



---

# Pachtnormen 2019

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 2019

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 2019

---

RAPPORT  
2019-052  
ISBN 978-94-6343-969-5

---

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2019. *Pachtnormen 2019; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2019-052. 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 2019 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. In negen van de veertien pachtprijsgebieden zijn de nieuwe normen hoger dan de pachtnormen 2018. De toename ligt op zo'n 4 à 5% in de pachtprijsgebieden met een gemengd karakter tot 10 à 17% in gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Hollands/Utrecht weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied en Centraal veehouderijgebied). In de gebieden met veel akkerbouw zijn de pachtnormen gedaald, uiteenlopend van -9% in de Veenkoloniën en Oldambt tot -38% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/476878> of op [www.wur.nl/economic-research](http://www.wur.nl/economic-research) (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2019 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.



Dit werk valt onder een Creative Commons Naamsvermelding-Niet Commercieel 4.0 Internationaal-licentie.

© Wageningen Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2019  
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 2019-052 | Projectcode 2282200481

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	9
<b>2</b>	<b>Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied</b>	<b>10</b>
	2.1 Los bouw- en grasland	10
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2013-2017	10
	2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	11
	2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden	13
	2.2 Los tuinland	14
	2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2013-2017	14
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	15
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	15
<b>3</b>	<b>Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen</b>	<b>16</b>
	3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	16
	3.2 Agrarische woningen	17
	<b>Literatuur en websites</b>	<b>19</b>
	<b>Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2013-2017</b>	<b>20</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 2019 van kracht.

In opdracht van het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2019 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Dit rapport bevat de uitkomsten en licht de verschillende stappen in de berekeningen toe.

Namens de opdrachtgever is drs. Arne Meeter van de directie Europees, Internationaal en Agro-economisch Beleid (EIA) van het ministerie van LNV, opgetreden als contactpersoon. Graag bedanken we hem 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 2019 voor los bouw- en grasland zijn in negen van de veertien pachtprijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2018. De toename ligt op zo'n 4 à 5% in de pachtprijsgebieden met een gemengd karakter tot 10 à 17% in gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Hollands/Utrecht weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied en Centraal veehouderijgebied). In de gebieden met veel akkerbouw zijn de pachtnormen gedaald, uiteenlopend van 9% in de Veenkoloniën en Oldambt tot -38% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied.

De nieuwe pachtnormen zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2013-2017; die van 2018 op basis van de grondbeloning in de jaren 2012-2016. De veranderingen in de pachtnormen worden dan ook vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen 2012 en 2017. In de berekende grondbeloning voor de melkveehouderij is een matig inkomensjaar (2012) vervangen door een zeer positief inkomensjaar (2017). In de berekende grondbeloning voor de akkerbouw is een zeer goed inkomensjaar afgevallen (2012), terwijl de beloning in het bijkomende inkomensjaar (2017) onder het langjarig gemiddelde zit.

**Tabel S.1** Regionorm 2019, regionorm 2018 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2019 (euro/ha)	Regionorm 2018 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
<b>Los bouw- en grasland</b>			
Bouwhoek en Hogeland	682	653	4
Veenkoloniën en Oldambt	581	640	-9
Noordelijk weidegebied	646	586	10
Oostelijk veehouderijgebied	688	608	13
Centraal veehouderijgebied	545	467	17
IJsselmeerpolders	1.013	1.125	-10
Westelijk Holland	501	548	-9
Waterland en Droogmakerijen	324	296	9
Hollands/Utrechts weidegebied	796	706	13
Rivierengebied	731	631	16
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	315	505	-38
Zuidwest-Brabant	768	740	4
Zuidelijk veehouderijgebied	580	550	5
Zuid-Limburg	576	718	-20
<b>Los tuinland</b>			
Westelijk Holland	3.141	3.108	1
Rest van Nederland	2.431	2.071	17

Bron: Wageningen Economic Research.

De berekende hoogst toelaatbare pachtprizen in 2019 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 1,72% hoger dan in 2018. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde bouwkostenindex over 2014-2018 (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 4,1%. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 1,7%, het inflatiepercentage over 2018 (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 2019 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 (regionorm). 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 2019 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2013-2017. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2013-2017 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2012-2016. 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 pachtprisen gebieden. 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 pachtprisen gebieden 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).

