



Pachtnormen 2020

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

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

Pachtnormen 2020

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

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

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit in het kader van de wettelijke onderzoekstaken (projectnummer WOT-06-001-043).

Wageningen Economic Research
Wageningen, mei 2020

RAPPORT
2020-034
ISBN 978-94-6395-394-8

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2020. *Pachtnormen 2020; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2020-034. 26 blz.; 1 fig.; 13 tab.; 12 ref.

In opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2020 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. De pachtnormen 2020 zijn in twaalf van de veertien pachtprizegebieden lager dan de pachtnormen 2019. In vier gebieden blijft de afname beperkt tot maximaal 7%. In de gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied, Hollands/Utrechts weidegebied en Zuidelijk veehouderijgebied) ligt de daling tussen 10% en 17%. In de gebieden met veel akkerbouw loopt de verandering van de pachtnormen uiteen van een daling met 22% in de Veenkoloniën en Oldambt, tot een stijging met 12% in de IJsselmeerpolders en 20% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/521035> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2020 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, 2020
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 2020-034 | Projectcode 2282200543

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	9
2	Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	10
	2.1 Los bouw- en grasland	10
	2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2014-2018	10
	2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	11
	2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden	13
	2.2 Los tuinland	14
	2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2014-2018	14
	2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	15
	2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	15
3	Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	16
	3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	16
	3.2 Agrarische woningen	17
	Literatuur en websites	19
	Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2014-2018	20

Woord vooraf

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor bouw- en grasland, tuinland, agrarische gebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2020 van kracht.

In opdracht van het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2020 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Dit rapport bevat de uitkomsten en licht de verschillende stappen in de berekeningen toe.

Namens de opdrachtgever is drs. Arne Meeter van de directie Europees, Internationaal en Agro-economisch Beleid (EIA) van het ministerie van LNV, opgetreden als contactpersoon. Graag bedanken we hem voor de constructieve samenwerking.



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



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

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

De berekende pachtnormen 2020 zijn in twaalf van de veertien pacht prijsgebieden lager dan de pachtnormen 2019. In vier gebieden blijft de afname beperkt tot maximaal 7%. In de gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied, Hollands/Utrechts weidegebied en Zuidelijk veehouderijgebied) ligt de daling tussen 10% en 17%. In de gebieden met veel akkerbouw loopt de verandering van de pachtnormen uiteen van een daling met 22% in de Veenkoloniën en Oldambt, tot een stijging met 12% in de IJsselmeerpolders en 20% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (tabel S.1).

In de berekende grondbeloning op basis van een voortschrijdend vijfjaarsgemiddelde is een goed inkomensjaar voor de melkveehouderij (2013) vervangen door een matig inkomensjaar (2018). Voor de akkerbouw is een jaar met een gemiddeld inkomen afgevallen, terwijl het inkomen in het bijkomende inkomensjaar (2018) ruim boven het langjarig gemiddelde zit. De lagere gemiddelde grondbeloning in de melkveehouderij en de gemiddeld iets hogere grondbeloning in de akkerbouw, leiden tot een lagere gemiddelde grondbeloning op landelijk niveau.

Tabel S.1 Regionorm 2020, regionorm 2019 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2020 (euro/ha)	Regionorm 2019 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Los bouw- en grasland			
Bouwhoek en Hogeland	677	682	-1
Veenkoloniën en Oldambt	451	581	-22
Noordelijk weidegebied	535	646	-17
Oostelijk veehouderijgebied	601	688	-13
Centraal veehouderijgebied	448	545	-18
IJsselmeerpolders	1.135	1.013	12
Westelijk Holland	464	501	-7
Waterland en Droogmakerijen	255	324	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	714	796	-10
Rivierengebied	660	731	-10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	377	315	20
Zuidwest-Brabant	761	768	-1
Zuidelijk veehouderijgebied	486	580	-16
Zuid-Limburg	544	576	-6
Los tuinland			
Westelijk Holland	3.633	3.141	16
Rest van Nederland	2.646	2.431	9

Bron: Wageningen Economic Research.

De berekende hoogst toelaatbare pachtprizen in 2020 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pacht prijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 2,19% hoger dan in 2019. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde bouwkostenindex over 2015-2019 (zie paragraaf 3.1).

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pacht overeenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 5,1%. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen met pacht overeenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 2,6%, gelijk aan het inflatiepercentage over 2019 (zie paragraaf 3.2).

S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft Wageningen Economic Research gevraagd om de pachtnormen voor 2020 te berekenen conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Het gaat hierbij om de normen voor los land (akkerbouw- en grasland), los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Volgens de wettelijke regeling van de pachtprizen bestaan er twee soorten pachtnormen. Voor 'nieuwe' contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - geldt een maximale pachtprijs (regionorm). De pachtprijs van bestaande contracten - aangegaan vóór 1 september 2007 - wordt aangepast met een percentage: het zogenaamde veranderpercentage.

Berekeningswijze

De pachtnormen voor los land en los tuinland worden jaarlijks bepaald op basis van een vijfjaarsgemiddelde van de opbrengst van het land, de grondbeloning, met een correctie voor de rendementseis van verpachters. De pachtnormen voor 2020 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2014-2018. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2014-2018 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2013-2017. Voor los land (akkerbouw en grasland) worden de pachtnormen gebaseerd op de grondbeloning van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). De pachtnormen voor los land worden vastgesteld voor veertien gebieden: de pachtprijsgebieden. De pachtnormen voor los tuinland worden gebaseerd op de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). Voor los tuinland zijn er twee pachtprijsgebieden vastgesteld.

