

# Hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtprijsgebied

Berekend over de periode 2003-2007

W.H. van Everdingen

J. Luijt

M.J. Voskuilen







Nota 09-37

Augustus 2009

Projectcode 21330

LEI Wageningen UR, Den Haag

LEI Wageningen UR kent de werkvelden:

-  Internationaal beleid
-  Ontwikkelingsvraagstukken
-  Consumenten en ketens
-  Sectoren en bedrijven
-  Milieu, natuur en landschap
-  Rurale economie en ruimtegebruik

Dit rapport maakt deel uit van het werkveld Sectoren en bedrijven.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

## **Hoogst toelaatbare pachtprizen per pacht prijsgebied; Berekend over de periode 2003-2007**

Everdingen, W.H. van, J. Luijt en M.J. Voskuilen

Nota 09-37

37 p., fig., tab., bijl.

### **Bestellingen**

070-3358330

publicatie.lei@wur.nl

© LEI, 2009

Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.



Het LEI is ISO 9000 gecertificeerd.

# Inhoud

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
|          | <b>Woord vooraf</b>   | <b>5</b>  |
|          | <b>Samenvatting</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2</b> | <b>Los land: grondbeloning en veranderpercentage per pacht prijsgebied</b>                  | <b>10</b> |
|          | 2.1 Los bouw- en grasland   | 10        |
|          | 2.2 Los tuinland  | 14        |
| <b>3</b> | <b>Hoogst toelaatbare pacht prijs bedrijfsgebouwen en agrarische woningen</b>               | <b>16</b> |
|          | 3.1 Bedrijfsgebouwen  | 16        |
|          | 3.2 Agrarische woningen   | 16        |
| <b>4</b> | <b>Wijzigingen ten opzichte van het Pacht prijzen besluit 2007</b>                          | <b>19</b> |
|          | 4.1 Inkomenscorrectie voor de prijsmutatie in de post 'omzet en aanwas'                     | 19        |
|          | 4.2 Meer pacht prijs gebieden   | 20        |
|          | <b>Literatuur</b>   | <b>22</b> |
|          | <b>Bijlagen</b>   |           |
|          | 1 De gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2003-2007         | 23        |
|          | 2 Laatste betaalde pacht  | 31        |
|          | 3 Gevolg correctie 'omzet en aanwas' en overige aanpassingen in het Bedrijven-Informatienet | 36        |

# Woord vooraf

In opdracht van en gefinancierd door de directie Landbouw van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft LEI Wageningen UR diverse berekeningen uitgevoerd ten behoeve van de tweejaarlijkse aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor zowel nieuwe als bestaande reguliere pachtovereenkomsten (en geliberaliseerde pachtovereenkomsten van langer dan 6 jaar). Voor los bouw- en grasland is dit gedaan voor 14 pachtprijsgebieden en voor los tuinland voor 2 pachtprijsgebieden. Ten slotte zijn de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen en agrarische bedrijfsgebouwen berekend. Het laatste onderdeel is gefinancierd uit het Beleidsondersteunend Onderzoek (BO), cluster Vitaal Landelijk Gebied, naar aanleiding van een helpdeskvraag (HD3167) van Mw. Kersbergen van de directie Landbouw van het ministerie van LNV.

Namens de opdrachtgever is het onderzoek begeleid door Lianne Kersbergen van de directie Landbouw van het ministerie van LNV, bijgestaan door Anne-Marie Nacinovic van de directie Juridische Zaken van het ministerie van LNV. Het onderzoek is uitgevoerd door Walter van Everdingen, Jan Luijt (projectleider) en Martien Voskuilen van LEI Wageningen UR.

Den Haag, augustus 2009



Prof.dr.ir. R.B.M. Huirne  
Algemeen Directeur LEI Wageningen UR

# Samenvatting

Het LEI heeft in opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit berekeningen uitgevoerd voor de tweejaarlijkse herziening van de pachtprizen voor los land (land zonder woningen of andere opstallen), agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Deze aanpassingen vloeien voort uit de artikelen 2 (land zonder woningen of andere opstallen), 14, eerste lid en 15, eerste lid (agrarische woningen), 16, tweede lid, en 20, eerste lid (bedrijfsgebouwen), van het Pachtprizenbesluit 2007. De prijzen en percentages gelden vanaf 1 september 2009. In vergelijking met de berekening van de pachtprizen in 2007 zijn twee aanpassingen aangebracht. De prijsmutatie van de post 'omzet en aanwas' is uit de grondbeloning gehaald en het aantal pachtprinsgebieden voor los bouw- en grasland is vergroot van 8 naar 14.

## *Los bouw- en grasland*

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe overeenkomsten - aangegaan op of na 1 september 2007 - voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar voor los bouw- en grasland, is voor elk van de 14 pachtprinsgebieden weergegeven in tabel 1 (kolom 2). De hoogst toelaatbare pachtprijs is gelijk aan de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2003-2007 van akkerbouw- en melkveebedrijven met een omvang van 70 tot 400 nge (Nederlandse grootte-eenheid, een maat voor de economische omvang van bedrijven), inclusief een correctie voor de rendementseis van de verpachters.

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor bestaande overeenkomsten - aangegaan voor 1 september 2007 - voor los bouw- en grasland, is voor elk van de 14 pachtprinsgebieden gelijk aan het veranderpercentage (tabel 1, kolom 3). Dat percentage is verkregen door de regionale grondbeloning te delen door de laatst betaalde pacht (x 100%). De laatst betaalde pacht wordt in principe ontleend aan het jaar voorafgaand aan de tweejaarlijkse herziening. Omdat de laatst betaalde pacht in 2008 op het moment van berekenen niet beschikbaar was, is deze berekend door de in 2006 betaalde pacht te verhogen met de maximale verhoging volgens het Pachtprizenbesluit 2007.

| <b>Tabel 1 Pachtprijs (€ per hectare) in 2008, hoogst toelaatbare pachtprijs (€ per hectare) voor nieuwe contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - en hoogst toelaatbare pachtprijs voor bestaande contracten (veranderpercentage) - aangegaan voor 1 september 2007 - voor los bouw- en grasland per pachtprinsgebied</b> |                        |  |  |
|---|------------------------|--|--|
| <b>Pachtprinsgebied</b>   | <b>Pachtprijs 2008</b> | <b>Hoogst toelaatbare pachtprijs nieuwe contracten (grondbeloning 2003/07)</b> | <b>Hoogst toelaatbare pachtprijs bestaande contracten (veranderpercentage)</b> |
| Bouwhoek en Hogeland  | 490                    | 599  | 22   |
| Veenkoloniën en Oldambt   | 383                    | 421  | 10   |
| Noordelijk weidegebied  | 456                    | 627  | 37   |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 516                    | 635  | 23   |
| Centraal veehouderijgebied  | 474                    | 646  | 36   |
| IJsselmeerpolders   | 705                    | 942  | 34   |
| Westelijk Holland   | 440                    | 404  | -8   |
| Waterland en Droogmakerijen   | 419                    | 514  | 23   |
| Hollands/Utrechts weidegebied   | 474                    | 533  | 13   |
| Rivierengebied  | 468                    | 667  | 43   |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied   | 516                    | 606  | 17   |
| Zuidwest-Brabant  | 579                    | 570  | -2   |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 564                    | 736  | 31   |
| Zuid-Limburg  | 570                    | 539  | -5   |

In artikel 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 is opgenomen dat de hoogst toelaatbare pachtprijs maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land mag bedragen. Voor bestaande contracten is in 2009 een extra plafond ingevoerd. Het nieuwe, extra maximum houdt in dat de pachtprijs van bestaande contracten door toepassing van het veranderpercentage niet meer dan 10% boven de hoogst toelaatbare pachtprijs van nieuwe contracten - de regionorm - mag uitkomen. Als de laatst betaalde pacht nu al hoger is dan dit nieuwe maximum, dan kan de pachtprijs niet verder stijgen (maar wel dalen bij een negatief veranderpercentage). Beide maxima gelden ook voor contracten voor los tuinland.

#### *Los tuinland*

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor los tuinland is gelijk aan die voor los bouw- en grasland met uitzondering van de pachtprijsgebieden. Voor los tuinland worden 2 gebieden onderscheiden: Westelijk Holland en de rest van Nederland. In tabel 2 zijn de hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe en bestaande contracten voor los tuinland opgenomen.

| <b>Tabel 2</b> Pachtprijs (€ per hectare) in 2008, hoogst toelaatbare pachtprijs (€ per hectare) voor nieuwe contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - en hoogst toelaatbare pachtprijs voor bestaande contracten (veranderpercentage) - aangegaan voor 1 september 2007 - voor los tuinland per pachtprijsgebied |                 |   |   |
|--|-----------------|---|---|
| Pachtprijsgebied   | Pachtprijs 2008 | Hoogst toelaatbare pachtprijs nieuwe contracten (grondbeloning 2003/07) | Hoogst toelaatbare pachtprijs bestaande contracten (veranderpercentage) |
| Westelijk Holland  | 1.053           | 1.678   | 59  |
| Rest van Nederland   | 959             | 1.589   | 66  |

#### *Agrarische bedrijfsgebouwen*

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe overeenkomsten - aangegaan op of na 1 september 2007 - voor agrarische bedrijfsgebouwen zijn vermeld in tabel 3. Ten opzichte van het Pachtprizenbesluit 2007 is elk bedrag van de tabel met 3,24% verhoogd. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de Consumentenprijsindex (CPI) over de afgelopen vijf jaar (2004-2008). De jaarlijkse inflatie bedroeg in deze periode 1,62%. Aangezien de hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen om de twee jaar worden gewijzigd, zijn de bedragen van het Pachtprizenbesluit 2007 met (2x1,62%=) 3,24% verhoogd.

