2018

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 Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (projectnummer WOT-06-001-043).

Wageningen Economic Research  
Wageningen, mei 2018

---

RAPPORT  
2018-055  
ISBN 978-94-6343-284-9

---

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2018. *Pachtnormen 2018; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2018-055. 26 blz.; 1 fig.; 20 tab.; 12 ref.

In opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2018 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Voor los bouw- en grasland is de gemiddelde grondbeloning in de periode 2012-2016 lager uitgevallen dan in de periode 2011-2015, vooral door de zeer matige resultaten van de melkveehouderij in 2016. Hierdoor dalen de pachtnormen 2018 ten opzichte van de pachtnormen 2017 in dertien van de veertien gebieden. De veranderpercentages voor pachtcontracten afgesloten voor 1 september 2007 lopen uiteen van -34 voor het Zuidelijk veehouderijgebied tot +7 voor de IJsselmeerpolders.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/448969> of op [www.wur.nl/economic-research](http://www.wur.nl/economic-research) (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2018 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, 2018  
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 Rapport 2018-055 | Projectcode 2282200401

Foto omslag: Shutterstock

---

# Inhoud

	<b>Woord vooraf</b>	<b>5</b>
	<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>
	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	9
<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 2012-2016	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 2012-2016	15
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	16
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	16
<b>3</b>	<b>Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen</b>	<b>17</b>
	3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	17
	3.2 Agrarische woningen	18
	<b>Literatuur en websites</b>	<b>20</b>
	<b>Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning voor land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2012-2016</b>	<b>21</b>

---

---

# Woord vooraf

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor bouw- en grasland, tuinland, agrarische gebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2018 van kracht.

In opdracht van het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2018 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Dit rapport licht de verschillende stappen in de berekeningen toe.

Namens de opdrachtgever is Liesbeth Kap van de directie Europees Landbouw- en Visserijbeleid en Voedselzekerheid van het ministerie van LNV opgetreden als contactpersoon. Graag bedanken we haar 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

De berekende pachtnormen 2018 voor los bouw- en grasland zijn met uitzondering van de IJsselmeerpolders in alle pachtprijsgebieden lager dan de pachtnormen 2017. Dit komt omdat de gemiddelde grondbeloning in de periode 2012-2016 (basis pachtnormen 2018) lager is uitgevallen dan in de periode 2011-2015 (basis pachtnormen 2017). De resultaten van de melkveehouderij waren in 2016 veel lager dan in 2011. De resultaten van de akkerbouw waren in 2016 echter niet sterk afwijkend van die in 2011, wat de uitzonderingspositie van de IJsselmeerpolders verklaart. De nieuwe regionorm is opnieuw het laagst in Waterland en Droogmakerijen (296 euro per hectare) en het hoogst in de IJsselmeerpolders (1.125 euro per hectare). De veranderpercentages lopen uiteen van -34 voor het Zuidelijk veehouderijgebied tot +7 voor de IJsselmeerpolders. De regionormen voor los tuinland stijgen met respectievelijk 15% in Westelijk Holland en 22% in de Rest van het land (tabel S.1). De uitkomsten worden verder toegelicht in hoofdstuk 2.

**Tabel S.1** Regionorm 2018, regionorm 2017 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2018 (euro/ha)	Regionorm 2017 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
<b>Los bouw- en grasland</b>			
Bouwhoek en Hogeland	653	677	-4
Veenkoloniën en Oldambt	640	743	-14
Noordelijk weidegebied	586	796	-26
Oostelijk veehouderijgebied	608	755	-19
Centraal veehouderijgebied	467	633	-26
IJsselmeerpolders	1.125	1.049	7
Westelijk Holland	548	653	-16
Waterland en Droogmakerijen	296	414	-29
Hollands/Utrechts weidegebied	706	932	-24
Rivierengebied	631	861	-27
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	505	513	-2
Zuidwest-Brabant	740	781	-5
Zuidelijk veehouderijgebied	550	838	-34
Zuid-Limburg	718	878	-18
<b>Los tuinland</b>			
Westelijk Holland	3.108	2.714	15
Rest van Nederland	2.071	1.695	22

De berekende hoogst toelaatbare pachtprizen in 2018 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 1,46% hoger dan in 2017. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde bouwkostenindex over 2013-2017 (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 3,9%. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 1,4%, het inflatiepercentage over 2017 (zie paragraaf 3.2).



