



Pachtnormen 2023

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



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Pachtnormen 2023

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

P.J. Woltjer, 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, juni 2023

RAPPORT
2023-083
ISBN 978-94-6447-723-8

Woltjer, P.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2023. *Pachtnormen 2023; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2023-083. 28 blz.; 1 fig.; 14 tab.; 12 ref.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2023 zijn berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. De pachtnormen 2023 van los bouw- en grasland zijn in alle pachtpringsgebieden hoger dan de pachtnormen 2022. Dit varieert van een stijging van 12% tot 15% in Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt, IJsselmeerpolders en Zuidwest-Brabant, tot een toename van 37% tot 54% in Zuidwestelijk akkerbouwgebied, Zuid-Limburg, Zuidelijk veehouderijgebied en in Waterland en Droogmakerijen. De veranderingen in de pachtnormen van 2022 naar die van 2023 worden verklaard door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2016 en het jaar 2021; 2016 valt uit het vijfjarig gemiddelde en 2021 komt erbij.

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.

The maximum permissible ground lease prices for 2023 have been calculated in accordance with the principles of the Lease Price Decree 2007 (Pachtprizenbesluit 2007). The ground lease norms for 2023 for arable land and grassland are higher in all lease price areas than the lease norms for 2022. This varies from an increase of 12% to 15% in Bouwhoek and Hogeland, Veenkoloniën and Oldambt, IJsselmeerpolders and Zuidwest-Brabant, to an increase of 37% to 54% in Zuidwestelijk akkerbouwgebied, Zuid-Limburg, Zuidelijk veehouderijgebied and in Waterland en Droogmakerijen. The changes in the maximum permissible ground lease prices from 2022 to those of 2023 are explained by differences in ground rewards between the years 2016 and 2021; 2016 has been removed from the five-year average whereas 2021 has been added.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/631748> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2023 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, 2023

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 2023-083 | Projectcode 2282200759

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

Woord vooraf	5
Samenvatting	6
S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
S.2 Vraagstelling en methode	7
Summary	8
S.1 Main findings	8
S.2 Research question and methods	9
1 Inleiding	10
1.1 Achtergrond en doel	10
1.2 Berekening pachtnormen los land	10
1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	12
2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	13
2.1 Los bouw- en grasland	13
2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2017-2021	13
2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	14
2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden	16
2.2 Los tuinland	17
2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2017-2021	17
2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	18
2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	18
3 Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	19
3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	19
3.2 Agrarische woningen	20
Bronnen en literatuur	22
Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2017-2021	23

Woord vooraf

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor bouw- en grasland, tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2023 van kracht.

In opdracht van het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2023 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. Hietprink, 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 pachtnormen 2023 van los bouw- en grasland zijn in alle pachtprijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2022. Dit varieert van een stijging van 12% tot 15% in Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt, IJsselmeerpolders en Zuidwest-Brabant, tot een toename van 37% tot 54% in Zuidwestelijk akkerbouwgebied, Zuid-Limburg, Zuidelijk veehouderijgebied en in Waterland en Droogmakerijen (Tabel S.1).

Tabel S.1 Regionorm 2023, regionorm 2022 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2023 (euro per hectare)	Regionorm 2022 (euro per hectare)	Veranderpercentage (%)
Los bouw- en grasland			
Bouwhoek en Hogeland	790	695	14
Veenkoloniën en Oldambt	420	365	15
Noordelijk weidegebied	621	511	22
Oostelijk veehouderijgebied	666	560	19
Centraal veehouderijgebied	649	518	25
IJsselmeerpolders	1.398	1.245	12
Westelijk Holland	518	400	30
Waterland en Droogmakerijen	357	232	54
Hollands/Utrechts weidegebied	842	715	18
Rivierengebied	791	650	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	499	365	37
Zuidwest-Brabant	949	839	13
Zuidelijk veehouderijgebied	750	530	42
Zuid-Limburg	831	607	37
Los tuinland			
Westelijk Holland	6.551	5.094	29
Rest van Nederland	4.907	3.598	36

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2023 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2017-2021; die van 2022 op basis van de grondbeloning in de jaren 2016-2020. De veranderingen in de pachtnormen van 2022 naar die van 2023 worden verklaard door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2016 en het jaar 2021; 2016 valt uit het vijfjarig gemiddelde en 2021 komt erbij.

De grondbeloning voor los bouw- en grasland per pachtprijsgebied wordt afgeleid van het inkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied. In de melkveehouderij is een zeer matig inkomensjaar (2016) vervangen door een jaar (2021) met een inkomen dat ruim boven het langjarig gemiddelde ligt. In de akkerbouw is landelijk gezien het inkomen in 2016 wat lager dan het langjarig gemiddelde, terwijl het inkomen in 2021 daar ver boven uitsteekt.

De berekende hoogst toelaatbare pachtprizen in 2023 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 3,72% hoger dan in 2022.

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 3,1%.

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 10,0%

S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft Wageningen Economic Research gevraagd om de pachtnormen voor 2023 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 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 het vereiste directe rendement van verpachters. De pachtnormen voor 2023 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2017-2021. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2017-2021 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2016-2020. 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 pachtpringsgebieden. 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 pachtpringsgebieden onderscheiden.

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).

