



Pachtnormen 2021

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 2021

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 het kader van het onderzoeksthema 'Economische informatievoorziening' (projectnummer WOT-06-001-043).

Wageningen Economic Research
Wageningen, mei 2021

RAPPORT
2021-045
ISBN 978-94-6395-824-0

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2021. *Pachtnormen 2021; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2021-045. 26 blz.; 1 fig.; 20 tab.; 12 ref.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2021 zijn berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. De berekende pachtnormen 2021 van los bouw- en grasland zijn in acht van de veertien pachtprizegebieden lager dan de pachtnormen 2020. In vier gebieden blijft de afname beperkt tot maximaal min 5%, en in vier gebieden is de afname groter dan min 10%; met min 14% is de daling het grootst voor de Veenkoloniën en Oldambt. In zes pachtprizegebieden zijn de pachtnormen 2021 hoger dan de pachtnormen 2020. De stijgingen lopen uiteen van 2% in Bouwhoek en Hogeland en Zuid-Limburg, tot 16% in de IJsselmeerpolders en 25% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied. De veranderingen in de pachtnormen van 2020 naar die van 2021 zijn vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen 2014 en 2019.

Het onderzoeksproject is uitgevoerd binnen de Wettelijke Onderzoekstaak voor het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De uitvoering wordt gecoördineerd door het Centrum voor Economische Informatievoorziening (CEI). Het CEI bewaakt het onafhankelijke karakter van het onderzoek en de kwaliteitsborging.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/547175> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2021 Wageningen Economic Research
Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E communications.ssg@wur.nl,
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, 2021
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 9001:2015 gecertificeerd.

Wageningen Economic Research Rapport 2021-045 | Projectcode 2282200605

Foto omslag: [angel217/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)

Inhoud

	Woord vooraf	5
	Samenvatting	6
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
	S.2 Vraagstelling en methode	7
1	Inleiding	8
	1.1 Achtergrond en doel	8
	1.2 Berekening pachtnormen los land	8
	1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	9
2	Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	10
	2.1 Los bouw- en grasland	10
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2015-2019	10
	2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	12
	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 2015-2019	14
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	15
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	16
3	Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	17
	3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	17
	3.2 Agrarische woningen	18
	Literatuur en websites	20
	Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2015-2019	21

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 2021 van kracht.

In opdracht van het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2021 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.



Ir. O. Hietbrink, Olaf
Business Unit Manager Wageningen Economic Research
Wageningen University & Research



Dr. H.C.J. Vrolijk
Hoofd WOT Economische
Informatievoorziening

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

De berekende pachtnormen 2021 van los bouw- en grasland zijn in acht van de veertien pachtprijsgebieden lager dan de pachtnormen 2020. In vier gebieden blijft de afname beperkt tot maximaal 5%, en in vier gebieden is de afname groter dan 10%; met 14% is de daling het grootst voor de Veenkoloniën en Oldambt. In zes pachtprijsgebieden zijn de pachtnormen 2021 hoger dan de pachtnormen 2020. De stijgingen lopen uiteen van 2% in Bouwhoek en Hogeland en Zuid-Limburg, tot 16% in de IJsselmeerpolders en 25% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (tabel S.1).

Tabel S.1 Regionorm 2021, regionorm 2020 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2021 (euro/ha)	Regionorm 2020 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Los bouw- en grasland			
Bouwhoek en Hogeland	692	677	2
Veenkoloniën en Oldambt	387	451	-14
Noordelijk weidegebied	514	535	-4
Oostelijk veehouderijgebied	573	601	-5
Centraal veehouderijgebied	442	448	-1
IJsselmeerpolders	1.318	1.135	16
Westelijk Holland	413	464	-11
Waterland en Droogmakerijen	230	255	-10
Hollands/Utrechts weidegebied	639	714	-11
Rivierengebied	626	660	-5
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	471	377	25
Zuidwest-Brabant	856	761	12
Zuidelijk veehouderijgebied	533	486	10
Zuid-Limburg	557	544	2
Los tuinland			
Westelijk Holland	4.496	3.633	24
Rest van Nederland	3.024	2.646	14

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2021 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2015-2019; die van 2020 waren berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2014-2018. De veranderingen in de pachtnormen worden dan ook vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2014 en het jaar 2019.

Voor de akkerbouw was 2014 landelijk gezien een jaar met een matig gemiddeld inkomen. In de berekende grondbeloning zijn de uitkomsten vervangen door die van 2019, waarin gemiddeld een hoger inkomen is geboekt. Maar achter deze gemiddelden gaan grote regionale verschillen schuil (zie paragraaf 2.1.1).

De gemiddelde grondbeloning op landelijk niveau in de melkveehouderij is in 2019 lager dan in 2014. Ook in de melkveehouderij zijn er echter regionale verschillen in hoogte en ontwikkeling van het inkomen, maar minder uitgesproken dan in de akkerbouw.

