

Pachtnormen 2025

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

P.J. Woltjer, R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH



Pachtnormen 2025

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

P.J. Woltjer, R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Social & Economic Research in het kader van het onderzoeksthema 'Economische informatievoorziening' (projectnummer WOT-06-001-043).

Wageningen Social & Economic Research
Wageningen, mei 2025

RAPPORT
2025-102

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2025 zijn berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. De pachtnormen 2025 van los bouw- en grasland zijn in dertien van de veertien pachtprizegebieden hoger dan de pachtnormen 2024. Dit varieert van een stijging van 2% in de Bouwhoek en Hogeland, het Noordelijk weidegebied en Zuidwest-Brabant, tot 10% in de Veenkoloniën en Oldambt, en het Oostelijk veehouderijgebied. In de IJsselmeerpolders is de pachtnorm 2025 5% lager dan de pachtnorm 2024. De verschillen tussen de pachtnormen van 2024 en 2025 worden verklaard door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2018 en het jaar 2023; 2018 valt uit het vijfjarig gemiddelde en 2023 komt erbij. Het onderzoeksproject is uitgevoerd binnen de Wettelijke Onderzoekstaak voor het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN). De uitvoering wordt gecoördineerd door het Centrum voor Economische Informatievoorziening (CEI). Het CEI bewaakt het onafhankelijke karakter van het onderzoek en de kwaliteitsborging.

The maximum permissible land lease prices 2025 have been calculated in accordance with the principles of the Lease Price Decree 2007 (Pachtprizenbesluit 2007). The land lease norms 2025 for arable land and grassland are higher than the lease norms 2024 in thirteen of the fourteen lease price regions. This ranges from increases of 2% in the Bouwhoek en Hogeland, the Noordelijk weidegebied and Zuidwest-Brabant, to 10% in the Veenkoloniën en Oldambt and the Oostelijk veehouderijgebied. In the IJsselmeerpolders, the 2025 land lease norm is 5% lower than the 2024 lease norm. The changes in the maximum permissible land lease prices from 2024 to those of 2025 are explained by differences in land rewards between the years 2018 and 2023; 2018 has been removed from the five-year average, whereas 2023 has been added.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/693040> of op www.wur.nl/social-and-economic-research (onder Wageningen Social & Economic Research publicaties).

© 2025 Wageningen Social & Economic Research

Postbus 88, 6700 AB Wageningen, T 0317 48 48 88, E info.wser@wur.nl, www.wur.nl/social-and-economic-research. Wageningen Social & Economic Research is onderdeel van Wageningen University & Research.



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

© Wageningen Social & Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2025

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 Social & 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 Social & Economic Research is ISO 9001:2015 gecertificeerd.

Wageningen Social & Economic Research Rapport 2025-102 | Projectcode 2282500586

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

Woord vooraf	5
Samenvatting	6
S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
S.2 Vraagstelling en methode	7
Summary	8
S.1 Main findings	8
S.2 Research question and methods	9
1 Inleiding	10
1.1 Achtergrond en doel	10
1.2 Berekening pachtnormen los land	10
1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	12
2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied	13
2.1 Los bouw- en grasland	13
2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2019-2023	13
2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	14
2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden	16
2.2 Los tuinland	17
2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2019-2023	17
2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	18
2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	18
3 Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	19
3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	19
3.2 Agrarische woningen	20
Bronnen en literatuur	22
Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2019-2023	23
B1.1 Los bouw- en grasland	23
B1.2 Los tuinland	25

Woord vooraf

Het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprijzen vast voor bouw- en grasland, tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2025 van kracht.

In opdracht van het ministerie van LVVN heeft Wageningen Social & Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprijzen voor 2025 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprijzenbesluit 2007. Dit rapport bevat de uitkomsten en licht de verschillende stappen in de berekeningen toe.

Namens de opdrachtgever hebben Wim Verhagen en Marlies Heerema van de directie Europees, Internationaal en Agro-economisch Beleid (EIA) van het ministerie van LVVN, opgetreden als contactpersonen. Graag bedanken we hen voor de constructieve samenwerking.



Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

De pachtnormen 2025 van los bouw- en grasland zijn in dertien van de veertien pachtprijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2024. Dit varieert van een stijging van 2% in de Bouwhoek en Hogeland, het Noordelijk weidegebied en Zuidwest-Brabant, tot 10% in de Veenkoloniën en Oldambt, en het Oostelijk veehouderijgebied. In de IJsselmeerpolders is de pachtnorm 2025 5% lager dan de pachtnorm 2024 (tabel S.1).

Tabel S.1 Regionorm 2025, regionorm 2024 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2025 (euro per hectare)	Regionorm 2024 (euro per hectare)	Veranderpercentage (%)
Los bouw- en grasland			
Bouwhoek en Hogeland	975	956	2
Veenkoloniën en Oldambt	600	547	10
Noordelijk weidegebied	735	723	2
Oostelijk veehouderijgebied	924	837	10
Centraal veehouderijgebied	942	889	6
IJsselmeerpolders	1.741	1.836	-5
Westelijk Holland	763	729	5
Waterland en Droogmakerijen	612	576	6
Hollands/Utrechts weidegebied	1.049	1.019	3
Rivierengebied	997	959	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	893	824	8
Zuidwest-Brabant	1.235	1.216	2
Zuidelijk veehouderijgebied	1.102	1.031	7
Zuid-Limburg	1.211	1.110	9
Los tuinland			
Westelijk Holland	8.199	7.565	8
Rest van Nederland	6.053	5.349	13

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

De pachtnormen voor 2025 zijn berekend conform de afgesproken werkwijze en uitgangspunten in het Pachtprizenbesluit 2007 op basis van de grondbeloning in de jaren 2019-2023; die van 2024 op basis van de grondbeloning in de jaren 2018-2022. De veranderingen in de pachtnormen van 2024 naar die van 2025 worden verklaard door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2018 en het jaar 2023; 2018 valt uit het vijfjarig gemiddelde en 2023 komt erbij.

De grondbeloning voor los bouw- en grasland per pachtprijsgebied wordt afgeleid van het inkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied. In de melkveehouderij is een gemiddeld inkomensjaar (2018) vervangen door een jaar (2023) met een hoog inkomen. In de akkerbouw lag het landelijke inkomen in 2018 al ruim boven het langjarig gemiddelde; in 2023 was het inkomen zelfs nog aanzienlijk hoger.

De berekende hoogst toelaatbare pachtprizen in 2025 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007) en de pachtprijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 4,58% hoger dan in 2024.

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 5,0%. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 volgen het puntenstelsel uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, met correctie voor agrarisch gebruik (artikel 14). Deze prijs wordt jaarlijks met het inflatiepercentage geïndexeerd, net als bij zelfstandige woningen. Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 wordt de jaarlijkse huurprijsindexatie verplaatst van 1 juli naar 1 januari. Om agrarische woningen gelijk te behandelen met reguliere huurwoningen, worden de bestaande huurprijsgrenzen aangepast. De eerdere verhoging per 1 juli 2024 vervalt en wordt vervangen door een nieuwe indexatie die aansluit bij de reguliere ontwikkeling van de huurprijzen.