Summary

S.1 Main findings

The maximum permissible ground lease prices for 2023 for arable land and grassland are higher in all lease price areas than the lease norms for 2022. This varies from an increase of 12% to 15% in Bouwhoek and Hogeland, Veenkoloniën and Oldambt, IJsselmeerpolders and Zuidwest-Brabant, to an increase of 37% to 54% in Zuidwestelijk akkerbouwgebied, Zuid-Limburg, Zuidelijk veehouderijgebied and in Waterland and Droogmakerijen (Table S.1). The changes in the maximum permissible ground lease prices from 2022 to those of 2023 are explained by differences in ground rewards between the years 2016 and 2021; 2016 has been removed from the five-year average whereas 2021 has been added.

Table S.1 Regional lease norms 2023, regional lease norms 2022 and change rate per lease price region

Lease price region	Regional lease norm 2023 (euro per hectare)	Regional lease norm 2022 (euro per hectare)	Change rate (%)
Arable land and grassland			
Bouwhoek and Hogeland	790	695	14
Veenkoloniën and Oldambt	420	365	15
Noordelijk weidegebied	621	511	22
Oostelijk veehouderijgebied	666	560	19
Centraal veehouderijgebied	649	518	25
IJsselmeerpolders	1.398	1.245	12
Westelijk Holland	518	400	30
Waterland and Droogmakerijen	357	232	54
Hollands/Utrechts weidegebied	842	715	18
Rivierengebied	791	650	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	499	365	37
Zuidwest-Brabant	949	839	13
Zuidelijk veehouderijgebied	750	530	42
Zuid-Limburg	831	607	37
Horticulture			
Westelijk Holland	6.551	5.094	29
Rest of the Netherlands	4.907	3.598	36

Source: Wageningen Economic Research.

The lease norms for 2023 are based on the average ground rewards for the years 2017-2021; the lease norms for 2022 were based on the average ground rewards for 2016-2020. The changes in the maximum permissible ground lease prices from 2022 to those of 2023 are explained by differences in ground rewards between the years 2016 and 2021; 2016 has been removed from the five-year average whereas 2021 has been added.

The ground reward for arable land and grassland per lease price region is derived from the income of arable and dairy farms in the area. In dairy farming, a very modest income year (2016) has been replaced by a year (2021) with an income that is considerably above the long-term average. In arable farming, on a national level, the income in 2016 is somewhat lower than the long-term average, while the income in 2021 significantly exceeds it.

The maximum permissible lease prices in 2023 for agricultural commercial buildings (Article 16 of the Lease Price Decree 2007) and the lease price for existing agreements (Article 20) are 3.72% higher than in 2022.

The maximum lease price increase for agricultural residences with lease agreements before September 1, 2007, is 3.1%.

The maximum allowable lease price for agricultural residential buildings based on agreements effected on or after September 1, 2007, increases by 10.0%.

S.2 Research question and methods

The Ministry of Agriculture, Nature and Food Quality has asked Wageningen Economic Research to calculate the lease norms for 2023 in accordance with the principles of the Lease Price Decree 2007 (Pachtprijzenbesluit 2007). This covers the norms for land (arable and grassland), horticultural land, agricultural commercial buildings, and agricultural residential buildings. The lease price decree distinguishes between two types of lease norms. For 'new' contracts – effectuated on or after September 1, 2007 - a maximum lease price (regional norm) applies. The lease price for existing contracts - effectuated before September 1, 2007 - is adjusted based on the so-called 'change rate' percentage.

Method of calculation

The lease norms for arable land, grassland and horticultural land are calculated annually based on a five-year average of the yield of the land, the ground reward, with a correction for the required direct return of lessors. The lease norms for 2023 are based on the average ground reward for the years 2017-2021. The change percentage is equal to the regional lease norm calculated over the period 2017-2021 divided by the regional lease norm calculated over the period 2016-2020. For arable land and grassland, the lease norms are based on the ground reward of arable and dairy farms of a certain size (see Section 1.2). The lease norms for arable land and grassland are calculated for fourteen areas: the lease price regions. The lease norms for horticultural land are based on the ground reward of open ground horticulture companies of a certain size (see Section 1.2). Two lease price regions are distinguished for horticultural land.

The maximum allowable lease prices for new lease agreements of agricultural commercial buildings and the lease price for existing agreements are determined based on the construction cost index (see Section 3.1).

The maximum lease increase for agricultural residential buildings with lease agreements before September 1, 2007, increases by the percentage according to the rent policy living space (huurprijsbeleid woonruimte). The maximum allowable lease price for agricultural residential buildings with lease agreements effectuated on or after September 1, 2007, is determined based on a point system (see Section 3.2).