---

## S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft Wageningen Economic Research gevraagd om de pachtnormen voor 2018 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. De pachtprijs van bestaande contracten - aangegaan vóór 1 september 2007 - wordt aangepast met een percentage: het zogenaamde veranderpercentage.

### *Berekeningswijze*

De pachtnormen voor los land en los tuinland worden jaarlijks bepaald op basis van een vijfjaarsgemiddelde van de opbrengst van het land, de grondbeloning, met een correctie voor de rendementseis van verpachters. De pachtnormen voor 2018 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2012-2016. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2012-2016 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2011-2015. 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 pachtprijsgebieden. 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 pachtprijsgebieden 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).

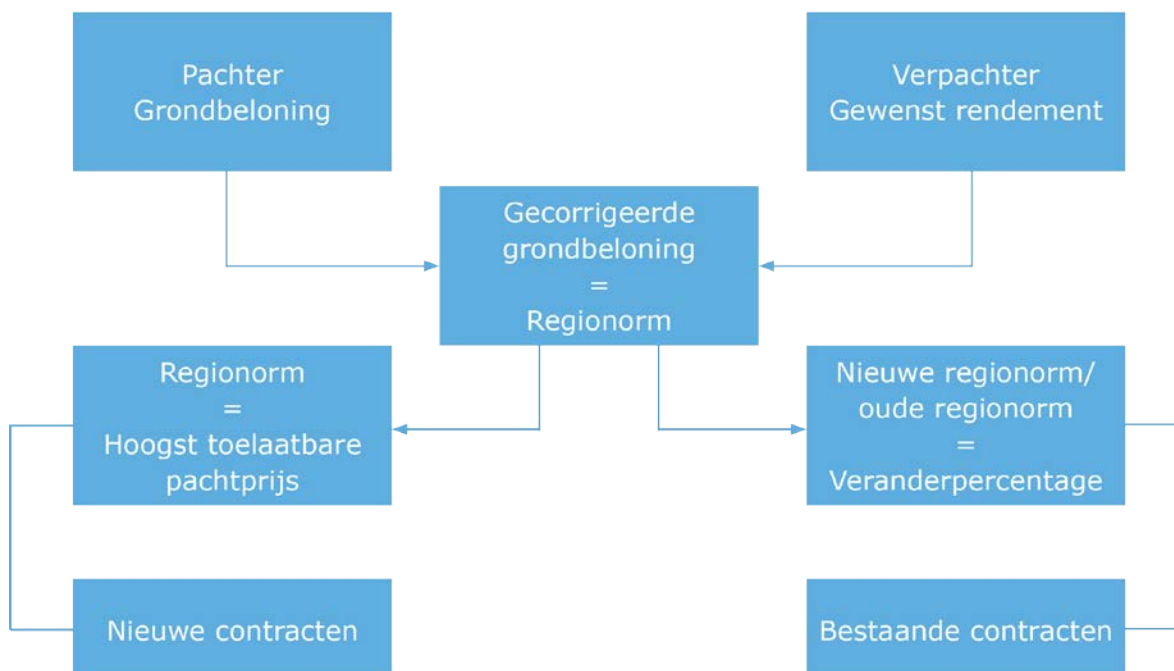
# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond en doel

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) 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 2018). 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 2018 van kracht. Wageningen Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van LNV de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2018 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 voor los land. 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 2012-2016 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. Hierdoor wijken de veertien pachtprijsgebieden enigszins af van de veertien groepen van landbouwgebieden.

De berekening van de pachtnormen voor 2018 is voor alle grondbeloningsjaren (2012-2016) nu gebaseerd op de gewijzigde indeling van de twee pachtprijsgebieden. Voor de berekening van de pachtnormen 2017 is de grondbeloning van 2011 gebaseerd op de 'oude' indeling en voor de grondbeloningsjaren 2012 tot en met 2015 op de gewijzigde indeling. Hiermee is invulling gegeven aan het besluit tot wijziging van het pachtprizenbesluit 2007 d.d. 31 oktober 2013 (Staatsblad, 2013).

## 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, wordt 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) wordt eveneens met de bouwkostenindex gewijzigd.

---

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

---

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 zijn 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 2012-2016

De pachtnormen voor 2018 zijn afgeleid van de grondbeloning in de jaren 2012-2016. Tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied weer voor de periode 2012-2016 (zie ook bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de afgesproken vermogensgroei (de reservering) van de pachter.