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

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

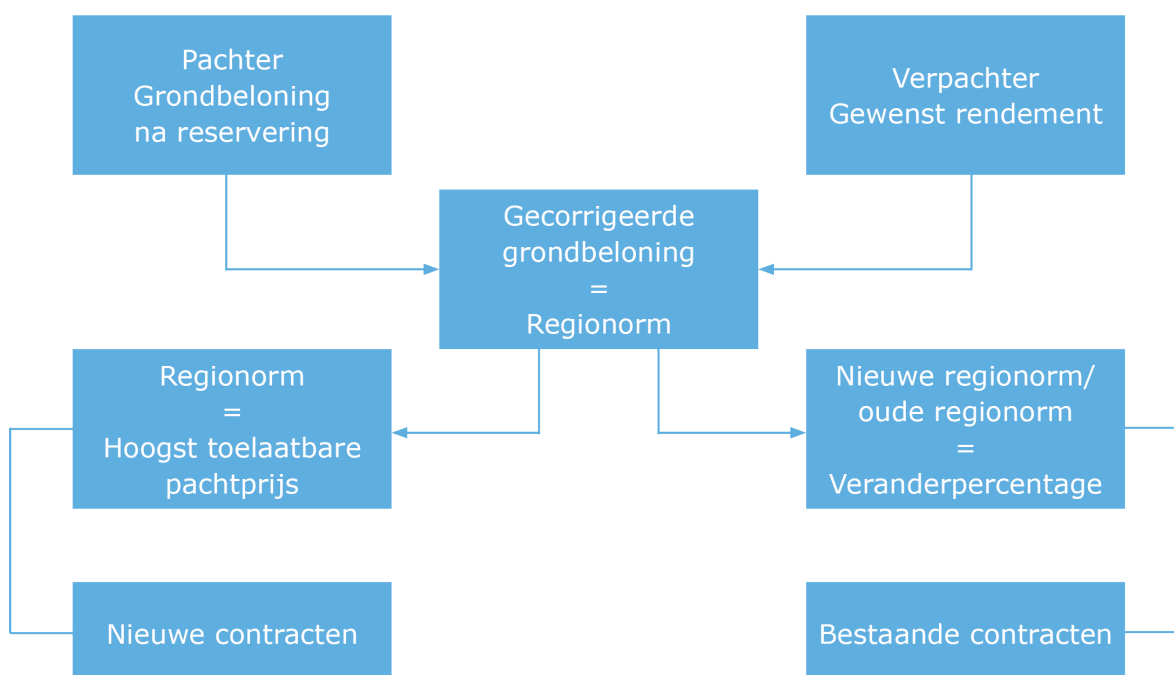
1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor los¹ bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in de wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht. Voorzien is in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan en in de vaststelling van de percentages waarmee de geldende pachtprizen voor overeenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 wijzigen (de zogenaamde 'veranderpercentages'). De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2020 van kracht. Wageningen Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van LNV de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2020 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007, met inachtneming van het Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007.

1.2 Berekening pachtnormen los land

Het Pachtprizenbesluit 2007 maakt onderscheid in pachtnormen voor los land (akkerbouwland/akkerland en grasland) en los tuinland. De eerste worden berekend voor veertien gebieden, de pachtprijsgebieden, en de tweede voor twee pachtprijsgebieden, Westelijk Holland en de Rest van Nederland. Westelijk Holland is een van de veertien pachtprijsgebieden voor los land. In figuur 1.1 is de berekening van de pachtnormen schematisch weergegeven. Het centrale begrip is de grondbeloning, de vergoeding voor grond. Dit is het bedrag dat resteert als de bedrijfsopbrengst wordt verminderd met alle kosten behalve die van grond. In bijlage 1 (tabel B1.3) is de berekening in detail opgenomen.



Figuur 1.1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land

¹ Land zonder woningen of andere opstallen.

Voor pachtcontracten die vanaf 1 september 2007 zijn gesloten, geldt een maximale pachtprijs (regionorm). Bij de berekening van deze regionorm wordt rekening gehouden met een reservering door de pachter. Verder wordt een correctie toegepast als de vergelijking met de rendementseis voor de verpachter daartoe aanleiding geeft.

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

- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2014-2018 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 gemiddelde 'grondbeloning per hectare na reservering'. Hiervoor wordt van de 'grondbeloning voor reservering' (uit de vorige stap) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken voor reserveringen van de pachter (figuur 1.1: linksboven). Als een bedrijf een negatieve grondbeloning heeft, wordt er geen bedrag voor reservering afgetrokken.
- Vaststelling van de regionorm door middel van een eventuele correctie van de grondbeloning (na reservering) in verband met het door verpachters gewenste (directe) rendement (figuur 1.1: rechtsboven en midden).

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

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

Wijziging pachtprijsgebieden en berekening grondbeloning

Per 1 januari 2014 zijn twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is uitgebreid met de twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten vormen samen met de twee andere opgeheven gemeenten Anna Paulowna en Niedorp de nieuwe gemeente Hollands Kroon. Het pachtprijsgebied IJsselmeerpolders gaat verder zonder de opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Hierdoor wijken de veertien pachtprijsgebieden enigszins af van de veertien groepen van landbouwgebieden. Met ingang van de berekening van de pachtnormen voor 2018 zijn alle grondbeloningsjaren nu gebaseerd op de gewijzigde indeling van de twee pachtprijsgebieden. Hiermee is invulling gegeven aan het besluit tot wijziging van het pachtprizenbesluit 2007 d.d. 31 oktober 2013 (Staatsblad, 2013).