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel

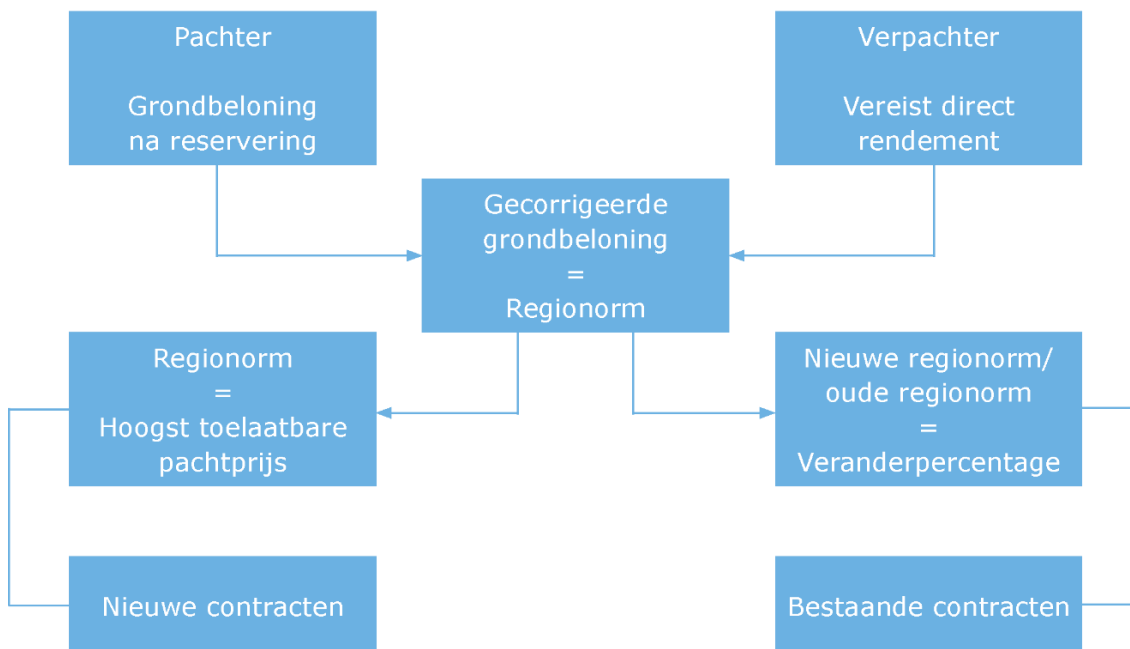
Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen (pachtnormen) vast voor los land, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen.¹ De herziening van de pachtprizen vindt plaats via de Uitvoeringsregeling pacht. De Uitvoeringsregeling pacht voorziet 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 2023 van kracht. Wageningen Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van LNV de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2023 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 pachtprijsgebieden, en de tweede voor twee pachtprijsgebieden, Westelijk Holland en de Rest van Nederland. Westelijk Holland is ook een van de veertien pachtprijsgebieden 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 (zie Bijlage 1).

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.



Figuur 1.1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land

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 2017-2021 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 rendement³ 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.

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

³ Het vereiste directe rendement van de verpachter wordt verkregen door de gemiddelde verpachte waarde per hectare in het pachtprijsgebied te vermenigvuldigen met het percentage van de gemiddelde reële lange kapitaalmarktrente dat is vermeerderd met 1,25 procentpunt.

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 pachtprizen bepaald aan de hand van de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen (zie paragraaf 3.2).

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2017-2021

De gemiddelde grondbeloning voor reservering over 2017-2021 bedroeg op landelijk niveau 959 euro per hectare (Tabel 2.1), 20% hoger dan in 2016-20120 (802 euro per hectare). In alle pacht prijsgebieden is de gemiddelde grondbeloning toegenomen, van ruim een tiende in Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt, IJsselmeerpolders en Zuidwest-Brabant, tot een derde en meer in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied, Zuid-Limburg, Zuidelijk veehouderijgebied en Waterland en Droogmakerijen.

Tabel 2.1 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied, 2017-2021 a)

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld 2017-2021
Bouwhoek en Hogeland	1.373	1.459	1.225	377	1.145	1.110
Veenkoloniën en Oldambt	937	410	569	373	722	603
Noordelijk weidegebied	1.487	805	1.075	381	687	894
Oostelijk veehouderijgebied	1.538	845	1.043	420	927	959
Centraal veehouderijgebied	1.235	832	1.000	729	886	939
IJsselmeerpolders	1.702	3.696	1.562	970	1.950	1.963
Westelijk Holland	971	993	612	304	1.060	779
Waterland en Droogmakerijen	430	559	578	260	810	534
Hollands/Utrechts weidegebied	1.638	1.001	1.141	1.072	1.038	1.179
Rivierengebied	1.687	977	1.089	684	1.007	1.107
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	307	1.040	626	165	1.551	727
Zuidwest-Brabant	1.380	1.645	1.447	665	1.493	1.326
Zuidelijk veehouderijgebied	1.431	1.034	1.397	413	1.125	1.087
Zuid-Limburg	848	1.265	1.026	1.027	1.704	1.168
Nederland	1.289	1.014	1.002	460	1.018	959

a) 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.

Bron: Wageningen Economic Research.

De grondbeloning per pacht prijsgebied wordt afgeleid van het inkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied. In de melkveehouderij is een zeer matig inkomensjaar (2016) vervangen door een jaar (2021) met een inkomen dat ruim boven het langjarig gemiddelde ligt. In de akkerbouw lag landelijk gezien het inkomen in 2016 wat lager dan het langjarig gemiddelde, terwijl het inkomen in 2021 daar ver boven uitsteekt. Achter deze gemiddelden gaan regionale verschillen schuil die onder meer samenhangen met productieomstandigheden (grond, klimaat: nat/droog, beschikbaarheid water), bouwplan (samenstelling/intensiteit), bedrijfsgroottestructuur en marktomstandigheden. Ook in de melkveehouderij zijn er regionale verschillen in hoogte en ontwikkeling van het inkomen, maar minder uitgesproken dan in de akkerbouw.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2017-2021 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 nul. 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 gemiddelde reservering per pacht prijsgebied doorgaans hoger dan 20% van de gemiddelde grondbeloning voor reservering per pacht prijsgebied.