S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur heeft Wageningen Social & Economic Research gevraagd om de pachtnormen voor 2025 te berekenen conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Het gaat hierbij om de normen voor los land, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Volgens de wettelijke regeling van de pachtprizen bestaan er twee soorten pachtnormen. Voor contracten aangegaan op of na 1 september 2007 geldt een maximale pacht prijs (regionorm). De pacht prijs van 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 het inkomen van het land, de grondbeloning, met een correctie voor het vereiste directe rendement van verpachters. De pachtnormen voor 2025 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2019-2023. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2019-2023 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2018-2022. Voor los land worden de pachtnormen gebaseerd op de grondbeloning van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). De pachtnormen voor los land worden vastgesteld voor veertien gebieden: de pacht prijsgebieden. De pachtnormen voor los tuinland worden gebaseerd op de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). Voor los tuinland worden twee pacht prijsgebieden onderscheiden.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen worden gewijzigd met de bouwkostenindex (zie paragraaf 3.1).

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

Summary

S.1 Main findings

The land lease norms 2025 for arable land and grassland are higher than the lease norms 2024 in thirteen of the fourteen lease price regions. This ranges from increases of 2% in the Bouwhoek en Hogeland, the Noordelijk weidegebied and Zuidwest-Brabant, to 10% in the Veenkoloniën en Oldambt and the Oostelijk veehouderijgebied. In the IJsselmeerpolders, the 2025 land lease norm is 5% lower than the 2024 lease norm (Table S.1).

Table S.1 Regional lease norms 2025, regional lease norms 2024 and change rate per lease price region

Lease price region	Regional lease norm 2025 (euro per hectare)	Regional lease norm 2024 (euro per hectare)	Change rate (%)
Arable land and grassland			
Bouwhoek and Hogeland	975	956	2
Veenkoloniën en Oldambt	600	547	10
Noordelijk weidegebied	735	723	2
Oostelijk veehouderijgebied	924	837	10
Centraal veehouderijgebied	942	889	6
IJsselmeerpolders	1,741	1,836	-5
Westelijk Holland	763	729	5
Waterland and Droogmakerijen	612	576	6
Hollands/Utrechts weidegebied	1,049	1,019	3
Rivierengebied	997	959	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	893	824	8
Zuidwest-Brabant	1,235	1,216	2
Zuidelijk veehouderijgebied	1,102	1,031	7
Zuid-Limburg	1,211	1,110	9
Horticulture			
Westelijk Holland	8,199	7,565	8
Rest of the Netherlands	6,053	5,349	13

Source: Wageningen Social & Economic Research.

The lease norms for 2025 are based on the average land rewards for the years 2019-2023, whereas the lease norms for 2024 are based on the average land rewards for 2018-2022. The changes in the maximum permissible land lease prices from 2024 to 2025 are explained by differences in land rewards between the years 2018 and 2023, with 2018 being removed from the five-year average and 2023 being added.

Land rewards for arable land and grassland per lease price region are derived from the income of arable and dairy farms in the region. In dairy farming, an average income year (2018) was replaced by a year (2023) with a high income. In arable farming, the national income was already well above the long-term average in 2018; by 2023, the income was even substantially higher.

The maximum permissible lease prices in 2025 for agricultural commercial buildings (Article 16 of the Lease Price Decree 2007) and for existing agreements (Article 20) are 4.58% higher than in 2024.

For agricultural residences with lease agreements made before 1 September 2007, the maximum lease price increase is 5.0%. The maximum allowable lease price for agricultural dwellings with lease agreements starting on or after 1 September 2007 follows the points system from the 'Uitvoeringswet huurprijzen

woonruimte', with adjustments for agricultural use (Article 14). This lease price is indexed annually based on the inflation rate, similar to independent housing. Since the entry into force of the 'Wet betaalbare huur' on 1 July 2024, the annual indexation date has shifted from 1 July to 1 January. To ensure equal treatment of agricultural dwellings and independent housing, the existing lease price limits are being adjusted. The previously announced increase as of 1 July 2024 will be cancelled and replaced by a new indexation aligned with the regular development of lease prices.

S.2 Research question and methods

The Ministry of Agriculture, Fisheries, Food Security and Nature commissioned Wageningen Social & Economic Research to calculate the lease norms for 2025 according to the principles of the Lease Price Decree 2007 (Pachtprijzenbesluit 2007). This includes norms for land (arable and grassland), horticultural land, agricultural commercial buildings, and agricultural residential buildings. The Lease Price Decree distinguishes between two types of lease norms. For contracts effectuated on or after 1 September 2007 a maximum lease price (regional norm) applies. The lease price for contracts effectuated before 1 September 2007 is adjusted based on the 'change rate' percentage.

Method of calculation

The lease norms for arable land, grassland and horticultural land are calculated annually based on a five-year moving average of the land yield, adjusted for the required direct return of lessors. For the year 2025, these norms are derived from the average land reward for the years 2019-2023. The change percentage is determined by dividing the average regional lease norm calculated over the period 2019-2023 by the average regional lease norm calculated over the period 2018-2022. For arable land and grassland, the lease norms are based on the land reward of arable and dairy farms of a certain size (see Section 1.2), and they are calculated for fourteen regions known as the lease price regions. Meanwhile, the lease norms for horticultural land are based on the land reward of open field horticulture farms of a certain size (see Section 1.2), with two distinct lease price regions identified for horticultural land.

The maximum allowable lease prices for agricultural commercial buildings are determined based on the construction cost index (see Section 3.1).

The maximum lease increase for agricultural residences with lease agreements made before 1 September 2007, is determined based on the rent policy living space (huurprijsbeleid woonruimte). For agreements made on or after 1 September 2007, the maximum allowable lease price is determined based on a point system (see Section 3.2).

