



Pachtnormen 2016

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

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



LEI

WAGENINGEN UR

Pachtnormen 2016

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 LEI Wageningen UR in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Economische Zaken.

LEI Wageningen UR
Wageningen, mei 2016

NOTA
LEI 2016-053

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen. *Pachtnormen 2016; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, LEI Wageningen UR (University & Research centre), LEI Nota 2016-053. 26 blz.; 1 fig.; 21 tab.; 12 ref.

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft LEI Wageningen UR de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2016 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. In de meeste pachtprizegebieden gaan de pachtnormen vrij sterk omhoog ten opzichte van de pachtnormen 2015. Dit wordt verklaard doordat de gemiddelde grondbeloning in de periode 2010-2014 beduidend hoger is dan de gemiddelde grondbeloning over de periode 2009-2013.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <http://dx.doi.org/10.18174/382678> of op www.wageningenUR.nl/lei (onder LEI publicaties).

© 2016 LEI Wageningen UR

Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E informatie.lei@wur.nl, www.wageningenUR.nl/lei. LEI is onderdeel van Wageningen UR (University & Research centre).



LEI hanteert voor haar rapporten een Creative Commons Naamsvermelding 3.0 Nederland licentie.

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2016

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.

Het LEI aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

LEI 2016-053

Foto omslag: Shutterstock

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	10
2	Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	11
	2.1 Los bouw- en grasland	11
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2010-2014	11
	2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	12
	2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pacht prijsgebieden	14
	2.2 Los tuinland	15
	2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2010-2014	15
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	16
	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 voor land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2010-2014	21

Woord vooraf

Het ministerie van Economische Zaken stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor akkerbouw- en grasland, tuinland, agrarische gebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pacht-normen worden op 1 juli 2016 van kracht.

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft LEI Wageningen UR de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2016 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. In deze nota zijn de nieuwe pachtnormen opgenomen, inclusief een toelichting op de verschillende stappen in de berekeningen. Voor de meeste pachtpringsgebieden zijn de berekende pachtnormen voor 2016 fors hoger dan de pachtnormen van 2015.

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



Prof. dr. ir. Jack (J.G.A.J.) van der Vorst
Algemeen Directeur SSG Wageningen UR

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

De berekende pachtnormen voor 2016 zijn voor de meeste pacht prijsgebieden fors hoger dan de pachtnormen van 2015 (Tabel S.1). Dit wordt verklaard doordat de gemiddelde grondbeloning over de periode 2010-2014 (basis pachtnormen 2016) beduidend hoger is dan de gemiddelde grondbeloning over de periode 2009-2013 (basis pachtnormen 2015). Het jaar 2014, dat in de plaats komt van 2009, is dankzij de hoge melkprijs het beste inkomensjaar voor de melkveehouderij in de afgelopen jaren geworden. Daarentegen is 2009 de boeken ingegaan als een extreem slecht inkomensjaar voor de melkveehouderij. Voor de akkerbouwbedrijven geldt dat de grondbeloning in 2014 iets minder goed was dan 2009. Dat is vooral te wijten aan de lage prijs van consumptie aardappelen. De uitkomsten worden verder toegelicht in hoofdstuk 2.

Tabel S.1

Regionorm 2016, regionorm 2015 en veranderpercentage per pacht prijsgebied.

Pachtprijsgebied	Regionorm 2016 (euro/ha)	Regionorm 2015 (euro/ha)	Verander-percentage (%)
Los bouw- en grasland			
Bouwhoek en Hogeland	836	714	17
Veenkoloniën en Oldambt	806	689	17
Noordelijk weidegebied	901	738	22
Oostelijk veehouderijgebied	815	634	29
Centraal veehouderijgebied	756	622	22
IJsselmeerpolders	1.118	1.174	-5
Westelijk Holland	775	660	17
Waterland en Droogmakerijen	527	394	34
Hollands/Utrechts weidegebied	1.043	819	27
Rivierengebied	986	836	18
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	667	708	-6
Zuidwest-Brabant	816	734	11
Zuidelijk veehouderijgebied	901	751	20
Zuid-Limburg	977	935	4
Los tuinland			
Westelijk Holland	2.652	2.380	11
Rest van Nederland	1.073	811	32

De berekende hoogst toelaatbare pacht prijzen in 2016 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pacht prijzenbesluit 2007) en de pacht prijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 1,06% hoger dan in 2015. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde bouwkostenindex over 2011-2015 (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pacht overeenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 2,1%. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen met pacht overeenkomsten op of na 1 september 2007 is eenmalig met 3,8% naar beneden bijgesteld in verband met de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel. Vervolgens is de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen met 0,6% verhoogd, het inflatiepercentage over 2015 (zie paragraaf 3.2).

S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Economische Zaken heeft LEI Wageningen UR gevraagd om de pachtnormen voor 2016 te berekenen conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Het gaat hierbij om de normen voor los land (akkerbouw- en grasland), los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Volgens de wettelijke regeling van de pachtprizen bestaan er twee soorten pachtnormen. Voor 'nieuwe' contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - geldt een maximale pachtprijs. Bestaande contracten - aangegaan vóór 1 september 2007 - worden aangepast met een percentage: het zogenaamde veranderpercentage.

Berekeningswijze

De pachtnormen voor los land en los tuinland worden jaarlijks bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde van de opbrengst van het land, de grondbeloning, met een correctie voor de rendements-eis van verpachters. De pachtnormen voor 2016 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2010-2014. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2010-2014 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2009-2013. Voor los land (akkerbouw en grasland) worden de pachtnormen gebaseerd op de grondbeloning van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). De pachtnormen voor los land worden vastgesteld voor veertien gebieden: de pachtprijsgebieden. De pachtnormen voor los tuinland worden gebaseerd op de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). Voor los tuinland zijn er twee pachtprijsgebieden vastgesteld.