**Tabel 2.1** Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied, 2012-2016

Pacht prijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld 2012-2016
Bouwhoek en Hogeland	1.164	1.475	1.131	449	524	945
Veenkoloniën en Oldambt	1.331	1.289	995	518	374	907
Noordelijk weidegebied	1.042	1.546	1.172	444	2	844
Oostelijk veehouderijgebied	1.042	1.416	1.254	506	233	882
Centraal veehouderijgebied	734	1.510	1.041	209	42	688
IJsselmeerpolders	2.772	2.071	643	1.665	1.115	1.593
Westelijk Holland	1.167	1.366	983	375	209	802
Waterland en Droogmakerijen	274	921	914	-1	-18	460
Hollands/Utrechts weidegebied	1.037	1.589	1.620	548	201	1.002
Rivierengebied	1.053	1.497	1.337	556	138	899
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	1.668	625	45	876	596	741
Zuidwest-Brabant	1.174	1.660	798	821	764	1.039
Zuidelijk veehouderijgebied	1.203	1.614	1.032	461	-194	818
Zuid-Limburg	1.935	1.478	938	688	214	1.027
Nederland	1.230	1.425	1.018	581	247	898

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2018 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2012-2016; die van 2017 op basis van de grondbeloning in de jaren 2011-2015. De veranderingen in de pachtnormen van 2017 naar die van 2018 worden dan ook bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen 2011 en 2016. De gemiddelde landelijke grondbeloning over de jaren 2012-2016 (898 euro per hectare, tabel 2.1) blijkt 16% te liggen onder de 1.074 euro per hectare in de voorgaande periode 2011-2015 (Silvis et al., 2017).

In de berekende grondbeloning voor de melkveehouderij is een vrij goed inkomensjaar (2011) vervangen door een zeer matig inkomensjaar (2016). In enkele pacht prijsgebieden was de gemiddelde grondbeloning in 2016 zelfs negatief. In de berekende grondbeloning voor de akkerbouw is een zeer matig inkomensjaar afgevallen (2011), terwijl het bijkomende inkomensjaar (2016) ook niet bovengemiddeld goed was.

In twaalf van de veertien pacht prijsgebieden is de gemiddelde grondbeloning per hectare (voor reservering) in de periode 2012-2016 (tabel 2.1) gedaald ten opzichte van die in de jaren 2011-2015. De afname ligt op zo'n 20 à 25% in de pacht prijsgebieden met veel melkveehouderij; met een

uitschieter van ruim 30% in het Zuidelijk veehouderijgebied. Het laatste gebied kende slechte resultaten in zowel de melkveehouderij als de akkerbouw. In de gebieden met overwegend akkerbouw (Zuidwestelijk akkerbouwgebied en IJsselmeerpolders) is de gemiddelde grondbeloning (licht) gestegen.

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. Daarentegen waren de resultaten van de melkveehouderij in 2016 zeer teleurstellend. 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 2012-2016 weer nadat daarop 20% reservering voor de vermogensgroei van de pachter 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 gemiddelde grondbeloning voor reservering.

**Tabel 2.2** Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering a) naar pachtprijsgebied, 2012-2016

Pachtprijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld 2012-2016
Bouwhoek en Hogeland	894	1.170	887	314	374	725
Veenkoloniën en Oldambt	1.064	1.030	783	393	263	711
Noordelijk weidegebied	826	1.235	931	319	-70	651
Oostelijk veehouderijgebied	803	1.125	989	365	130	676
Centraal veehouderijgebied	578	1.208	818	115	-37	519
IJsselmeerpolders	2.209	1.657	450	1.310	868	1.250
Westelijk Holland	928	1.071	760	252	108	609
Waterland en Droogmakerijen	183	726	715	-72	-89	329
Hollands/Utrechts weidegebied	811	1.262	1.291	420	123	784
Rivierengebied	841	1.197	1.058	423	54	701
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	1.322	468	-31	682	449	561
Zuidwest-Brabant	937	1.328	619	643	600	822
Zuidelijk veehouderijgebied	947	1.276	788	317	-252	611
Zuid-Limburg	1.545	1.182	729	538	95	798
Nederland	970	1.132	791	431	142	691

a) Met ingang van de Regeling pachtprizen 2011 is de reservering gesteld op 20% van de gemiddelde grondbeloning van de bedrijven met een positieve grondbeloning.

Bron: Wageningen Economic Research.