Tabel 2.2 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering naar pacht prijsgebied, 2017-2021

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld 2017-2021
Bouwhoek en Hogeland	1.094	1.167	971	267	915	878
Veenkoloniën en Oldambt	741	312	443	271	565	467
Noordelijk weidegebied	1.182	621	849	263	510	690
Oostelijk veehouderijgebied	1.221	640	818	287	718	740
Centraal veehouderijgebied	975	629	767	551	670	721
IJsselmeerpolders	1.359	2.957	1.209	736	1.547	1.553
Westelijk Holland	707	756	434	199	816	576
Waterland en Droogmakerijen	324	425	443	160	610	397
Hollands/Utrechts weidegebied	1.308	797	910	851	811	936
Rivierengebied	1.350	779	863	533	796	879
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	197	816	473	96	1.230	554
Zuidwest-Brabant	1.089	1.312	1.154	523	1.192	1.054
Zuidelijk veehouderijgebied	1.129	789	1.094	262	858	833
Zuid-Limburg	656	1.007	796	820	1.363	923
Nederland	1.016	789	783	329	790	743

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 na reservering. De twee pijlers (vereiste directe rendement en grondbeloning na reservering) 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 het vereiste directe rendement van de verpachter en de grondbeloning na reservering

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 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.⁴ (Pachtprijzenbesluit 2007, artikel 9). Het percentage voor 2023 wordt berekend door:

- het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de nominale lange kapitaalmarktrente:⁴ 0,599%,
- te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie:⁵ 4,597%,
- te vermeerderen met de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico: 1,25%.

De rente is 0,599% en de inflatie 4,597%, waardoor de reële rente negatief uitvalt (-3,998%). Met de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico (1,25%) is het vereiste directe rendement negatief: -2,748% van de verpachte waarde.

De waarde van verpachte grond bedraagt 50% van de waarde van landbouwgrond in onverpachte staat (Pachtprijzenbesluit 2007). Hiermee komt het vereiste directe rendement uit op $(0,5 \times -2,748\%) = -1,374\%$ van de waarde van landbouwgrond in onverpachte staat (Tabel 2.4).

Tabel 2.4 Prijs onverpachte grond (euro per hectare), vereiste directe rendement (euro per hectare), grondbeloning na reservering (euro per hectare) en verhouding vereiste directe rendement en grondbeloning

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2021 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning na reservering 2017-2021 c)	Vereiste directe rendement/grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	61.064	-839	878	-0,96
Veenkoloniën en Oldambt	65.431	-899	467	-1,93
Noordelijk weidegebied	52.231	-718	690	-1,04
Oostelijk veehouderijgebied	65.433	-899	740	-1,21
Centraal veehouderijgebied	67.906	-933	721	-1,29
IJsselmeerpolders	131.362	-1.805	1.553	-1,16
Westelijk Holland	84.023	-1.154	576	-2,00
Waterland en Droogmakerijen	67.939	-933	397	-2,35
Hollands/Utrechts weidegebied	61.165	-840	936	-0,90
Rivierengebied	70.181	-964	879	-1,10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	75.248	-1.034	554	-1,87
Zuidwest-Brabant	80.266	-1.103	1.054	-1,05
Zuidelijk veehouderijgebied	73.418	-1.009	833	-1,21
Zuid-Limburg	76.486	-1.051	923	-1,14

a) Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research; b) -1,374% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Economic Research.

In alle pachtprijsgebieden wordt de grondbeloning na reservering met het maximum van 10% naar beneden gecorrigeerd (Tabel 2.5). Voor de pachtnormen van 2022 was dit ook het geval.

⁴ Gebaseerd op het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2022.

⁵ Gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex, in de eurozone per december 2022.

Tabel 2.5 Berekening regionorm 2023 per pacht prijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor vereiste directe rendement

Pachtprijsgebied	Grondbeloning na reservering 2017-2021 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning	Correctie-percentage	Regionorm 2023 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	878	-0,96	-10	790
Veenkoloniën en Oldambt	467	-1,93	-10	420
Noordelijk weidegebied	690	-1,04	-10	621
Oostelijk veehouderijgebied	740	-1,21	-10	666
Centraal veehouderijgebied	721	-1,29	-10	649
IJsselmeerpolders	1.553	-1,16	-10	1.398
Westelijk Holland	576	-2,00	-10	518
Waterland en Droogmakerijen	397	-2,35	-10	357
Hollands/Utrechts weidegebied	936	-0,90	-10	842
Rivierengebied	879	-1,10	-10	791
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	554	-1,87	-10	499
Zuidwest-Brabant	1.054	-1,05	-10	949
Zuidelijk veehouderijgebied	833	-1,21	-10	750
Zuid-Limburg	923	-1,14	-10	831

Bron: Wageningen Economic Research.

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pachtprijsgebieden

In Tabel 2.6 zijn per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm (2023), de oude regionorm (2022) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. Het veranderpercentage – het relatieve verschil tussen de regionorm 2023 en de regionorm 2022 – is voor elk pachtprijsgebied gelijk aan het relatieve verschil tussen de grondbeloning na reservering van 2023 en die van 2022. De oorzaak is dat de correctie van de grondbeloning na reservering voor het vereiste directe rendement van de verpachter zowel in 2022 als in 2023 in alle gebieden hetzelfde is: -10%.