De berekende hoogst toelaatbare pachtprizen in 2021 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 2,44% hoger dan in 2020. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde bouwkostenindex over 2016-2020 (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 0%. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 1,3%, gelijk aan het inflatiepercentage over het kalenderjaar 2020 (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 2021 te berekenen conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Het gaat hierbij om de normen voor los land (bouw- 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 pacht prijs (regionorm). De pacht prijs 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 2021 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2015-2019. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2015-2019 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2014-2018. Voor los land 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 pacht prijsgebieden. De pachtnormen voor los tuinland worden gebaseerd op de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). Voor los tuinland worden twee pacht prijsgebieden onderscheiden.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe pachtovereenkomsten van agrarische bedrijfsgebouwen en de pacht prijs 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 pacht prijs 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

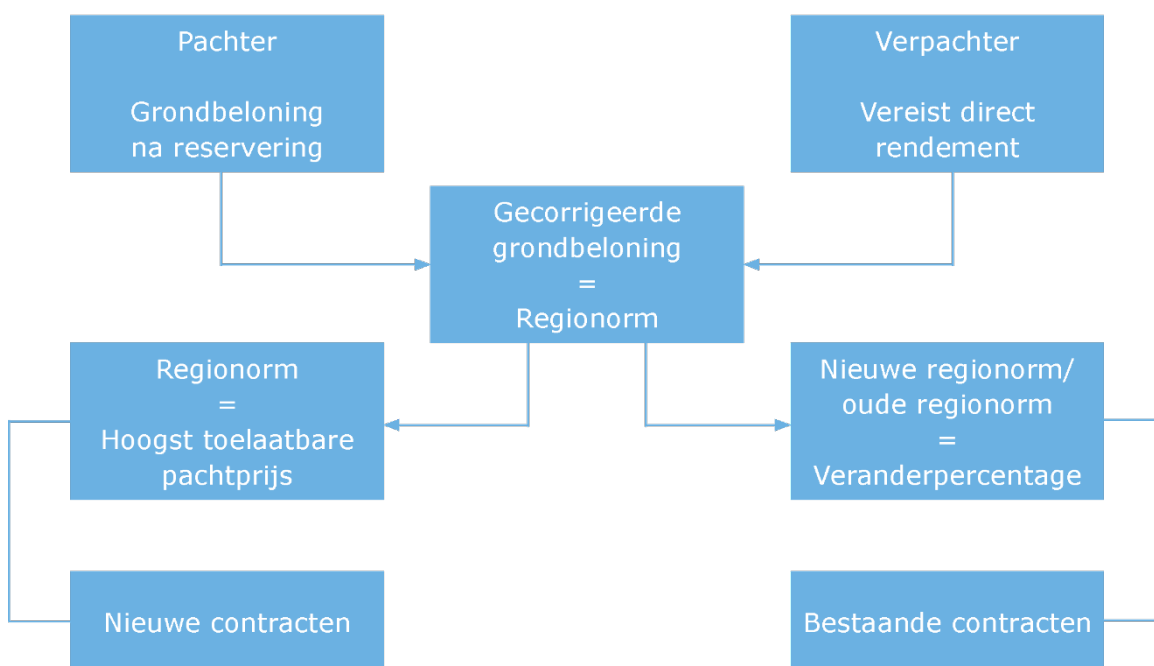
1.1 Achtergrond en doel

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen (pachtnormen) vast voor los land, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen.¹ De herziening van de pachtprizen vindt plaats via 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 veranderpercentages waarmee de geldende pachtprizen voor overeenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 wijzigen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2021 van kracht. Wageningen Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van LNV de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2021 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

Er worden pachtnormen berekend voor los land en los tuinland. De eerste worden berekend voor veertien gebieden, de pachtpringsgebieden, en de tweede voor twee pachtpringsgebieden, Westelijk Holland en de Rest van Nederland. Westelijk Holland is een van de veertien pachtpringsgebieden voor los land.

In figuur 1.1 is de berekening van de pachtnormen schematisch weergegeven. Startpunt is de grondbeloning, de vergoeding voor grond. Dit is het bedrag dat resteert als de bedrijfsopbrengst per hectare wordt verminderd met alle kosten behalve die van grond.



Figuur 1.1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land

¹ Het Pachtprizenbesluit 2007 onderscheidt: 1. Land zonder woningen of andere opstallen (grasland, bouwland en fruitteeltgrond); 2. Tuinland; 3. Agrarische woningen (tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij of tuinderij behorende arbeiders- of dienstwoning); 4. Bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven.