## 2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Conform het Pachtprizenbesluit 2007 is het vereiste directe rendement een mogelijke correctiefactor voor de regionorm ten opzichte van de berekende grondbeloning. De twee pijlers (vereiste direct rendement en grondbeloning) worden door elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pacht-prijsgebied aanleiding zijn om de regionorm 5 of 10% naar boven of beneden bij te stellen ten opzichte van de grondbeloning. 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 regionorm met 5% gecorrigeerd. Bij een afwijking van meer dan 20% wordt de regionorm met 10% gecorrigeerd ten opzichte van de grondbeloning.

**Tabel 2.3** Correctie grondbeloning voor regionorm 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 regionorm dus met 10% verlaagd ten opzichte van de grondbeloning, 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 regionorm met 5% verhoogd en bij een verhouding groter dan 1,2 wordt de regionorm met 10% verhoogd ten opzichte van de grondbeloning.

Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007) bedraagt 1,151% van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (0,5755%) 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 nominale lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2017 (0,746%),
- te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2017 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,845%,
- 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 2016 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2012-2016 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	59.241	341	725	0,47
Veenkoloniën en Oldambt	51.550	297	711	0,42
Noordelijk weidegebied	44.726	257	651	0,39
Oostelijk veehouderijgebied	57.091	329	676	0,49
Centraal veehouderijgebied	54.006	311	519	0,60
IJsselmeerpolders	78.934	454	1.250	0,36
Westelijk Holland	60.583	349	609	0,57
Waterland en Droogmakerijen	44.165	254	329	0,77
Hollands/Utrechts weidegebied	55.628	320	784	0,41
Rivierengebied	61.519	354	701	0,50
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	69.655	401	561	0,71
Zuidwest-Brabant	63.399	365	822	0,44
Zuidelijk veehouderijgebied	65.319	376	611	0,62
Zuid-Limburg	59.050	340	798	0,43

a) Bron: Kadaster/RVO.nl/ Wageningen Economic Research; b) 0,5755% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Economic Research.

Het vereiste directe rendement voor de verpachters van 1,151% voor de pachtnormen 2018, is circa 0,7 procentpunt lager dan de 1,886% voor de pachtnormen 2017. De afname is het gevolg van een daling van de nominale rente (van afgerond 1,0% naar 0,7%), en een hogere inflatie (van afgerond 0,3% naar 0,8%). Hierdoor is de reële rente gedaald van 0,6% naar -0,1%.

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

Door de sterke daling van de rendementseis ligt in alle pachtprijsgebieden de grondbeloning ruim boven het vereiste directe rendement. Als gevolg hiervan worden de regionormen naar beneden bijgesteld ten opzichte van de grondbeloning: in alle gebieden met (het maximum van) 10% (tabel 2.4 en tabel 2.5).

**Tabel 2.5** Berekening regionorm 2018 per pachtprijsgebied: grondbeloning met correctie voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2012-2016 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm 2018 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	725	0,47	-10	653
Veenkoloniën en Oldambt	711	0,42	-10	640
Noordelijk weidegebied	651	0,39	-10	586
Oostelijk veehouderijgebied	676	0,49	-10	608
Centraal veehouderijgebied	519	0,60	-10	467
IJsselmeerpolders	1.250	0,36	-10	1.125
Westelijk Holland	609	0,57	-10	548
Waterland en Droogmakerijen	329	0,77	-10	296
Hollands/Utrechts weidegebied	784	0,41	-10	706
Rivierengebied	701	0,50	-10	631
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	561	0,71	-10	505
Zuidwest-Brabant	822	0,44	-10	740
Zuidelijk veehouderijgebied	611	0,62	-10	550
Zuid-Limburg	798	0,43	-10	718

Bron: Wageningen Economic Research.

### 2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pachtprijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm (2018), de oude regionorm (2017) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. De pachtnormen 2018 zijn met uitzondering van de IJsselmeerpolders in alle gebieden lager dan de pachtnormen 2017. In de pachtprijsgebieden met overwegend melkveehouderij bedraagt de daling 20% tot meer dan 30%. In de akkerbouwgebieden en de meer gemengde gebieden loopt het verschil uiteen van de daling van 14% in de Veenkoloniën en Oldambt tot de stijging van 7% in de IJsselmeerpolders (tabel 2.6).