De pachtnormen 2023 van los bouw- en grasland zijn in alle pachtprijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2022. Dit varieert van een stijging van 12% tot 15% in Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt, IJsselmeerpolders en Zuidwest-Brabant, tot een toename van 37% tot 54% in Zuidwestelijk akkerbouwgebied, Zuid-Limburg, Zuidelijk veehouderijgebied en in Waterland en Droogmakerijen (Tabel 2.6).

Tabel 2.6 Regionorm 2023, regionorm 2022 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2023 (euro/ha)	Regionorm 2022 (euro/ha)	Verschil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	790	695	95	14
Veenkoloniën en Oldambt	420	365	55	15
Noordelijk weidegebied	621	511	110	22
Oostelijk veehouderijgebied	666	560	106	19
Centraal veehouderijgebied	649	518	131	25
IJsselmeerpolders	1.398	1.245	153	12
Westelijk Holland	518	400	118	30
Waterland en Droogmakerijen	357	232	125	54
Hollands/Utrechts weidegebied	842	715	127	18
Rivierengebied	791	650	141	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	499	365	134	37
Zuidwest-Brabant	949	839	110	13
Zuidelijk veehouderijgebied	750	530	220	42
Zuid-Limburg	831	607	224	37

Bron: Wageningen Economic Research.

Boven- en ondergrens aan pachtprijs

De pachtprijs voor een pachtcontract aangegaan vóór 1 september 2007, wordt aangepast met het veranderpercentage. Bij een positief veranderpercentage mag de nieuwe pachtprijs maximaal 10% boven de nieuwe regionorm liggen. Als de huidige pachtprijs al 10% hoger is dan de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk. Als tweede bovengrens voor de nieuwe pachtprijs geldt 2% van de vrije verkeerswaarde van het land/perceel waarop de pachtprijs betrekking heeft. De laagste van beide plafonds geldt.

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

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2017-2021

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 pachtnorm voor Boskoop (en Rijnveld) berekend. Voor zover nieuwe reguliere pachtovereenkomsten in Boskoop (en Rijnveld) worden afgesloten, geldt de regionorm voor tuinland in Westelijk Holland. Voor bestaande reguliere pachtcontracten geldt het veranderpercentage van Westelijk Holland.

In Bijlage 1 wordt de berekening van de grondbeloning voor en na reservering voor los tuinland nader toegelicht. De gemiddelde grondbeloning voor reservering over de periode 2017-2021 is in Westelijk Holland uitgekomen op 9.173 euro per hectare (Tabel 2.7). Dat is 28% meer dan de 7.187 euro in de vorige vijfjaarsperiode (Silvis et al., 2022). De grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2021) ligt veel hoger dan in het jaar dat is afgevallen (2016).

In de rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning voor reservering met 34% toegenomen van 5.216 euro per hectare over de jaren 2016-2020 tot 6.982 euro per hectare in de periode 2017-2021 (Tabel 2.7). Ook in dit gebied ligt de grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2021) veel hoger dan in het jaar dat is weggevallen (2016).

Tabel 2.7 Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2017-2021

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld 2017-2021
Westelijk Holland a)	5.277	9.467	8.770	8.931	14.588	9.173
Rest van Nederland	4.052	5.843	5.968	7.384	11.558	6.982

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 (voor het jaar waarin zich dat voordeed).

Tabel 2.8 Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2017-2021

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld 2017-2021
Westelijk Holland a)	4.102	7.531	6.973	7.074	11.665	7.279
Rest van Nederland	3.110	4.595	4.636	5.658	9.170	5.452

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Omdat de grondbeloning na reservering in beide gebieden hoger ligt dan het vereiste directe rendement, wordt de betreffende regionorm 10% onder de grondbeloning vastgesteld (Tabel 2.9).

Tabel 2.9 Berekening regionorm 2023 per pachtprijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor vereiste directe rendement

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2021 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2017-2021 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctie- percentage	Regionorm 2023 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	147.381	-2.025	7.279	-0,28	-10	6.551
Rest van Nederland	101.069	-1.389	5.452	-0,25	-10	4.907

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld; b) -1,374% (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 (2023), de oude regionorm (2022) 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, onderdeel *Boven- en ondergrens aan pachtprijs*.

Tabel 2.10 Regionorm 2023, regionorm 2022 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2023 (euro/ha)	Regionorm 2022 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	6.551	5.094	29
Rest van Nederland	4.907	3.598	36

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen in 2023 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 gemiddelde jaarlijkse kosten van de bedrijfsgebouwen: afschrijving, rente, onderhoud en eigenaarslasten. 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.

De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt, als uitgangspunt, berekend aan de hand van het aantal hectares van het betrokken bedrijf in plaats van een berekening gebaseerd op een gestaffelde hectare-indeling. De pachtprizen in Tabel 3.1 moeten worden vermenigvuldigd met het aantal hectares van het areaal dat met behulp van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan worden geëxploiteerd (artikel 16, lid 4 van het Pachtprizenbesluit 2007 luidt: 'Bij de toepassing van de normen voor bedrijfsgebouwen wordt rekening gehouden met de totale oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen.').