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel

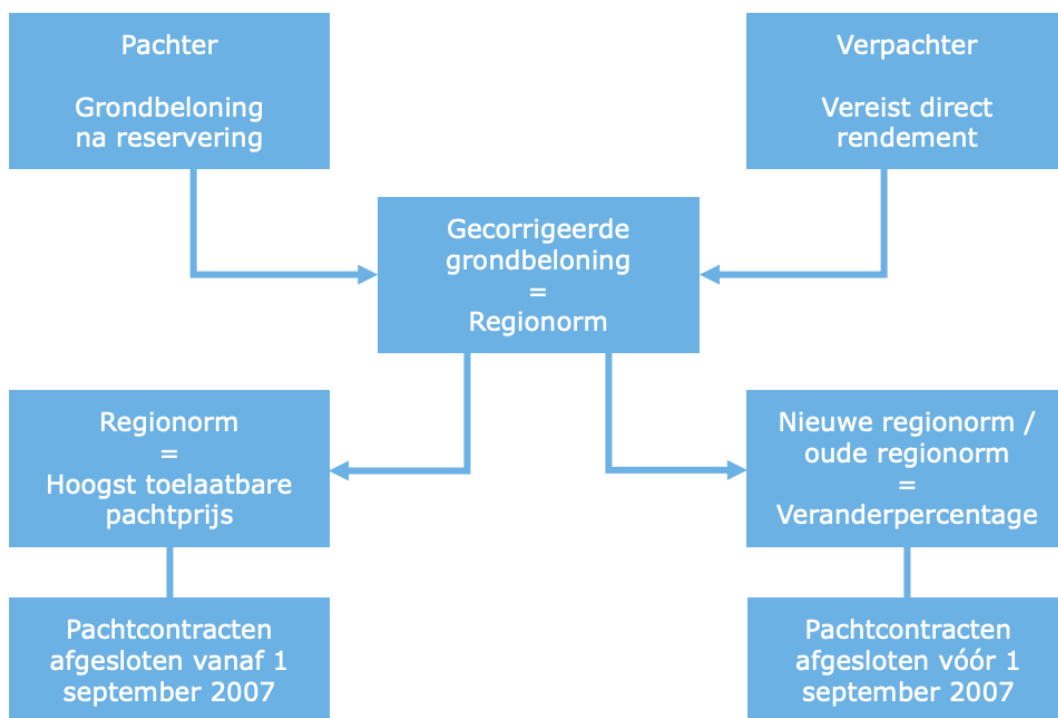
Het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pacht prijzen (pachtnormen) vast voor los land, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen.¹ De herziening van de pacht prijzen vindt plaats via de Uitvoeringsregeling pacht. De Uitvoeringsregeling pacht voorziet 1) in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan en 2) in de vaststelling van de veranderpercentages waarmee de geldende pacht prijzen voor overeenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 wijzigen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2025 van kracht. Wageningen Social & Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van LVVN de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor 2025 berekend conform de werkwijze zoals vastgelegd in het Pacht prijzen besluit 2007, met inachtneming van het Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pacht prijzen besluit 2007.

1.2 Berekening pachtnormen los land

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

In figuur 1.1 is de berekening van de pachtnormen schematisch weergegeven. Startpunt is de grondbeloning, de vergoeding voor grond. Dit is het bedrag dat resteert als de bedrijfsopbrengst per hectare wordt verminderd met alle kosten per hectare behalve die van grond (zie bijlage 1).

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



Figuur 1.1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor los land gaat in de volgende stappen:

- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2019-2023 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 130.000 tot 750.000 euro Standaardopbrengst (SO)² en van melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO op basis van informatie uit het Bedrijveninformatienet van Wageningen Social & Economic Research. In bijlage 1 (tabel B1.3) is de berekening in detail opgenomen.
- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare na reservering'. Hiervoor wordt van de 'grondbeloning voor reservering' (uit de vorige stap) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken als reservering voor vermogensgroei van de pachter (figuur 1.1: linksboven). Als een bedrijf een negatieve grondbeloning heeft, wordt er geen bedrag voor reservering afgetrokken.
- Vaststelling van de regionorm. Hiervoor wordt de grondbeloning na reservering gecorrigeerd voor het vereiste directe rendement³ van de verpachter (figuur 1.1: rechtsboven en midden).
- Vaststelling van het veranderpercentage. Dit veranderpercentage is de relatieve verandering van de nieuwe regionorm ten opzichte van de oude regionorm (figuur 1.1: rechtsmidden).

Voor 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.

Correctie voor vereiste directe rendement

Volgens het Pachtprizenbesluit 2007 dient het vereiste directe rendement van de verpachter als correctiefactor voor de regionorm ten opzichte van de berekende grondbeloning na reservering. De twee pijlers (vereiste directe rendement en grondbeloning na reservering) worden door elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pacht prijsgebied aanleiding zijn om de regionorm bij te stellen ten opzichte van de grondbeloning. 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

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

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

5% gecorrigeerd. Bij een afwijking van meer dan 20% wordt de regionorm met 10% gecorrigeerd ten opzichte van de grondbeloning.

Toepassing regionorm en veranderpercentage

Voor pachtcontracten die vanaf 1 september 2007 zijn gesloten, geldt de regionorm als maximale pachtprijs. Voor pachtcontracten die vóór 1 september 2007 zijn aangegaan, wordt de maximale pachtprijs gewijzigd met het veranderpercentage. Bij een positief veranderpercentage mag de nieuwe pachtprijs maximaal 10% boven de nieuwe regionorm liggen. Als de huidige pachtprijs al 10% hoger is dan de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk. Als tweede bovengrens voor de nieuwe pachtprijs geldt 2% van de vrije verkeerswaarde van het land/perceel waarop de pachtprijs betrekking heeft. De laagste van beide plafonds geldt. Bij een negatief veranderpercentage mag de nieuwe pachtprijs maximaal 10% onder de nieuwe regionorm uitkomen. Is de huidige pachtprijs al 10% lager dan de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk.

Pachtprijsgebieden en groepen van landbouwgebieden

De veertien pachtprijsgebieden wijken enigszins af van de veertien groepen van landbouwgebieden van het CBS. Per 1 januari 2014 zijn namelijk twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is toen uitgebreid met de nieuwe gemeente Hollands Kroon. Hollands Kroon is samengesteld uit de voormalige gemeenten Wieringen, Wieringermeer, Anna Paulowna en Niedorp. Het pachtprijsgebied IJsselmeerpolders is gecontinueerd zonder de opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer.

1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor pachtcontracten van agrarische bedrijfsgebouwen die vanaf 1 september 2007 zijn aangegaan, worden uitgedrukt in normen per hectare per bedrijfstype.⁴ Deze normen worden jaarlijks aangepast met de bouwkostenindex. Ook de pachtprijs voor contracten van agrarische bedrijfsgebouwen aangegaan vóór 1 september 2007 wordt met de bouwkostenindex gewijzigd (zie paragraaf 3.1).

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

⁴ De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen wordt vastgesteld op basis van normen per hectare, afhankelijk van het bedrijfstype. Bij de toepassing van de normen voor bedrijfsgebouwen wordt rekening gehouden met de totale oppervlakte land waarvoor de gebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen.

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2019-2023

De gemiddelde grondbeloning vóór reservering over 2019-2023 bedroeg op landelijk niveau 1.285 euro per hectare (tabel 2.1), 5% hoger dan over de periode 2018-2022 (1.223 euro per hectare). In dertien van de veertien pacht prijsgebieden is de gemiddelde grondbeloning toegenomen, van 2% in Bouwhoek en Hogeland, het Noordelijk weidegebied en Zuidwest-Brabant, tot 10% in Veenkoloniën en Oldambt, en het Oostelijk veehouderijgebied. In de IJsselmeerpolders nam de gemiddelde grondbeloning met 5% af.