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

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

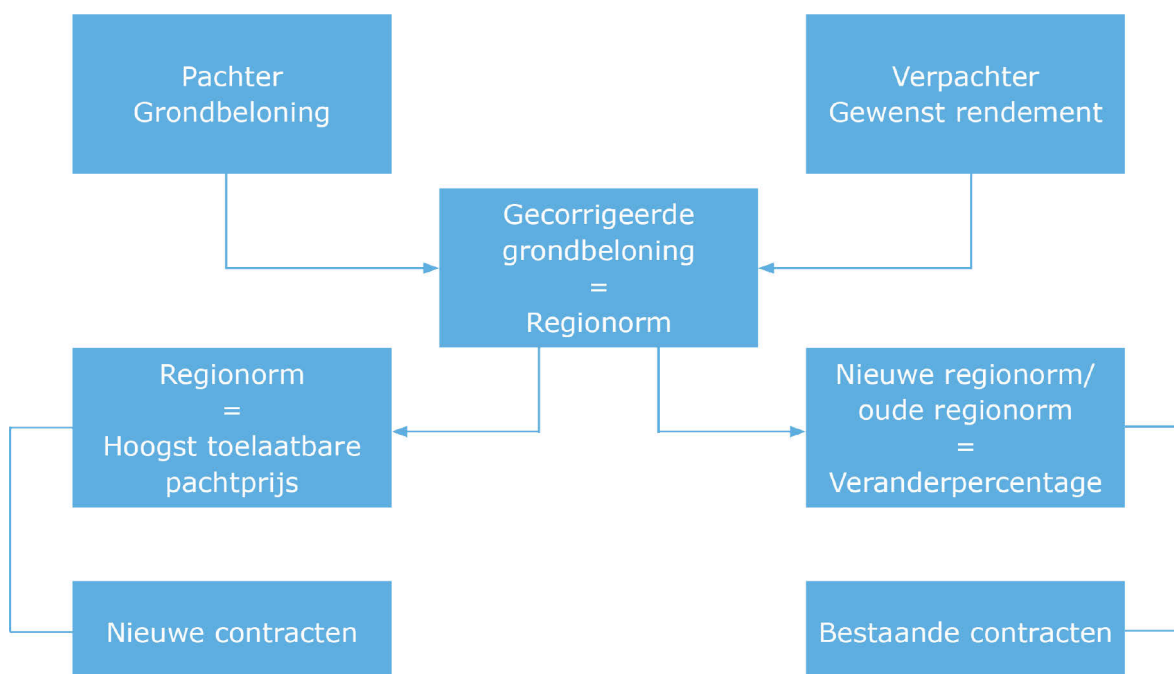
1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel

Het ministerie van Economische Zaken stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor los¹ akkerbouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in de wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht (van 2016). Voorzien is in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan en in de vaststelling van de percentages waarmee de geldende pachtprizen voor overeenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 wijzigen (de zogenaamde 'veranderpercentages'). De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2016 van kracht. LEI Wageningen UR heeft in opdracht van het ministerie van Economische Zaken de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2016 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007, met inachtneming van het Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007.

1.2 Berekening pachtnormen los land

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



Figuur 1.1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land.

¹ Land zonder woningen of andere opstallen.

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

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

- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2010-2014 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.
- Vaststelling van de 'grondbeloning per hectare na reservering'. Hiervoor wordt van de 'grondbeloning voor reservering' (uit de vorige stap) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken voor reserveringen van de pachter (Figuur 1.1: linksboven). Als een bedrijf een negatieve grondbeloning heeft, wordt er geen bedrag voor reservering afgetrokken.
- Vaststelling van de regionorm door middel van een eventuele correctie van de grondbeloning (na reservering) in verband met het door verpachters gewenste (directe) rendement, zijnde een percentage van de prijs van verpachte landbouwgronden (Figuur 1.1: rechtsboven en midden).

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

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

Wijziging pacht prijs gebieden en berekening grondbeloning

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

Voor de berekening van de pacht normen voor 2016 is de grondbeloning berekend over de periode 2010-2014. Voor Westelijk Holland is de grondbeloning van 2010 en 2011 gebaseerd op het 'oude' pacht prijs gebied Westelijk Holland en voor 2012, 2013 en 2014 op het 'nieuwe' pacht prijs gebied Westelijk Holland. Voor IJsselmeerpolders is de grondbeloning van 2010 en 2011 gebaseerd op het 'oude' pacht prijs gebied IJsselmeerpolders en voor 2012, 2013 en 2014 op het 'nieuwe' pacht prijs gebied IJsselmeerpolders (Tabel 1.1). Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit tot wijziging van het pacht prijzen besluit 2007 d.d. 31 oktober 2013 (Staatsblad, 2013).

Tabel 1.1

Berekening hoogst toelaatbare pacht prijzen 2016 naar grondbeloningsjaar.

Pacht prijs gebied per 1-1-2014	2010 en 2011	2012, 2013 en 2014
IJsselmeerpolders	Gebiedsindeling IJsselmeerpolders geldend tot 1-1-2014	Gebiedsindeling IJsselmeerpolders geldig per 1-1-2014
Westelijk Holland	Gebiedsindeling Westelijk Holland geldend tot 1-1-2014	Gebiedsindeling Westelijk Holland geldig per 1-1-2014

² Standaardopbrengst, een maat voor de economische omvang van bedrijven; voor 2010 werd gewerkt met Nederlandse grootte-eenheden (nge).