De pachtprizen voor bestaande overeenkomsten - aangegaan voor 1 september 2007 - worden met hetzelfde percentage (3,24%) gewijzigd.

| <b>Tabel 3</b> Hoogst toelaatbare pachtprijs (€ per hectare) voor nieuwe contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - voor agrarische bedrijfsgebouwen |                           |               |           |        |
|--|---------------------------|---------------|-----------|--------|
| Aard van het bedrijf   | Grootteklasse in hectaren | Doelmatigheid |           |        |
|  |                           | zeer goed     | voldoende | slecht |
| Veeteelt- en gemengde bedrijven  | tot 15                    | 459           | 249       | 70     |
|  | 15-25                     | 386           | 216       | 54     |
|  | 25-35                     | 340           | 186       | 52     |
|  | 35-45                     | 284           | 172       | 52     |
| Akkerbouwbedrijven   | tot 15                    | 383           | 224       | 57     |
|  | 15-25                     | 351           | 197       | 54     |
|  | 25-35                     | 308           | 176       | 52     |
|  | 35-45                     | 262           | 132       | 52     |

Bron: CBS, Pachtprizenbesluit 2007.

### *Agrarische woningen*

Bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor nieuwe overeenkomsten - aangegaan op of na 1 september - voor agrarische woningen wordt aangesloten bij het geldende puntenstelsel voor zelfstandige woningen. De minister van VROM stelt jaarlijks het maximale huur stijgingspercentage per woning vast, doorgaans op basis van het inflatiepercentage. Voor 2008 bedroeg het 1,6% (het inflatiepercentage over 2007) en voor 2009 is het 2,5% (het inflatiepercentage over 2008). Over deze twee jaar komt de huurprijsverhoging uit op 4,14% (het product van 1,6% en 2,5%). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2007 te verhogen met de huurprijsverhoging van 4,14%, krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2009 (zie tabel 3.2). Impliciet wordt door deze werkwijze de aftrek van 0,34 cent per punt voor agrarische woningen verhoogd met hetzelfde percentage.

De pacht prijzen voor bestaande overeenkomsten - aangegaan voor 1 september 2007 - worden met 4,14% aangepast (bij een gelijk puntentotaal).

# 1 Inleiding

---

In opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd voor de tweejaarlijkse herziening van de pachtprizen voor overeenkomsten voor los<sup>1</sup> bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen, volgens de methode van het Pachtprizenbesluit 2007 (Heisterkamp en Valk, 2007, bijlage 4). De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in 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 voor 1 september 2007 wijzigen (de zogenaamde 'veranderpercentages'). De prijzen en percentages gelden vanaf 1 september 2009.

Voor nieuwe overeenkomsten (aangegaan op of na 1 september 2007) voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar voor los land (bouw-, gras- en tuinland), is per pachtprijsgebied de hoogst toelaatbare pachtprijs berekend. Daarnaast is voor bestaande pachtovereenkomsten (aangegaan voor 1 september 2007) voor los land, per pachtprijsgebied het veranderpercentage berekend. Voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van nieuwe pachtovereenkomsten zijn van de volgende vier stappen, de eerste twee nodig. Voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van bestaande overeenkomsten zijn ook nog de laatste twee stappen nodig (zie hoofdstuk 2):

- de over de jaren 2003-2007 gemiddelde grondbeloning per hectare van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bedrijfsomvang tussen de 70 en 400 nge;
- een eventuele correctie daarvan in verband met het door verpachters gewenste (directe) rendement, zijnde een percentage van de prijs van verpachte landbouwgronden;
- de laatst betaalde pacht per hectare, exclusief waterschapslasten;
- het veranderpercentage, zijnde het quotiënt van de (gecorrigeerde) grondbeloning per hectare en de laatst betaalde pacht per hectare.

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land is op twee punten aangepast in vergelijking met die van de pachtprizen in 2007. De eerste wijziging is een correctie op de inkomensbepaling: inkomen voortkomend uit de prijsmutatie van de post 'omzet en aanwas' wordt uit het inkomen en daarmee uit de grondbeloning gehaald. Het effect van deze correctie wordt in hoofdstuk 4 besproken. De tweede aanpassing is een uitbreiding van het aantal pachtprijsgebieden voor los bouw- en grasland van 8 naar 14, inclusief de daarmee samenhangende gewijzigde weging van de bedrijven in het Bedrijven-Informatienet.

Naast deze wijzigingen in de berekeningen heeft het kabinet in juni 2009 besloten dat de pachtprijs van bestaande overeenkomsten voor los land niet meer dan 10% mag uitstijgen boven de hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe pachtovereenkomsten, de regionorm. Pachtprizen die hier al boven zitten, kunnen niet verder stijgen maar wel dalen bij een negatief veranderpercentage.

---

<sup>1</sup> Land zonder woningen of andere opstallen.

## 2 Los land: grondbeloning en veranderpercentage per pacht prijsgebied

### 2.1 Los bouw- en grasland

#### 2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2003-2007

Conform artikel 2 van het Pachtprizenbesluit 2007 worden de hoogst toelaatbare pachtprizen berekend voor land zonder woningen of andere opstallen voor zowel nieuwe contracten als voor bestaande overeenkomsten. Deze worden berekend op basis van gegevens van bedrijven in het Bedrijven-Informatienet van het LEI over de periode 2003-2007 (artikel 8, derde lid van het Pachtprizenbesluit 2007).

Door de goede bedrijfsuitkomsten in 2006 (akkerbouw) en 2007 (melkveehouderij) en het vervallen van de jaren 2001 (redelijk tot goed jaar) en 2002 (slecht jaar), stijgt de gemiddelde grondbeloning in de periode 2003-2007 van € 511 per hectare (periode 2001-2005) tot € 646 per hectare (tabel 2.1). Het betreft de grondbeloning nadat daarop 1% van het (pachters)vermogen voor noodzakelijke vermogensgroei in mindering is gebracht. In bijlage 1 is de berekening van de grondbeloning nader toegelicht.

| <b>Pacht prijsgebied</b>      | <b>2003</b> | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2003-2007</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Bouwhoek en Hogeland          | 601         | 38          | 380         | 1.123       | 1.189       | 665              |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 261         | 261         | 303         | 395         | 879         | 421              |
| Noordelijk weidegebied        | 392         | 478         | 705         | 673         | 1.226       | 697              |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 353         | 488         | 801         | 510         | 1.196       | 668              |
| Centraal veehouderijgebied    | 339         | 222         | 741         | 505         | 1.210       | 587              |
| IJsselmeerpolders             | 968         | -71         | 721         | 2.260       | 1.238       | 1.047            |
| Westelijk Holland             | 286         | 94          | 387         | 556         | 525         | 367              |
| Waterland en Droogmakerijen   | 502         | 399         | 539         | 591         | 819         | 571              |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 480         | 277         | 402         | 417         | 963         | 508              |
| Rivierengebied                | 168         | 390         | 701         | 739         | 1.303       | 635              |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 667         | 35          | 629         | 1.175       | 532         | 606              |
| Zuidwest-Brabant              | 325         | 150         | 568         | 780         | 810         | 518              |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 630         | 500         | 828         | 823         | 1.138       | 775              |
| Zuid-Limburg                  | 96          | 243         | 479         | 601         | 1.071       | 490              |
| Nederland                     | 457         | 312         | 626         | 794         | 1.051       | 646              |

Bron: Informatienet.