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor los bouw- en grasland gaat in de volgende stappen:

- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2015-2019 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 130.000 tot 750.000 euro SO² en van melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO. In bijlage 1 (tabel B1.3) is de berekening in detail opgenomen.
- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare na reservering'. Hiervoor wordt van de 'grondbeloning voor reservering' (uit de vorige stap) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken als reservering voor vermogensgroei 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. Hiervoor wordt de grondbeloning na reservering gecorrigeerd voor het vereiste directe rendement van de verpachter (figuur 1.1: rechtsboven en midden).
- Vaststelling van het veranderpercentage. Dit veranderpercentage is de relatieve verandering van de nieuwe regionorm ten opzichte van de oude regionorm (figuur 1.1: rechtsmidden).

Voor pachtcontracten die vanaf 1 september 2007 zijn gesloten (nieuwe contracten), geldt de regionorm als maximale pachtprijs. Voor pachtcontracten die vóór 1 september 2007 zijn aangegaan (bestaande contracten), wordt de maximale pachtprijs gewijzigd met het veranderpercentage.

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.

Pachtprijsgebieden en groepen van landbouwgebieden

De veertien pachtprijsgebieden wijken enigszins af van de veertien groepen van landbouwgebieden van het CBS. Per 1 januari 2014 zijn namelijk twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is toen uitgebreid met de twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten gingen samen met de twee andere opgeheven gemeenten Anna Paulowna en Niedorp op in de nieuwe gemeente Hollands Kroon. Het pachtprijsgebied IJsselmeerpolders ging verder zonder de opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer.

1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

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. Ook de pachtprijs voor bestaande contracten van agrarische bedrijfsgebouwen (aangegaan vóór 1 september 2007) wordt met de bouwkostenindex gewijzigd (zie paragraaf 3.1).

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 pachtprijzen bepaald aan de hand van de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen. Deze zijn geïndexeerd met het inflatiepercentage (zie paragraaf 3.2).

² Standaardopbrengst, een maat voor de economische omvang van agrarische bedrijven.

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2015-2019

De pachtnormen voor 2021 zijn gebaseerd op de grondbeloning in de jaren 2015-2019.³ Tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pachtprijsgebied weer voor de periode 2015-2019 (zie ook bijlage 1).

Tabel 2.1 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pachtprijsgebied, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld 2015-2019
Bouwhoek en Hogeland	449	524	1.373	1.459	1.225	988
Veenkoloniën en Oldambt	518	374	937	410	569	561
Noordelijk weidegebied	444	2	1.487	805	1.075	752
Oostelijk veehouderijgebied	506	233	1.538	845	1.043	835
Centraal veehouderijgebied	209	42	1.235	832	1.000	666
IJsselmeerpolders	1.665	1.115	1.702	3.696	1.562	1.852
Westelijk Holland	375	209	971	993	612	642
Waterland en Droogmakerijen	-1	-18	430	559	578	324
Hollands/Utrechts weidegebied	548	201	1.638	1.001	1.141	904
Rivierengebied	556	138	1.687	977	1.089	891
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	876	596	307	1.040	626	688
Zuidwest-Brabant	821	764	1.380	1.645	1.447	1,201
Zuidelijk veehouderijgebied	461	-194	1.431	1.034	1.397	798
Zuid-Limburg	688	214	848	1.265	1.026	808
Nederland	581	247	1.289	1.014	1.002	822

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2020 waren gebaseerd op de grondbeloning in de jaren 2014-2018. De veranderingen in de pachtnormen van 2020 naar die van 2021 worden dan ook vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2014 en het jaar 2019.

De gemiddelde grondbeloning voor reservering over 2015-2019 bedraagt op landelijk niveau 822 euro per ha (tabel 2.1), vrijwel gelijk aan die over de periode 2014-2018 (827 euro per ha; Silvis et al., 2020). Hierbij zijn er echter grote verschillen per pachtprijsgebied. Terwijl de grondbeloning in de IJsselmeerpolders en het Zuidwestelijk akkerbouwgebied met respectievelijk 15% en 21% steeg, daalde de grondbeloning in de Veenkoloniën en Oldambt en in Waterland en Droogmakerijen met respectievelijk 14% en 20%.

De grondbeloning per pachtprijsgebied wordt afgeleid van het inkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied. Voor de akkerbouw was 2014 landelijk gezien een jaar met een matig gemiddeld inkomen. In de berekende grondbeloning zijn de uitkomsten vervangen door die van 2019, waarin gemiddeld een hoger inkomen is geboekt. Maar achter deze gemiddelden gaan grote regionale verschillen schuil die onder meer samenhangen met productieomstandigheden (grond, klimaat:

³ 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.

nat/droog, beschikbaarheid water), bouwplan (samenstelling/intensiteit), bedrijfsgroottestructuur en marktomstandigheden. Zo is het inkomen op de zetmeelbedrijven in 2019 veel lager dan in 2014. Hierdoor daalt de gemiddelde grondbeloning (en daarmee de pachtnorm) in de Veenkoloniën en Oldambt. In het Noordelijk en Centraal kleigebied, maar nog sterker in het Zuidwestelijk kleigebied, werd in 2019 een hoger inkomen geboekt dan in 2014, waardoor de gemiddelde grondbeloning in de periode 2015-2019 in de pachtprijsgebieden Zuidwestelijk akkerbouwgebied en IJsselmeerpolders hoger uitvalt dan in de jaren 2014-2018.