Tabel 2.1 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pacht prijsgebied, 2019-2023 a)

Pacht prijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld 2019-2023
Bouwhoek en Hogeland	1.225	377	1.145	2.648	1.647	1.369
Veenkoloniën en Oldambt	569	373	722	1.825	779	853
Noordelijk weidegebied	1.075	381	687	2.232	874	1.053
Oostelijk veehouderijgebied	1.043	420	927	2.791	1.422	1.312
Centraal veehouderijgebied	1.000	729	886	2.991	1.167	1.340
IJsselmeerpolders	1.562	970	1.950	4.831	3.202	2.443
Westelijk Holland	612	304	1.060	2.471	1.251	1.104
Waterland en Droogmakerijen	578	260	810	1.976	866	886
Hollands/Utrechts weidegebied	1.141	1.072	1.038	2.795	1.238	1.471
Rivierengebied	1.089	684	1.007	2.957	1.228	1.400
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	626	165	1.551	2.559	1.542	1.265
Zuidwest-Brabant	1.447	665	1.493	3.244	1.792	1.722
Zuidelijk veehouderijgebied	1.397	413	1.125	3.452	1.498	1.573
Zuid-Limburg	1.026	1.027	1.704	2.776	1.994	1.689
Nederland	1.002	460	1.018	2.668	1.311	1.285

a) Het vijfjaarsgemiddelde wordt berekend door elk jaarlijks bedrag te vermenigvuldigen met het aantal bedrijven in dat jaar. Vervolgens worden deze vijf resultaten opgeteld. Het totaal wordt gedeeld door de som van het aantal bedrijven over deze vijf jaren.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

De grondbeloning per pacht prijsgebied wordt afgeleid van het inkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied. In de melkveehouderij is een gemiddeld inkomensjaar (2018) vervangen door een jaar (2023) met een hoog inkomen. In de akkerbouw lag het inkomen in 2018 landelijk gezien al ruim boven het langjarig gemiddelde, en in 2023 viel het nog hoger uit. Achter deze gemiddelden gaan regionale verschillen schuil die onder meer samenhangen met productieomstandigheden (grond, klimaat: nat/droog, beschikbaarheid water), bouwplan (samenstelling/intensiteit), bedrijfsgruottestructuur, marktomstandigheden en het steekproefeffect. Ook in de melkveehouderij zijn er regionale verschillen in hoogte en ontwikkeling van het inkomen, maar minder uitgesproken dan in de akkerbouw.

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2019-2023 weer nadat daarop 20% reservering voor de vermogensgroei van de pachter in mindering is gebracht. Als een bedrijf in enig jaar een negatieve grondbeloning realiseerde, is de reservering voor dat bedrijf in dat jaar nul. Dat heeft tot gevolg dat de bedragen in tabel 2.2 niet gelijk zijn aan de bedragen van tabel 2.1 minus 20%. Omdat de reservering alleen wordt berekend voor bedrijven met een positieve grondbeloning, is de gemiddelde reservering per

pachtprijsgebied doorgaans hoger dan 20% van de gemiddelde grondbeloning voor reservering per pachtprijsgebied.

Tabel 2.2 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering naar pachtprijsgebied, 2019-2023

Pachtprijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld 2019-2023
Bouwhoek en Hogeland	971	267	915	2.119	1.304	1.083
Veenkoloniën en Oldambt	443	271	565	1.455	604	667
Noordelijk weidegebied	849	263	510	1.777	672	817
Oostelijk veehouderijgebied	818	287	718	2.227	1.119	1.027
Centraal veehouderijgebied	767	551	670	2.393	911	1.047
IJsselmeerpolders	1.209	736	1.547	3.863	2.559	1.934
Westelijk Holland	434	199	816	1.974	964	848
Waterland en Droogmakerijen	443	160	610	1.576	660	680
Hollands/Utrechts weidegebied	910	851	811	2.230	975	1.166
Rivierengebied	863	533	796	2.366	956	1.108
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	473	96	1.230	2.044	1.213	992
Zuidwest-Brabant	1.154	523	1.192	2.595	1.419	1.372
Zuidelijk veehouderijgebied	1.094	262	858	2.761	1.163	1.224
Zuid-Limburg	796	820	1.363	2.218	1.595	1.345
Nederland	783	329	790	2.130	1.026	1.006

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Volgens het Pachtprijzenbesluit 2007 dient het vereiste directe rendement van de verpachter als correctiefactor op de regionorm ten opzichte van de grondbeloning na reservering. De verhouding tussen beide bepaalt of en hoe de regionorm wordt aangepast. Bij minder dan 10% afwijking vindt geen correctie plaats, bij 10–20% afwijking wordt de regionorm met 5% aangepast, en bij meer dan 20% met 10%. In tabel 2.3 zijn de correctiefactoren opgenomen.

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

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

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

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

‘Het vereiste directe rendement van de verpachter wordt verkregen door de gemiddelde verpachte waarde per hectare in het pachtprijsgebied te vermenigvuldigen met het percentage van de gemiddelde reële lange kapitaalmarktrente vermeerderd met 1,25 procentpunt.’
(Pachtprijzenbesluit 2007, artikel 9).

Het afwijkingspercentage tussen het vereiste directe rendement en de grondbeloning na reservering voor 2025 wordt berekend door:

- het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de nominale lange kapitaalmarktrente:⁵ 2,450%,
- te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie:⁶ 4,816%,
- te vermeerderen met de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico: 1,25%.

De rente is 2,450% en de inflatie 4,816%, waardoor de reële rente negatief uitvalt (-2,366%). Met de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico (1,25%) is het vereiste directe rendement negatief: -1,116% van de verpachte waarde.

De waarde van verpachte grond bedraagt 50% van de waarde van landbouwgrond in onverpachte staat (Pachtprijzenbesluit 2007). Hiermee komt het vereiste directe rendement uit op $(0,5 \times -1,116\%) = -0,558\%$ van de waarde van landbouwgrond in onverpachte staat (tabel 2.4).

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

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2023 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning na reservering 2019-2023 c)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	80.817	-451	1.083	-0,42
Veenkoloniën en Oldambt	72.367	-404	667	-0,61
Noordelijk weidegebied	61.602	-344	817	-0,42
Oostelijk veehouderijgebied	74.746	-417	1.027	-0,41
Centraal veehouderijgebied	80.565	-450	1.047	-0,43
IJsselmeerpolders	177.023	-988	1.934	-0,51
Westelijk Holland	83.147	-464	848	-0,55
Waterland en Droogmakerijen	66.380	-370	680	-0,54
Hollands/Utrechts weidegebied	72.053	-402	1.166	-0,34
Rivierengebied	89.519	-500	1.108	-0,45
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	87.429	-488	992	-0,49
Zuidwest-Brabant	94.945	-530	1.372	-0,39
Zuidelijk veehouderijgebied	85.972	-480	1.224	-0,39
Zuid-Limburg	89.921	-502	1.345	-0,37

a) Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research; b) -0,558% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Social & Economic Research.

In alle pachtprijsgebieden wordt de grondbeloning na reservering met het maximum van 10% naar beneden bijgesteld (tabel 2.5). Voor de pachtnormen van 2024 was dit ook het geval.

⁵ Gebaseerd op het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2024.
⁶ Gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex, in de eurozone per december 2024.