#### 2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Het door verpachters vereiste directe rendement (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007) wordt afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden. Het wordt berekend door het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) minus de inflatie, te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico. De Euro IRS bedroeg in de periode december 2005-december 2008 4,336% en de inflatie (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde consumentenprijsindex) 2,146%, waarmee de reële lange kapitaalmarktrente uitkomt op  $(4,336\% - 2,146\%) = 2,19\%$ . Daarbij komt de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25%. Het vereist direct rendement voor het Pachtprizenbesluit 2009 bedraagt dan  $(2,19\% + 1,25\%) = 3,44\%$  van de verpachte waarde: dat wil zeggen 1,72% van de vrije verkeerswaarde.

| <b>Tabel 2.2 Grondprijs, vereist directe rendement, grondbeloning (€ per hectare) en verhouding rendementseis en grondbeloning</b> |                        |                                      |                                |                                     |
|--|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b>  | <b>Grondprijs 2007</b> | <b>Vereiste directe rendement a)</b> | <b>Grondbeloning 2003-2007</b> | <b>Rendementseis/ Grondbeloning</b> |
| Bouwhoek en Hogeland   | 24.639                 | 424                                  | 665                            | 0,64                                |
| Veenkoloniën en Oldambt  | 23.334                 | 401                                  | 421                            | 0,95                                |
| Noordelijk weidegebied   | 24.330                 | 418                                  | 697                            | 0,60                                |
| Oostelijk veehouderijgebied  | 32.222                 | 554                                  | 668                            | 0,83                                |
| Centraal veehouderijgebied   | 41.697                 | 722                                  | 587                            | 1,23                                |
| IJsselmeerpolders  | 42.038                 | 723                                  | 1.047                          | 0,69                                |
| Westelijk Holland  | 33.017                 | 568                                  | 367                            | 1,55                                |
| Waterland en Droogmakerijen  | 23.911                 | 411                                  | 571                            | 0,72                                |
| Hollands/Utrechts weidegebied  | 33.223                 | 571                                  | 508                            | 1,12                                |
| Rivierengebied   | 41.444                 | 713                                  | 635                            | 1,12                                |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied  | 35.279                 | 607                                  | 606                            | 1,00                                |
| Zuidwest-Brabant   | 37.813                 | 650                                  | 518                            | 1,26                                |
| Zuidelijk veehouderijgebied  | 39.037                 | 671                                  | 775                            | 0,87                                |
| Zuid-Limburg   | 39.964                 | 687                                  | 490                            | 1,40                                |

a) 3,44% van de prijs van verpachte landbouwgrond. De prijs van verpachte grond is gelijk aan gesteld aan de helft van de prijs van landbouwgrond in onverpachte staat.

Bron: *Land- en tuinbouwcijfers 2008* (grondprijs 2007); CBS (geharmoniseerde consumentenprijsindex, HCIP); [www.isda.org/Reuters](http://www.isda.org/Reuters) (Euro IRS); Informatienet (grondbeloning 2003-2007).

Het vereiste directe rendement is onderdeel van de berekening van de tweejaarlijkse pachtnormen, met dien verstande dat het een correctiefactor is op de berekende grondbeloning. De twee pijlers (grondbeloning en vereist direct rendement) worden op elkaar gedeeld (tabel 2.2: 4e kolom) en de uitkomst daarvan kan per pachtprijsgebied aanleiding zijn om de grondbeloning te corrigeren. In tabel 2.3 zijn de correctiefactoren opgenomen.

| <b>Tabel 2.3 Correctiefactoren grondbeloning (%)</b> |   |
|--|---|
| <b>Vereiste directe rendement/grondbeloning</b>      | <b>Correctiefactor grondbeloning in %</b> |
| <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.

De correctiefactoren werken als volgt:

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

Met andere woorden, bij een verhouding kleiner dan 0,8 wordt de grondbeloning met 10% verlaagd, tussen 0,8 en 0,9 is de aftrek 5%, tussen 0,9 en 1,1 vindt geen correctie plaats, tussen 1,1 en 1,2 wordt de grondbeloning met 5% verhoogd en bij een verhouding groter dan 1,2 wordt de grondbeloning met 10% verhoogd. In tabel 2.4 zijn deze correcties op de grondbeloning (2003-2007) verwerkt.

| <b>Tabel 2.4 Grondbeloning (€ per hectare) voor en na correctie voor vereiste directe rendement verpachters</b> |                                |                                     |                             |                                   |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b>   | <b>Grondbeloning 2003-2007</b> | <b>Rendementseis/ Grondbeloning</b> | <b>Correctie-percentage</b> | <b>Grondbeloning na correctie</b> |
| Bouwhoek en Hogeland  | 665                            | 0,64                                | -10                         | 599                               |
| Veenkoloniën en Oldambt   | 421                            | 0,95                                | 0                           | 421                               |
| Noordelijk weidegebied  | 697                            | 0,60                                | -10                         | 627                               |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 668                            | 0,83                                | -5                          | 635                               |
| Centraal veehouderijgebied  | 587                            | 1,23                                | 10                          | 646                               |
| IJsselmeerpolders   | 1.047                          | 0,69                                | -10                         | 942                               |
| Westelijk Holland   | 367                            | 1,55                                | 10                          | 404                               |
| Waterland en Droogmakerijen   | 571                            | 0,72                                | -10                         | 514                               |
| Hollands/Utrechts weidegebied   | 508                            | 1,12                                | 5                           | 533                               |
| Rivierengebied  | 635                            | 1,12                                | 5                           | 667                               |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied   | 606                            | 1,00                                | 0                           | 606                               |
| Zuidwest-Brabant  | 518                            | 1,26                                | 10                          | 570                               |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 775                            | 0,87                                | -5                          | 736                               |
| Zuid-Limburg  | 490                            | 1,40                                | 10                          | 539                               |

Bron: zie tabel 4.2 en tabel 4.3.

### 2.1.3 Laatst betaalde (reguliere) pachtprijs

Om de laatst betaalde pacht - de concrete actuele gemiddelde pachtprijs - te bepalen is gekozen voor de pachtprijs van 2006 in combinatie met de toegestane pachtprijsverhogingen volgens het Pachtprijzenbesluit 2007. De reden is dat de gegevens van het jaar 2008 bij het maken van de berekeningen (begin juni 2009) nog niet volledig beschikbaar waren, en 2007 minder geschikt is omdat in dat jaar de overgang valt van de 'oude' naar de 'nieuwe' prijzen (die vanaf 1 september 2007 in rekening kunnen worden gebracht). De prijzen van dat jaar bestaan uit een mix van oude en nieuwe pachtprijzen en geven daarom geen goed beeld van de laatst betaalde pacht.

| <b>Tabel 2.5 Reguliere pachtprijs en waterschapslasten (€ per hectare) op akkerbouw- en melkveebedrijven, 2006</b> |                           |                               |                     |                           |                           |
|--|---------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b>  | <b>Pachtprijs 2006 a)</b> | <b>Waterschapslasten 2006</b> |                     | <b>Pachtprijs 2006 b)</b> | <b>Pachtprijs 2008 c)</b> |
|  |                           | <b>totaal</b>                 | <b>doorberekend</b> |                           |                           |
| Bouwhoek en Hogeland   | 412                       | 64                            | 20                  | 392                       | 490                       |
| Veenkoloniën en Oldambt  | 367                       | 71                            | 19                  | 348                       | 383                       |
| Noordelijk weidegebied   | 394                       | 61                            | 23                  | 371                       | 456                       |
| Oostelijk veehouderijgebied  | 438                       | 60                            | 25                  | 413                       | 516                       |
| Centraal veehouderijgebied   | 390                       | 28                            | 11                  | 379                       | 474                       |
| IJsselmeerpolders  | 566                       | 87                            | 2                   | 564                       | 705                       |
| Westelijk Holland  | 416                       | 65                            | 16                  | 400                       | 440                       |
| Waterland en Droogmakerijen  | 399                       | 63                            | 18                  | 381                       | 419                       |
| Hollands/Utrechts weidegebied  | 446                       | 52                            | 15                  | 431                       | 474                       |
| Rivierengebied   | 445                       | 60                            | 20                  | 425                       | 468                       |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied  | 446                       | 65                            | 33                  | 413                       | 516                       |
| Zuidwest-Brabant   | 471                       | 25                            | 8                   | 463                       | 579                       |
| Zuidelijk veehouderijgebied  | 464                       | 37                            | 13                  | 451                       | 564                       |
| Zuid-Limburg   | 470                       | 37                            | 14                  | 456                       | 570                       |

a) Inclusief doorberekende waterschapslasten; b) Exclusief doorberekende waterschapslasten; c) Exclusief doorberekende waterschapslasten, inclusief de maximale verhoging van het Pachtprijzenbesluit 2007.  
Bron: Informatienet; Unie van Waterschappen; Pachtprijzenbesluit 2007.

In de betaalde pachtsom kunnen ook vergoedingen voor waterschapslasten, landinrichtingsrente, en registratiekosten van de grondkamer zijn opgenomen. Om een kale pacht prijs te kunnen bepalen, dient voor deze kosten te worden gecorrigeerd. Net zoals voor de berekeningen voor de Uitvoeringsregeling pacht prijzen van 2007 wordt dat wel gedaan voor de waterschapslasten, maar niet voor de andere vergoedingen, omdat het hierbij om gemiddeld kleine bedragen gaat en het ontbreken van informatie om een goede berekening te kunnen maken. Ten slotte is op de kale pacht prijs van 2006 de verhoging van de Regeling pacht prijzen van 2007 toegepast, teneinde een schatting van de laatst betaalde pacht in 2008 te krijgen (tabel 2.5). In bijlage 2 is dieper ingegaan op de berekening van de laatst betaalde pacht prijzen (waaronder de bepaling van de waterschapslasten).