In de melkveehouderij werd in 2019 gemiddeld een hoger inkomen geboekt dan in 2014, zodat een stijging van de grondbeloning verwacht mag worden. In de berekening van de grondbeloning is echter een inkomenscorrectie van toepassing voor de afschrijvingskosten van het melkquotum: volgens afspraak worden die kosten in de berekening van de grondbeloning namelijk niet in mindering gebracht. In 2014 ging het nog om een aanzienlijk bedrag, wat de grondbeloning omhoogstuwde. Door het wegvallen van het melkquotum is dit effect in 2019 niet aan de orde. Het gevolg is dat de gemiddelde grondbeloning in de melkveehouderij in 2019 lager is dan in 2014. In enkele pachtprijsgebieden met veel melkveehouderij, zoals het Noordelijk weidegebied, het Oostelijk veehouderijgebied en het Hollands/Utrechts weidegebied, is de gemiddelde grondbeloning over 2015-2019 daarom lager dan over 2014-2018.

Ook in de melkveehouderij zijn er regionale verschillen in hoogte en ontwikkeling van het inkomen, maar minder uitgesproken dan in de akkerbouw. In de klei- en veenweidegebieden was het inkomen in 2019 vergelijkbaar met dat in 2014; in de zandgebieden lag het inkomen in 2019 ruim boven dat in 2014, met het grootste verschil in het Zuidelijk zandgebied. Dat komt tot uiting in een hogere gemiddelde grondbeloning in de periode 2015-2019 (ten opzichte van 2014-2018) in het pachtprijsgebied Zuidelijk veehouderijgebied.

In de meer gemengde pachtprijsgebieden worden de fluctuaties in de grondbeloning tussen de akkerbouw en melkveehouderij soms gedempt.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2015-2019 weer nadat daarop 20% reservering voor de vermogensgroei van de pachter in mindering is gebracht. Als 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 pachtprijsgebied, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld 2015-2019
Bouwhoek en Hogeland	314	374	1.094	1.167	971	769
Veenkoloniën en Oldambt	393	263	741	312	443	430
Noordelijk weidegebied	319	-70	1.182	621	849	571
Oostelijk veehouderijgebied	365	130	1.221	640	818	637
Centraal veehouderijgebied	115	-37	975	629	767	491
IJsselmeerpolders	1.310	868	1.359	2.957	1.209	1.464
Westelijk Holland	252	108	707	756	434	459
Waterland en Droogmakerijen	-72	-89	324	425	443	219
Hollands/Utrechts weidegebied	420	123	1.308	797	910	710
Rivierengebied	423	54	1.350	779	863	695
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	682	449	197	816	473	523
Zuidwest-Brabant	643	600	1.089	1.312	1.154	951
Zuidelijk veehouderijgebied	317	-252	1.129	789	1.094	592
Zuid-Limburg	538	95	656	1.007	796	619
Nederland	431	142	1.016	789	783	628

Bron: Wageningen Economic Research.

2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Conform het Pachtprizenbesluit 2007 is het vereiste directe rendement van de verpachter 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 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 vereiste directe rendement van de verpachter (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007) wordt verkregen door de gemiddelde verpachte waarde per hectare in het pacht prijsgebied te vermenigvuldigen met het percentage van de gemiddelde reële lange kapitaalmarktrente vermeerderd met 1,25 procentpunt. Het percentage voor 2021 wordt berekend door:

- het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de nominale lange kapitaalmarktrente⁴: 0,378%,
- te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie⁵: 0,75%,
- te vermeerderen met de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico: 1,25%.

Het vereiste directe rendement bedraagt 0,878% van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (0,439%) voor de onverpachte waarde.⁶

Het vereiste directe rendement van de verpachter ligt in de pacht prijsgebieden - op een na - ruim onder de gemiddelde grondbeloning (tabel 2.4). In deze dertien gebieden wordt daarom de grondbeloning voor de regionorm met het maximum van 10% naar beneden gecorrigeerd (tabel 2.5). Omdat dit ook het geval was voor de pacht normen 2020, heeft deze correctie geen effect op de veranderpercentages van 2021. Alleen in Waterland en Droogmakerijen bedraagt de correctie voor het vereiste directe rendement plus 5%. Dit komt omdat de grondbeloning in dit gebied zo laag is ten opzichte van de verpachte waarde.

⁴ Gebaseerd op het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2020.

⁵ Gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex, in de eurozone per december 2020.