1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

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

Voor de maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met een contract van vóór 1 september 2007 wordt aangesloten bij het geldende stelsel voor zelfstandige woningen. Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 worden de hoogst toelaatbare pachtprizen bepaald aan de hand van de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen. Deze zijn geïndexeerd met het inflatiepercentage (zie paragraaf 3.2).

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

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2014-2018

De pachtnormen voor 2020 zijn afgeleid van de grondbeloning in de jaren 2014-2018.³ Tabel 2.1 geeft de gemiddelde grondbeloning per pachtprijsgebied weer voor de periode 2014-2018 (zie ook bijlage 1). Deze grondbeloning is nog niet verminderd met de afgesproken reservering van de pachter.

Tabel 2.1 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pachtprijsgebied, 2014-2018

Pachtprijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld 2014-2018
Bouwhoek en Hogeland	1.131	449	524	1.373	1.459	969
Veenkoloniën en Oldambt	995	518	374	937	410	650
Noordelijk weidegebied	1.172	444	2	1.487	805	779
Oostelijk veehouderijgebied	1.254	506	233	1.538	845	874
Centraal veehouderijgebied	1.041	209	42	1.235	832	670
IJsselmeerpolders	643	1.665	1.115	1.702	3.696	1.608
Westelijk Holland	983	375	209	971	993	705
Waterland en Droogmakerijen	914	-1	-18	430	559	403
Hollands/Utrechts weidegebied	1.620	548	201	1.638	1.001	1.007
Rivierengebied	1.337	556	138	1.687	977	939
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	45	876	596	307	1.040	568
Zuidwest-Brabant	798	821	764	1.380	1.645	1.073
Zuidelijk veehouderijgebied	1.032	461	-194	1.431	1.034	736
Zuid-Limburg	938	688	214	848	1.265	789
Nederland	1.018	581	247	1.289	1.014	827

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2020 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2014-2018; die van 2019 op basis van de grondbeloning in de jaren 2013-2017. De veranderingen in de pachtnormen van 2019 naar die van 2020 worden dan ook bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen 2013 en 2018.

In de berekende grondbeloning voor de melkveehouderij is een goed inkomensjaar (2013) vervangen door een matig inkomensjaar (2018). In de berekende grondbeloning voor de akkerbouw is een gemiddeld inkomensjaar afgevallen (2013), terwijl het bijkomende inkomensjaar (2018) ruim boven het langjarig gemiddelde zit. De lagere gemiddelde grondbeloning in de melkveehouderij en de gemiddeld iets hogere grondbeloning in de akkerbouw, resulteren op landelijk niveau in een lagere gemiddelde grondbeloning. Deze komt uit op 827 euro per hectare (tabel 2.1), 9% onder de 911 euro per hectare in de periode 2013-2017 (Silvis et al., 2019).

In twaalf van de veertien pachtprijsgebieden is de gemiddelde grondbeloning per hectare (voor reservering) in de periode 2014-2018 (tabel 2.1) lager dan die in de jaren 2013-2017. In vier gebieden

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

(Bouwhoek en Hogeland, Westelijk Holland, Zuidwest-Brabant en Zuid-Limburg) blijft de afname beperkt tot maximaal 6%; in de overige acht gebieden ligt de daling tussen 10 à 20%.

In de gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied, Hollands/Utrechts weidegebied en Zuidelijk veehouderijgebied) is de gemiddelde grondbeloning met 10 à 16% verminderd.

In de gebieden met veel akkerbouw loopt de ontwikkeling van de gemiddelde grondbeloning uiteen van een afname in de Veenkoloniën en Oldambt met 21%, tot toenames van 12% in de IJsselmeerpolders en 17% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied. In de IJsselmeerpolders profiteerden de bedrijven van het hoge prijsniveau van vrije consumptieaardappelen, pootaardappelen en zaaiuien in het droge jaar 2018. Overigens geldt voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied dat de stijging nog ver achterblijft bij de daling van de gemiddelde grondbeloning in het voorafgaande jaar (-34%).

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

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2014-2018 weer nadat daarop 20% reservering voor de vermogensgroei van de pachter in mindering is gebracht. Echter, wanneer een bedrijf in enig jaar een negatieve grondbeloning realiseerde, is de reservering voor dat bedrijf in dat jaar niet toegepast. Dat heeft tot gevolg dat de bedragen in tabel 2.2 niet gelijk zijn aan de bedragen van tabel 2.1 minus 20%. Omdat de reservering alleen wordt berekend voor bedrijven met een positieve grondbeloning is de reservering doorgaans hoger dan 20% van de gemiddelde grondbeloning voor reservering.