Tabel 3.1 Hoogst toelaatbare pachtprijs (euro per hectare) bedrijfsgebouwen naar aard van het bedrijf (bedrijfstype) en doelmatigheid, 2023

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	547	430	328	242	169	97
Melkvee	1.406	1.107	845	620	431	249
Overig	846	666	508	373	260	148

Bron: Wageningen Economic Research.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen voor 2023 (hectarenormen, Tabel 3.1) zijn bepaald door die van 2022 (uitvoeringsregeling pachtprizen 2022) te verhogen met de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de bouwkostenindex over de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe

hectarenormen van kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007).⁶ De bouwkostenindex is opgebouwd uit het indexcijfer van de materialen voor de woningbouw en een indexcijfer van de CAO-uurlonen in de bouwnijverheid. Voor 2023 wordt de gemiddelde index berekend over 2018-2022, die uitkomt op 3,72%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (3,72%) 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). De maximale pachtverhoging per 1 juli 2023 bedraagt 3,1% (de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022; BZK, 2023). Dit is de maximale inkomensonafhankelijke huurstijging van zelfstandige woningen in de gereguleerde huursector.

⁶ Deze index wordt jaarlijks voor het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research berekend op basis van gegevens van het CBS.

'Deze huurverhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning wordt overschreden, want in dat geval is maximaal een huurverhoging tot aan de maximale huurprijsgrens toegestaan' (BZK, 2023; Tabel 3.2).

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2023

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 juli 2023 stijgen de huurprijsgrenzen met 10,0% (inflatiepercentage kalenderjaar 2022; BZK, 2023). De maximale huurprijsgrenzen voor 2023 zijn bepaald door die van 2022 (uitvoeringsregeling pachtprizen 2022) met 10,0% te verhogen (Tabel 3.2).

Tabel 3.2 Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2023

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	210,31	82	432,15	124	676,43	166	920,66	208	1.164,89
41	215,56	83	437,98	125	682,24	167	926,48	209	1.170,72
42	220,83	84	443,79	126	688,03	168	932,29	210	1.176,55
43	226,10	85	449,61	127	693,87	169	938,12	211	1.182,35
44	231,33	86	455,43	128	699,68	170	943,91	212	1.188,15
45	236,59	87	461,23	129	705,52	171	949,76	213	1.193,97
46	241,86	88	467,08	130	711,34	172	955,54	214	1.199,80
47	247,12	89	472,88	131	717,13	173	961,37	215	1.205,60
48	252,38	90	478,72	132	722,94	174	967,15	216	1.211,43
49	257,61	91	484,50	133	728,77	175	973,01	217	1.217,23
50	262,88	92	490,32	134	734,57	176	978,77	218	1.223,06
51	268,11	93	496,14	135	740,41	177	984,64	219	1.228,86
52	273,41	94	501,95	136	746,20	178	990,46	220	1.234,70
53	278,63	95	507,76	137	752,04	179	996,27	221	1.240,50
54	283,93	96	513,61	138	757,83	180	1.002,06	222	1.246,33
55	289,16	97	519,40	139	763,66	181	1.007,88	223	1.252,12
56	294,42	98	525,20	140	769,48	182	1.013,69	224	1.257,93
57	299,68	99	531,03	141	775,27	183	1.019,52	225	1.263,79
58	304,94	100	536,82	142	781,06	184	1.025,33	226	1.269,59
59	310,18	101	542,66	143	786,90	185	1.031,16	227	1.275,40
60	315,46	102	548,48	144	792,72	186	1.036,96	228	1.281,25
61	320,71	103	554,28	145	798,55	187	1.042,79	229	1.287,04
62	325,93	104	560,11	146	804,38	188	1.048,60	230	1.292,82
63	331,18	105	565,91	147	810,15	189	1.054,43	231	1.298,65
64	336,45	106	571,75	148	815,96	190	1.060,23	232	1.304,47
65	341,70	107	577,55	149	821,84	191	1.066,06	233	1.310,28
66	346,98	108	583,38	150	827,61	192	1.071,84	234	1.316,10
67	352,20	109	589,20	151	833,43	193	1.077,70	235	1.321,92
68	357,47	110	594,97	152	839,25	194	1.083,50	236	1.327,75
69	362,75	111	600,82	153	845,05	195	1.089,32	237	1.333,53
70	367,94	112	606,62	154	850,88	196	1.095,12	238	1.339,35
71	373,26	113	612,44	155	856,71	197	1.100,92	239	1.345,18
72	378,48	114	618,27	156	862,50	198	1.106,76	240	1.350,98
73	383,76	115	624,08	157	868,32	199	1.112,57	241	1.356,81
74	389,00	116	629,88	158	874,12	200	1.118,40	242	1.362,61
75	394,28	117	635,74	159	879,96	201	1.124,20	243	1.368,45
76	399,49	118	641,52	160	885,75	202	1.130,00	244	1.374,26
77	404,76	119	647,33	161	891,59	203	1.135,81	245	1.380,05
78	410,04	120	653,15	162	897,38	204	1.141,65	246	1.385,87
79	415,30	121	658,96	163	903,18	205	1.147,44	247	1.391,70
80	420,55	122	664,78	164	909,03	206	1.153,28	248	1.397,52
81	426,34	123	670,59	165	914,83	207	1.159,11	249	1.403,32
								250	1.409,16

Bron: Wageningen Economic Research.

Bronnen en literatuur

- BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024*. Den Haag, 2023.
- 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, 2022. *Pachtnormen 2022; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2022-055.
- Staatsblad, *Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprijzenbesluit 2007*. Staatsblad 2013, 446.
- Staatscourant, *Regeling pachtprizen*. Jaargang 2007, nr. 168.
- Uitvoeringsregeling pachtprizen 2022. <<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-16805.html>>

Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2017-2021

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 CBS-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 alle relevante bedrijven geselecteerd met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten (Tabel B1.1).