⁶ De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijkgesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

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

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2019 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2015-2019 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	69.471	305	769	0,40
Veenkoloniën en Oldambt	59.825	263	430	0,61
Noordelijk weidegebied	48.962	215	571	0,38
Oostelijk veehouderijgebied	60.983	268	637	0,42
Centraal veehouderijgebied	65.260	286	491	0,58
IJsselmeerpolders	96.683	424	1.464	0,29
Westelijk Holland	67.208	295	459	0,64
Waterland en Droogmakerijen	55.904	245	219	1,12
Hollands/Utrechts weidegebied	53.703	236	710	0,33
Rivierengebied	67.830	298	695	0,43
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	73.990	325	523	0,62
Zuidwest-Brabant	73.746	324	951	0,34
Zuidelijk veehouderijgebied	68.427	300	592	0,51
Zuid-Limburg	70.990	312	619	0,50

a) Bron: Kadaster/RVO.nl/ Wageningen Economic Research; b) 0,439% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel 2.5 Berekening regionorm 2021 per pachtprijsgebied: grondbeloning met correctie voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2015-2019 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie-percentage	Regionorm 2021 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	769	0,40	-10	692
Veenkoloniën en Oldambt	430	0,61	-10	387
Noordelijk weidegebied	571	0,38	-10	514
Oostelijk veehouderijgebied	637	0,42	-10	573
Centraal veehouderijgebied	491	0,58	-10	442
IJsselmeerpolders	1.464	0,29	-10	1.318
Westelijk Holland	459	0,64	-10	413
Waterland en Droogmakerijen	219	1,12	5	230
Hollands/Utrechts weidegebied	710	0,33	-10	639
Rivierengebied	695	0,43	-10	626
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	523	0,62	-10	471
Zuidwest-Brabant	951	0,34	-10	856
Zuidelijk veehouderijgebied	592	0,51	-10	533
Zuid-Limburg	619	0,50	-10	557

Bron: Wageningen Economic Research.

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pachtprijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm (2021), de oude regionorm (2020) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld.

De berekende pachtnormen 2021 van los bouw- en grasland zijn in acht van de veertien pachtprijsgebieden lager dan de pachtnormen 2020. In vier gebieden blijft de afname beperkt tot maximaal 5%, en in vier gebieden is de afname groter dan 10%; met 14% is de daling het grootst voor de Veenkoloniën en Oldambt.

In zes pachtprijsgebieden zijn de pachtnormen 2021 hoger dan de pachtnormen 2020. De stijgingen lopen uiteen van 2% in Bouwhoek en Hogeland en Zuid-Limburg, tot 16% in de IJsselmeerpolders en 25% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied.

Tabel 2.6 Regionorm 2021, regionorm 2020 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2021 (euro/ha)	Regionorm 2020 (euro/ha)	Verschil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	692	677	15	2
Veenkoloniën en Oldambt	387	451	-64	-14
Noordelijk weidegebied	514	535	-21	-4
Oostelijk veehouderijgebied	573	601	-28	-5
Centraal veehouderijgebied	442	448	-6	-1
IJsselmeerpolders	1.318	1.135	183	16
Westelijk Holland	413	464	-51	-11
Waterland en Droogmakerijen	230	255	-25	-10
Hollands/Utrechts weidegebied	639	714	-75	-11
Rivierengebied	626	660	-34	-5
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	471	377	94	25
Zuidwest-Brabant	856	761	95	12
Zuidelijk veehouderijgebied	533	486	47	10
Zuid-Limburg	557	544	13	2

Bron: Wageningen Economic Research.

Boven- en ondergrens aan pacht prijs

De pacht prijs voor een pachtcontract 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 2015-2019

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 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 pachtcontracten geldt het veranderpercentage van Westelijk Holland.

De gemiddelde grondbeloning voor reservering over de periode 2015-2019 is in Westelijk Holland uitgekomen op 6.350 euro per hectare (tabel 2.7). Dat is 23% meer dan de 5.172 euro in de vorige vijfjaarsperiode (Silvis et al., 2020). De grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2019) ligt veel hoger dan in het jaar dat is afgevallen (2014).

In de Rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning voor reservering met 13% toegenomen van 3.922 euro per hectare over de jaren 2014-2018 tot 4.445 euro per hectare in de periode 2015-2019 (tabel 2.7). Ook in dit gebied ligt de grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2019) veel hoger dan in het jaar dat is weggevallen (2014).

Tabel 2.7 Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld 2015-2019
Westelijk Holland a)	5.105	4.365	5.277	9.467	8.770	6.350
Rest van Nederland	3.458	3.416	4.052	5.843	5.968	4.445

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

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, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld 2015-2019
Westelijk Holland a)	4.022	3.341	4.102	7.531	6.973	4.995
Rest van Nederland	2.443	2.473	3.110	4.595	4.636	3.360

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 2019 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2015-2019 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctie- percentage	Regionorm 2021 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	128.070	562	4.995	0,11	-10	4.496
Rest van Nederland	86.289	379	3.360	0,11	-10	3.024

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) 0,439% (zie paragraaf 2.1.2).