#### 2.1.4 Grondbeloning en veranderpercentage voor 14 pacht prijsgebieden

Voor nieuwe pacht overeenkomsten voor los bouw- en grasland geldt per gebied als hoogst toelaatbare pacht prijs de grondbeloning (tabel 2.6, kolom 2) met een maximum van 2% van de vrije verkoopwaarde van het perceel. Voor bestaande contracten gelden de veranderpercentages (tabel 2.6, kolom 4), waarbij de pacht prijs wordt begrensd door twee maxima. De pacht prijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkoopwaarde van het perceel, en hij mag de regionorm niet meer dan 10% overschrijden. Als de pacht prijs al boven het laatstgenoemde maximum zit, kan hij niet verder stijgen (maar wel dalen bij een negatief veranderpercentage). De procentuele stijging blijkt in de meeste pacht prijsgebieden aanzienlijk. Daarnaast zijn er ook drie pacht gebieden met een negatief veranderpercentage. Dat zijn gebieden die in het Pacht prijzenbesluit 2007 (bijlage bij artikel 1) bij andere gebieden waren gevoegd. De uitbreiding van het aantal pacht prijsgebieden heeft, gezien de verschillen van de grondbeloning per pacht prijsgebied, tot een zuiverder berekening geleid. Naar verwachting zal bij effectuering van prijsverhogingen in meerdere individuele gevallen de pacht prijs worden afgeknot op 2% van de vrije grond prijs, of oplopen tegen het plafond op de regionorm (maximaal 10% overschrijding), of worden bevroren omdat de laatst betaalde pacht prijs al boven laatstgenoemd maximum ligt.

| <b>Tabel 2.6 Pacht prijs, gecorrigeerde grondbeloning, verschil (€ per hectare) en veranderpercentage</b> |                         |                                |                |                           |
|---|-------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>Pacht prijsgebied</b>  | <b>Pacht prijs 2008</b> | <b>Grondbeloning 2003-2007</b> | <b>Verskil</b> | <b>Veranderpercentage</b> |
| Bouwhoek en Hogeland  | 490                     | 599                            | 109            | 22                        |
| Veenkoloniën en Oldambt   | 383                     | 421                            | 38             | 10                        |
| Noordelijk weidegebied  | 456                     | 627                            | 171            | 37                        |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 516                     | 635                            | 118            | 23                        |
| Centraal veehouderijgebied  | 474                     | 646                            | 172            | 36                        |
| IJsselmeerpolders   | 705                     | 942                            | 237            | 34                        |
| Westelijk Holland   | 440                     | 404                            | -36            | -8                        |
| Waterland en Droogmakerijen   | 419                     | 514                            | 95             | 23                        |
| Hollands/Utrechts weidegebied   | 474                     | 533                            | 59             | 13                        |
| Rivierengebied  | 468                     | 667                            | 199            | 43                        |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied   | 516                     | 606                            | 90             | 17                        |
| Zuidwest-Brabant  | 579                     | 570                            | -9             | -2                        |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 564                     | 736                            | 173            | 31                        |
| Zuid-Limburg  | 570                     | 539                            | -31            | -5                        |

## 2.2 Los tuinland

### 2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2003-2007

De hoogst toelaatbare pacht prijs en het veranderpercentage voor los tuinland worden voor twee pacht prijs gebieden vastgesteld, Westelijk Holland en Rest van Nederland. Bij deze tweedeling zijn er voldoende opengrondstuinbouwbedrijven in beide gebieden om betrouwbare gemiddelden te kunnen berekenen (artikel 12 lid 3 van het Pacht prijzen besluit 2007). Zie tabel 2.7 en bijlage 1 voor een nadere toelichting op de berekeningen voor los tuinland.

| <b>Tabel 2.7</b>        |             | <b>Aantal opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 70-400 nge</b> |             |             |             |                  |
|-------------------------|-------------|--|-------------|-------------|-------------|------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b> | <b>2003</b> | <b>2004</b>  | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2003-2007</b> |
| Westelijk Holland a)    | 34          | 33   | 29          | 25          | 23          | 29               |
| Rest van Nederland      | 26          | 28   | 32          | 31          | 34          | 30               |

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.  
Bron: Informatienet.

De grondbeloning van de boomkwekerijbedrijven in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld (bestaande uit de gemeenten Boskoop en Rijnwoude) wordt bij de berekeningen niet meegenomen (artikel 12, eerste lid, van het Pacht prijzen besluit 2007). Voorzover nieuwe reguliere pacht overeenkomsten in Boskoop en Rijnveld worden afgesloten, geldt de pacht norm voor tuinland in Westelijk Holland. Voor bestaande reguliere pacht contracten geldt het veranderpercentage van Westelijk Holland.

| <b>Tabel 2.8</b>        |             | <b>Grondbeloning (€ per hectare) bedrijven 70-400 nge</b> |             |             |             |                  |
|-------------------------|-------------|---|-------------|-------------|-------------|------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b> | <b>2003</b> | <b>2004</b>   | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2003-2007</b> |
| Westelijk Holland a)    | 2.212       | 791   | 1.126       | 2.686       | 1.235       | 1.598            |
| Rest van Nederland      | 2.240       | 1.824   | 1.245       | 2.059       | 1.344       | 1.765            |

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.  
Bron: Informatienet.

De grondbeloning voor de opengrondstuinbouwbedrijven in de 2 pacht prijs gebieden is opgenomen in tabel 2.8. Ten opzichte van de berekeningen voor het Pacht prijzen besluit 2007 zijn er twee zaken gewijzigd, waardoor in de overlappende jaren (2003, 2004 en 2005) de grondbeloning enigszins afwijkt van de berekeningen in 2007. De wijzigingen betreffen de aanpassing van de weging evenals het opschonen van het steekproefbestand (zie bijlage 1). Voor wat betreft het laatste waren er bij de berekeningen van 2007 in Westelijk Holland een aantal bedrijven onderdeel van de selectie van de steekproef (70-400 nge), die daar qua bedrijfsomvang niet in thuis bleken te horen. Dergelijke bedrijven van soms wel 1.000 nge zijn uit de geselecteerde steekproef verwijderd, met als gevolg dat de grondbeloning in overlappende jaren in met name Westelijk Holland afwijkt ten opzichte van de berekeningen in 2007. In de Rest van Nederland bleek de afwijking beperkt.

### 2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

De rendementseis - het vereiste directe rendement van de verpachter - is in Westelijk Holland 15% hoger dan de grondbeloning, zodat de grondbeloning met 5% naar boven is bijgesteld (tabel 2.3 en tabel 2.9). In de Rest van Nederland is het vereiste rendement beduidend lager dan de grondbeloning, wat resulteert in een verlaging van de grondbeloning met 10%.

| <b>Tabel 2.9 Grondprijs, vereist directe rendement, grondbeloning (€ per hectare) en verhouding rendementseis en grondbeloning</b> |                        |                                      |                                |                                     |                                      |
|--|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b>  | <b>Grondprijs 2007</b> | <b>Vereiste directe rendement b)</b> | <b>Grondbeloning 2003-2007</b> | <b>Rendementseis/ Grondbeloning</b> | <b>Grondbeloning na correctie c)</b> |
| Westelijk Holland a)   | 107.190                | 1.844                                | 1.598                          | 1,15                                | (1,05x1.598=) 1.678                  |
| Rest van Nederland   | 41.353                 | 711                                  | 1.765                          | 0,40                                | (0,90x1.765=) 1.589                  |

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld; b) 3,44% van de waarde in verpachte staat (helpt van de eindbalanswaarden van onverpachte gronden van bloembollen- en opengrondstuinbouwbedrijven en van boomkwekerijbedrijven, exclusief Boskoop en Rijnveld); c) Correctiefactoren zijn opgenomen in tabel 2.3.  
Bron: Informatienet (grondprijs 2007 en grondbeloning 2003-2007), CBS (geharmoniseerde consumentenprijsindex, HCIP), [www.isda.org/Reuters](http://www.isda.org/Reuters) (Euro IRS), Pachtprijzenbesluit 2007.

### 2.2.3 Laatst betaalde (reguliere) pachtprijs

Reguliere pacht komt in de opengrondstuinbouw weinig voor. Teeltpacht, korte geliberaliseerde pacht en overige ('grijze en zwarte') pacht zijn de belangrijkste pachtvormen in de opengrondstuinbouw, vooral in de bloembollensector (reizende bollenkraam). In de bloembollensector is reguliere pacht een uitzondering. Het is met behulp van het LEI Informatienet dan ook niet mogelijk om voor elk van de 2 gebieden een betrouwbare schatting te geven van de laatst betaalde reguliere pacht. Vandaar dat, conform artikel 12, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, de grondkamer is verzocht informatie beschikbaar te stellen over de betaalde pachtprijs van reguliere overeenkomsten in 2008 (zie bijlage 2). De laatst betaalde pacht komt in Westelijk Holland uit op € 1.053 per hectare en in de Rest van Nederland op € 959 per hectare (tabel 2.10: 1e kolom).