Tabel 2.2 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering naar pacht prijsgebied, 2014-2018

Pachtprijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld 2014-2018
Bouwhoek en Hogeland	887	314	374	1.094	1.167	752
Veenkoloniën en Oldambt	783	393	263	741	312	501
Noordelijk weidegebied	931	319	-70	1.182	621	594
Oostelijk veehouderijgebied	989	365	130	1.221	640	668
Centraal veehouderijgebied	818	115	-37	975	629	498
IJsselmeerpolders	450	1.310	868	1.359	2.957	1.261
Westelijk Holland	760	252	108	707	756	515
Waterland en Droogmakerijen	715	-72	-89	324	425	283
Hollands/Utrechts weidegebied	1.291	420	123	1.308	797	793
Rivierengebied	1.058	423	54	1.350	779	733
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-31	682	449	197	816	419
Zuidwest-Brabant	619	643	600	1.089	1.312	846
Zuidelijk veehouderijgebied	788	317	-252	1.129	789	540
Zuid-Limburg	729	538	95	656	1.007	604
Nederland	791	431	142	1.016	789	631

Bron: Wageningen Economic Research.

2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

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

van de grondbeloning. In tabel 2.3 zijn de correctiefactoren opgenomen. Bij een afwijking van minder dan 10% tussen het vereiste directe rendement en de grondbeloning wordt geen correctie toegepast. Bij afwijkingen tussen 10 en 20% wordt de regionorm met 5% gecorrigeerd. Bij een afwijking van meer dan 20% wordt de regionorm met 10% gecorrigeerd ten opzichte van de grondbeloning.

Tabel 2.3 Correctie grondbeloning voor regionorm op basis van de verhouding tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement van de verpachter

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

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

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

Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007) bedraagt 0,599% van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (0,2995%) voor de onverpachte waarde.⁴ Dit rendement is afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden. Het wordt berekend door:

- het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de nominale lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2019 (0,684%),
- te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de eurozone per december 2019 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,335%,
- te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25%.

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

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2018 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning 2014-2018 c)	Rendementseis/grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	59.454	178	752	0,24
Veenkoloniën en Oldambt	57.941	174	501	0,35
Noordelijk weidegebied	50.916	152	594	0,26
Oostelijk veehouderijgebied	57.897	173	668	0,26
Centraal veehouderijgebied	60.263	180	498	0,36
IJsselmeerpolders	104.986	314	1.261	0,25
Westelijk Holland	67.076	201	515	0,39
Waterland en Droogmakerijen	54.010	162	283	0,57
Hollands/Utrechts weidegebied	56.628	170	793	0,21
Rivierengebied	62.213	186	733	0,25
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	74.188	222	419	0,53
Zuidwest-Brabant	68.918	206	846	0,24
Zuidelijk veehouderijgebied	69.122	207	540	0,38
Zuid-Limburg	66.805	200	604	0,33

a) Bron: Kadaster/RVO.nl/ Wageningen Economic Research; b) 0,2995% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Economic Research.

⁴ De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijkgesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

Het vereiste directe rendement voor de verpachters van 0,599% voor de pachtnormen 2020, is 0,15 procentpunt lager dan de 0,746% voor de pachtnormen 2019. Dit is het gevolg van een stijging van de inflatie (met 0,06 procentpunt) en een daling van de nominale rente (met 0,09 procentpunt). Hierdoor is de reële rente gedaald van -0,50% tot -0,65%.

In alle pacht prijsgebieden ligt het vereiste directe rendement fors onder de gemiddelde grondbeloning (tabel 2.4). Als gevolg hiervan worden de regionormen ten opzichte van de grondbeloning naar beneden bijgesteld: in alle gebieden met (het maximum van) 10% (tabel 2.5).

Tabel 2.5 Berekening regionorm 2020 per pacht prijsgebied: grondbeloning met correctie voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2014-2018 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie- percentage	Regionorm 2020 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	752	0,24	-10	677
Veenkoloniën en Oldambt	501	0,35	-10	451
Noordelijk weidegebied	594	0,26	-10	535
Oostelijk veehouderijgebied	668	0,26	-10	601
Centraal veehouderijgebied	498	0,36	-10	448
IJsselmeerpolders	1.261	0,25	-10	1.135
Westelijk Holland	515	0,39	-10	464
Waterland en Droogmakerijen	283	0,57	-10	255
Hollands/Utrechts weidegebied	793	0,21	-10	714
Rivierengebied	733	0,25	-10	660
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	419	0,53	-10	377
Zuidwest-Brabant	846	0,24	-10	761
Zuidelijk veehouderijgebied	540	0,38	-10	486
Zuid-Limburg	604	0,33	-10	544

Bron: Wageningen Economic Research.

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm (2020), de oude regionorm (2019) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld.

Tabel 2.6 Regionorm 2020, regionorm 2019 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2020 (euro/ha)	Regionorm 2019 (euro/ha)	Verschil (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	677	682	-5	-1
Veenkoloniën en Oldambt	451	581	-130	-22
Noordelijk weidegebied	535	646	-111	-17
Oostelijk veehouderijgebied	601	688	-87	-13
Centraal veehouderijgebied	448	545	-97	-18
IJsselmeerpolders	1.135	1.013	122	12
Westelijk Holland	464	501	-37	-7
Waterland en Droogmakerijen	255	324	-69	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	714	796	-82	-10
Rivierengebied	660	731	-71	-10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	377	315	62	20
Zuidwest-Brabant	761	768	-7	-1
Zuidelijk veehouderijgebied	486	580	-94	-16
Zuid-Limburg	544	576	-32	-6

Bron: Wageningen Economic Research.