Bron: Wageningen Economic Research.

2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden

In tabel 2.10 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm (2021), de oude regionorm (2020) en het relatieve verschil tussen beide (het veranderpercentage) opgenomen. De regionorm geldt voor nieuwe contracten; het veranderpercentage voor bestaande contracten.

Tabel 2.10 Regionorm 2021, regionorm 2020 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pacht prijsgebied	Regionorm 2021 (euro/ha)	Regionorm 2020 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland a)	4.496	3.633	24
Rest van Nederland	3.024	2.646	14

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Voor toepassing van de veranderpercentages, zie paragraaf 2.1.3, onderdeel *Boven- en ondergrens aan pacht prijs*.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen in 2021 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 en doelmatigheid, 2021

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	513	404	307	227	159	91
Melkvee	1.319	1.038	793	582	405	233
Overig	794	625	477	350	244	139

Bron: Wageningen Economic Research.

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen voor 2021 (hectarenormen, tabel 3.1) zijn bepaald door die van 2020 (uitvoeringsregeling pacht prijzen 2020) te verhogen met de stijging van het prijspeil volgens de bouwkostenindex.⁷ Voor de aanpassing wordt de gemiddelde bouwkostenindex

⁷ Deze index wordt jaarlijks voor het Informatienet van Wageningen Economic Research berekend op basis van gegevens van het CBS.

genomen in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe hectarenormen van kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007). Voor 2021 is dat de gemiddelde index over 2016-2020, die uitkomt op 2,44%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (2,44%) gewijzigd (artikel 20 Pachtprizenbesluit 2007).

3.2 Agrarische woningen

Geschiedenis

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

Pachtprizenbesluit 2007

In hoofdstuk 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 worden de pachtprizen van agrarische woningen geregeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 14) en overeenkomsten die vóór 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 15).

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

Voor de maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 wordt aangesloten bij het geldende stelsel voor zelfstandige woningen (ingevolge artikel 14 lid 3 van het Pachtprizenbesluit 2007). Op verzoek van de Tweede Kamer (motie Beckerman c.s.) heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het maximale huurverhogingspercentage voor de gereguleerde huursector per 1 juli 2021 op 0% gezet (BZK, 2021).

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2021

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 juli 2021 stijgen de huurprijsgrenzen met 1,3% (inflatiepercentage kalenderjaar 2020; BZK, 2021). De maximale huurprijsgrenzen voor 2021 zijn bepaald door die van 2020 (uitvoeringsregeling pachtprizen 2020) met 1,3% te verhogen (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2021

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	186,16	82	382,53	124	598,76	166	814,95	208	1.031,14
41	190,80	83	387,69	125	603,90	167	820,10	209	1.036,30
42	195,47	84	392,83	126	609,03	168	825,24	210	1.041,47
43	200,13	85	397,98	127	614,20	169	830,40	211	1.046,60
44	204,77	86	403,13	128	619,34	170	835,54	212	1.051,73
45	209,42	87	408,27	129	624,51	171	840,71	213	1.056,88
46	214,08	88	413,44	130	629,66	172	845,83	214	1.062,04
47	218,74	89	418,58	131	634,79	173	850,99	215	1.067,18
48	223,39	90	423,75	132	639,93	174	856,10	216	1.072,34
49	228,03	91	428,87	133	645,09	175	861,29	217	1.077,47
50	232,69	92	434,02	134	650,23	176	866,39	218	1.082,63
51	237,32	93	439,17	135	655,40	177	871,58	219	1.087,77
52	242,01	94	444,31	136	660,52	178	876,73	220	1.092,94
53	246,64	95	449,46	137	665,69	179	881,88	221	1.098,07
54	251,32	96	454,63	138	670,81	180	887,01	222	1.103,23
55	255,95	97	459,76	139	675,97	181	892,16	223	1.108,36
56	260,61	98	464,89	140	681,12	182	897,30	224	1.113,50
57	265,26	99	470,05	141	686,26	183	902,46	225	1.118,69
58	269,92	100	475,18	142	691,38	184	907,60	226	1.123,82
59	274,56	101	480,35	143	696,55	185	912,76	227	1.128,96
60	279,24	102	485,50	144	701,70	186	917,90	228	1.134,14
61	283,88	103	490,64	145	706,86	187	923,06	229	1.139,26
62	288,51	104	495,80	146	712,02	188	928,20	230	1.144,39
63	293,15	105	500,93	147	717,13	189	933,36	231	1.149,55
64	297,81	106	506,10	148	722,27	190	938,50	232	1.154,70
65	302,46	107	511,23	149	727,47	191	943,66	233	1.159,84
66	307,13	108	516,39	150	732,59	192	948,78	234	1.164,99
67	311,76	109	521,54	151	737,74	193	953,96	235	1.170,14
68	316,42	110	526,66	152	742,89	194	959,10	236	1.175,30
69	321,10	111	531,84	153	748,02	195	964,25	237	1.180,42
70	325,69	112	536,97	154	753,18	196	969,38	238	1.185,57
71	330,39	113	542,12	155	758,34	197	974,51	239	1.190,74
72	335,02	114	547,28	156	763,47	198	979,68	240	1.195,87
73	339,69	115	552,42	157	768,62	199	984,82	241	1.201,03
74	344,33	116	557,55	158	773,75	200	989,99	242	1.206,16
75	349,00	117	562,74	159	778,92	201	995,13	243	1.211,33
76	353,62	118	567,86	160	784,05	202	1.000,26	244	1.216,47
77	358,28	119	573,00	161	789,22	203	1.005,40	245	1.221,60
78	362,96	120	578,15	162	794,35	204	1.010,57	246	1.226,75
79	367,61	121	583,30	163	799,48	205	1.015,69	247	1.231,91
80	372,25	122	588,45	164	804,66	206	1.020,86	248	1.237,06
81	377,39	123	593,59	165	809,79	207	1.026,02	249	1.242,20
								250	1.247,37