### 2.2.4 Grondbeloning en veranderpercentage voor 2 pachtprijsgebieden

Voor nieuwe pachtovereenkomsten van tuinland geldt per gebied als hoogst toelaatbare pachtprijs de grondbeloning in tabel 2.10 (2e kolom) met een maximum van 2% van de vrije verkoopwaarde van het perceel. Voor bestaande contracten gelden de veranderpercentages van kolom 4, waarbij de pachtprijs wordt begrensd door twee maxima. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkoopwaarde van het perceel, en hij mag de regionorm niet meer dan 10% overschrijden. Als de pachtprijs al meer dan 10% boven de regionorm ligt, kan hij niet verder stijgen (maar wel dalen bij een negatief veranderpercentage). De veranderpercentages zijn, evenals dat bij de berekeningen in 2007 het geval was, vrij hoog. Het is vooral een gevolg van het grote verschil tussen de berekende grondbeloning en de laatst betaalde pacht en daarmee mede een gevolg van de aftopping van het veranderpercentage in 2007 op 25% (artikel 10, tweede lid, Pachtprijzenbesluit 2007).

| <b>Tabel 2.10 Pachtprijs, gecorrigeerde grondbeloning, verschil (€ per hectare) en veranderpercentage</b> |                        |                                |                |                           |
|---|------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b>   | <b>Pachtprijs 2008</b> | <b>Grondbeloning 2003-2007</b> | <b>Vershil</b> | <b>Veranderpercentage</b> |
| Westelijk Holland   | 1.053                  | 1.678                          | 625            | 59                        |
| Rest van Nederland  | 959                    | 1.589                          | 630            | 66                        |

Bron: zie tabel 2.9, grondkamer (pachtprijs 2008).

## 3 Hoogst toelaatbare pachtprijs bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

### 3.1 Bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe overeenkomsten voor (agrarische) bedrijfsgebouwen, worden afgeleid van de hoogst toelaatbare pachtprizen volgens de Regeling pachtprizen en de inflatie. In artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007 is dat nader omschreven: tweejaarlijks wordt de hoogst toelaatbare pachtprijs aangepast '... aan de hand van de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de Consumentenprijsindex voor alle huishoudens in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling van Onze Minister in werking treedt'. De gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de Consumentenprijsindex (CPI) bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2004-2008) 1,62% (CBS, 2009). Aangezien de maximale pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen om de twee jaar worden gewijzigd, zijn de bedragen van artikel 16, 1e lid van het Pachtprizenbesluit 2007 met  $(2 \times 1,62\% =) 3,24\%$  verhoogd. Het resultaat is opgenomen in tabel 3.1.

De pachtprizen voor bestaande overeenkomsten voor agrarische bedrijfsgebouwen worden met hetzelfde percentage (3,24%) gewijzigd, conform artikel 20, tweede lid van het Pachtprizenbesluit 2007.

| Aard van het bedrijf            | Grootteklasse in hectare | Doelmatigheid |           |        |
|---------------------------------|--------------------------|---------------|-----------|--------|
|                                 |                          | zeer goed     | voldoende | slecht |
| Veeteelt- en gemengde bedrijven | tot 15                   | 459           | 249       | 70     |
|                                 | 15-25                    | 386           | 216       | 54     |
|                                 | 25-35                    | 340           | 186       | 52     |
|                                 | 35-45                    | 284           | 172       | 52     |
| Akkerbouwbedrijven              | tot 15                   | 383           | 224       | 57     |
|                                 | 15-25                    | 351           | 197       | 54     |
|                                 | 25-35                    | 308           | 176       | 52     |
|                                 | 35-45                    | 262           | 132       | 52     |

Bron: CBS, Pachtprizenbesluit 2007.

### 3.2 Agrarische woningen

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen vindt zijn oorsprong in het Pachtnormenbesluit 1995. Toen heeft de toenmalige minister van LNV het puntenstelsel van het ministerie van VROM voor niet-agrarische woningen geadopteerd. Die punten dienden speciaal voor agrarische woningen in dat jaar 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) werd vermenigvuldigd. Aangezien het Pachtnormenbesluit om de 3 jaar werd aangepast, stond er in 2004 weer een nieuw Pachtnormenbesluit in de steigers. Dat besluit is evenwel nooit geëffectueerd. De methode van berekenen is toen niet inhoudelijk doch 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 per 1 juli 2004'. Met dien verstande dat een agrarische woning een aftrek kreeg van € 0,34 per punt. 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 in mindering gebracht voor agrarische woningen.

| <b>Tabel 3.2 Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen 2009</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Punten</b>  | <b>Bedrag</b> | <b>Punten</b> | <b>Bedrag</b> | <b>Punten</b> | <b>Bedrag</b> | <b>Punten</b> | <b>Bedrag</b> | <b>Punten</b> | <b>Bedrag</b> |
| 40   | 160,75        | 82            | 330,36        | 124           | 517,12        | 166           | 703,84        | 208           | 890,58        |
| 41   | 164,77        | 83            | 334,82        | 125           | 521,56        | 167           | 708,30        | 209           | 895,04        |
| 42   | 168,79        | 84            | 339,26        | 126           | 526,00        | 168           | 712,73        | 210           | 899,49        |
| 43   | 172,81        | 85            | 343,70        | 127           | 530,46        | 169           | 717,19        | 211           | 903,92        |
| 44   | 176,81        | 86            | 348,15        | 128           | 534,90        | 170           | 721,63        | 212           | 908,37        |
| 45   | 180,84        | 87            | 352,60        | 129           | 539,34        | 171           | 726,08        | 213           | 912,82        |
| 46   | 184,87        | 88            | 357,04        | 130           | 543,80        | 172           | 730,52        | 214           | 917,27        |
| 47   | 188,88        | 89            | 361,49        | 131           | 548,23        | 173           | 734,98        | 215           | 921,71        |
| 48   | 192,91        | 90            | 365,94        | 132           | 552,68        | 174           | 739,40        | 216           | 926,16        |
| 49   | 196,92        | 91            | 370,38        | 133           | 557,14        | 175           | 743,87        | 217           | 930,61        |
| 50   | 200,94        | 92            | 374,83        | 134           | 561,57        | 176           | 748,30        | 218           | 935,04        |
| 51   | 204,94        | 93            | 379,28        | 135           | 566,02        | 177           | 752,76        | 219           | 939,50        |
| 52   | 208,97        | 94            | 383,71        | 136           | 570,46        | 178           | 757,20        | 220           | 943,95        |
| 53   | 212,99        | 95            | 388,17        | 137           | 574,92        | 179           | 761,65        | 221           | 948,38        |
| 54   | 217,01        | 96            | 392,62        | 138           | 579,35        | 180           | 766,09        | 222           | 952,84        |
| 55   | 221,03        | 97            | 397,05        | 139           | 583,80        | 181           | 770,55        | 223           | 957,29        |
| 56   | 225,05        | 98            | 401,50        | 140           | 588,25        | 182           | 774,98        | 224           | 961,72        |
| 57   | 229,06        | 99            | 405,96        | 141           | 592,70        | 183           | 779,44        | 225           | 966,18        |
| 58   | 233,08        | 100           | 410,39        | 142           | 597,13        | 184           | 783,87        | 226           | 970,62        |
| 59   | 237,10        | 101           | 414,84        | 143           | 601,60        | 185           | 788,33        | 227           | 975,06        |
| 60   | 241,13        | 102           | 419,29        | 144           | 606,03        | 186           | 792,77        | 228           | 979,52        |
| 61   | 245,14        | 103           | 423,74        | 145           | 610,48        | 187           | 797,22        | 229           | 983,96        |
| 62   | 249,15        | 104           | 428,18        | 146           | 614,93        | 188           | 801,67        | 230           | 988,40        |
| 63   | 253,16        | 105           | 432,63        | 147           | 619,37        | 189           | 806,12        | 231           | 992,85        |
| 64   | 257,18        | 106           | 437,08        | 148           | 623,81        | 190           | 810,56        | 232           | 997,30        |
| 65   | 261,20        | 107           | 441,52        | 149           | 628,28        | 191           | 815,01        | 233           | 1001,74       |
| 66   | 265,23        | 108           | 445,97        | 150           | 632,70        | 192           | 819,45        | 234           | 1006,18       |
| 67   | 269,24        | 109           | 450,42        | 151           | 637,16        | 193           | 823,89        | 235           | 1010,64       |
| 68   | 273,25        | 110           | 454,85        | 152           | 641,60        | 194           | 828,35        | 236           | 1015,08       |
| 69   | 277,28        | 111           | 459,31        | 153           | 646,05        | 195           | 832,79        | 237           | 1019,52       |
| 70   | 281,28        | 112           | 463,76        | 154           | 650,49        | 196           | 837,23        | 238           | 1023,98       |
| 71   | 285,31        | 113           | 468,19        | 155           | 654,94        | 197           | 841,68        | 239           | 1028,42       |
| 72   | 289,33        | 114           | 472,65        | 156           | 659,38        | 198           | 846,13        | 240           | 1032,86       |
| 73   | 293,35        | 115           | 477,10        | 157           | 663,84        | 199           | 850,57        | 241           | 1037,32       |
| 74   | 297,36        | 116           | 481,53        | 158           | 668,27        | 200           | 855,02        | 242           | 1041,75       |
| 75   | 301,39        | 117           | 485,98        | 159           | 672,73        | 201           | 859,47        | 243           | 1046,20       |
| 76   | 305,40        | 118           | 490,43        | 160           | 677,16        | 202           | 863,91        | 244           | 1050,66       |
| 77   | 309,42        | 119           | 494,87        | 161           | 681,62        | 203           | 868,36        | 245           | 1055,09       |
| 78   | 313,45        | 120           | 499,32        | 162           | 686,06        | 204           | 872,81        | 246           | 1059,54       |
| 79   | 317,46        | 121           | 503,77        | 163           | 690,50        | 205           | 877,24        | 247           | 1063,98       |
| 80   | 321,48        | 122           | 508,22        | 164           | 694,95        | 206           | 881,70        | 248           | 1068,43       |
| 81   | 325,92        | 123           | 512,66        | 165           | 699,40        | 207           | 886,15        | 249           | 1072,87       |

Bron: CBS, VROM, Pachtprizenbesluit 2007.