1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

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

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

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2010-2014

De pachtnormen voor 2016 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2010-2014. Tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pachtprijsgebied weer voor de periode 2010-2014 (zie ook Bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de noodzakelijke vermogensgroei (de reservering) van het bedrijf van de pachter.

Tabel 2.1

Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pachtprijsgebied, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld 2010-2014
Bouwhoek en Hogeland	1.463	715	1.164	1.475	1.131	1.186
Veenkoloniën en Oldambt	939	1.071	1.331	1.289	995	1.127
Noordelijk weidegebied	1.123	1.403	1.042	1.546	1.172	1.257
Oostelijk veehouderijgebied	889	1.186	1.042	1.416	1.254	1.159
Centraal veehouderijgebied	890	811	734	1.510	1.041	1.007
IJsselmeerpolders	2.147	598	2.772	2.071	643	1.591
Westelijk Holland	1.099	860	1.167	1.366	983	1.095
Waterland en Droogmakerijen	641	639	274	921	914	681
Hollands/Utrechts weidegebied	1.313	1.704	1.037	1.589	1.620	1.459
Rivierengebied	1.330	1.680	1.053	1.497	1.337	1.374
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	1.642	163	1.668	625	45	802
Zuidwest-Brabant	741	1.037	1.174	1.660	798	1.085
Zuidelijk veehouderijgebied	903	1.684	1.203	1.614	1.032	1.288
Zuid-Limburg	1.354	1.176	1.935	1.478	938	1.366
Nederland	1.175	1.125	1.230	1.425	1.018	1.195

Bron: LEI Wageningen UR.

De pachtnormen voor 2016 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2010-2014; die van 2015 op basis van de grondbeloning in de jaren 2009-2013. Ter verklaring van de veranderingen moet dan ook gekeken worden naar de verschillen in grondbeloning tussen 2014 en 2009. De gemiddelde landelijke grondbeloning over de jaren 2010-2014 (1.195 euro per hectare, Tabel 2.1) ligt ruim boven die in de voorgaande periode 2009-2013 (1.022 euro).

Vooraf de inkomensvorming in de melkveehouderij is in de meeste gebieden doorslaggevend. Het jaar 2014, dat in de plaats komt van 2009, is dankzij de hoge melkprijs het beste inkomensjaar voor de melkveehouderij in de afgelopen jaren geworden. Daarentegen is 2009 de boeken ingegaan als een extreem slecht inkomensjaar voor de melkveehouderij.

In de akkerbouw werd in 2014 gemiddeld minder verdiend dan in 2009. Hierdoor ligt de gemiddelde grondbeloning in 2010-2014 in de IJsselmeerpolders en het Zuidwestelijk akkerbouwgebied onder die in 2009-2013. Dat is vooral te wijten aan de lage prijs voor consumptieaardappelen in het seizoen

2014-2015. Voor de zetmeelbedrijven was 2014 wel een beter jaar dan 2009. Daarom stijgt in het noordoosten de gemiddelde grondbeloning van de akkerbouwbedrijven.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2010-2014 weer nadat daarop 20% reservering voor noodzakelijke vermogensgroei in mindering is gebracht. Echter, wanneer een bedrijf in enig jaar een negatieve grondbeloning realiseerde, is de reservering voor dat bedrijf in dat jaar niet toegepast. Dat heeft tot gevolg dat de bedragen in Tabel 2.2 niet gelijk zijn aan de bedragen van Tabel 2.1 minus 20%. Omdat de reservering alleen wordt berekend voor bedrijven met een positieve grondbeloning is de reservering doorgaans hoger dan 20% van de grondbeloning.

Tabel 2.2

Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering a) naar pacht prijsgebied, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld 2010-2014
Bouwhoek en Hogeland	1.167	542	894	1.170	887	929
Veenkoloniën en Oldambt	742	853	1.064	1.030	783	896
Noordelijk weidegebied	894	1.119	826	1.235	931	1.001
Oostelijk veehouderijgebied	686	922	803	1.125	989	906
Centraal veehouderijgebied	710	628	578	1.208	818	796
IJsselmeerpolders	1.690	429	2.209	1.657	450	1.242
Westelijk Holland	870	673	928	1.071	760	861
Waterland en Droogmakerijen	494	504	183	726	715	527
Hollands/Utrechts weidegebied	1.044	1.362	811	1.262	1.291	1.159
Rivierengebied	1.060	1.343	841	1.197	1.058	1.096
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	1.312	69	1.322	468	-31	606
Zuidwest-Brabant	581	820	937	1.328	619	859
Zuidelijk veehouderijgebied	655	1.332	947	1.276	788	1.001
Zuid-Limburg	1.080	931	1.545	1.182	729	1.085
Nederland	924	881	970	1.132	791	939

a) Met ingang van de Regeling pachtprizen 2011 is de reservering gesteld op 20% van de grondbeloning. Voor bedrijven die een negatieve grondbeloning realiseerden, is geen reservering berekend.

Bron: LEI Wageningen UR.

2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Het vereiste directe rendement is onderdeel van de berekening van de jaarlijkse pachtnormen, in de zin dat het een correctiefactor van de berekende grondbeloning kan zijn. De twee pijlers (grondbeloning en vereist direct rendement) worden door elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pacht prijsgebied aanleiding zijn om de grondbeloning met 5 of 10% naar boven of beneden bij te stellen.

Tabel 2.3

Correctie grondbeloning op basis van de verhouding tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement van de verpachter.