Bron: Wageningen Economic Research.

Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022*. Den Haag, 2021.

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, 2020. *Pachtnormen 2020; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2020-034.

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

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

Uitvoeringsregeling pachtprizen 2020. <<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-33523.html>>

Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2015-2019

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

Alle akkerbouwbedrijven in de Landbouwtelling tussen 130.000 tot 750.000 euro SO en melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research de volgende bedrijven geselecteerd: akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.000 tot 843.000 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten, en alle melkveebedrijven met een omvang tussen 110.000 tot 1.000.000 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten (tabel B1.1).

Tabel B1.1 Aantal gebruikte steekproefbedrijven (akkerbouw en melkvee) naar pacht prijsgebied, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	26	24	21	24	29	25
Veenkoloniën en Oldambt	46	44	47	46	48	46
Noordelijk weidegebied	92	92	89	90	78	88
Oostelijk veehouderijgebied	87	89	93	91	91	90
Centraal veehouderijgebied	26	25	24	23	21	24
IJsselmeerpolders	20	23	22	20	18	21
Westelijk Holland	35	28	25	24	24	27
Waterland en Droogmakerijen	22	20	21	20	20	21
Hollands/Utrechts weidegebied	27	26	26	26	24	26
Rivierengebied	21	23	21	20	23	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	46	45	41	42	46	44
Zuidwest-Brabant	22	21	20	21	23	21
Zuidelijk veehouderijgebied	68	63	60	62	59	62
Zuid-Limburg	32	32	34	32	33	33
Nederland	570	555	544	541	537	549

Bron: Wageningen Economic Research.

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

Om zo accuraat mogelijke uitkomsten per pacht prijsgebied te bereiken wordt de methode 'Statistical Matching (STARS)' toegepast. Hierbij 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 2019 voor 95 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, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019
Bouwhoek en Hogeland	99	99	100	101	101
Veenkoloniën en Oldambt	99	97	97	96	99
Noordelijk weidegebied	102	99	99	99	99
Oostelijk veehouderijgebied	100	101	100	101	101
Centraal veehouderijgebied	98	98	98	96	97
IJsselmeerpolders	103	101	98	100	99
Westelijk Holland	96	96	101	95	99
Waterland en Droogmakerijen	94	95	96	96	95
Hollands/Utrechts weidegebied	99	99	98	98	99
Rivierengebied	96	97	99	98	99
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	99	99	99	99	99
Zuidwest-Brabant	99	99	99	98	97
Zuidelijk veehouderijgebied	99	100	100	100	100
Zuid-Limburg	100	100	99	99	100
Nederland	100	99	99	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. In 2014 ging het gemiddeld om meer dan 18.000 euro per bedrijf. Voor aangekochte fosfaatrechten worden normatief rentekosten in rekening gebracht (kosten immateriële activa). In 2019 is dit een kleine kostenpost (tabel B1.3).

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

De gemiddelde vergoeding voor grond II komt over de periode 2015-2019 uit op 628 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), 2015-2019

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	570	555	544	541	537	549
Aantal gerepresenteerde bedrijven	17.466	17.816	17.560	16.918	16.435	17.239
Oppervlakte cultuurgrond	57,4	55,8	55,7	56,6	58,0	56,7
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	346	384	381	378	380	374
Aantal melkkoaien	79	78	77	76	77	77
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	40.490	27.278	75.973	62.495	64.830	53.948
(-) Inkomenscorrectie	-4.474	0	0	0	0	-906
(+) Betaalde pacht	14.451	14.515	16.096	17.000	16.926	15.772
(+) Financieringslasten	29.568	26.285	25.101	23.684	22.121	25.405
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	88.982	68.077	117.171	103.179	103.876	96.030
(-) Kosten arbeid	39.542	40.420	37.942	38.294	39.281	39.103
(-) Kosten vermogen	16.091	13.879	7.460	7.263	6.200	10.257
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	208	313	101
(=) Vergoeding voor grond I	33.349	13.779	71.770	57.414	58.082	46.570
(-) Reservering	8.627	5.856	15.218	12.733	12.710	10.981
(=) Vergoeding voor grond II	24.723	7.923	56.552	44.681	45.372	35.589
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	705	489	1.365	1.103	1.119	952
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	1.550	1.221	2.105	1.822	1.792	1.694
Vergoeding voor grond I	581	247	1.289	1.014	1.002	822
Vergoeding voor grond II	431	142	1.016	789	783	628