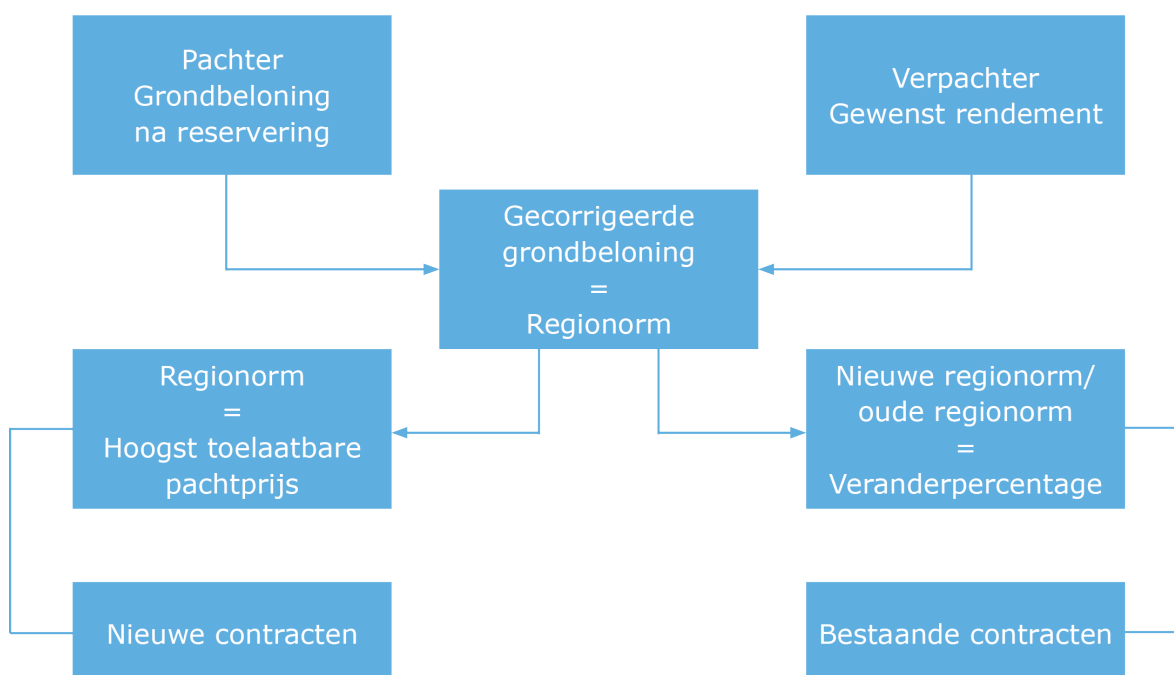
# 1 Inleiding

## 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. 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 2019 van kracht. Wageningen Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van LNV de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2019 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 schematisch weergegeven. Het centrale begrip is de grondbeloning, de vergoeding voor grond. Dit is het bedrag dat resteert als de bedrijfsopbrengst wordt verminderd met alle kosten behalve die van grond. In bijlage 1 (tabel B1.3) is de berekening in detail opgenomen.



**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). Bij de berekening van deze regionorm wordt rekening gehouden met een reservering door de pachter. Verder 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 2013-2017 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 gemiddelde '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 (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. Met ingang van de berekening van de pachtnormen voor 2018 zijn alle grondbeloningsjaren nu gebaseerd op de gewijzigde indeling van de twee pachtprijsgebieden. 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 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.

Voor de maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met een contract van vóór 1 september 2007 wordt aangesloten bij het geldende stelsel voor zelfstandige woningen. 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).

---

<sup>2</sup> Standaardopbrengst, een maat voor de economische omvang van agrarische bedrijven.

## 2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

### 2.1 Los bouw- en grasland

#### 2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2013-2017

De pachtnormen voor 2019 zijn afgeleid van de grondbeloning in de jaren 2013-2017.<sup>3</sup> Tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied weer voor de periode 2013-2017 (zie ook bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de afgesproken reservering van de pachter.