Tabel 2.5 Berekening regionorm 2025 per pacht prijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor vereiste directe rendement

Pachtprijsgebied	Grondbeloning na reservering 2019-2023 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning	Correctie-percentage	Regionorm 2025 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	1.083	-0,42	-10	975
Veenkoloniën en Oldambt	667	-0,61	-10	600
Noordelijk weidegebied	817	-0,42	-10	735
Oostelijk veehouderijgebied	1.027	-0,41	-10	924
Centraal veehouderijgebied	1.047	-0,43	-10	942
IJsselmeerpolders	1.934	-0,51	-10	1.741
Westelijk Holland	848	-0,55	-10	763
Waterland en Droogmakerijen	680	-0,54	-10	612
Hollands/Utrechts weidegebied	1.166	-0,34	-10	1.049
Rivierengebied	1.108	-0,45	-10	997
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	992	-0,49	-10	893
Zuidwest-Brabant	1.372	-0,39	-10	1.235
Zuidelijk veehouderijgebied	1.224	-0,39	-10	1.102
Zuid-Limburg	1.345	-0,37	-10	1.211

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden

In tabel 2.6 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm (2025), de oude regionorm (2024) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. De nieuwe regionorm geldt voor contracten aangegaan vanaf 1 september 2007; het veranderpercentage geldt voor contracten aangegaan vóór 1 september 2007. Voor toepassing van de veranderpercentages, zie paragraaf 1.2.

Het veranderpercentage – het relatieve verschil tussen de regionorm 2025 en de regionorm 2024 – is voor elk pacht prijsgebied exact gelijk aan het relatieve verschil tussen de grondbeloning na reservering van 2025 en die van 2024. De oorzaak is dat de correctie van de grondbeloning na reservering voor het vereiste directe rendement van de verpachter zowel in 2024 als in 2025 in alle gebieden hetzelfde is: -10%.

De pachtnormen 2025 van los bouw- en grasland zijn in dertien van de veertien pacht prijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2024. Dit varieert van stijging van 2% in de Bouwhoek en Hogeland, het Noordelijk weidegebied en Zuidwest-Brabant, tot 10% in de Veenkoloniën en Oldambt, en het Oostelijk veehouderijgebied. In de IJsselmeerpolders is de pachtnorm 2025 5% lager dan de pachtnorm 2024.

Tabel 2.6 Regionorm 2025, regionorm 2024 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2025 (euro/ha)	Regionorm 2024 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Verander-percentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	975	956	19	2
Veenkoloniën en Oldambt	600	547	53	10
Noordelijk weidegebied	735	723	12	2
Oostelijk veehouderijgebied	924	837	87	10
Centraal veehouderijgebied	942	889	53	6
IJsselmeerpolders	1.741	1.836	-95	-5
Westelijk Holland	763	729	34	5
Waterland en Droogmakerijen	612	576	36	6
Hollands/Utrechts weidegebied	1.049	1.019	30	3
Rivierengebied	997	959	38	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	893	824	69	8
Zuidwest-Brabant	1.235	1.216	19	2
Zuidelijk veehouderijgebied	1.102	1.031	71	7
Zuid-Limburg	1.211	1.110	101	9

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2019-2023

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. In Westelijk Holland is het merendeel bloembollenbedrijf. In Rest van Nederland zijn de boomkwekerijen in de meerderheid. De grondbeloning van in Boskoop gelegen boomkwekerijbedrijven wordt bij de berekeningen niet meegenomen, omdat die qua hoogte niet in verhouding staat tot de grondbeloning van de andere opengrondtuinbouwbedrijven. Hetzelfde geldt voor de intensiteit van het grondgebruik (SO per hectare). In de opengrondstuinbouw van Boskoop is die veel hoger dan elders.

Aangezien reguliere pacht in de regio Boskoop nauwelijks voorkomt, wordt er geen aparte pachtnorm voor Boskoop (en 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 bijlage 1 wordt de berekening van de grondbeloning voor en na reservering voor los tuinland nader toegelicht. De gemiddelde grondbeloning voor reservering over de periode 2019-2023 is in Westelijk Holland uitgekomen op 11.427 euro per hectare (tabel 2.7). Dat is 8% meer dan de 10.549 euro in de vorige vijfjaarsperiode (Woltjer et al., 2024). De grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2023) ligt aanmerkelijk hoger dan in het jaar dat is afgevallen (2018).

In de rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning voor reservering met 13% gestegen, van 7.609 euro per hectare over de jaren 2018-2022 tot 8.603 euro per hectare in de periode 2019-2023 (tabel 2.7). Ook in dit gebied ligt de grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2023) aanzienlijk hoger dan in het jaar dat is weggevallen (2018).

Tabel 2.7 Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2019-2023

Pachtprijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld 2019-2023
Westelijk Holland a)	8.770	8.931	14.588	11.491	13.931	11.427
Rest van Nederland	5.968	7.384	11.558	7.087	10.746	8.603

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

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

Tabel 2.8 Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2019-2023

Pachtprijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld 2019-2023
Westelijk Holland a)	6.973	7.074	11.665	9.190	11.112	9.110
Rest van Nederland	4.636	5.658	9.170	5.487	8.448	6.725

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

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

Tabel 2.9 Berekening regionorm 2025 per pacht prijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor vereiste directe rendement

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2023 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2019-2023 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctie- percentage	Regionorm 2025 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	150.508	-840	9.110	-0,09	-10	8.199
Rest van Nederland	117.339	-655	6.725	-0,10	-10	6.053

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) -0,558% (zie paragraaf 2.1.2).

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden

In tabel 2.10 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm (2025), de oude regionorm (2024) en het relatieve verschil tussen beide (het veranderpercentage) opgenomen. De nieuwe regionorm geldt voor contracten aangegaan vanaf 1 september 2007; het veranderpercentage geldt voor contracten aangegaan vóór 1 september 2007. Voor toepassing van de veranderpercentages, zie paragraaf 1.2.

Tabel 2.10 Regionorm 2025, regionorm 2024 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2025 (euro/ha)	Regionorm 2024 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	8.199	7.565	8
Rest van Nederland	6.053	5.349	13

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen in 2025 zijn berekend volgens de methode weergegeven in Luijt et al. (2012), welke sinds 2012 onderdeel is van het pachtprizenbesluit. 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 hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen worden uitgedrukt in normen per hectare per bedrijfstype.

De pachtprijs bedrijfsgebouwen (per hectare) van tabel 3.1 zijn gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse kosten van de bedrijfsgebouwen: afschrijving, rente, onderhoud en eigenaarslasten. Aangezien de kosten samenhangen met de leeftijd van de bedrijfsgebouwen, is de leeftijd gebruikt voor een indeling in zes doelmatigheidscategorieën. Een gebouw van 1 tot en met 7 jaar oud valt in de categorie 'nieuw'. Een gebouw van 8 tot en met 14 jaar valt in de categorie 'zeer goed'. Een gebouw van 15 tot en met 21 jaar valt in de categorie 'goed'. Een gebouw van 22 tot en met 28 jaar valt in de categorie 'redelijk'. Een gebouw van 29 tot en met 35 jaar valt in de categorie 'matig'. Een gebouw ouder dan 35 jaar valt in de categorie 'slecht'. Bij de toepassing van deze normen zijn uitzonderingen gerechtvaardigd 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 is gepleegd door de verpachter; de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw; afspraken tussen partijen; de aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, enzovoort.