**Tabel 2.6** Regionorm 2018, regionorm 2017 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2018 (euro/ha)	Regionorm 2017 (euro/ha)	Verskil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	653	677	-24	-4
Veenkoloniën en Oldambt	640	743	-103	-14
Noordelijk weidegebied	586	796	-210	-26
Oostelijk veehouderijgebied	608	755	-147	-19
Centraal veehouderijgebied	467	633	-166	-26
IJsselmeerpolders	1.125	1.049	76	7
Westelijk Holland	548	653	-105	-16
Waterland en Droogmakerijen	296	414	-118	-29
Hollands/Utrechts weidegebied	706	932	-226	-24
Rivierengebied	631	861	-230	-27
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	505	513	-8	-2
Zuidwest-Brabant	740	781	-41	-5
Zuidelijk veehouderijgebied	550	838	-288	-34
Zuid-Limburg	718	878	-160	-18

Bron: Wageningen Economic Research.



Het Pachtprizenbesluit 2007 bevat nadere regels over de toepassing van de pachtnormen. 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 pachtprijs in die pachtprijsgebieden 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 pachtprijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk (wordt bevroren).

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.

## 2.2 Los tuinland

### 2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2012-2016

Voor tuinland worden twee gebieden onderscheiden, Westelijk Holland (exclusief het gebied Boskoop en Rijneveld) en de rest van Nederland. Deze tweedeling komt tegemoet aan de diversiteit van de tuinbouw. In Westelijk Holland is het merendeel bloembollenbedrijf. In Rest van Nederland spelen bloembollenbedrijven nauwelijks een rol en zijn de boomkwekerijen in de meerderheid. 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 (SO per hectare). In de opengrondstuinbouw van Boskoop is die veel hoger dan elders.

Aangezien reguliere pacht in de regio Boskoop nauwelijks voorkomt, wordt er geen aparte pachtnorm voor Boskoop (en Rijneveld) berekend. Voor zover nieuwe reguliere pachtovereenkomsten in Boskoop (en Rijneveld) worden afgesloten, geldt de regionorm voor tuinland in Westelijk Holland. Voor bestaande reguliere pachtcontracten geldt het veranderpercentage van Westelijk Holland.

**Tabel 2.7** Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2012-2016

Pachtprijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld 2012-2016
Westelijk Holland a)	4.655	4.866	2.883	5.105	4.381	4.398
Rest van Nederland	1.694	4.066	3.332	3.458	3.455	3.155

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

De gemiddelde grondbeloning voor reservering over de periode 2012-2016 is in Westelijk Holland uitgekomen op 4.398 euro per hectare (tabel 2.7). Dat is 14% meer dan de 3.844 euro in de vorige vijfjaarsperiode (Silvis et al., 2017). Een jaar (2011) met een heel laag inkomen is ingewisseld voor een jaar (2016) met een meer gemiddeld inkomen. In de Rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning voor reservering met 19% toegenomen van 2.651 euro per hectare over de jaren 2011-2015 tot 3.155 euro per hectare in de periode 2012-2016 (tabel 2.7). Ook in dit gebied is een jaar (2011) met een laag inkomen vervangen door een jaar (2016) met een meer gemiddeld inkomen.

In tabel 2.8 is de grondbeloning na reservering opgenomen. 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).

**Tabel 2.8** Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2012-2016

Pachtprijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld 2012-2016
Westelijk Holland a)	3.704	3.887	2.186	4.022	3.356	3.453
Rest van Nederland	1.124	3.113	2.506	2.443	2.510	2.301

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

## 2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Omdat de grondbeloning na reservering in beide gebieden fors hoger ligt dan de rendementseis, wordt de betreffende regionorm 10% onder de grondbeloning vastgesteld (tabel 2.9).

**Tabel 2.9** Berekening regionorm per pachtprijsgebied met correctie grondbeloning voor rendementseis

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2016 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2012-2016 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie- percentage	Regionorm 2018 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	85.305	491	3.453	0,14	-10	3.108
Rest van Nederland	76.894	443	2.301	0,19	-10	2.071

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) 0,5755% (zie paragraaf 2.1.2).

Bron: Wageningen Economic Research.

## 2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pachtprijsgebieden

In tabel 2.10 zijn per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm (2018), de oude regionorm (2017) 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 2018, regionorm 2017 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2018 (euro/ha)	Regionorm 2017 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	3.108	2.714	15
Rest van Nederland	2.071	1.695	22

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

# 3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

## 3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen in 2018 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, 2018

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	482	379	289	213	149	86
Melkvee	1.239	974	744	547	380	218
Overig	745	587	448	329	229	131

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2017.