**Tabel 2.1** Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied, 2013-2017

Pachtprijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld 2013-2017
Bouwhoek en Hogeland	1.475	1.131	449	524	1.373	979
Veenkoloniën en Oldambt	1.289	995	518	374	937	827
Noordelijk weidegebied	1.546	1.172	444	2	1.487	928
Oostelijk veehouderijgebied	1.416	1.254	506	233	1.538	987
Centraal veehouderijgebied	1.510	1.041	209	42	1.235	796
IJsselmeerpolders	2.071	643	1.665	1.115	1.702	1.436
Westelijk Holland	1.366	983	375	209	971	754
Waterland en Droogmakerijen	921	914	-1	-18	430	496
Hollands/Utrechts weidegebied	1.589	1.620	548	201	1.638	1.123
Rivierengebied	1.497	1.337	556	138	1.687	1.038
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	625	45	876	596	307	486
Zuidwest-Brabant	1.660	798	821	764	1.380	1.082
Zuidelijk veehouderijgebied	1.614	1.032	461	-194	1.431	860
Zuid-Limburg	1.478	938	688	214	848	833
Nederland	1.425	1.018	581	247	1.289	911

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2019 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2013-2017; die van 2018 op basis van de grondbeloning in de jaren 2012-2016. De veranderingen in de pachtnormen van 2018 naar die van 2019 worden dan ook bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen 2012 en 2017. De gemiddelde landelijke grondbeloning over de jaren 2013-2017 (911 euro per hectare, tabel 2.1) ligt iets (1%) boven de 898 euro per hectare in de voorgaande periode 2012-2016 (Silvis et al., 2018).

In de berekende grondbeloning voor de melkveehouderij is een matig inkomensjaar (2012) vervangen door een zeer positief inkomensjaar (2017). In de berekende grondbeloning voor de akkerbouw is een zeer goed inkomensjaar afgevallen (2012), terwijl het bijkomende inkomensjaar (2017) onder het langjarig gemiddelde zit. De hogere gemiddelde grondbeloning in de melkveehouderij en de lagere gemiddelde grondbeloning in de akkerbouw, resulteren op landelijk niveau in een vrijwel gelijkblijvende gemiddelde grondbeloning (zie hiervoor).

<sup>3</sup> Het vijfjaarsgemiddelde wordt als volgt berekend: het bedrag per jaar wordt vermenigvuldigd met het aantal bedrijven in het betreffende jaar; de som van de vijf jaartotalen wordt gedeeld door het totale aantal bedrijven in de vijfjaarsperiode.

In negen van de veertien pacht prijsgebieden is de gemiddelde grondbeloning per hectare (voor reservering) in de periode 2013-2017 (tabel 2.1) gestegen ten opzichte van die in de jaren 2012-2016. De toename ligt op zo'n 4 à 5% in de pacht prijsgebieden met een gemengd karakter tot 10 à 16% in gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Hollands/Utrecht weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied en Centraal veehouderijgebied). In de gebieden met veel akkerbouw is de gemiddelde grondbeloning gedaald, uiteenlopend van circa 10% in de IJsselmeerpolders en de Veenkoloniën en Oldambt, tot -34% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied. In dit gebied is een jaar met een heel hoog inkomen (2012) vervangen door een jaar (2017) met een zeer laag inkomen, dat vooral het gevolg is van de lage opbrengst van consumptie aardappelen.

De inkomensschommelingen in de akkerbouw zijn over het algemeen groter geweest dan in de melkveehouderij. Daarnaast zijn de regionale inkomensverschillen in de akkerbouw groter dan in de melkveehouderij. Die verschillen in de akkerbouw hangen onder meer samen met productieomstandigheden, bouwplan (samenstelling/intensiteit) en bedrijfsgroottestructuur. In meer gemengde gebieden hebben de inkomensfluctuaties in de akkerbouw en melkveehouderij elkaar soms 'gecompenseerd'. Zo was het jaar 2012 qua inkomen een topjaar voor de akkerbouw, maar een matig jaar voor de melkveehouderij; 2014 was voor de akkerbouw een matig inkomensjaar, terwijl dat voor de melkveehouderij een bovengemiddeld jaar was.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2013-2017 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 naar pacht prijsgebied, 2013-2017