Bron: Wageningen Economic Research.

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf in de Landbouwtelling met een omvang van 155.000 tot 885.000 SO dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research 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 21 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 58 Informatienetbedrijven in de periode 2015-2019 (tabel B1.4).

Tabel B1.4 Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	25	21	21	21	17	21
Rest van Nederland	54	54	58	64	60	58

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

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 gerealiseerd als in het geval van akkerbouw- en melkveebedrijven. Op basis van deze weging wordt

met de bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pacht prijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2019 voor 77 tot 88% gedekt (tabel B1.5).

Tabel B1.5 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2015-2019

Pachtprijsgebied	2015	2016	2017	2018	2019
Westelijk Holland a)	82	84	82	79	77
Rest van Nederland	107	114	89	87	88

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Berekening grondbeloning per pacht prijsgebied

Ook voor de opengrondstuintbouwbedrijven 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 4.995 euro per hectare in de periode 2015-2019. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 3.360 euro per hectare.

Tabel B1.6 Gemiddelde resultaten van opengrondstuintbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2015-2019

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	25	21	21	21	17	21
Aantal gerepresenteerde bedrijven	331	252	244	228	220	255
Oppervlakte cultuurgrond	20,9	23,0	21,5	21,3	20,0	21,4
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	350	452	426	440	422	413
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	110.467	106.159	114.117	199.317	176.399	137.579
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	31.211	28.810	29.185	40.894	39.825	33.567
(+) Financieringslasten	34.505	38.222	29.932	29.275	17.702	30.530
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	176.183	173.191	173.234	269.487	233.926	201.676
(-) Kosten arbeid	47.625	49.831	45.338	50.956	46.010	47.940
(-) Kosten vermogen	22.018	22.830	14.203	17.289	12.230	18.149
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	0	2	0
(=) Vergoeding voor grond I	106.540	100.530	113.693	201.242	175.683	135.586
(-) Reservering	22.605	23.598	25.311	41.147	36.000	28.946
(=) Vergoeding voor grond II	83.934	76.932	88.382	160.095	139.683	106.640
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	5.293	4.610	5.296	9.376	8.806	6.444
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	8.441	7.520	8.040	12.677	11.677	9.446
Vergoeding voor grond I	5.105	4.365	5.277	9.467	8.770	6.350
Vergoeding voor grond II	4.022	3.341	4.102	7.531	6.973	4.995

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel B1.7 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2015-2019

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	54	54	58	64	60	58
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.216	1.064	945	896	901	1,004
Oppervlakte cultuurgrond	15,1	17,5	16,3	15,9	17,0	16,3
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	398	425	374	376	377	391
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	68.655	74.595	82.590	113.447	119.172	89.591
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	13.378	17.858	13.319	11.513	16.491	14.542
(+) Financieringslasten	21.290	22.184	14.140	15.289	13.801	17.720
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	103.324	114.637	110.049	140.249	149.464	121.852
(-) Kosten arbeid	38.769	40.566	35.938	37.319	38.890	38.380
(-) Kosten vermogen	12.373	14.227	8.195	9.821	9.122	10.941
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	0	2	0
(=) Vergoeding voor grond I	52.182	59.844	65.915	93.109	101.450	72.531
(-) Reservering	15.317	16.512	15.321	19.881	22.646	17.700
(=) Vergoeding voor grond II	36.865	43.332	50.594	73.227	78.804	54.830
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.550	4.258	5.078	7.120	7.011	5.490
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	6.848	6.543	6.766	8.802	8.793	7.467
Vergoeding voor grond I	3.458	3.416	4.052	5.843	5.968	4.445
Vergoeding voor grond II	2.443	2.473	3.110	4.595	4.636	3.360

Bron: Wageningen Economic Research.

Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E communications.ssg@wur.nl
www.wur.nl/economic-research

Wageningen Economic Research
RAPPORT
2021-045

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, 6.500 medewerkers (5.500 fte) en 12.500 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
T 070 335 83 30
E communications.ssg@wur.nl
www.wur.nl/economic-research

Rapport 2021-045
ISBN 978-94-6395-824-0

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, 6.500 medewerkers (5.500 fte) en 12.500 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.