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 Pachtprijzenbesluit 2007). Voor 2018 is dat de gemiddelde index over 2013-2017, die uitkomt op 1,46%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (1,46%) gewijzigd (artikel 20 Pachtprijzenbesluit 2007).

## 3.2 Agrarische woningen

### *Geschiedenis*

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische woningen vindt haar oorsprong in het Pacht normen besluit 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 Pacht normen besluit 1998 kwam daar 80 cent per punt bij en werd elk punt met 5,80 gulden vermenigvuldigd. Bij het Pacht normen besluit 2001 kwam er nog eens 85 cent bij, waardoor elk punt met 6,65 gulden (3,02 euro) werd vermenigvuldigd. Aangezien het Pacht normen besluit om de drie jaar werd aangepast, stond er in 2004 weer een nieuw Pacht normen besluit 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.

### *Pachtprijzenbesluit 2007*

In hoofdstuk 3 van het Pachtprijzenbesluit 2007 worden de pacht prijzen 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 pacht prijzen 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 Pachtprijzenbesluit 2007 is verder opgenomen dat bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijzen 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 Pachtprijzenbesluit 2007). De maximale pachtverhoging 2018 bedraagt 3,9% (inflatie van 1,4% plus 2,5%) (BZK, 2018).

### *Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2018*

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 juli 2018 stijgen de huurprijsgrenzen met 1,4% (inflatiepercentage over 2017; BZK, 2018). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2017 (Uitvoeringsregeling pacht, ingaande 1 juli 2017) te verhogen met 1,4% zijn de maximale huurprijsgrenzen voor 2018 bepaald (tabel 3.2).

**Tabel 3.2** Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2018

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	176,11	82	361,89	124	566,46	166	770,99	208	975,51
41	180,50	83	366,77	125	571,32	167	775,86	209	980,40
42	184,92	84	371,63	126	576,17	168	780,71	210	985,29
43	189,33	85	376,50	127	581,06	169	785,60	211	990,13
44	193,71	86	381,37	128	585,92	170	790,46	212	995,00
45	198,12	87	386,24	129	590,81	171	795,35	213	999,87
46	202,52	88	391,13	130	595,68	172	800,20	214	1.004,75
47	206,93	89	395,98	131	600,55	173	805,08	215	1.009,61
48	211,33	90	400,88	132	605,40	174	809,92	216	1.014,49
49	215,72	91	405,73	133	610,29	175	814,82	217	1.019,35
50	220,12	92	410,60	134	615,15	176	819,65	218	1.024,22
51	224,51	93	415,47	135	620,03	177	824,56	219	1.029,09
52	228,94	94	420,33	136	624,88	178	829,42	220	1.033,98
53	233,33	95	425,21	137	629,77	179	834,30	221	1.038,83
54	237,75	96	430,09	138	634,62	180	839,16	222	1.043,72
55	242,13	97	434,94	139	639,50	181	844,04	223	1.048,57
56	246,54	98	439,81	140	644,37	182	848,89	224	1.053,44
57	250,94	99	444,69	141	649,24	183	853,77	225	1.058,34
58	255,34	100	449,54	142	654,08	184	858,64	226	1.063,19
59	259,74	101	454,43	143	658,97	185	863,52	227	1.068,06
60	264,16	102	459,30	144	663,84	186	868,38	228	1.072,95
61	268,55	103	464,16	145	668,72	187	873,26	229	1.077,80
62	272,94	104	469,04	146	673,60	188	878,13	230	1.082,66
63	277,32	105	473,90	147	678,44	189	883,01	231	1.087,54
64	281,74	106	478,79	148	683,31	190	887,87	232	1.092,41
65	286,13	107	483,64	149	688,23	191	892,75	233	1.097,27
66	290,55	108	488,53	150	693,06	192	897,60	234	1.102,14
67	294,93	109	493,40	151	697,94	193	902,49	235	1.107,02
68	299,34	110	498,24	152	702,81	194	907,36	236	1.111,89
69	303,76	111	503,14	153	707,66	195	912,23	237	1.116,75
70	308,12	112	507,99	154	712,54	196	917,08	238	1.121,62
71	312,56	113	512,87	155	717,42	197	921,94	239	1.126,50
72	316,94	114	517,74	156	722,29	198	926,83	240	1.131,36
73	321,36	115	522,62	157	727,15	199	931,70	241	1.136,24
74	325,75	116	527,47	158	732,01	200	936,58	242	1.141,10
75	330,16	117	532,37	159	736,90	201	941,44	243	1.145,98
76	334,54	118	537,22	160	741,75	202	946,30	244	1.150,84
77	338,94	119	542,08	161	746,64	203	951,16	245	1.155,71
78	343,38	120	546,96	162	751,49	204	956,05	246	1.160,58
79	347,77	121	551,82	163	756,36	205	960,90	247	1.165,46
80	352,16	122	556,69	164	761,25	206	965,79	248	1.170,33
81	357,02	123	561,57	165	766,10	207	970,67	249	1.175,19
								250	1.180,08