Vereiste directe rendement/grondbeloning	Correctiefactor grondbeloning in %
< 0,8	-10
0,8-0,9	-5
0,9-1,1	0
1,1-1,2	+5
> 1,2	+10

Bron: Artikel 9, eerste lid van het Pachtprizenbesluit 2007.

In Tabel 2.3 zijn de correctiefactoren opgenomen. Het werkt als volgt:

- Bij een afwijking van minder dan 10% tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement wordt geen correctie toegepast.
- Bij afwijkingen tussen 10 en 20% wordt de grondbeloning met 5% gecorrigeerd.
- Bij een afwijking van meer dan 20% wordt de grondbeloning met 10% gecorrigeerd.

Bij een verhouding kleiner dan 0,8 wordt de grondbeloning dus met 10% verlaagd, tussen 0,8 en 0,9 is de aftrek 5%, tussen 0,9 en 1,1 vindt geen correctie plaats, tussen 1,1 en 1,2 wordt de grondbeloning met 5% verhoogd en bij een verhouding groter dan 1,2 wordt de grondbeloning met 10% verhoogd.

Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007) wordt afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden. Het wordt berekend door het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2015 (1,421%), te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2015 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,257%, te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25%. Daarmee komt het vereiste directe rendement voor de Uitvoeringsregeling Pachtprizen van 2016 op $(1,421\% - 0,257\% + 1,25\% =) 2,414\%$ van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (1,207%) voor de onverpachte waarde.³

Tabel 2.4

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

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2014 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2010-2014 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	46.595	562	929	0,60
Veenkoloniën en Oldambt	45.083	544	896	0,61
Noordelijk weidegebied	41.603	502	1.001	0,50
Oostelijk veehouderijgebied	52.798	637	906	0,70
Centraal veehouderijgebied	58.017	700	796	0,88
IJsselmeerpolders	73.781	891	1.242	0,72
Westelijk Holland	51.904	626	861	0,73
Waterland en Droogmakerijen	46.610	563	527	1,07
Hollands/Utrechts weidegebied	50.496	609	1.159	0,53
Rivierengebied	58.183	702	1.096	0,64
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	61.040	737	606	1,22
Zuidwest-Brabant	62.741	757	859	0,88
Zuidelijk veehouderijgebied	62.616	756	1.001	0,76
Zuid-Limburg	52.397	632	1.085	0,58

a) Bron: Kadaster/RVO/LEI Wageningen UR; b) 1,207% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: LEI Wageningen UR.

De nominale rente (IRS) is gedaald van ongeveer 1,8% in 2014 naar 1,4% in 2015. De inflatie is in 2015 echter nog sterker afgenomen, waardoor de reële rente (IRS minus inflatie) is gestegen: van 0,9% eind 2014 tot 1,2% eind 2015. Dat is overigens nog lager dan enkele jaren geleden. Zo bedroeg de reële rente eind 2010 2,2%.

In het merendeel van de gebieden (tien van de veertien) ligt de rendementseis ruim onder de grondbeloning (Tabel 2.4), met als gevolg dat de grondbeloning met 10% wordt verlaagd (Tabel 2.5). Deze gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

³ De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijkgesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

Tabel 2.5

Berekening regionorm 2016 per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis.

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2010-2014 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm 2016 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	929	0,60	-10	836
Veenkoloniën en Oldambt	896	0,61	-10	806
Noordelijk weidegebied	1.001	0,50	-10	901
Oostelijk veehouderijgebied	906	0,70	-10	815
Centraal veehouderijgebied	796	0,88	-5	756
IJsselmeerpolders	1.242	0,72	-10	1.118
Westelijk Holland	861	0,73	-10	775
Waterland en Droogmakerijen	527	1,07	0	527
Hollands/Utrechts weidegebied	1.159	0,53	-10	1.043
Rivierengebied	1.096	0,64	-10	986
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	606	1,22	10	667
Zuidwest-Brabant	859	0,88	-5	816
Zuidelijk veehouderijgebied	1.001	0,76	-10	901
Zuid-Limburg	1.085	0,58	-10	977

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage in veertien pachtprijsgebieden

In Tabel 2.6 zijn per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm (2016), de oude regionorm (2015) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. De pachtnormen 2016 stijgen in de meeste gebieden vrij sterk ten opzichte van de pachtnormen 2015. Ze zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning in de periode 2010-2014, tegenover de periode 2009-2013 voor de pachtnormen 2015. De veranderingen in de pachtnormen 2016 ten opzichte van de pachtnormen 2015 zijn dan ook bepaald door de verschillen in de berekende grondbeloning voor 2014 en 2009 (zie paragraaf 2.1.1). Zonder de correctie voor de rendementseis (zie paragraaf 2.1.2) zou de regionorm nog meer zijn gestegen.

Tabel 2.6

Regionorm 2016, regionorm 2015 en veranderpercentage per pachtprijsgebied.

Pachtprijsgebied	Regionorm 2016 (euro/ha)	Regionorm 2015 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	836	714	122	17
Veenkoloniën en Oldambt	806	689	117	17
Noordelijk weidegebied	901	738	163	22
Oostelijk veehouderijgebied	815	634	181	29
Centraal veehouderijgebied	756	622	134	22
IJsselmeerpolders	1.118	1.174	-56	-5
Westelijk Holland	775	660	115	17
Waterland en Droogmakerijen	527	394	133	34
Hollands/Utrechts weidegebied	1.043	819	224	27
Rivierengebied	986	836	150	18
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	667	708	-41	-6
Zuidwest-Brabant	816	734	82	11
Zuidelijk veehouderijgebied	901	751	150	20
Zuid-Limburg	977	935	42	4

In de pachtprijsgebieden met een stijging van het veranderpercentage moet in individuele gevallen worden nagegaan of de te betalen pacht niet uitstijgt boven 110% van de regionorm. Is dat het geval,

dan is de maximale pachtprijs gelijk aan 110% van de regionorm. Als in individuele gevallen de laatst betaalde pacht al hoger is dan de nieuwe regionorm, wordt de betaalde pacht bevroren.