Pacht prijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld 2013-2017
Bouwhoek en Hogeland	1.170	887	314	374	1.094	758
Veenkoloniën en Oldambt	1.030	783	393	263	741	646
Noordelijk weidegebied	1.235	931	319	-70	1.182	718
Oostelijk veehouderijgebied	1.125	989	365	130	1.221	764
Centraal veehouderijgebied	1.208	818	115	-37	975	606
IJsselmeerpolders	1.657	450	1.310	868	1.359	1.126
Westelijk Holland	1.071	760	252	108	707	557
Waterland en Droogmakerijen	726	715	-72	-89	324	360
Hollands/Utrechts weidegebied	1.262	1.291	420	123	1.308	884
Rivierengebied	1.197	1.058	423	54	1.350	812
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	468	-31	682	449	197	350
Zuidwest-Brabant	1.328	619	643	600	1.089	853
Zuidelijk veehouderijgebied	1.276	788	317	-252	1.129	644
Zuid-Limburg	1.182	729	538	95	656	640
Nederland	1.132	791	431	142	1.016	701

Bron: Wageningen Economic Research.

### 2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Conform het Pacht prijzenbesluit 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 0,746% van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (0,373%) voor de onverpachte waarde.<sup>4</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 2018 (0,774%),
- te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2018 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,278%,
- 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 2017 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2013-2017 c)	Rendementseis/grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	62.503	233	758	0,31
Veenkoloniën en Oldambt	54.162	202	646	0,31
Noordelijk weidegebied	47.689	178	718	0,25
Oostelijk veehouderijgebied	58.297	217	764	0,28
Centraal veehouderijgebied	60.600	226	606	0,37
IJsselmeerpolders	114.597	427	1.126	0,38
Westelijk Holland	63.882	238	557	0,43
Waterland en Droogmakerijen	57.154	213	360	0,59
Hollands/Utrechts weidegebied	52.179	195	884	0,22
Rivierengebied	62.820	234	812	0,29
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	67.336	251	350	0,72
Zuidwest-Brabant	68.116	254	853	0,30
Zuidelijk veehouderijgebied	66.523	248	644	0,39
Zuid-Limburg	57.924	216	640	0,34

a) Bron: Kadaster/RVO.nl/ Wageningen Economic Research; b) 0,373% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Economic Research.

<sup>4</sup> De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijkgesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

Het vereiste directe rendement voor de verpachters van 0,746% voor de pachtnormen 2019, is circa 0,4 procentpunt lager dan de 1,151% voor de pachtnormen 2018. Dit is het gevolg van een stijging van de inflatie (met circa 0,4 procentpunt) bij een vrijwel gelijke nominale rente. Hierdoor is de reële rente gedaald van -0,1% tot -0,5%.

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

**Tabel 2.5** Berekening regionorm 2019 per pacht prijsgebied: grondbeloning met correctie voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2013-2017 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm 2019 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	758	0,31	-10	682
Veenkoloniën en Oldambt	646	0,31	-10	581
Noordelijk weidegebied	718	0,25	-10	646
Oostelijk veehouderijgebied	764	0,28	-10	688
Centraal veehouderijgebied	606	0,37	-10	545
IJsselmeerpolders	1.126	0,38	-10	1.013
Westelijk Holland	557	0,43	-10	501
Waterland en Droogmakerijen	360	0,59	-10	324
Hollands/Utrechts weidegebied	884	0,22	-10	796
Rivierengebied	812	0,29	-10	731
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	350	0,72	-10	315
Zuidwest-Brabant	853	0,30	-10	768
Zuidelijk veehouderijgebied	644	0,39	-10	580
Zuid-Limburg	640	0,34	-10	576

Bron: Wageningen Economic Research.

### 2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm (2019), de oude regionorm (2018) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld.

**Tabel 2.6** Regionorm 2019, regionorm 2018 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2019 (euro/ha)	Regionorm 2018 (euro/ha)	Verschil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	682	653	29	4
Veenkoloniën en Oldambt	581	640	-59	-9
Noordelijk weidegebied	646	586	60	10
Oostelijk veehouderijgebied	688	608	80	13
Centraal veehouderijgebied	545	467	78	17
IJsselmeerpolders	1.013	1.125	-112	-10
Westelijk Holland	501	548	-47	-9
Waterland en Droogmakerijen	324	296	28	9
Hollands/Utrechts weidegebied	796	706	90	13
Rivierengebied	731	631	100	16
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	315	505	-190	-38
Zuidwest-Brabant	768	740	28	4
Zuidelijk veehouderijgebied	580	550	30	5
Zuid-Limburg	576	718	-142	-20

Bron: Wageningen Economic Research.