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2017 en ministerie BZK (2018).

---

# Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019*. Den Haag, 2018.

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.

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.

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

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

Uitvoeringsregeling pacht. <wetten.overheid.nl>

# Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning voor land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2012-2016

Deze bijlage bevat enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2018. Ze beschrijft de aantallen gebruikte steekproefbedrijven, de manier van weging, de berekeningsmethode en de landelijke resultaten. De bijlage bestaat uit twee delen. Het eerste deel gaat over los bouw- en grasland, het tweede over tuinland.

## 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 pachtprijsgebied, 2012-2016

Pachtprijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	28	28	28	26	24	27
Veenkoloniën en Oldambt	43	42	40	46	44	43
Noordelijk weidegebied	101	97	93	92	92	95
Oostelijk veehouderijgebied	82	80	82	87	89	84
Centraal veehouderijgebied	22	24	27	26	25	25
IJsselmeerpolders	25	24	24	20	23	23
Westelijk Holland	28	28	26	35	28	29
Waterland en Droogmakerijen	23	21	24	22	20	22
Hollands/Utrechts weidegebied	29	28	29	27	26	28
Rivierengebied	21	21	21	21	23	21
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	44	46	46	46	45	45
Zuidwest-Brabant	21	21	20	22	21	21
Zuidelijk veehouderijgebied	66	64	67	68	63	66
Zuid-Limburg	27	32	28	32	32	30
Nederland	560	556	555	570	555	559

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 2016 voor 95 tot 101% 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, 2012-2016*

Pachtprijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016
Bouwhoek en Hogeland	100	99	101	99	99
Veenkoloniën en Oldambt	99	99	99	99	97
Noordelijk weidegebied	100	100	101	102	99
Oostelijk veehouderijgebied	99	100	100	100	101
Centraal veehouderijgebied	95	97	95	98	98
IJsselmeerpolders	98	99	101	103	101
Westelijk Holland	98	97	99	96	96
Waterland en Droogmakerijen	94	95	95	94	95
Hollands/Utrechts weidegebied	98	99	99	99	99
Rivierengebied	97	95	95	96	97
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	99	100	100	99	99
Zuidwest-Brabant	95	99	97	99	99
Zuidelijk veehouderijgebied	101	101	105	99	100
Zuid-Limburg	97	98	98	100	100
Nederland	99	99	100	100	99

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.

Een inkomenscorrectie betreft de afschrijvingskosten van het melkquotum. Deze kosten worden naar aanleiding van het 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 142 euro per hectare in 2016 en 1.132 euro per hectare in 2013 (tabel B1.3). Over deze onderzoeksperiode komt de gemiddelde vergoeding voor grond II uit op 690 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (hectare). De gemiddelden over 2012-2016 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), 2012-2016

Omschrijving	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	560	556	555	570	555	559
Aantal gerepresenteerde bedrijven	16.320	17.699	17.621	17.466	17.816	17.384
Oppervlakte cultuurgrond	58,5	56,3	56,9	57,4	55,8	57,0
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	293	333	340	346	384	339
Aantal melkkoeien	76	75	76	79	78	77
<b>Euro per bedrijf</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	57.511	66.041	50.629	40.490	27.278	48.236
(-) Inkomenscorrectie	-17.836	-17.775	-18.432	-4.474	0	-11.604
(+) Betaalde pacht	12.736	12.985	13.616	14.451	14.515	13.674
(+) Financieringslasten	33.956	30.805	32.081	29.568	26.285	30.480
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	122.039	127.606	114.758	88.982	68.077	103.994
(-) Kosten arbeid	38.881	37.620	37.872	39.542	40.420	38.868
(-) Kosten vermogen	10.696	9.466	18.947	16.091	13.879	13.855
(-) Kosten quotum	456	340	0	0	0	155
(=) Vergoeding voor grond I	72.006	80.180	57.939	33.349	13.779	51.116
(-) Reservering	15.250	16.513	12.919	8.627	5.856	11.778
(=) Vergoeding voor grond II	56.756	63.666	45.020	24.723	7.923	39.338
<b>Euro per hectare</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	983	1.174	889	705	489	847
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	2.085	2.268	2.016	1.550	1.221	1.825
Vergoeding voor grond I	1.230	1.425	1.018	581	247	897
Vergoeding voor grond II	970	1.132	791	431	142	690

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 23 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 46 Informatienetbedrijven in de periode 2012-2016 (tabel B1.4).