Daarnaast moet worden nagegaan of in individuele gevallen de pachtprijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2% van de vrije grondprijs van die percelen. Is dat het geval, dan is 2% van de vrije grondprijs de maximaal te betalen pachtprijs. De laagste van beide plafonds geldt.

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

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2010-2014

Voor tuinland worden twee gebieden onderscheiden, Westelijk Holland (exclusief het gebied Boskoop en Rijneveld) en de rest van Nederland. Deze tweedeling komt tegemoet aan de diversiteit van de tuinbouw (Bijlage 1). De grondbeloning van in Boskoop gelegen boomkwekerijbedrijven wordt bij de berekeningen niet meegenomen, omdat die qua hoogte niet in verhouding staat tot de grondbeloning van de andere opengrondstuinbouwbedrijven. Hetzelfde geldt voor de intensiteit van het grondgebruik (nge/ha of SO/ha). Die is in de opengrondstuinbouw van Boskoop 4,5 keer zo hoog als elders.

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

In Tabel 2.7 is de grondbeloning vóór reservering opgenomen en in Tabel 2.8 die na reservering. Evenals in het geval van los akkerbouw- en grasland bedraagt de reservering 20% van de grondbeloning (van Tabel 2.7) en is de reservering op nul gesteld wanneer een bedrijf een negatieve grondbeloning realiseerde (alleen in het jaar waarin zich dat voordeed).

Tabel 2.7

Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld 2010-2014
Westelijk Holland a)	4.530	1.714	4.655	4.866	2.883	3.774
Rest van Nederland	-725	1.191	1.694	4.066	3.332	1.813

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: LEI Wageningen UR.

In Westelijk Holland is de gemiddelde grondbeloning gestegen van 3.422 euro per hectare in de periode 2009-2013 tot 3.774 euro in de jaren 2010-2014 (Tabel 2.7); ook in het pachtprijsgebied Rest van Nederland nam de grondbeloning toe: van 1.372 tot 1.813 euro per hectare.

De grondbeloning is hoger doordat een matig inkomensjaar (2009) voor de vollegrondsgroenten- en bloembollenbedrijven is vervangen door een jaar (2014) met goede resultaten. Ook in de boomkwekerij was het inkomen in 2014 hoger dan in 2009.

Tabel 2.8

Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld 2010-2014
Westelijk Holland a)	3.495	1.278	3.704	3.887	2.186	2.947
Rest van Nederland	-1.004	639	1.124	3.113	2.506	1.192

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: LEI Wageningen UR.

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

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

De grondbeloning in Westelijk Holland ligt fors hoger dan de rendementseis, waardoor de grondbeloning met 10% naar beneden wordt bijgesteld tot 2.652 euro per hectare, de regionorm voor 2016 (Tabel 2.9). Ook in Rest van Nederland ligt de grondbeloning ruim boven de rendementseis, waardoor de grondbeloning met 10% wordt verlaagd tot 1.073 euro per hectare, de regionorm voor 2016.

Tabel 2.9

Berekening regionorm per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis.

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2014 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2010-2014 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie- percentage	Regionorm 2016 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	76.841	927	2.947	0,31	-10	2.652
Rest van Nederland	73.687	889	1.192	0,75	-10	1.073

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld; b) 1,207% (zie paragraaf 2.1.2).

2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pachtprijsgebieden

In Tabel 2.10 zijn de regionorm en het veranderpercentage voor 2016 opgenomen. De regionorm geldt voor nieuwe contracten; het veranderpercentage voor bestaande contracten. Voor toepassing van de veranderpercentages in individuele gevallen, zie paragraaf 2.1.3.

Tabel 2.10

Regionorm 2016, regionorm 2015 en veranderpercentage per pachtprijsgebied.

Pachtprijsgebied	Regionorm 2016 (euro/ha)	Regionorm 2015 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	2.652	2.380	11
Rest van Nederland	1.073	811	32

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen in 2016 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, 2016.

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	469	369	281	207	145	84
Melkvee	1.205	948	724	532	370	212
Overig	725	572	436	320	223	127

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2015.

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

van kracht worden (artikel 16 Pachtprijzenbesluit 2007). Voor 2016 is dat de gemiddelde index over 2011-2015, die uitkomt op 1,06%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (1,06%) gewijzigd (artikel 20 Pachtprijzenbesluit 2007).

3.2 Agrarische woningen

Geschiedenis

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische woningen vindt haar oorsprong in het 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.

Pachtprijzenbesluit 2007

In het Pachtprijzenbesluit 2007 worden in hoofdstuk 3 de pacht prijzen van agrarische woningen geregeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 14) en overeenkomsten die vóór 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 15).

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

Voor pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 (artikel 15) wordt de pacht prijs van een agrarische woning jaarlijks aangepast met een percentage dat overeenkomt met de indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid van het Pachtprijzenbesluit 2007. Dat betekent volgens de juridische afdeling van het ministerie van Economische Zaken een percentage dat is vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik van de woningen. De maximale pachtverhoging in bestaande overeenkomsten voor agrarische woningen bedraagt 2,1% (inflatie van 0,6% plus 1,5%), het basishuurverhogingspercentage volgens het huurprijsbeleid (BZK, 2016). Een extra verhoging voor inkomens boven de 34.678 euro, zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprijzen beoogd, ligt niet voor de hand, omdat de met dit stelsel beoogde doorstroming bij agrarisch gebruik van woningen door de gebondenheid aan het bedrijf zich niet voordoet.