In negen van de veertien pacht prijsgebieden zijn de pacht normen 2019 hoger dan de pacht normen 2018. De toename ligt op zo'n 4 à 5% in de pacht prijsgebieden met een gemengd karakter tot 10 à 17% in gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Hollands/Utrecht weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied en Centraal veehouderijgebied). In de gebieden met veel akkerbouw zijn de pacht normen gedaald, uiteenlopend van -9% in de Veenkoloniën en Oldambt tot -38% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (tabel 2.6).

#### *Boven- en ondergrens aan pacht prijs*

De pacht prijs voor een pacht contract aangegaan vóór 1 september 2007, wordt aangepast met het veranderpercentage. Bij een positief veranderpercentage mag de nieuwe pacht prijs maximaal 10% boven de nieuwe regionorm liggen. Als de huidige pacht prijs al 10% hoger is dan de nieuwe regionorm, dan blijft de pacht prijs gelijk .

Als tweede bovengrens voor de nieuwe pacht prijs geldt 2% van de vrije verkeerswaarde van het land/perceel waarop de pacht prijs betrekking heeft. De laagste van beide plafonds geldt.

Bij een negatief veranderpercentage mag de nieuwe pacht prijs maximaal 10% onder de nieuwe regionorm uitkomen. Is de huidige pacht prijs al 10% lager dan de nieuwe regionorm, dan blijft de pacht prijs gelijk .

## 2.2 Los tuinland

### 2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2013-2017

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. 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 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 pacht contracten geldt het veranderpercentage van Westelijk Holland.

**Tabel 2.7** Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2013-2017

Pacht prijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld 2013-2017
Westelijk Holland a)	4.866	2.883	5.105	4.365	5.277	4.470
Rest van Nederland	4.066	3.332	3.458	3.416	4.052	3.635

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

De gemiddelde grondbeloning voor reservering over de periode 2013-2017 is in Westelijk Holland uitgekomen op 4.470 euro per hectare (tabel 2.7). Dat is 2% meer dan de 4.398 euro in de vorige vijfjaarsperiode (Silvis et al., 2018). Het inkomen in het jaar dat is afgevallen (2012) en in het jaar dat erbij is gekomen (2017) is dan ook vergelijkbaar. In de Rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning voor reservering met 15% toegenomen van 3.155 euro per hectare over de jaren 2012-2016 tot 3.635 euro per hectare in de periode 2013-2017 (tabel 2.7). In dit gebied is een jaar (2012) met een laag inkomen vervangen door een jaar (2017) met een bovengemiddeld 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, 2013-2017

Pachtprijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld 2013-2017
Westelijk Holland a)	3.887	2.186	4.022	3.341	4.102	3.490
Rest van Nederland	3.113	2.506	2.443	2.473	3.110	2.701

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 2017 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2013-2017 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctie- percentage	Regionorm 2019 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	86.839	324	3.490	0,09	-10	3.141
Rest van Nederland	79.066	295	2.701	0,11	-10	2.431

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) 0,373% (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 (2019), de oude regionorm (2018) 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 2019, regionorm 2018 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2019 (euro/ha)	Regionorm 2018 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	3.141	3.108	1
Rest van Nederland	2.431	2.071	17

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 pacht prijzen 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, 2019

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	490	386	294	217	152	87
Melkvee	1260	991	757	556	387	222
Overig	758	597	456	335	233	133

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2018.

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 2019 is dat de gemiddelde index over 2014-2018, die uitkomt op 1,72%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (1,72%) 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 2019 bedraagt 4,1% (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt; BZK, 2019).

### *Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2019*

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 juli 2019 stijgen de huurprijsgrenzen met 1,7% (inflatiepercentage over 2018; BZK, 2019). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2018 (Uitvoeringsregeling pacht, ingaande 1 juli 2018) te verhogen met 1,7% zijn de maximale huurprijsgrenzen voor 2019 bepaald (tabel 3.2).