**Tabel B1.4** Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2012-2016

Pachtprijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	22	21	28	25	21	23
Rest van Nederland	38	36	47	54	54	46

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 2016 voor 99 tot 133% gedekt (tabel B1.5).

**Tabel B1.5** Mate waarin de gemiddelde SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2012-2016

Pachtprijsgebied	2012	2013	2014	2015	2016
Westelijk Holland a)	97	101	87	82	99
Rest van Nederland	111	98	110	107	133

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 3.453 euro per hectare in de periode 2012-2016. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 2.301 euro per hectare.

**Tabel B1.6** Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2012-2016

Omschrijving	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	22	21	28	25	21	23
Aantal gerepresenteerde bedrijven	286	350	325	331	252	309
Oppervlakte cultuurgrond	28,8	23,4	21,8	20,9	23,0	23,5
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	417	447	379	350	452	407
<b>Euro per bedrijf</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	119.679	107.892	64.367	110.467	106.536	101.244
(-) Inkomenscorrectie	0	0	-7	0	0	-1
(+) Betaalde pacht	41.313	33.907	33.025	31.211	28.871	33.693
(+) Financieringslasten	44.601	41.490	40.957	34.505	38.091	39.902
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	205.593	183.288	138.355	176.183	173.498	174.841
(-) Kosten arbeid	50.100	48.466	51.183	47.625	49.834	49.384
(-) Kosten vermogen	21.381	21.172	24.253	22.018	22.807	22.308
(-) Kosten quotum	3	3	0	0	0	1
(=) Vergoeding voor grond I	134.109	113.647	62.919	106.540	100.857	103.148
(-) Reservering	27.394	22.880	15.221	22.605	23.600	22.163
(=) Vergoeding voor grond II	106.715	90.768	47.698	83.934	77.257	80.986
<b>Euro per hectare</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.154	4.620	2.950	5.293	4.627	4.316
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	7.136	7.848	6.341	8.441	7.536	7.454
Vergoeding voor grond I	4.655	4.866	2.883	5.105	4.381	4.398
Vergoeding voor grond II	3.704	3.887	2.186	4.022	3.356	3.453

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

**Tabel B1.7** Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2012-2016

Omschrijving	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	38	36	47	54	54	46
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.181	1.161	1.229	1.216	1.064	1.170
Oppervlakte cultuurgrond	16,7	13,5	15,8	15,1	17,5	15,7
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	418	372	407	398	424	403
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	44.757	75.154	68.574	68.655	75.146	66.284
(-) Inkomenscorrectie	-61	0	-52	0	0	-23
(+) Betaalde pacht	15.529	11.634	16.411	13.378	17.845	14.916
(+) Financieringslasten	13.149	13.514	12.382	21.290	22.257	16.409
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	73.496	100.302	97.420	103.324	115.248	97.632
(-) Kosten arbeid	36.807	35.883	35.462	38.769	40.580	37.435
(-) Kosten vermogen	8.340	9.337	9.281	12.373	14.241	10.647
(-) Kosten quotum	7	2	0	0	0	2
(=) Vergoeding voor grond I	28.341	55.080	52.677	52.182	60.428	49.548
(-) Reservering	9.528	12.909	13.049	15.317	16.537	13.416
(=) Vergoeding voor grond II	18.813	42.172	39.628	36.865	43.891	36.132
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	2.675	5.547	4.337	4.550	4.297	4.221
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	4.392	7.404	6.162	6.848	6.590	6.218
Vergoeding voor grond I	1.694	4.066	3.332	3.458	3.455	3.155
Vergoeding voor grond II	1.124	3.113	2.506	2.443	2.510	2.301

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  
RAPPORT  
2018-055

---

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)

Rapport 2018-055  
ISBN 978-94-6343-284-9

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.