In twaalf van de veertien pacht prijsgebieden zijn de pacht normen 2020 lager dan de pacht normen 2019. In vier gebieden blijft de afname beperkt tot maximaal 7%. In de gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied, Hollands/Utrechts weidegebied en Zuidelijk veehouderijgebied) ligt de daling tussen 10% en 17%. In de gebieden met veel akkerbouw loopt de verandering van de pacht normen uiteen van een daling met 22% in de Veenkoloniën en Oldambt, tot een stijging met 12% in de IJsselmeerpolders en 20% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (tabel 2.6).

Boven- en ondergrens aan pacht prijs

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

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

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

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2014-2018

Voor tuinland worden twee gebieden onderscheiden, Westelijk Holland (exclusief het gebied Boskoop en Rijnveld) en de rest van Nederland. Deze tweedeling komt tegemoet aan de diversiteit van de tuinbouw. In Westelijk Holland is het merendeel bloembollenbedrijf. In Rest van Nederland spelen bloembollenbedrijven nauwelijks een rol en zijn de boomkwekerijen in de meerderheid. De grondbeloning van in Boskoop gelegen boomkwekerijbedrijven wordt bij de berekeningen niet meegenomen, omdat die qua hoogte niet in verhouding staat tot de grondbeloning van de andere opengrondstuinbouwbedrijven. Hetzelfde geldt voor de intensiteit van het grondgebruik (SO per hectare). In de opengrondstuinbouw van Boskoop is die veel hoger dan elders.

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

Tabel 2.7 Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2014-2018

Pacht prijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld 2014-2018
Westelijk Holland a)	2.883	5.105	4.365	5.277	9.467	5.172
Rest van Nederland	3.332	3.458	3.416	4.052	5.843	3.922

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

De gemiddelde grondbeloning voor reservering over de periode 2014-2018 is in Westelijk Holland uitgekomen op 5.172 euro per hectare (tabel 2.7). Dat is 16% meer dan de 4.470 euro in de vorige vijfjaarsperiode (Silvis et al., 2019). Het inkomen in het jaar dat erbij is gekomen (2018) ligt veel hoger dan in het jaar dat is afgevallen (2013). In de Rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning voor reservering met 8% toegenomen van 3.635 euro per hectare over de jaren 2013-

2017 tot 3.922 euro per hectare in de periode 2014-2018 (tabel 2.7). In dit gebied is een jaar (2013) met een gemiddeld inkomen vervangen door een jaar (2018) met een hoog inkomen.

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

Tabel 2.8 Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2014-2018

Pachtprijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld 2014-2018
Westelijk Holland a)	2.186	4.022	3.341	4.102	7.531	4.037
Rest van Nederland	2.506	2.443	2.473	3.110	4.595	2.940

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

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

Tabel 2.9 Berekening regionorm per pachtprijsgebied met correctie grondbeloning voor rendementseis

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2018 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2014-2018 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctie- percentage	Regionorm 2020 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	143.164	429	4.037	0,11	-10	3.633
Rest van Nederland	85.518	256	2.940	0,09	-10	2.646

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) 0,2995% (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 (2020), de oude regionorm (2019) en het relatieve verschil tussen beide (het veranderpercentage) opgenomen. De regionorm geldt voor nieuwe contracten; het veranderpercentage voor bestaande contracten. Voor toepassing van de veranderpercentages, zie paragraaf 2.1.3.

Tabel 2.10 Regionorm 2020, regionorm 2019 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2020 (euro/ha)	Regionorm 2019 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	3.633	3.141	16
Rest van Nederland	2.646	2.431	9

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen in 2020 zijn berekend volgens de methode weergegeven in Luijt et al. (2012), die voor het eerst in 2012 is toegepast. Er is uitgegaan van drie bedrijfstypen, te weten: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven (tabel 3.1). Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

De hectarenormen van tabel 3.1 zijn gebaseerd op de kosten van de bedrijfsgebouwen. Aangezien de kosten samenhangen met de leeftijd van de bedrijfsgebouwen is de leeftijd gebruikt voor een indeling in zes doelmatigheidscategorieën. Een gebouw met een leeftijd van 1 tot en met 7 jaar kan in het algemeen worden ingedeeld in de categorie 'nieuw'. Een gebouw met een leeftijd van 8 tot en met 14 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'zeer goed'. Een gebouw met een leeftijd van 15 tot en met 21 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'goed'. Een gebouw met een leeftijd van 21 tot en met 28 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'redelijk'. Een gebouw met een leeftijd van 28 tot en met 35 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'matig'. Een gebouw dat ouder is dan 35 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'slecht'. Wat deze indeling betreft kunnen uitzonderingen gerechtvaardigd zijn als de doelmatigheid beter of slechter is dan wat doorgaans verwacht wordt van een bedrijfsgebouw van een bepaalde leeftijd. Te denken valt onder meer aan situaties waarbij tussentijdse investeringen door de verpachter in het bedrijfsgebouw zijn gedaan; de aanwezigheid van meerdere bedrijfsgebouwen in een complex (waardoor niet één leeftijd vastgesteld kan worden); zeer goed of juist slecht onderhoud gepleegd door de verpachter; de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw; afspraken tussen partijen; de aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, enzovoort.

Omdat de hectarenormen zijn berekend door de gebouwenkosten te delen door het gehele bedrijfsareaal, dient in afwijking van de 'oude' situatie in alle gevallen het areaal dat met behulp van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan worden geëxploiteerd te worden aangehouden. Bij de vaststelling van het aantal hectaren moet rekening worden gehouden met de totale oppervlakte land waarvoor de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen worden geëxploiteerd.