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

Tabel 3.1 Hoogst toelaatbare pachtprijs (euro per hectare) bedrijfsgebouwen naar aard van het bedrijf (bedrijfstype) en doelmatigheid, 2025

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	596	469	358	264	184	106
Melkvee	1.533	1.207	921	676	470	272
Overig	922	726	554	407	283	161

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen voor 2025 (hectarenormen, tabel 3.1) zijn bepaald door die van 2024 (Uitvoeringsregeling pacht 2024) te verhogen met de gemiddelde jaarlijkse stijging van het prijspeil volgens de bouwkostenindex over de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe hectarenormen van kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007).⁷ De bouwkostenindex is opgebouwd uit het indexcijfer van de materialen voor de woningbouw en een indexcijfer van de CAO-

⁷ Deze index wordt jaarlijks voor het Bedrijveninformatienet van Wageningen Social & Economic Research berekend op basis van gegevens van het CBS en gepubliceerd op Eurostat.

uurlonen in de bouwnijverheid. Voor 2025 wordt de gemiddelde index berekend over 2020-2024, die uitkomt op 4,58%.

De pacht prijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (4,58%) gewijzigd (artikel 20 Pacht prijzen besluit 2007).

3.2 Agrarische woningen

Geschiedenis

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische woningen vindt haar oorsprong in het Pacht normen besluit 1995. Toen heeft de minister van LVVN het puntenstelsel van het ministerie van VROM voor niet-agrarische woningen uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte overgenomen. Die punten dienden in dat jaar speciaal voor agrarische woningen met 5 gulden per punt te worden vermenigvuldigd. Bij het Pacht normen besluit 1998 kwam daar 80 cent per punt bij en werd elk punt met 5,80 gulden vermenigvuldigd. Bij het Pacht normen besluit 2001 kwam er nog eens 85 cent bij, waardoor elk punt met 6,65 gulden (3,02 euro) werd vermenigvuldigd. Aangezien het Pacht normen besluit om de drie jaar werd aangepast, stond er in 2004 weer een nieuw Pacht normen besluit in de steigers. Dat besluit is echter nooit geëffectueerd. De methode van berekenen is toen niet inhoudelijk, maar wel in technische zin gewijzigd. Vanaf 2004 werden de bedragen voor elk aantal punten (van 40 tot en met 250) gebaseerd op de 'Maximale huurprijs grenzen 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 huurprijs grenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2007'. Per punt werd weer 0,34 euro in mindering gebracht voor agrarische woningen.

Pacht prijzen besluit 2007

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

Voor pacht overeenkomsten 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 huurprijs grenzen vastgesteld. De maximale huurprijs grenzen 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 huurprijs grenzen voor agrarische woningen met het inflatiepercentage worden geïndexeerd. In artikel 14, lid 3 van het Pacht prijzen besluit 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 huurprijs grenzen in 2007 gedaan door een aftrek van 0,34 euro per punt toe te passen (*Staatscourant*, 2007). Door de jaarlijkse indexering van de maximale huurprijs grenzen met het inflatiepercentage wordt impliciet ook de aftrek van 0,34 euro per punt voor agrarische woningen aangepast met het inflatiepercentage.

Voor de maximale pacht verhoging voor agrarische woningen met pacht overeenkomsten van voor 1 september 2007 wordt aangesloten bij het geldende stelsel voor zelfstandige woningen (ingevolge artikel 14 lid 3 van het Pacht prijzen besluit 2007). De maximale pacht verhoging per 1 juli 2025 bedraagt 5,0%. Dit is de maximale inkomensonafhankelijke huur stijging van zelfstandige woningen in de gereguleerde huur sector (VRO, 2025). 'Deze huur verhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijs grens van de woning wordt overschreden, want in dat geval is maximaal een huur verhoging tot aan de maximale huurprijs grens toegestaan' (VRO, 2025; tabel hoofdstuk 6).

Maximale huurprijs grenzen voor agrarische woningen

De maximale huurprijs grenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de maximale huurprijs grenzen voor zelfstandige woonruimten. Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is de

jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijsgrenzen verschoven van 1 juli naar 1 januari. De maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimte zijn per 1 juli 2024 eenmalig geïndexeerd met 3,1% (BZK, 2024). Per 1 januari 2025 zijn de maximale huurprijsgrenzen geïndexeerd met 2,32% (VRO, 2025; inflatie van juli 2023 tot juli 2024). De huurprijsgrens bij 143 punten is per 1 januari 2025 eerst met 8 cent verhoogd en vervolgens geïndexeerd met 2,32% (VRO, 2025). In verband met deze aanpassing zijn de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen (tabel 3.2) op de beschreven manier berekend, uitgaande van de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2023 (Uitvoeringsregeling pacht 2023; Woltjer et al., 2023).

Tabel 3.2 Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2025

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	221,87	82	455,89	124	713,58	166	971,24	208	1.228,88
41	227,41	83	462,04	125	719,71	167	977,38	209	1.235,03
42	232,97	84	468,17	126	725,82	168	983,50	210	1.241,18
43	238,52	85	474,31	127	731,98	169	989,65	211	1.247,30
44	244,05	86	480,45	128	738,12	170	995,76	212	1.253,41
45	249,59	87	486,57	129	744,28	171	1.001,93	213	1.259,55
46	255,15	88	492,74	130	750,42	172	1.008,03	214	1.265,70
47	260,71	89	498,86	131	756,53	173	1.014,18	215	1.271,82
48	266,25	90	505,03	132	762,66	174	1.020,28	216	1.277,97
49	271,77	91	511,11	133	768,81	175	1.026,46	217	1.284,09
50	277,32	92	517,25	134	774,93	176	1.032,54	218	1.290,24
51	282,85	93	523,40	135	781,09	177	1.038,73	219	1.296,36
52	288,43	94	529,53	136	787,19	178	1.044,87	220	1.302,52
53	293,94	95	535,66	137	793,35	179	1.051,00	221	1.308,64
54	299,54	96	541,83	138	799,46	180	1.057,10	222	1.314,79
55	305,05	97	547,94	139	805,61	181	1.063,24	223	1.320,89
56	310,60	98	554,06	140	811,75	182	1.069,37	224	1.327,02
57	316,15	99	560,21	141	817,86	183	1.075,52	225	1.333,20
58	321,70	100	566,32	142	823,97	184	1.081,65	226	1.339,32
59	327,22	101	572,48	143	830,21	185	1.087,80	227	1.345,45
60	332,79	102	578,61	144	836,27	186	1.093,92	228	1.351,62
61	338,34	103	584,73	145	842,42	187	1.100,07	229	1.357,73
62	343,84	104	590,88	146	848,57	188	1.106,20	230	1.363,83
63	349,38	105	597,00	147	854,65	189	1.112,35	231	1.369,98
64	354,93	106	603,16	148	860,78	190	1.118,46	232	1.376,12
65	360,48	107	609,28	149	866,98	191	1.124,61	233	1.382,25
66	366,04	108	615,43	150	873,07	192	1.130,71	234	1.388,39
67	371,55	109	621,57	151	879,21	193	1.136,89	235	1.394,52
68	377,12	110	627,66	152	885,35	194	1.143,01	236	1.400,68
69	382,68	111	633,83	153	891,47	195	1.149,15	237	1.406,77
70	388,16	112	639,94	154	897,62	196	1.155,27	238	1.412,91
71	393,77	113	646,08	155	903,77	197	1.161,39	239	1.419,07
72	399,28	114	652,23	156	909,88	198	1.167,55	240	1.425,19
73	404,84	115	658,36	157	916,01	199	1.173,68	241	1.431,34
74	410,37	116	664,48	158	922,13	200	1.179,84	242	1.437,46
75	415,95	117	670,66	159	928,29	201	1.185,96	243	1.443,62
76	421,44	118	676,76	160	934,40	202	1.192,06	244	1.449,75
77	427,00	119	682,89	161	940,56	203	1.198,20	245	1.455,85
78	432,57	120	689,03	162	946,67	204	1.204,36	246	1.461,99
79	438,12	121	695,16	163	952,79	205	1.210,47	247	1.468,14
80	443,65	122	701,30	164	958,96	206	1.216,63	248	1.474,28
81	449,76	123	707,43	165	965,08	207	1.222,78	249	1.480,40
								250	1.486,56