**Tabel 3.2** Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2019

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	179,11	82	368,05	124	576,09	166	784,10	208	992,10
41	183,57	83	373,01	125	581,04	167	789,05	209	997,07
42	188,07	84	377,95	126	585,97	168	793,99	210	1.002,04
43	192,55	85	382,91	127	590,94	169	798,96	211	1.006,97
44	197,01	86	387,86	128	595,89	170	803,90	212	1.011,92
45	201,49	87	392,81	129	600,86	171	808,88	213	1.016,87
46	205,97	88	397,78	130	605,81	172	813,81	214	1.021,84
47	210,45	89	402,72	131	610,76	173	818,77	215	1.026,78
48	214,93	90	407,70	132	615,70	174	823,69	216	1.031,74
49	219,39	91	412,63	133	620,67	175	828,68	217	1.036,68
50	223,87	92	417,59	134	625,61	176	833,59	218	1.041,64
51	228,33	93	422,54	135	630,58	177	838,58	219	1.046,59
52	232,84	94	427,48	136	635,51	178	843,53	220	1.051,56
53	237,30	95	432,44	137	640,48	179	848,49	221	1.056,50
54	241,80	96	437,41	138	645,41	180	853,43	222	1.061,47
55	246,25	97	442,34	139	650,38	181	858,39	223	1.066,40
56	250,74	98	447,29	140	655,33	182	863,33	224	1.071,35
57	255,21	99	452,25	141	660,28	183	868,29	225	1.076,34
58	259,69	100	457,19	142	665,20	184	873,24	226	1.081,27
59	264,16	101	462,16	143	670,18	185	878,20	227	1.086,22
60	268,66	102	467,11	144	675,13	186	883,15	228	1.091,20
61	273,12	103	472,06	145	680,09	187	888,11	229	1.096,13
62	277,58	104	477,02	146	685,06	188	893,06	230	1.101,07
63	282,04	105	481,96	147	689,98	189	898,03	231	1.106,03
64	286,53	106	486,93	148	694,93	190	902,97	232	1.110,99
65	291,00	107	491,87	149	699,93	191	907,93	233	1.115,93
66	295,49	108	496,84	150	704,85	192	912,86	234	1.120,88
67	299,95	109	501,79	151	709,81	193	917,84	235	1.125,84
68	304,43	110	506,72	152	714,76	194	922,79	236	1.130,80
69	308,93	111	511,70	153	719,70	195	927,74	237	1.135,74
70	313,36	112	516,63	154	724,66	196	932,68	238	1.140,69
71	317,88	113	521,59	155	729,62	197	937,62	239	1.145,66
72	322,33	114	526,55	156	734,57	198	942,59	240	1.150,60
73	326,83	115	531,51	157	739,52	199	947,54	241	1.155,56
74	331,29	116	536,44	158	744,46	200	952,51	242	1.160,50
75	335,78	117	541,43	159	749,43	201	957,45	243	1.165,47
76	340,23	118	546,36	160	754,36	202	962,39	244	1.170,41
77	344,71	119	551,30	161	759,34	203	967,33	245	1.175,36
78	349,22	120	556,26	162	764,27	204	972,31	246	1.180,31
79	353,69	121	561,21	163	769,22	205	977,24	247	1.185,28
80	358,15	122	566,16	164	774,20	206	982,21	248	1.190,23
81	363,09	123	571,12	165	779,13	207	987,18	249	1.195,17
								250	1.200,15

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2018 en ministerie BZK (2019).

---

# Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2020*. Den Haag, 2019.

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, 2018. *Pachtnormen 2018; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2018-055.

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 in de periode 2013-2017

Deze bijlage gaat nader in op de berekening van de grondbeloning. 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 pacht prijsgebied, 2013-2017

Pachtprijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	28	28	26	24	21	25
Veenkoloniën en Oldambt	42	40	46	44	47	44
Noordelijk weidegebied	97	93	92	92	89	93
Oostelijk veehouderijgebied	80	82	87	89	93	86
Centraal veehouderijgebied	24	27	26	25	24	25
IJsselmeerpolders	24	24	20	23	22	23
Westelijk Holland	28	26	35	28	25	28
Waterland en Droogmakerijen	21	24	22	20	21	22
Hollands/Utrechts weidegebied	28	29	27	26	26	27
Rivierengebied	21	21	21	23	21	21
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	46	46	46	45	41	45
Zuidwest-Brabant	21	20	22	21	20	21
Zuidelijk veehouderijgebied	64	67	68	63	60	64
Zuid-Limburg	32	28	32	32	34	32
Nederland	556	555	570	555	544	556

Bron: Wageningen Economic Research.