In artikel 14 (derde lid) en artikel 15 (tweede lid) van het Pachtprizenbesluit 2007 is aangegeven hoe de hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe overeenkomsten voor agrarische woningen moeten worden bepaald. Daarbij wordt aangesloten op het geldende puntenstelsel voor zelfstandige woningen. Jaarlijks stelt de minister van VROM het maximale huurstijgingspercentage per woning vast. Voor 2008 bedroeg het 1,6% (het inflatiepercentage over 2007) en voor 2009 is het 2,5% (het inflatiepercentage over 2008) (VROM, 2008 en 2009). Over deze twee jaar komt de huurprijsverhoging uit op 4,14% (het product van 1,6% en 2,5%). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2007 te verhogen met de huurprijsverhoging van 4,14%, krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2009 (tabel 3.2). Impliciet wordt door deze werkwijze de aftrek van 0,34 cent per punt voor agrarische woningen verhoogd met hetzelfde percentage.

De pachtprizen voor bestaande overeenkomsten voor agrarische woningen worden met de hiervoor genoemde huurprijsverhoging van 4,14% gewijzigd (bij een gelijk puntentotaal), conform artikel 15, tweede lid van het Pachtprizenbesluit 2007.

## 4 Wijzigingen ten opzichte van het Pachtprizenbesluit 2007

### 4.1 Inkomenscorrectie voor de prijsmutatie in de post 'omzet en aanwas'

In de bedrijfsresultaten die het LEI publiceert, wordt de post 'omzet en aanwas' als opbrengst meegenomen. Daarin zit de prijsmutatie van de biologische activa (vooral melkkoeien)<sup>1</sup> omdat de biologische activa tegen de reële prijs worden gewaardeerd. Daarmee volgt het LEI de richtlijnen van de internationale accountancyregels<sup>2</sup>. Die prijsmutatie van de veestapel was in 2007 sterk positief, door oplopende melkprijzen. Dergelijke prijsmutaties zorgen voor onnodige instabiliteit van de grondbeloning in de tijd. Daarom is in de berekening van de grondbeloning voor alle jaren de prijsmutatie van de post 'omzet en aanwas' uit het resultaat gerekend door het als een inkomenscorrectie van het inkomen af te halen. Voor de volume mutatie van de post omzet en aanwas wordt het inkomen niet gecorrigeerd. De reden voor dat laatste is dat er voor omzet en aanwas kosten zijn gemaakt, die bij de inkomensberekening op de opbrengsten in mindering zijn gebracht. Tabel 4.1 laat zien wat de prijscorrectie zou hebben betekend voor de berekening van de grondbeloning over de periode 2001-2005. Gemiddeld over heel Nederland wordt de grondbeloning € 27 per hectare lager (zie tevens bijlage 3).

| <b>Pachtprijsgebied</b>       | <b>Grondbeloning inclusief prijsmutatie 'omzet en aanwas'</b> | <b>Grondbeloning exclusief prijsmutatie 'omzet en aanwas'</b> | <b>Kolom 2 minus kolom 1</b> |
|-------------------------------|---|---|------------------------------|
| Bouwhoek en Hogeland          | 500   | 488   | -12                          |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 328   | 318   | -10                          |
| Noordelijk weidegebied        | 504   | 466   | -38                          |
| Oostelijk weidegebied         | 526   | 493   | -33                          |
| IJsselmeerpolders             | 682   | 675   | -7                           |
| Westelijk weidegebied         | 468   | 436   | -32                          |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 541   | 534   | -7                           |
| Zuidelijk weidegebied         | 625   | 589   | -36                          |
| Nederland                     | 511   | 484   | -27                          |

Bron: Informatienet.

<sup>1</sup> Poppe, K. J. (2003). *Het Bedrijven-Informatienet van A tot Z*. Rapport 1.03.06, LEI, Den Haag: pagina 58.

'Biologische activa zijn er in twee vormen: als vaste activa en als vlottende activa. Biologische vaste activa zijn productiemiddelen die producten voortbrengen. Dat kan op korte termijn, dat wil zeggen binnen een jaar (bijvoorbeeld tomatenplanten) of op langere termijn (bijvoorbeeld een appelboomgaard). Er zijn ook een aantal vaste biologische activa die niet alleen producten voortbrengen maar zich ook vermeerderen (zoals melkkoeien of fokzeugen die hun eigen plaatsvervangers in de veestapel produceren), of zelfs alleen maar vermeerderen (bloembollen). De vlottende biologische productiemiddelen zijn producten die in bewerking zijn en tot product uitgroeien, hetzij op korte termijn (vleesvarkens of sla-planten), hetzij op langere termijn (zoals coniferen of kerstdennen). Daarnaast zijn er nog 'gewone' voorraden van geoogste producten (zoals appels) waarbij geen aanwas meer optreedt.'

<sup>2</sup> De keuze voor het naar de resultatenrekening brengen van de post omzet en aanwas is om aan te sluiten bij IAS 41 'Agriculture'. Dat is een accountancy standaard die onderdeel uitmaakt van de International Financial Reporting Standard (IFRS). Met deze standaards wordt gestreefd naar internationale harmonisatie van accountancy richtlijnen. Het sluit niet aan bij wijze waarop boekhoudbureaus de fiscale aangifte voor ondernemers in de land- en tuinbouw berekenen.'

## 4.2 Meer pacht prijsgebieden

De Commissie Pachtnormen heeft in haar rapport (*Evenwicht in Pachtnormen*, 2006) gekozen voor een indeling in 14 groepen van landbouwgebieden<sup>1</sup>. Echter, omdat het aantal bedrijven in het Bedrijven-Informatienet van het LEI in sommige van die groepen van landbouwgebieden te klein was om een betrouwbare gemiddelde grondbeloning en een betrouwbare gemiddelde laatst betaalde pacht te berekenen, adviseerde de Commissie noodgedwongen 8 pacht prijsgebieden te hanteren. De Commissie had ten behoeve van de berekening van de grondbeloning gekozen voor de indeling in 14 groepen van landbouwgebieden omdat de onderliggende 66 landbouwgebieden zijn samengesteld met behulp van gemeenten met 'een homogene agrarische structuur'. Daarnaast zijn de groepen van landbouwgebieden aanliggend. Kaart 4.1 toont de pacht prijsgebieden waarvan er in geval van het Pacht prijzenbesluit 2007 een drietal zijn opgebouwd uit meerdere groepen van landbouwgebieden:

- Pacht prijsgebied Oostelijk weidegebied. Samenvoeging van Centraal veehouderijgebied en Oostelijk veehouderijgebied;
- Pacht prijsgebied Westelijk weidegebied. Samenvoeging van Westelijk Holland, Waterland en Droogmakerijen, Hollands/Utrechts weidegebied en Rivierengebied;
- Pacht prijsgebied Zuidelijk weidegebied. Samenvoeging van Zuidwest-Brabant, Zuidelijk veehouderijgebied en Zuid-Limburg.

Omdat aan de basis van de indeling in 14 groepen van landbouwgebieden het criterium 'een homogene landbouwstructuur' ligt, mag men verwachten dat de samengevoegde groepen van landbouwgebieden een heterogene landbouwstructuur kennen. Gegeven de relatie tussen landbouwstructuur en bedrijfsresultaten (grondbeloning) zou een indeling in 14 pacht prijsgebieden een juistere berekening van de regionale grondbeloning moeten opleveren dan met 8 pacht prijsgebieden het geval is. Zowel pachters als verpachters hebben er in 2008 bij de minister van LNV op aangedrongen het aantal pacht prijsgebieden uit te breiden van 8 tot 14.

De minister heeft daaraan gehoor gegeven en het LEI opdracht verleend om extra bedrijven in de administratie te nemen teneinde met voldoende gegevens voor 14 groepen van landbouwgebieden een gemiddelde grondbeloning evenals een gemiddelde laatst betaalde pacht te kunnen berekenen.