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2016

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 oktober 2015 zijn deze eenmalig aangepast met -3,8% in verband met de aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) (BZK, 2015). Per 1 juli 2016 stijgen de huurprijsgrenzen met 0,6% (inflatiepercentage over 2015; BZK, 2016). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2015 (Uitvoeringsregeling pacht, ingaande 1 juli 2015) eerst te verlagen met 3,8% en vervolgens te verhogen met 0,6% zijn de maximale huurprijsgrenzen voor 2016 bepaald (Tabel 3.2).

Tabel 3.2

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2016.

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	173,15	82	355,82	124	556,95	166	758,06	208	959,16
41	177,46	83	360,61	125	561,74	167	762,85	209	963,96
42	181,81	84	365,39	126	566,51	168	767,62	210	968,77
43	186,15	85	370,18	127	571,31	169	772,43	211	973,52
44	190,45	86	374,97	128	576,10	170	777,20	212	978,32
45	194,79	87	379,76	129	580,90	171	782,01	213	983,11
46	199,12	88	384,56	130	585,69	172	786,78	214	987,90
47	203,45	89	389,34	131	590,47	173	791,58	215	992,69
48	207,78	90	394,15	132	595,25	174	796,34	216	997,48
49	212,10	91	398,92	133	600,05	175	801,16	217	1.002,26
50	216,43	92	403,71	134	604,83	176	805,91	218	1.007,04
51	220,74	93	408,50	135	609,63	177	810,73	219	1.011,84
52	225,09	94	413,28	136	614,40	178	815,51	220	1.016,65
53	229,41	95	418,07	137	619,21	179	820,31	221	1.021,41
54	233,75	96	422,88	138	623,97	180	825,09	222	1.026,22
55	238,06	97	427,64	139	628,78	181	829,89	223	1.030,99
56	242,40	98	432,43	140	633,56	182	834,65	224	1.035,78
57	246,72	99	437,23	141	638,35	183	839,46	225	1.040,59
58	251,05	100	442,00	142	643,11	184	844,24	226	1.045,37
59	255,38	101	446,80	143	647,92	185	849,04	227	1.050,15
60	259,73	102	451,59	144	652,71	186	853,82	228	1.054,96
61	264,04	103	456,38	145	657,50	187	858,62	229	1.059,73
62	268,36	104	461,17	146	662,30	188	863,40	230	1.064,51
63	272,67	105	465,95	147	667,06	189	868,20	231	1.069,31
64	277,01	106	470,75	148	671,85	190	872,99	232	1.074,09
65	281,32	107	475,53	149	676,68	191	877,78	233	1.078,88
66	285,67	108	480,33	150	681,44	192	882,55	234	1.083,66
67	289,98	109	485,12	151	686,24	193	887,35	235	1.088,46
68	294,31	110	489,89	152	691,02	194	892,15	236	1.093,25
69	298,66	111	494,70	153	695,79	195	896,93	237	1.098,03
70	302,95	112	499,47	154	700,59	196	901,70	238	1.102,82
71	307,31	113	504,26	155	705,39	197	906,49	239	1.107,61
72	311,62	114	509,06	156	710,17	198	911,29	240	1.112,39
73	315,97	115	513,85	157	714,96	199	916,08	241	1.117,19
74	320,28	116	518,62	158	719,74	200	920,87	242	1.121,97
75	324,62	117	523,43	159	724,54	201	925,66	243	1.126,76
76	328,93	118	528,21	160	729,31	202	930,43	244	1.131,55
77	333,26	119	532,99	161	734,12	203	935,21	245	1.136,34
78	337,61	120	537,78	162	738,89	204	940,02	246	1.141,12
79	341,93	121	542,57	163	743,67	205	944,79	247	1.145,92
80	346,25	122	547,35	164	748,48	206	949,60	248	1.150,71
81	351,03	123	552,15	165	753,26	207	954,39	249	1.155,49
								250	1.160,29

Bron: Uitvoeringsregeling pachtprizen 2015 en ministerie BZK (2015 en 2016).

Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Aanpassingen woningwaarderingstelsel*. Den Haag, 2015.

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017*. Den Haag, 2016.

CP (Commissie Pachtnormen), *Evenwicht in pachtnormen*. 2006.

CP (Commissie Pachtnormen II), *De prijs van pacht*. 2010.

ECB (European Central Bank), *Interest Rate Swap (IRS)*. Statistical Data Warehouse. <sdw.ecb.europa.eu>

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

Luijt, J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, *Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen*. LEI-nota 12-059. LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag, 2012.

Pachtprijzenbesluit 2007. <wetten.overheid.nl>

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

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

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

Uitvoeringsregeling pacht. <wetten.overheid.nl>

Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning voor land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2010-2014

Deze bijlage gaat kort in op enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2016. Ze beschrijft de aantallen gebruikte steekproefbedrijven, de manier van weging, de berekeningsmethode en de landelijke resultaten.

B1.1 Los bouw- en grasland

Gebruikte steekproefbedrijven

Elk akkerbouwbedrijf in de Landbouwtelling tussen 130.000 tot 750.000 euro SO en elk melkveebedrijf met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet de volgende bedrijven geselecteerd: alle akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.600 tot 842.600 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten, en alle melkveebedrijven met een omvang tussen 110.700 tot 974.250 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten (Tabel B.1).