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

Bronnen en literatuur

- BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025*. Den Haag, 2024.
- 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>
- Eurostat. *Price indices of the means of agricultural production*.
- Luijt, J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, *Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen*. LEI-nota 12-059. LEI Wageningen UR, Den Haag, 2012.
- Pachtprijzenbesluit 2007. <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0022448&z=2018-01-01&g=2018-01-01>
- 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 2023. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2023-18064.html>
- Uitvoeringsregeling pacht 2024. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2024-19020.html>
- VRO (ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026*. Den Haag, 2025.
- Woltjer, P.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2023. *Pachtnormen 2023; Berekening hoogst toelaatbare pachtprijzen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2024-083.
- Woltjer, P.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2024. *Pachtnormen 2024; Berekening hoogst toelaatbare pachtprijzen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2024-075.

Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2019-2023

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

B1.1 Los bouw- en grasland

Gebruikte steekproefbedrijven

Alle akkerbouwbedrijven in de CBS-Landbouwtelling tussen 130.000 tot 750.000 euro SO en melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO vormen de doelpopulatie die wordt gerepresenteerd door de bedrijven uit het Bedrijveninformatienet van Wageningen Social & Economic Research. Alle relevante bedrijven met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten zijn geselecteerd (tabel B1.1).⁸

Tabel B1.1 Aantal gebruikte steekproefbedrijven (akkerbouw en melkvee) naar pachtprijsgebied, 2019-2023

Pachtprijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	29	28	23	22	20	24
Veenkoloniën en Oldambt	48	45	43	42	38	43
Noordelijk weidegebied	78	82	83	82	76	80
Oostelijk veehouderijgebied	91	92	86	78	84	86
Centraal veehouderijgebied	21	20	28	26	23	24
IJsselmeerpolders	18	21	20	22	22	21
Westelijk Holland	24	20	22	21	21	22
Waterland en Droogmakerijen	20	22	27	27	24	24
Hollands/Utrechts weidegebied	24	28	26	24	23	25
Rivierengebied	23	21	27	22	22	23
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	46	46	41	40	39	42
Zuidwest-Brabant	23	21	21	20	20	21
Zuidelijk veehouderijgebied	59	57	54	52	53	55
Zuid-Limburg	33	28	26	30	31	30
Nederland	537	531	527	508	496	520

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

De grondbeloning voor los bouw- en grasland wordt berekend als een gemiddelde per pachtprijsgebied. De grondbeloning en de ontwikkeling van de grondbeloning kan sterk verschillen in de melkveehouderij en in de akkerbouw. Om het gemiddelde per pachtprijsgebied te berekenen, is de verhouding van melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven per pachtprijsgebied van belang. De verhouding melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven per pachtgebied in het Bedrijveninformatienet (tabel B1.1) hoeft niet overeen te komen met de verhouding melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven per pachtgebied in de CBS-Landbouwtelling. De methode 'Statistical

⁸ In 2010 heeft de Commissie Pachtnormen II geadviseerd om bedrijven met meer dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten uit te sluiten van de berekening van de pachtnormen (CP, 2010). Naar aanleiding hiervan is het Pachtprijzenbesluit in 2011 op dit punt aangepast. Sindsdien worden inkomsten uit niet-grondgebonden activiteiten (neveninkomsten) expliciet gemonitord binnen het Bedrijveninformatienet (BIN), en worden bedrijven mede op basis van deze neveninkomsten geselecteerd of uitgesloten van deelname aan de pachtnormenberekening (artikel 5.2 van het Pachtprijzenbesluit 2007). In dit rapport worden geen gegevens gepresenteerd over het aandeel van neveninkomsten in de totale bedrijfsopbrengst. In de bedrijfsboekhouding zijn opbrengsten uit nevenactiviteiten doorgaans wel te onderscheiden, maar de daaraan toe te rekenen kosten zijn vaak niet afzonderlijk te specificeren.

Matching (STARS)' wordt toegepast om hiervoor te corrigeren en een zo goed mogelijke gemiddelde grondbeloning voor los bouw- en grasland per pachtgebied te berekenen. Hierbij worden voor elk akkerbouw- en melkveebedrijf uit de CBS-Landbouwtelling, dat binnen de gestelde grenzen qua omvang valt, de drie 'best gelijkende' steekproefbedrijven uit het Bedrijveninformatienet gezocht. De matching is uitgevoerd op basis van de volgende criteria:

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

Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

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

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling behorende tot de doelpopulatie zijn de drie best gelijkende bedrijven uit het Bedrijveninformatienet gewogen op basis van de 'afstand'. Dat is niet de fysieke afstand, maar naar gelijkenis ten aanzien van de matchingscriteria 3 tot en met 5, en voor melkveebedrijven de aanvullende criteria 1 en 2. Hoe kleiner de 'afstand', hoe zwaarder de resultaten van het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende landbouwtellingsbedrijf. De bedrijfsomvang is het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt bij het bepalen van de 'afstand' zwaarder meegewogen (5:1) dan de andere kengetallen. Op basis van deze weging wordt met behulp van de steekproefbedrijven in elk pachtprijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling voor de doelpopulatie in 2023 voor 91% tot 102% gedekt (tabel B1.2).

Tabel B1.2 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven naar pachtprijsgebied, 2019-2023

Pachtprijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023
Bouwhoek en Hogeland	101	101	101	102	102
Veenkoloniën en Oldambt	99	99	98	97	95
Noordelijk weidegebied	99	98	103	103	100
Oostelijk veehouderijgebied	101	100	100	100	100
Centraal veehouderijgebied	97	97	98	98	97
IJsselmeerpolders	99	100	99	101	100
Westelijk Holland	99	97	100	100	101
Waterland en Droogmakerijen	95	95	94	93	91
Hollands/Utrechts weidegebied	99	99	99	98	98
Rivierengebied	99	97	97	100	101
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	99	100	100	100	101
Zuidwest-Brabant	97	98	99	97	99
Zuidelijk veehouderijgebied	100	99	98	99	98
Zuid-Limburg	100	97	100	99	98
Nederland	99	99	100	100	99

Bron: Wageningen Social & 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 Social & 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.