### *Statistical Matching en dekking productiecapaciteit*

Met de methode 'Statistical Matching' worden voor elk akkerbouw- en melkveebedrijf uit de CBS Landbouwtelling, dat binnen de gestelde grenzen qua omvang valt, de drie 'best gelijkende' 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 best gelijkende bedrijven 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 2017 voor 96 tot 101% gedekt (tabel B1.2).

**Tabel B1.2** Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2013-2017

Pachtprijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017
Bouwhoek en Hogeland	99	101	99	99	100
Veenkoloniën en Oldambt	99	99	99	97	97
Noordelijk weidegebied	100	101	102	99	99
Oostelijk veehouderijgebied	100	100	100	101	100
Centraal veehouderijgebied	97	95	98	98	98
IJsselmeerpolders	99	101	103	101	98
Westelijk Holland	97	99	96	96	101
Waterland en Droogmakerijen	95	95	94	95	96
Hollands/Utrechts weidegebied	99	99	99	99	98
Rivierengebied	95	95	96	97	99
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	100	100	99	99	99
Zuidwest-Brabant	99	97	99	99	99
Zuidelijk veehouderijgebied	101	105	99	100	100
Zuid-Limburg	98	98	100	100	99
Nederland	99	100	100	99	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 sterk kunnen fluctueren.

Een inkomenscorrectie betreft de afschrijvingskosten van het melkquotum. Deze kosten worden naar aanleiding van het advies van de Commissie Pachtnormen II (CP, 2010) 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 de periode 2013-2017 komt de gemiddelde vergoeding voor grond II uit op 701 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (hectare). Het vijfjaarsgemiddelde wordt als volgt berekend: het bedrag per jaar wordt vermenigvuldigd met het aantal bedrijven in het betreffende jaar; de som van de vijf jaartotalen wordt gedeeld door het totale aantal bedrijven in de vijfjaarsperiode.

**Tabel B1.3** Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkvee-bedrijven in Nederland (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2013-2017

Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	556	555	570	555	544	556
Aantal gerepresenteerde bedrijven	17.699	17.621	17.466	17.816	17.560	17.632
Oppervlakte cultuurgrond	56,3	56,9	57,4	55,8	55,7	56,4
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	333	340	346	384	381	357
Aantal melkkoeien	75	76	79	78	77	77
<b>Euro per bedrijf</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	66.041	50.629	40.490	27.278	75.973	52.043
(-) Inkomenscorrectie	-17.775	-18.432	-4.474	0	0	-8.139
(+) Betaalde pacht	12.985	13.616	14.451	14.515	16.096	14.330
(+) Financieringslasten	30.805	32.081	29.568	26.285	25.101	28.766
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	127.606	114.758	88.982	68.077	117.171	103.278
(-) Kosten arbeid	37.620	37.872	39.542	40.420	37.942	38.681
(-) Kosten vermogen	9.466	18.947	16.091	13.879	7.460	13.166
(-) Kosten quotum	340	0	0	0	0	68
(=) Vergoeding voor grond I	80.180	57.939	33.349	13.779	71.770	51.363
(-) Reservering	16.513	12.919	8.627	5.856	15.218	11.821
(=) Vergoeding voor grond II	63.666	45.020	24.723	7.923	56.552	39.542
<b>Euro per hectare</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.174	889	705	489	1.365	923
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	2.268	2.016	1.550	1.221	2.105	1.831
Vergoeding voor grond I	1.425	1.018	581	247	1.289	911
Vergoeding voor grond II	1.132	791	431	142	1.016	701

Bron: Wageningen Economic Research.