Tabel B.1

Aantal gebruikte steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	33	32	28	28	28	30
Veenkoloniën en Oldambt	49	45	43	42	40	44
Noordelijk weidegebied	111	105	101	97	93	101
Oostelijk veehouderijgebied	83	82	82	80	82	82
Centraal veehouderijgebied	17	20	22	24	27	22
IJsselmeerpolders	33	28	25	24	24	27
Westelijk Holland	21	22	28	28	26	25
Waterland en Droogmakerijen	23	25	23	21	24	23
Hollands/Utrechts weidegebied	31	31	29	28	29	30
Rivierengebied	22	22	21	21	21	21
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	46	45	44	46	46	45
Zuidwest-Brabant	20	20	21	21	20	20
Zuidelijk veehouderijgebied	60	62	66	64	67	64
Zuid-Limburg	28	27	27	32	28	28
Nederland	577	566	560	556	555	563

Bron: LEI Wageningen UR.

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

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

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

Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

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

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling van voornoemde omvang zijn de drie matchings uit het Informatienet gewogen op basis van de afstand (niet fysiek, maar naar gelijkenis) tot het Landbouwtellingsbedrijf. Hoe kleiner de afstand, hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De SO wordt gezien als het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt, bij het bepalen van de afstand, zwaarder meegewogen (5:1) dan de andere kengetallen. Op basis van deze weging wordt met behulp van bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pacht prijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de landbouwtelling in 2014 voor 95 tot 105% gedekt (Tabel B.2).

Tabel B.2

Mate waarin de gemiddelde SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014
Bouwhoek en Hogeland	98	101	100	99	101
Veenkoloniën en Oldambt	100	100	99	99	99
Noordelijk weidegebied	100	100	100	100	101
Oostelijk veehouderijgebied	100	100	99	100	100
Centraal veehouderijgebied	96	94	95	97	95
IJsselmeerpolders	99	99	98	99	101
Westelijk Holland	97	97	98	97	99
Waterland en Droogmakerijen	97	94	94	95	95
Hollands/Utrechts weidegebied	99	99	98	99	99
Rivierengebied	92	93	97	95	95
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	98	99	99	100	100
Zuidwest-Brabant	95	95	95	99	97
Zuidelijk veehouderijgebied	99	100	101	101	105
Zuid-Limburg	94	95	97	98	98
Nederland	99	99	99	99	100

Bron: LEI Wageningen UR.

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 het LEI als centraal kengetal publiceert in de monitoring van resultaten. Het verschil zit in de buitengewone baten en lasten, zoals boekverschillen en schade-uitkeringen, die jaarlijks per bedrijf sterk kunnen fluctueren.

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

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

De reservering is gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond, grondbeloning I (Tabel B.3). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Als de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld.

Resultaten totale groep

Per saldo schommelt de berekende vergoeding voor grond II (grondbeloning na reservering) per jaar tussen 791 euro per hectare in 2014 en 1.132 euro per hectare in 2013 (Tabel B.3). Over deze onderzoeksperiode komt de gemiddelde vergoeding voor grond II uit op 939 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (ha). De gemiddelden over 2010-2014 zijn berekend door de jaargemiddelden te wegen met het aantal bedrijven per jaar.

Tabel B.3

Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkveebedrijven in Nederland (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2010-2014.

Omschrijving	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	577	566	560	556	555	563
Aantal gerepresenteerde bedrijven	16.698	16.475	16.320	17.699	17.621	16.963
Oppervlakte cultuurgrond	57,6	58,4	58,5	56,3	56,9	58,0
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	286	289	293	333	340	307
Aantal melkkoeien	73	74	76	75	67	73
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	66.342	57.790	57.511	66.041	50.629	59.654
(-) Inkomenscorrectie	-16.772	-17.693	-17.836	-17.775	-18.432	-17.710
(+) Betaalde pacht	12.586	13.030	12.736	12.985	13.616	12.998
(+) Financieringslasten	32.553	34.327	33.956	30.805	32.081	32.705
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	128.254	122.840	122.039	127.606	114.758	123.067
(-) Kosten arbeid	38.144	38.989	38.881	37.620	37.872	38.284
(-) Kosten vermogen	20.061	16.867	10.696	9.466	18.947	15.196
(-) Kosten quotum	2.388	1.315	456	340	0	884
(=) Vergoeding voor grond I	67.660	65.668	72.006	80.180	57.939	68.702
(-) Reservering	14.468	14.274	15.250	16.513	12.919	14.686
(=) Vergoeding voor grond II	53.192	51.395	56.756	63.666	45.020	54.017
Euro per ha						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.152	990	983	1.174	889	1.037
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	2.227	2.105	2.085	2.268	2.016	2.139
Vergoeding voor grond I	1.175	1.125	1.230	1.425	1.018	1.194
Vergoeding voor grond II	924	881	970	1.132	791	939

Bron: LEI Wageningen UR.

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf met een omvang van 155.000 tot 885.000 SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet steekproefbedrijven met een omvang van 110.700 tot 974.250 SO van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij (exclusief bedrijven die meer dan 25% grondgebonden opbrengsten realiseren) geselecteerd. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 23 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 39 Informatienetbedrijven in de periode 2010-2014 (Tabel B.4).

Tabel B.4

Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	22	23	22	21	28	23
Rest van Nederland	34	39	38	36	47	39

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: LEI Wageningen UR.