Tabel B1.1 Aantal gebruikte steekproefbedrijven (akkerbouw en melkvee) naar pacht prijsgebied, 2017-2021

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	21	24	29	28	23	25
Veenkoloniën en Oldambt	47	46	48	45	43	46
Noordelijk weidegebied	89	90	78	82	83	84
Oostelijk veehouderijgebied	93	91	91	92	86	91
Centraal veehouderijgebied	24	23	21	20	28	23
IJsselmeerpolders	22	20	18	21	20	20
Westelijk Holland	25	24	24	20	22	23
Waterland en Droogmakerijen	21	20	20	22	27	22
Hollands/Utrechts weidegebied	26	26	24	28	26	26
Rivierengebied	21	20	23	21	27	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	41	42	46	46	41	43
Zuidwest-Brabant	20	21	23	21	21	21
Zuidelijk veehouderijgebied	60	62	59	57	54	58
Zuid-Limburg	34	32	33	28	26	31
Nederland	544	541	537	531	527	536

Bron: Wageningen Economic Research.

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

De grondbeloning voor los bouw- en grasland wordt berekend als een gemiddelde per pacht prijsgebied. De grondbeloning en de ontwikkeling van de grondbeloning kan sterk verschillen in de melkveehouderij en in de akkerbouw. Om het gemiddelde per pacht prijsgebied te berekenen, is de verhouding van melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven per pacht prijsgebied van belang. De verhouding melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven per pacht gebied in het Bedrijveninformatienet (Tabel B1.1) hoeft niet overeen te komen met de verhouding melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven per pacht gebied in de CBS-Landbouwtelling. De methode 'Statistical Matching (STARS)' wordt toegepast om een zo goed mogelijke gemiddelde grondbeloning voor los bouw- en grasland per pacht gebied te berekenen. Hierbij worden voor elk akkerbouw- en melkveebedrijf uit de CBS Landbouwtelling, dat binnen de gestelde grenzen qua omvang valt, de drie 'best gelijkende' steekproefbedrijven uit het Bedrijveninformatienet gezocht. De matching is uitgevoerd op basis van de volgende criteria:

1. De veertien pacht prijsgebieden, harde voorwaarde (exacte match).
2. Bedrijfstypen, harde voorwaarde (exacte match).
3. Bedrijfsomvang (SO) (beste match).
4. Oppervlakte cultuurgrond (ha) (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 Bedrijveninformatienet gewogen op basis van de 'afstand'. Dat is niet de fysieke afstand, maar naar gelijkens ten aanzien van de matchingscriteria 3 tot en met 5, en voor melkveebedrijven de aanvullende criteria 1 en 2. Hoe kleiner de 'afstand', hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De bedrijfsomvang is 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 pachtprijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2021 voor 94% tot 103% gedekt (Tabel B1.2).

Tabel B1.2 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven naar pachtprijsgebied, 2017-2021

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021
Bouwhoek en Hogeland	100	101	101	101	101
Veenkoloniën en Oldambt	97	96	99	99	98
Noordelijk weidegebied	99	99	99	98	103
Oostelijk veehouderijgebied	100	101	101	100	100
Centraal veehouderijgebied	98	96	97	97	98
IJsselmeerpolders	98	100	99	100	99
Westelijk Holland	101	95	99	97	100
Waterland en Droogmakerijen	96	96	95	95	94
Hollands/Utrechts weidegebied	98	98	99	99	99
Rivierengebied	99	98	99	97	97
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	99	99	99	100	100
Zuidwest-Brabant	99	98	97	98	99
Zuidelijk veehouderijgebied	100	100	100	99	98
Zuid-Limburg	99	99	100	97	100
Nederland	99	99	99	99	100

Bron: Wageningen Economic Research.

Berekening grondbeloning

De berekening van de grondbeloning is gebaseerd op het kengetal bedrijfswinst uit normale bedrijfsvoering. Dat kengetal komt nagenoeg overeen met het 'inkomen uit bedrijf' dat Wageningen Economic Research als centraal kengetal publiceert in de monitoring van resultaten. Het verschil zit in de buitengewone baten en lasten, zoals boekverschillen en schade-uitkeringen, die jaarlijks 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, en in 2015 om 4.500 euro per bedrijf (berekend over de melkvee- en akkerbouwbedrijven). Met het vervallen van de melkquotering zijn deze kosten vanaf 2016 weggevallen (Tabel B1.3). Voor aangekochte fosfaatrechten worden normatief rentekosten in rekening gebracht (kosten immateriële activa). In de jaren 2018-2021 is dit een kleine kostenpost (Tabel B1.3).