---

<sup>1</sup> Een samenvoeging van de 66 landbouwgebieden tot 14 groepen van landbouwgebieden. Deze indeling is in 1991 samen met de indeling in 66 landbouwgebieden vastgesteld door de Adviescommissie Landbouwstatistieken.

Figuur 4.1 **Samenvoeging van 14 groepen van landbouwgebieden tot 8 pacht prijsgebieden**



# Literatuur

---

CBS, *Inflatie opnieuw lager*. Persbericht PB09-044 d.d. 4 juni 2009.

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

Heisterkamp, A.H.T. en W.L. Valk, *Nieuw pachtrecht; Tekst & Commentaar*. Kluwer, Deventer, 2007.

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

VROM, *Huurbeleid 2008-2009*. Ministerie van VROM, Den Haag, 2008.

VROM, *Huurbeleid 2009/2010*. Ministerie van VROM, Den Haag, 2009.

# Bijlage 1

## De gemiddelde grondbeloning op land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2003-2007

### B1.1 Inleiding

Deze notitie gaat kort in op enkele uitkomsten van de berekening van de grondbeloning die gebruikt wordt voor de Regeling pachtprizen van 2009. Het beschrijft de aantallen gebruikte steekproefbedrijven, de methoden en de resultaten.

De resultaten in hoofdstuk 2 zijn gebaseerd op akkerbouw- en melkveebedrijven (HoofdNEG-type 1 en NEG-typen 4110 en 4120 (en 2003-3005 ook 4370)) tussen 70 en 400 nge ('geselecteerde groep') uit de CBS-Landbouw telling. De economische resultaten van die bedrijven zijn berekend door de bedrijven via Statistical Matching te koppelen aan de drie 'best-passende' bedrijven uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI. Uit dat Informatienet zijn bedrijven gebruikt van 50 tot 450 nge.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitkomsten van opengrondstuwbouwbedrijven (groentebedrijven (NEG-type 2011), bloembollenbedrijven (2021) en boomkwekerijbedrijven (3480)). Ook daar is de methode van Statistical Matching toegepast voor het vaststellen van de weging van de resultaten van de steekproefbedrijven.

### B1.2 Akkerbouw en melkveebedrijven

#### *Gebruikte steekproefbedrijven*

In de berekeningen over de voorgaande periode (2001-2005) is voor de geselecteerde groep gebruik gemaakt van alleen de bedrijven uit de vastleggingsvariant MVO met als projectdeelname FADN. Voor de nieuwe situatie (2003-2007) is gebruik gemaakt van een grotere groep. Voor de periode 2003-2005 wordt de groep aangevuld met EU-FADN-bedrijven en met een groep speciaal geworven EU-pachtbedrijven.

|    |                                  | <b>2003</b> | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>gemiddeld<br/>2003-2007</b> |
|----|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------|
| 1  | Bouwhoek en Hogeland             | 36          | 36          | 37          | 42          | 48          | 40                             |
| 2  | Veenkoloniën en Oldambt          | 35          | 35          | 35          | 44          | 51          | 40                             |
| 3  | Noordelijk weidegebied           | 61          | 58          | 55          | 107         | 113         | 79                             |
| 4  | Oostelijk veehouderijgebied      | 72          | 70          | 63          | 84          | 87          | 75                             |
| 5  | Centraal veehouderijgebied       | 25          | 26          | 22          | 22          | 20          | 23                             |
| 6  | IJsselmeerpolders                | 43          | 38          | 26          | 27          | 33          | 33                             |
| 7  | Westelijk Holland                | 33          | 31          | 25          | 26          | 22          | 27                             |
| 8  | Waterland en Droogmakerijen      | 26          | 25          | 22          | 21          | 22          | 23                             |
| 9  | Hollands en Utrechts weidegebied | 29          | 24          | 25          | 29          | 29          | 27                             |
| 10 | Rivierengebied                   | 23          | 22          | 21          | 24          | 25          | 23                             |
| 11 | Zuidwestelijk akkerbouwgebied    | 38          | 39          | 39          | 49          | 55          | 44                             |
| 12 | Zuidwest-Brabant                 | 17          | 18          | 18          | 18          | 18          | 18                             |
| 13 | Zuidelijk veehouderijgebied      | 66          | 53          | 53          | 61          | 63          | 59                             |
| 14 | Zuid-Limburg                     | 28          | 29          | 27          | 33          | 32          | 30                             |
|    | Totaal                           | 532         | 504         | 468         | 587         | 618         | 542                            |

Voor 2006 en 2007 is een deel van die genoemde EU-pachtbedrijven al in administratie in de MVO-variant met als projectdeelname LMM. In tabel 1 is een overzicht gegeven van het aantal steekproefbedrijven dat per regio per jaar is gebruikt in de berekeningen.

#### *Statistical Matching en dekking productiecapaciteit*

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

1. De 14 landbouwgebieden (exact match);
2. Bedrijfstypen (exacte match);
3. Bedrijfsomvang (nge) (best match);
4. Oppervlakte cultuurgrond (best match);
5. Nge per hectare cultuurgrond (best match).

Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

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

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling (70-400 nge) zijn de drie matches uit het Informatienet ingewogen naar de afstand (niet fysiek, maar naar gelijkenis) met het Landbouwtellingsbedrijf. Hoe kleiner de afstand, hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De nge wordt gezien als het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt zwaarder meegewogen dan de andere kengetallen (5:1) bij het bepalen van de afstand. Op basis van deze weging wordt met behulp van bovengenoemde steekproefbedrijven voor elke regio de productiecapaciteit (nge) uit de landbouwtelling voor 95 tot 101% gedekt (tabel B1.2).

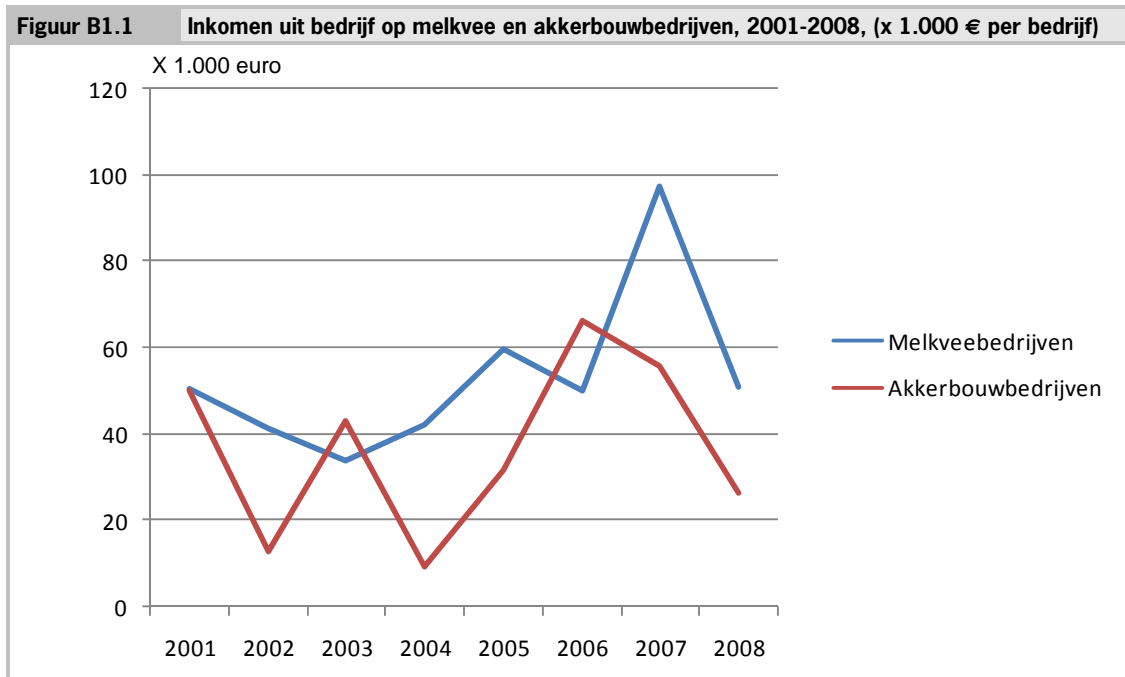
| <b>Tabel B1.2</b>                |             | <b>Mate waarin de gemiddelde nge uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge van de steekproefbedrijven a)</b> |             |             |             |  |
|----------------------------------|-------------|--|-------------|-------------|-------------|--|
| <b>Gebied</b>                    | <b>2003</b> | <b>2004</b>  | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> |  |
| Bouwhoek en Hogeland             | 97          | 98   | 98          | 97          | 97          |  |
| Veenkoloniën en Oldambt          | 99          | 99   | 99          | 99          | 97          |  |
| Noordelijk weidegebied           | 100         | 101  | 101         | 101         | 100         |  |
| Oostelijk veehouderijgebied      | 99          | 100  | 101         | 100         | 100         |  |
| Centraal veehouderijgebied       | 97          | 97   | 93          | 94          | 94          |  |
| Ijselmeerpolders                 | 96          | 97   | 99          | 99          | 101         |  |
| Westelijk Holland                | 97          | 98   | 95          | 94          | 94          |  |
| Waterland en droogmakerijen      | 99          | 98   | 99          | 96          | 99          |  |
| Hollands en Utrechts weidegebied | 98          | 98   | 98          | 99          | 99          |  |
| Rivierengebied                   | 97          | 98   | 98          | 98          | 98          |  |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied    | 98          | 98   | 96          | 98          | 98          |  |
| Zuidwest-Brabant                 | 98          | 98   | 94          | 97          | 100         |  |
| Zuidelijk veehouderijgebied      | 98          | 97   | 97          | 96          | 98          |  |
| Zuid-Limburg                     | 95          | 94   | 95          | 97          | 96          |  |
| <i>Nederland</i>                 | <i>99</i>   | <i>99</i>  | <i>99</i>   | <i>99</i>   | <i>99</i>   |  |

a) Groter dan 100 is een overschatting van de werkelijkheid.