## B1.2 Los tuinland

### *Gebruikte steekproefbedrijven en weging*

Elk opengrondstuinbouwbedrijf met een omvang van 155.000 tot 885.000 SO 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% niet-grondgebonden opbrengsten realiseren) geselecteerd. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 23 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 50 Informatienetbedrijven in de periode 2013-2017 (tabel B1.4).

**Tabel B1.4** Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2013-2017

Pachtprijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	21	28	25	21	21	23
Rest van Nederland	36	47	54	54	58	50

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

De koppeling met de Landbouwtelling op basis van gebied, bedrijfstype, jaar (exacte match), SO, SO per hectare en oppervlakte (beste match) is met de methode STARS op vergelijkbare manier gereali-seerd 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 2017 voor 82 tot 89% gedekt (tabel B1.5).



**Tabel B1.5** Mate waarin de SO uit de Landbouw telling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2013-2017

Pachtprijsgebied	2013	2014	2015	2016	2017
Westelijk Holland a)	101	87	82	84	82
Rest van Nederland	98	110	107	114	89

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 3.490 euro per hectare in de periode 2013-2017. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 2.701 euro per hectare.

**Tabel B1.6** Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2013-2017

Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	21	28	25	21	21	23
Aantal gerepresenteerde bedrijven	350	325	331	252	244	300
Oppervlakte cultuurgrond	23,4	21,8	20,9	23,0	21,5	22,1
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	447	379	350	452	426	408
<b>Euro per bedrijf</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	107.892	64.367	110.467	106.159	114.117	99.762
(-) Inkomenscorrectie	0	-7	0	0	0	-1
(+) Betaalde pacht	33.907	33.025	31.211	28.810	29.185	31.500
(+) Financieringslasten	41.490	40.957	34.505	38.222	29.932	37.409
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	183.288	138.355	176.183	173.191	173.234	168.673
(-) Kosten arbeid	48.466	51.183	47.625	49.831	45.338	48.590
(-) Kosten vermogen	21.172	24.253	22.018	22.830	14.203	21.171
(-) Kosten quotum	3	0	0	0	0	1
(=) Vergoeding voor grond I	113.647	62.919	106.540	100.530	113.693	98.911
(-) Reservering	22.880	15.221	22.605	23.598	25.311	21.678
(=) Vergoeding voor grond II	90.768	47.698	83.934	76.932	88.382	77.234
<b>Euro per hectare</b>						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.620	2.950	5.293	4.610	5.296	4.509
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	7.848	6.341	8.441	7.520	8.040	7.623
Vergoeding voor grond I	4.866	2.883	5.105	4.365	5.277	4.470
Vergoeding voor grond II	3.887	2.186	4.022	3.341	4.102	3.490

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

**Tabel B1.7** Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2013-2017

Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	36	47	54	54	58	50
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.161	1.229	1.216	1.064	945	1.123
Oppervlakte cultuurgrond	13,5	15,8	15,1	17,5	16,3	15,6
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	372	407	398	425	374	396
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	75.154	68.574	68.655	74.595	82.590	73.452
(-) Inkomenscorrectie	0	-52	0	0	0	-11
(+) Betaalde pacht	11.634	16.411	13.378	17.858	13.319	14.520
(+) Financieringslasten	13.514	12.382	21.290	22.184	14.140	16.699
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	100.302	97.420	103.324	114.637	110.049	104.682
(-) Kosten arbeid	35.883	35.462	38.769	40.566	35.938	37.313
(-) Kosten vermogen	9.337	9.281	12.373	14.227	8.195	10.717
(-) Kosten quotum	2	0	0	0	0	0
(=) Vergoeding voor grond I	55.080	52.677	52.182	59.844	65.915	56.653
(-) Reservering	12.909	13.049	15.317	16.512	15.321	14.550
(=) Vergoeding voor grond II	42.172	39.628	36.865	43.332	50.594	42.103
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	5.547	4.337	4.550	4.258	5.078	4.713
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	7.404	6.162	6.848	6.543	6.766	6.716
Vergoeding voor grond I	4.066	3.332	3.458	3.416	4.052	3.635
Vergoeding voor grond II	3.113	2.506	2.443	2.473	3.110	2.701

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  
2019-052

---

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  
T +31 (0)70 335 83 30  
www.wur.nl/economic-research

Rapport 2019-052  
ISBN 978-94-6343-969-5

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.