De koppeling met de Landbouwtelling op basis van gebied, type, jaar (exacte match), SO, SO per hectare en oppervlakte (beste match) is met de methode STARS op vergelijkbare manier gerealiseerd als in het geval van akkerbouw- en melkveebedrijven. Op basis van deze weging wordt met de bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pachtprijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling voor 87 tot 110% gedekt (Tabel B.5).

Tabel B.5

Mate waarin de gemiddelde SO uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2010-2014.

Pachtprijsgebied	2010	2011	2012	2013	2014
Westelijk Holland a)	108	103	97	101	87
Rest van Nederland	102	103	111	98	110

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: LEI Wageningen UR.

Berekening grondbeloning per pachtprijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (zie de tabellen B.6 en B.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 B.6 en die van Rest van Nederland in Tabel B.7 gepresenteerd. In Westelijk Holland bedraagt de grondbeloning na reservering gemiddeld 2.947 euro per hectare in de periode 2010-2014. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 1.192 euro per hectare.

Tabel B.6

Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2010-2014.

Omschrijving	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	22	23	22	21	28	23
Aantal gerepresenteerde bedrijven	377	361	286	350	325	340
Oppervlakte cultuurgrond	23,0	22,0	28,8	23,4	21,8	23,6
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	461,4	440,9	417,0	447,0	379,4	431
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	96.936	38.662	119.679	107.892	64.367	84.409
(-) Inkomenscorrectie	0	-137	0	0	-7	-30
(+) Betaalde pacht	41.042	31.097	41.313	33.907	33.025	35.971
(+) Financieringslasten	49.260	48.077	44.601	41.490	40.957	45.035
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	187.238	117.973	205.593	183.288	138.355	165.446
(-) Kosten arbeid	49.626	51.215	50.100	48.466	51.183	50.102
(-) Kosten vermogen	33.602	28.966	21.381	21.172	24.253	26.211
(-) Kosten quotum	37	23	3	3	0	14
(=) Vergoeding voor grond I	103.972	37.769	134.109	113.647	62.919	89.119
(-) Reservering	23.756	9.596	27.394	22.880	15.221	19.547
(=) Vergoeding voor grond II	80.216	28.173	106.715	90.768	47.698	69.572
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.223	1.754	4.154	4.620	2.950	3.575
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	8.157	5.353	7.136	7.848	6.341	7.007
Vergoeding voor grond I	4.530	1.714	4.655	4.866	2.883	3.774
Vergoeding voor grond II	3.495	1.278	3.704	3.887	2.186	2.947

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: LEI Wageningen UR.

Tabel B.7

Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2010-2014.

Omschrijving	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	34	39	38	36	47	39
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.248	1.245	1.181	1.161	1.229	1.213
Oppervlakte cultuurgrond	15,5	17,3	16,7	13,5	15,8	15,8
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	386,5	390,2	417,9	371,8	407,3	395
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	17.988	39.851	44.757	75.154	68.574	48.887
(-) Inkomenscorrectie	0	-64	-61	0	-52	-36
(+) Betaalde pacht	13.457	14.998	15.529	11.634	16.411	14.427
(+) Financieringslasten	15.614	15.581	13.149	13.514	12.382	14.070
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	47.059	70.494	73.496	100.302	97.420	77.420
(-) Kosten arbeid	37.224	36.857	36.807	35.883	35.462	36.454
(-) Kosten vermogen	21.078	13.039	8.340	9.337	9.281	12.308
(-) Kosten quotum	22	22	7	2	0	11
(=) Vergoeding voor grond I	-11.265	20.576	28.341	55.080	52.677	28.647
(-) Reservering	4.329	9.538	9.528	12.909	13.049	9.821
(=) Vergoeding voor grond II	-15.594	11.038	18.813	42.172	39.628	18.826
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.158	2.307	2.675	5.547	4.337	3.094
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	3.030	4.081	4.392	7.404	6.162	4.900
Vergoeding voor grond I	-725	1.191	1.694	4.066	3.332	1.813
Vergoeding voor grond II	-1.004	639	1.124	3.113	2.506	1.192

Bron: LEI Wageningen UR.

LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E publicatie.lei@wur.nl
www.wageningenUR.nl/lei

Nota
LEI 2016-053



LEI Wageningen UR is een onafhankelijk, internationaal toonaangevend, sociaaleconomisch onderzoeksinstituut. De unieke data, modellen en kennis van het LEI bieden opdrachtgevers op vernieuwende wijze inzichten en integrale adviezen bij beleid en besluitvorming, en dragen uiteindelijk bij aan een duurzamere wereld. Het LEI maakt deel uit van Wageningen UR (University & Research centre). Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR Centre for Development Innovation de Social Sciences Group.

De missie van Wageningen UR (University & Research centre) is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen UR bundelen 9 gespecialiseerde onderzoeksinstituten van stichting DLO en Wageningen University 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 en 10.000 studenten behoort Wageningen UR 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



LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
E publicatie.lei@wur.nl
www.wageningenUR.nl/lei

NOTA
LEI 2016-053

LEI Wageningen UR is een onafhankelijk, internationaal toonaangevend, sociaaleconomisch onderzoeksinstituut. De unieke data, modellen en kennis van het LEI bieden opdrachtgevers op vernieuwende wijze inzichten en integrale adviezen bij beleid en besluitvorming, en dragen uiteindelijk bij aan een duurzamere wereld. Het LEI maakt deel uit van Wageningen UR (University & Research centre). Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR Centre for Development Innovation van de Social Sciences Group.

De missie van Wageningen UR (University & Research centre) is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen UR bundelen 9 gespecialiseerde onderzoeksinstituten van stichting DLO en Wageningen University 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 en 10.000 studenten behoort Wageningen UR 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.