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

Resultaten totale groep

De gemiddelde vergoeding voor grond na reservering, grondbeloning II, komt over de periode 2019-2023 uit op 1.006 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door voor elk gepresenteerde melkvee- en akkerbouwbedrijf in de CBS-Landbouwtelling de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de oppervlakte cultuurgrond (hectare). Het vijfjaarsgemiddelde wordt als volgt berekend: het bedrag per jaar wordt vermenigvuldigd met het aantal bedrijven in het betreffende jaar; de som van de vijf jaartotalen wordt gedeeld door het totale aantal bedrijven in de vijfjaarsperiode.

Tabel B1.3 Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkveebedrijven in Nederland (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2019-2023

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	537	531	527	508	496	520
Aantal gerepresenteerde bedrijven	16.435	16.105	15.679	15.225	14.778	15.644
Oppervlakte cultuurgrond	58,0	58,0	59,0	60,0	57,5	58,5
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	380	388	394	399	426	398
Aantal melkkoeien	77	78	78	79	74	77
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	64.830	36.715	71.917	178.134	95.584	88.325
(+) Betaalde pacht	16.926	16.367	18.337	19.268	18.837	17.910
(+) Financieringslasten	22.121	20.226	19.050	18.938	23.985	20.848
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	103.876	73.307	109.304	216.339	138.406	127.084
(-) Kosten eigen arbeid	39.281	40.128	42.474	44.740	47.485	42.708
(-) Kosten vermogen a)	6.200	6.259	6.489	11.186	15.349	8.969
(-) Kosten immateriële activa	313	256	257	266	207	261
(=) Vergoeding voor grond I	58.082	26.666	60.084	160.147	75.365	75.146
(-) Reservering	12.710	7.586	13.465	32.305	16.353	16.308
(=) Vergoeding voor grond II	45.372	19.080	46.618	127.843	59.012	58.837
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.119	633	1.218	2.967	1.663	1.510
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	1.792	1.264	1.851	3.604	2.407	2.172
Vergoeding voor grond I	1.002	460	1.018	2.668	1.311	1.285
Vergoeding voor grond II	783	329	790	2.130	1.026	1.006

a) Exclusief kosten grond en immateriële activa.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en weging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf in de Landbouwtelling met een omvang van 155.000 tot 885.000 SO dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Bedrijveninformatienet van Wageningen Social & Economic Research alle relevante steekproefbedrijven geselecteerd van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij exclusief bedrijven die meer dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten realiseren.⁸ In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 19 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 52 Informatienetbedrijven in de periode 2019-2023 (tabel B1.4).

Tabel B1.4 Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2019-2023

Pachtprijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	17	19	19	20	20	19
Rest van Nederland	60	53	52	50	43	52

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

De koppeling met de Landbouwtelling op basis van gebied, bedrijfstype, jaar (exacte match), SO, SO per hectare en oppervlakte (beste match) is met de methode STARS op vergelijkbare manier gerealiseerd als in het geval van akkerbouw- en melkveebedrijven. Op basis van deze weging wordt met de bovengenoemde steekproefbedrijven in de twee pacht prijsgebieden de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2023 voor 98% en 100% gedekt (tabel B1.5).

Tabel B1.5 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2019-2023

Pachtprijsgebied	2019	2020	2021	2022	2023
Westelijk Holland a)	81	87	90	100	100
Rest van Nederland	88	90	90	90	98

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

Berekening grondbeloning per pacht prijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (grondbeloning voor reservering) (zie de tabellen B1.6 en B1.7). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Indien de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld. De resultaten zijn gepresenteerd in tabel B1.6 voor Westelijk Holland en die van Rest van Nederland in tabel B1.7. In Westelijk Holland bedraagt de grondbeloning na reservering (grondbeloning II) gemiddeld 9.110 euro per hectare in de periode 2019-2023. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 6.725 euro per hectare.

Tabel B1.6 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2019-2023

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	17	19	19	20	20	19
Aantal gerepresenteerde bedrijven	220	344	262	298	249	275
Oppervlakte cultuurgrond	20,0	14,0	15,5	15,8	16,9	16,2
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	422	365	396	439	438	409
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	176.399	142.361	238.853	224.762	280.775	209.214
(+) Betaalde pacht	39.825	27.684	40.271	31.784	32.127	33.727
(+) Financieringslasten	17.702	8.590	13.169	7.013	10.437	10.917
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	233.926	178.635	292.293	263.560	323.339	253.858
(-) Kosten eigen arbeid	46.010	46.752	55.593	62.501	60.079	54.156
(-) Kosten vermogen b)	12.230	7.040	10.422	19.316	27.158	14.830
(-) Kosten immateriële activa	2	1	1	0	0	1
(=) Vergoeding voor grond I	175.683	124.841	226.277	181.742	236.101	184.871
(-) Reservering	36.000	25.962	45.349	36.398	47.782	37.492
(=) Vergoeding voor grond II	139.683	98.879	180.928	145.343	188.320	147.379
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	8.806	10.185	15.399	14.211	16.567	12.932
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	11.677	12.780	18.845	16.664	19.079	15.692
Vergoeding voor grond I	8.770	8.931	14.588	11.491	13.931	11.427
Vergoeding voor grond II	6.973	7.074	11.665	9.190	11.112	9.110

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

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

Tabel B1.7 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2019-2023

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	60	53	52	50	43	52
Aantal gerepresenteerde bedrijven	901	939	969	953	1087	970
Oppervlakte cultuurgrond	17,0	15,2	16,0	15,7	14,8	15,7
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	377	377	378	389	380	380
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	119.172	134.969	214.110	147.358	207.243	166.486
(+) Betaalde pacht	16.491	13.001	12.311	9.936	9.996	12.236
(+) Financieringslasten	13.801	12.302	8.626	11.786	12.014	11.680
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	149.464	160.272	235.047	169.080	229.253	190.401
(-) Kosten eigen arbeid	38.890	39.371	41.951	43.987	46.388	42.277
(-) Kosten vermogen a)	9.122	8.477	7.774	14.051	23.777	12.982
(-) Kosten immateriële activa	2	2	1	0	0	1
(=) Vergoeding voor grond I	101.450	112.423	185.321	111.042	159.088	135.141
(-) Reservering	22.646	26.288	38.296	25.061	34.028	29.505
(=) Vergoeding voor grond II	78.804	86.135	147.026	85.981	125.060	105.636
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	7.011	8.865	13.354	9.404	13.999	10.598
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	8.793	10.527	14.659	10.791	15.486	12.120
Vergoeding voor grond I	5.968	7.384	11.558	7.087	10.746	8.603
Vergoeding voor grond II	4.636	5.658	9.170	5.487	8.448	6.725

a) Exclusief kosten grond en immateriële activa.

Bron: Wageningen Social & Economic Research.

Wageningen Social & Economic Research
Postbus 88
6700 AB Wageningen
T 0317 48 48 88
E info.wser@wur.nl
wur.nl/social-and-economic-research

RAPPORT 2025-102



De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 7.700 medewerkers (7.000 fte), 2.500 PhD- en EngD-kandidaten, 13.100 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

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



Wageningen Social & Economic Research
Postbus 88
6700 AB Wageningen
T 0317 48 48 88
E info.wser@wur.nl
wur.nl/social-and-economic-research

Rapport 2025-102



De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 7.700 medewerkers (7.000 fte), 2.500 PhD- en EngD-kandidaten, 13.100 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.