Tabel 3.1 Hoogst toelaatbare pachtprijs (euro per hectare) bedrijfsgebouwen naar aard van het bedrijf en doelmatigheid, 2020

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	501	394	300	222	155	89
Melkvee	1.288	1.013	774	568	395	227
Overig	775	610	466	342	238	136

Bron: Wageningen Economic Research.

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen voor 2020 (hectarenormen, tabel 3.1) zijn bepaald door die van 2019 (uitvoeringsregeling pacht prijzen 2019) te verhogen met de bouwkostenindex. Deze index berekent Wageningen Economic Research jaarlijks voor het Informatienet op basis van gegevens van het CBS. Voor de aanpassing wordt de gemiddelde bouwkostenindex genomen in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe hectarenormen van

kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007). Voor 2020 is dat de gemiddelde index over 2015-2019, die uitkomt op 2,19%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (2,19%) 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 2020 bedraagt 5,1% (2,6% inflatie + 2,5 procentpunt; BZK, 2020).

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2020

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 juli 2020 stijgen de huurprijsgrenzen met 2,6% (inflatiepercentage over 2019; BZK, 2020). De maximale huurprijsgrenzen voor 2020 zijn bepaald door die van 2019 (uitvoeringsregeling pachtprizen 2019) met 2,6% te verhogen (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2020

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	183,77	82	377,62	124	591,07	166	804,49	208	1.017,90
41	188,35	83	382,71	125	596,15	167	809,57	209	1.023,00
42	192,96	84	387,78	126	601,21	168	814,64	210	1.028,10
43	197,56	85	392,87	127	606,31	169	819,74	211	1.033,16
44	202,14	86	397,95	128	611,39	170	824,81	212	1.038,23
45	206,73	87	403,03	129	616,49	171	829,92	213	1.043,31
46	211,33	88	408,13	130	621,57	172	834,97	214	1.048,41
47	215,93	89	413,20	131	626,64	173	840,06	215	1.053,48
48	220,52	90	418,31	132	631,71	174	845,11	216	1.058,57
49	225,10	91	423,36	133	636,81	175	850,23	217	1.063,64
50	229,70	92	428,45	134	641,88	176	855,27	218	1.068,73
51	234,27	93	433,53	135	646,98	177	860,39	219	1.073,81
52	238,90	94	438,60	136	652,04	178	865,47	220	1.078,91
53	243,47	95	443,69	137	657,14	179	870,56	221	1.083,97
54	248,09	96	448,79	138	662,20	180	875,62	222	1.089,07
55	252,66	97	453,85	139	667,29	181	880,71	223	1.094,13
56	257,26	98	458,92	140	672,37	182	885,78	224	1.099,21
57	261,85	99	464,01	141	677,45	183	890,87	225	1.104,33
58	266,45	100	469,08	142	682,50	184	895,95	226	1.109,39
59	271,03	101	474,18	143	687,61	185	901,04	227	1.114,47
60	275,65	102	479,26	144	692,69	186	906,12	228	1.119,58
61	280,23	103	484,34	145	697,78	187	911,21	229	1.124,63
62	284,80	104	489,43	146	702,88	188	916,28	230	1.129,70
63	289,38	105	494,50	147	707,92	189	921,38	231	1.134,79
64	293,98	106	499,60	148	713,00	190	926,45	232	1.139,88
65	298,57	107	504,66	149	718,13	191	931,54	233	1.144,95
66	303,18	108	509,76	150	723,18	192	936,60	234	1.150,03
67	307,75	109	514,84	151	728,27	193	941,71	235	1.155,12
68	312,35	110	519,90	152	733,35	194	946,79	236	1.160,21
69	316,97	111	525,01	153	738,42	195	951,87	237	1.165,27
70	321,51	112	530,07	154	743,51	196	956,93	238	1.170,35
71	326,15	113	535,16	155	748,60	197	962,00	239	1.175,45
72	330,72	114	540,25	156	753,67	198	967,10	240	1.180,52
73	335,33	115	545,33	157	758,75	199	972,18	241	1.185,61
74	339,91	116	550,39	158	763,82	200	977,28	242	1.190,68
75	344,52	117	555,51	159	768,92	201	982,35	243	1.195,78
76	349,08	118	560,57	160	773,98	202	987,42	244	1.200,85
77	353,68	119	565,64	161	779,09	203	992,49	245	1.205,92
78	358,30	120	570,73	162	784,15	204	997,60	246	1.211,00
79	362,89	121	575,81	163	789,22	205	1.002,65	247	1.216,10
80	367,47	122	580,89	164	794,33	206	1.007,75	248	1.221,18
81	372,54	123	585,97	165	799,39	207	1.012,85	249	1.226,25
								250	1.231,36

Bron: Wageningen Economic Research.

Literatuur en websites

BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2021*. Den Haag, 2020.

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, 2019. *Pachtnormen 2019; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2019-052.

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

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

Uitvoeringsregeling pachtprizen 2019. <<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-35488.html>>

Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2014-2018

Deze bijlage gaat nader in op de berekening van de grondbeloning. Ze beschrijft de aantallen gebruikte steekproefbedrijven, de manier van weging, de berekeningsmethode en de landelijke resultaten. De bijlage bestaat uit twee delen. Het eerste deel gaat over los bouw- en grasland, het tweede over tuinland.