De reservering is gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond voor reservering, 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 na reservering, grondbeloning II, komt over de periode 2017-2021 uit op 743 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door voor elk gepresenteerde melkvee- en akkerbouwbedrijf in de CBS landbouwtelling 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 melkveebedrijven in Nederland (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2017-2021

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	544	541	537	531	527	536
Aantal gerepresenteerde bedrijven	17.560	16.918	16.435	16.105	15.679	16.539
Oppervlakte cultuurgrond	55,7	56,6	58,0	58,0	59,0	57,5
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	381	378	380	388	394	384
Aantal melkkoeien	77	76	77	78	78	77
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	75.973	62.495	64.830	36.715	71.917	62.587
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	16.096	17.000	16.926	16.367	18.337	16.923
(+) Financieringslasten	25.101	23.684	22.121	20.226	19.050	22.122
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	117.171	103.179	103.876	73.307	109.304	101.633
(-) Kosten eigen arbeid	37.942	38.294	39.281	40.128	42.474	39.565
(-) Kosten vermogen a)	7.460	7.263	6.200	6.259	6.489	6.751
(-) Kosten immateriële activa	0	208	313	256	257	203
(=) Vergoeding voor grond I	71.770	57.414	58.082	26.666	60.084	55.113
(-) Reservering	15.218	12.733	12.710	7.586	13.465	12.393
(=) Vergoeding voor grond II	56.552	44.681	45.372	19.080	46.618	42.721
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.365	1.103	1.119	633	1.218	1.089
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	2.105	1.822	1.792	1.264	1.851	1.769
Vergoeding voor grond I	1.289	1.014	1.002	460	1.018	959
Vergoeding voor grond II	1.016	789	783	329	790	743

a) Exclusief kosten grond en immateriële activa.

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 alle relevante steekproefbedrijven geselecteerd van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij exclusief bedrijven die meer dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten realiseren. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 19 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 57 Informatienetbedrijven in de periode 2017-2021 (Tabel B1.4).

Tabel B1.4 Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2017-2021

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	21	21	17	19	19	19
Rest van Nederland	58	64	60	53	52	57

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 gerealiseerd als in het geval van akkerbouw- en melkveebedrijven. Op basis van deze weging wordt met de bovengenoemde steekproefbedrijven in de twee pacht prijsgebieden de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2021 voor 90% gedekt (Tabel B1.5).

Tabel B1.5 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2017-2021

Pachtprijsgebied	2017	2018	2019	2020	2021
Westelijk Holland a)	82	79	81	87	90
Rest van Nederland	89	87	88	90	90

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Berekening grondbeloning per pacht prijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (grondbeloning voor reservering) (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 (grondbeloning II) gemiddeld 7.279 euro per hectare in de periode 2017-2021. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 5.452 euro per hectare.

Tabel B1.6 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2017-2021

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	21	21	17	19	19	19
Aantal gerepresenteerde bedrijven	244	228	220	344	262	260
Oppervlakte cultuurgrond	21,5	21,3	20,0	14,0	15,5	18,0
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	426	440	422	365	396	406
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	114.117	199.317	176.399	142.361	238.853	172.302
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	29.185	40.894	39.825	27.684	40.271	34.885
(+) Financieringslasten	29.932	29.275	17.702	8.590	13.169	18.704
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	173.234	269.487	233.926	178.635	292.293	225.891
(-) Kosten eigen arbeid	45.338	50.956	46.010	46.752	55.593	48.884
(-) Kosten vermogen b)	14.203	17.289	12.230	7.040	10.422	11.749
(-) Kosten immateriële activa	0	0	2	0	0	0
(=) Vergoeding voor grond I	113.693	201.242	175.683	124.841	226.277	165.258
(-) Reservering	25.311	41.147	36.000	25.962	45.349	34.122
(=) Vergoeding voor grond II	88.382	160.095	139.683	98.879	180.928	131.136
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	5.296	9.376	8.806	10.185	15.399	9.564
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	8.040	12.677	11.677	12.780	18.845	12.539
Vergoeding voor grond I	5.277	9.467	8.770	8.931	14.588	9.173
Vergoeding voor grond II	4.102	7.531	6.973	7.074	11.665	7.279

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld; b) Exclusief kosten grond en immateriële activa.

Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel B1.7 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2017-2021

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	58	64	60	53	52	57
Aantal gerepresenteerde bedrijven	945	896	901	939	969	930
Oppervlakte cultuurgrond	16,3	15,9	17,0	15,2	16,0	16,1
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	374	376	377	377	378	376
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	82.590	113.447	119.172	134.969	214.110	133.608
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	13.319	11.513	16.491	13.001	12.311	13.311
(+) Financieringslasten	14.140	15.289	13.801	12.302	8.626	12.775
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	110.049	140.249	149.464	160.272	235.047	159.695
(-) Kosten eigen arbeid	35.938	37.319	38.890	39.371	41.951	38.722
(-) Kosten vermogen a)	8.195	9.821	9.122	8.477	7.774	8.657
(-) Kosten immateriële activa	0	0	2	0	0	0
(=) Vergoeding voor grond I	65.915	93.109	101.450	112.423	185.321	112.315
(-) Reservering	15.321	19.881	22.646	26.288	38.296	24.621
(=) Vergoeding voor grond II	50.594	73.227	78.804	86.135	147.026	87.693
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	5.078	7.120	7.011	8.865	13.354	8.306
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	6.766	8.802	8.793	10.527	14.659	9.928
Vergoeding voor grond I	4.052	5.843	5.968	7.384	11.558	6.982
Vergoeding voor grond II	3.110	4.595	4.636	5.658	9.170	5.452

a) Exclusief kosten grond en immateriële activa.

Bron: Wageningen Economic Research.

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

RAPPORT 2023-083



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, 7.200 medewerkers (6.400 fte) en 13.200 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers 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
wur.nl/economic-research

Rapport 2023-083
ISBN 978-94-6447-723-8

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, 7.200 medewerkers (6.400 fte) en 13.200 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers 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.