B1.1 Los bouw- en grasland

Gebruikte steekproefbedrijven

Alle akkerbouwbedrijven in de Landbouwtelling tussen 130.000 tot 750.000 euro SO en melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet de volgende bedrijven geselecteerd: akkerbouwbedrijven met een omvang van 93.600 tot 842.600 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten, en alle melkveebedrijven met een omvang tussen 110.700 tot 974.250 euro SO met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten (tabel B1.1).

Tabel B1.1 Aantal gebruikte steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2014-2018

Pachtprijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	28	26	24	21	24	25
Veenkoloniën en Oldambt	40	46	44	47	46	45
Noordelijk weidegebied	93	92	92	89	90	91
Oostelijk veehouderijgebied	82	87	89	93	91	88
Centraal veehouderijgebied	27	26	25	24	23	25
IJsselmeerpolders	24	20	23	22	20	22
Westelijk Holland	26	35	28	25	24	28
Waterland en Droogmakerijen	24	22	20	21	20	21
Hollands/Utrechts weidegebied	29	27	26	26	26	27
Rivierengebied	21	21	23	21	20	21
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	46	46	45	41	42	44
Zuidwest-Brabant	20	22	21	20	21	21
Zuidelijk veehouderijgebied	67	68	63	60	62	64
Zuid-Limburg	28	32	32	34	32	32
Nederland	555	570	555	544	541	553

Bron: Wageningen Economic Research.

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

Met de methode 'Statistical Matching' worden voor elk akkerbouw- en melkveebedrijf uit de CBS Landbouwtelling, dat binnen de gestelde grenzen qua omvang valt, de drie 'best gelijkende' steekproefbedrijven gezocht. Die matching is uitgevoerd op basis van:

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

Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

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

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling van voornoemde omvang zijn de drie best gelijkende bedrijven uit het Informatienet gewogen op basis van de afstand (niet fysiek, maar naar gelijkenis) tot het Landbouwtellingsbedrijf. Hoe kleiner de afstand, hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De SO wordt gezien als het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt, bij het bepalen van de afstand, zwaarder meegewogen (5:1) dan de andere kengetallen. Op basis van deze weging wordt met behulp van bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pacht prijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2018 voor 95 tot 101% gedekt (tabel B1.2).

Tabel B1.2 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven naar pacht prijsgebied, 2014-2018

Pachtprijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018
Bouwhoek en Hogeland	101	99	99	100	101
Veenkoloniën en Oldambt	99	99	97	97	96
Noordelijk weidegebied	101	102	99	99	99
Oostelijk veehouderijgebied	100	100	101	100	101
Centraal veehouderijgebied	95	98	98	98	96
IJsselmeerpolders	101	103	101	98	100
Westelijk Holland	99	96	96	101	95
Waterland en Droogmakerijen	95	94	95	96	96
Hollands/Utrechts weidegebied	99	99	99	98	98
Rivierengebied	95	96	97	99	98
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	100	99	99	99	99
Zuidwest-Brabant	97	99	99	99	98
Zuidelijk veehouderijgebied	105	99	100	100	100
Zuid-Limburg	98	100	100	99	99
Nederland	100	100	99	99	99

Bron: Wageningen Economic Research.

Berekening grondbeloning

De berekening van de grondbeloning is gebaseerd op het kengetal bedrijfswinst uit normale bedrijfsvoering. Dat kengetal komt nagenoeg overeen met het 'inkomen uit bedrijf' dat Wageningen Economic Research als centraal kengetal publiceert in de monitoring van resultaten. Het verschil zit in de buitengewone baten en lasten, zoals boekverschillen en schade-uitkeringen, die jaarlijks sterk kunnen fluctueren.

Een inkomenscorrectie betreft de afschrijvingskosten van het melkquotum. Deze kosten worden naar aanleiding van het advies van de Commissie Pachtnormen II (CP, 2010) niet meegenomen in de berekening van de grondbeloning. In 2014 ging het gemiddeld om meer dan 18.000 euro per bedrijf. Voor aangekochte fosfaatrechten worden normatief rentekosten in rekening gebracht (kosten immateriële activa). In 2018 is dit een kleine kostenpost (tabel B1.3).

De reservering is gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond, grondbeloning I (tabel B1.3). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Als de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld.

Resultaten totale groep

De gemiddelde vergoeding voor grond II komt over de periode 2014-2018 uit op 631 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (hectare). Het vijfjaarsgemiddelde wordt als volgt berekend: het bedrag per jaar wordt vermenigvuldigd met het aantal bedrijven in het betreffende jaar; de som van de vijf jaartotalen wordt gedeeld door het totale aantal bedrijven in de vijfjaarsperiode.

Tabel B1.3 Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkvee-bedrijven in Nederland (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2014-2018

Omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	555	570	555	544	541	553
Aantal gerepresenteerde bedrijven	17.621	17.466	17.816	17.560	16.918	17.476
Oppervlakte cultuurgrond	56,9	57,4	55,8	55,7	56,6	56,5
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	340	346	384	381	378	366
Aantal melkkoeien	76	79	78	77	76	77
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	50.629	40.490	27.278	75.973	62.495	51.232
(-) Inkomenscorrectie	-18.432	-4.474	0	0	0	-4.611
(+) Betaalde pacht	13.616	14.451	14.515	16.096	17.000	15.120
(+) Financieringslasten	32.081	29.568	26.285	25.101	23.684	27.369
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	114.758	88.982	68.077	117.171	103.179	98.331
(-) Kosten arbeid	37.872	39.542	40.420	37.942	38.294	38.821
(-) Kosten vermogen	18.947	16.091	13.879	7.460	7.263	12.772
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	0	208	40
(=) Vergoeding voor grond I	57.939	33.349	13.779	71.770	57.414	46.698
(-) Reservering	12.919	8.627	5.856	15.218	12.733	11.047
(=) Vergoeding voor grond II	45.020	24.723	7.923	56.552	44.681	35.651
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	889	705	489	1.365	1.103	907
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	2.016	1.550	1.221	2.105	1.822	1.741
Vergoeding voor grond I	1.018	581	247	1.289	1.014	827
Vergoeding voor grond II	791	431	142	1.016	789	631

Bron: Wageningen Economic Research.

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf met een omvang van 155.000 tot 885.000 SO dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Informatienet steekproefbedrijven met een omvang van 110.700 tot 974.250 SO van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij (exclusief bedrijven die meer dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten realiseren) geselecteerd. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 23 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 55 Informatienetbedrijven in de periode 2014-2018 (tabel B1.4).

Tabel B1.4 Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2014-2018

Pachtprijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	28	25	21	21	21	23
Rest van Nederland	47	54	54	58	64	55

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 elk pachtprijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2018 voor 79 tot 87% gedekt (tabel B1.5).

Tabel B1.5 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2014-2018

Pachtprijsgebied	2014	2015	2016	2017	2018
Westelijk Holland a)	87	82	84	82	79
Rest van Nederland	110	107	114	89	87

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Berekening grondbeloning per pachtprijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (zie de tabellen B1.6 en B1.7). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Indien de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld. De resultaten zijn voor Westelijk Holland in tabel B1.6 en die van Rest van Nederland in tabel B1.7 gepresenteerd. In Westelijk Holland bedraagt de grondbeloning na reservering gemiddeld 4.037 euro per hectare in de periode 2014-2018. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 2.940 euro per hectare.

Tabel B1.6 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2014-2018

Omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	28	25	21	21	21	23
Aantal gerepresenteerde bedrijven	325	331	252	244	228	276
Oppervlakte cultuurgrond	21,8	20,9	23,0	21,5	21,3	21,7
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	379	350	452	426	440	404
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	64.367	110.467	106.159	114.117	199.317	114.148
(-) Inkomenscorrectie	-7	0	0	0	0	-2
(+) Betaalde pacht	33.025	31.211	28.810	29.185	40.894	32.441
(+) Financieringslasten	40.957	34.505	38.222	29.932	29.275	35.031
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	138.355	176.183	173.191	173.234	269.487	181.622
(-) Kosten arbeid	51.183	47.625	49.831	45.338	50.956	49.012
(-) Kosten vermogen	24.253	22.018	22.830	14.203	17.289	20.530
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	0	0	0
(=) Vergoeding voor grond I	62.919	106.540	100.530	113.693	201.242	112.081
(-) Reservering	15.221	22.605	23.598	25.311	41.147	24.589
(=) Vergoeding voor grond II	47.698	83.934	76.932	88.382	160.095	87.491
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	2.950	5.293	4.610	5.296	9.376	5.267
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	6.341	8.441	7.520	8.040	12.677	8.380
Vergoeding voor grond I	2.883	5.105	4.365	5.277	9.467	5.172
Vergoeding voor grond II	2.186	4.022	3.341	4.102	7.531	4.037

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel B1.7 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2014-2018

Omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	47	54	54	58	64	55
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.229	1.216	1.064	945	896	1,070
Oppervlakte cultuurgrond	15,8	15,1	17,5	16,3	15,9	16,1
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	407	398	425	374	376	397
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	68.574	68.655	74.595	82.590	113.447	79.781
(-) Inkomenscorrectie	-52	0	0	0	0	-12
(+) Betaalde pacht	16.411	13.378	17.858	13.319	11.513	14.643
(+) Financieringslasten	12.382	21.290	22.184	14.140	15.289	17.154
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	97.420	103.324	114.637	110.049	140.249	111.589
(-) Kosten arbeid	35.462	38.769	40.566	35.938	37.319	37.624
(-) Kosten vermogen	9.281	12.373	14.227	8.195	9.821	10.866
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	0	0	0
(=) Vergoeding voor grond I	52.677	52.182	59.844	65.915	93.109	63.100
(-) Reservering	13.049	15.317	16.512	15.321	19.881	15.799
(=) Vergoeding voor grond II	39.628	36.865	43.332	50.594	73.227	47.301
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.337	4.550	4.258	5.078	7.120	4.959
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	6.162	6.848	6.543	6.766	8.802	6.936
Vergoeding voor grond I	3.332	3.458	3.416	4.052	5.843	3.922
Vergoeding voor grond II	2.506	2.443	2.473	3.110	4.595	2.940

Bron: Wageningen Economic Research.

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

Wageningen Economic Research
RAPPORT
2020-034

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 12.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.



To explore
the potential
of nature to
improve the
quality of life



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

Rapport 2020-034
ISBN 978-94-6395-394-8

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, 5.000 medewerkers en 12.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