#### *Resultaten totale groep*

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

uitkeringen, die jaarlijks per bedrijf sterk kunnen fluctueren. In de periode 2003-2007 was er duidelijk sprake van een opgaande lijn van de resultaten, zowel bij akkerbouwbedrijven als bij melkveehouders (figuur B1.1).



In de resultaten die het LEI publiceert, wordt een post 'omzet en aanwas' als opbrengsten meegenomen, waarin ook de prijsmutatie van de biologische activa is opgenomen. Daarmee volgt het LEI de richtlijnen van de internationale accountancyregels. Die prijsmutatie van de veestapel was in 2007 sterk positief, door oplopende melkprijzen. In de berekening van de grondbeloning is voor alle jaren die prijsmutatie uit het resultaat gerekend door het als een inkomenscorrectie van het inkomen af te halen.

Per saldo schommelt de berekende vergoeding per jaar tussen ruim € 300 per hectare in 2004 en € 1.050 per hectare in 2007 (tabel B1.3). Gemiddeld over deze onderzoeksperiode komt het uit op € 646 per hectare (berekend door de € 35.425 uit de kolom gemiddeld 2003-2007 uit de tabel te delen door 54,8 ha). De kolom gemiddeld 2003-2007 is berekend door de jaargemiddelden te wegen met het aantal bedrijven per jaar.

| <b>Tabel B1.3 Berekeningwijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkveebedrijven in Nederland, 2003-2007 (€ per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond)</b> |   |             |             |             |             |             |                            |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
|   | <b>Omschrijving</b>                           | <b>2003</b> | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>gemiddeld 2003-2007</b> |
|   | Aantal steekproefbedrijven                    | 532         | 504         | 468         | 587         | 618         | 542                        |
|   | Aantal bedrijven wf populatie                 | 18.574      | 18.421      | 16.847      | 16.491      | 16.377      | 17.342                     |
|   | Oppervlakte cultuurgrond                      | 51,6        | 52,6        | 55,6        | 57,4        | 57,8        | 54,8                       |
|   | Bedrijfsomvang in nge                         | 116         | 118         | 116         | 117         | 120         | 117                        |
|   | Aantal melkkoeien                             | 63          | 63          | 65          | 67          | 69          | 65                         |
|   |   |             |             |             |             |             |                            |
| (+)   | Opbrengsten                                   | 240.964     | 237.867     | 270.095     | 287.657     | 343.176     | 274.151                    |
| (-)   | Betaalde kosten en afschrijvingen             | 195.082     | 195.540     | 202.803     | 216.841     | 238.175     | 208.957                    |
| (=)   | Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering         | 45.883      | 42.327      | 67.292      | 70.816      | 105.001     | 65.195                     |
| (-)   | Inkomenscorrectie                             | -1.237      | -3.695      | 7.782       | -3.108      | 16.411      | 2.971                      |
| (+)   | Betaalde pacht                                | 9.910       | 10.126      | 10.501      | 10.283      | 10.899      | 10.328                     |
| (+)   | Financieringslasten                           | 24.027      | 23.674      | 24.768      | 28.755      | 32.977      | 26.686                     |
| (=)   | Vergoeding voor grondvermogen en eigen arbeid | 81.056      | 79.822      | 94.779      | 112.962     | 132.466     | 99.238                     |
| (-)   | Kosten arbeid                                 | 32.513      | 33.952      | 33.484      | 33.040      | 34.360      | 33.457                     |
| (-)   | Kosten vermogen                               | 16.577      | 19.438      | 17.194      | 23.220      | 27.054      | 20.547                     |
| (-)   | Kosten quotum                                 | 3.720       | 5.160       | 4.018       | 5.417       | 4.170       | 4.492                      |
| (=)   | Vergoeding voor grond I                       | 28.246      | 21.271      | 40.083      | 51.286      | 66.882      | 40.743                     |
| (-)   | Reservering                                   | 4.687       | 4.892       | 5.246       | 5.717       | 6.185       | 5.318                      |
| (=)   | Vergoeding voor grond II                      | 23.559      | 16.379      | 34.837      | 45.569      | 60.697      | 35.425                     |
|   |   |             |             |             |             |             |                            |
|   |   |             |             |             |             |             |                            |
|   | <b>Resultaten per hectare</b>                 |             |             |             |             |             |                            |
|   | Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering         | 889         | 805         | 1.209       | 1.234       | 1.818       | 1.189                      |
|   | Vergoeding voor grondvermogen en eigen arbeid | 1.571       | 1.519       | 1.704       | 1.969       | 2.293       | 1.809                      |
|   | Vergoeding voor grond I                       | 548         | 405         | 720         | 894         | 1.158       | 743                        |
|   | Vergoeding voor grond II                      | 457         | 312         | 626         | 794         | 1.051       | 646                        |

Bron: Informatienet.

#### *Vergoeding voor grond per regio*

In tabel 4 zijn de uitkomsten weergegeven van de grondbeloning per hectare voor de verschillende regio's per jaar. De piek in de akkerbouwinkomens (vergelijk figuur B1.1) in 2006 is ook terug te zien in de hogere vergoedingen in de 'akkerbouwregio's' 1, 6 en 11. Voor zetmeelbedrijven, die vooral in de Veenkoloniën voorkomen, was juist 2007 een zeer goed jaar, net als voor melkveebedrijven.

| <b>Tabel B1.4</b> |                                  | <b>Berekende vergoeding per hectare per regio per jaar, 2003-2007 (€ per hectare)</b> |             |             |             |              |                                |
|-------------------|----------------------------------|---|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------------------------|
|                   |                                  | <b>2003</b>   | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b>  | <b>gemiddeld<br/>2003-2007</b> |
| 1                 | Bouwhoek en Hogeland             | 601   | 38          | 380         | 1.123       | 1.189        | 665                            |
| 2                 | Veenkoloniën en Oldambt          | 261   | 261         | 303         | 395         | 879          | 421                            |
| 3                 | Noordelijk weidegebied           | 392   | 478         | 705         | 673         | 1.226        | 697                            |
| 4                 | Oostelijk veehouderijgebied      | 353   | 488         | 801         | 510         | 1.196        | 668                            |
| 5                 | Centraal veehouderijgebied       | 339   | 222         | 741         | 505         | 1.210        | 587                            |
| 6                 | IJsselmeerpolders                | 968   | -71         | 721         | 2.260       | 1.238        | 1.047                          |
| 7                 | Westelijk Holland                | 286   | 94          | 387         | 556         | 525          | 367                            |
| 8                 | Waterland en Droogmakerijen      | 502   | 399         | 539         | 591         | 819          | 571                            |
| 9                 | Hollands en Utrechts weidegebied | 480   | 277         | 402         | 417         | 963          | 508                            |
| 10                | Rivierengebied                   | 168   | 390         | 701         | 739         | 1.303        | 635                            |
| 11                | Zuidwestelijk akkerbouwgebied    | 667   | 35          | 629         | 1.175       | 532          | 606                            |
| 12                | Zuidwest-Brabant                 | 325   | 150         | 568         | 780         | 810          | 518                            |
| 13                | Zuidelijk veehouderijgebied      | 630   | 500         | 828         | 823         | 1.138        | 775                            |
| 14                | Zuid-Limburg                     | 96  | 243         | 479         | 601         | 1.071        | 490                            |
|                   | <b>Totaal</b>                    | <b>457</b>  | <b>312</b>  | <b>626</b>  | <b>794</b>  | <b>1.051</b> | <b>646</b>                     |

Bron: Informatienet.

### B1.3 Opengrondstuinbouwbedrijven

#### *Gebruikte steekproefbedrijven*

In de berekeningen over zowel de periode 2001-2005 als voor 2003-2007 is voor de geselecteerde groep gebruik gemaakt van de bedrijven uit de vastleggingsvarianten MVO en EU met als projectdeelname FADN. Er is in 2001-2005 gebruik gemaakt van de standaardweging op basis van de stratificatie die voor FADN wordt gebruikt. Voor de nieuwe situatie (2003-2007) is geen gebruik gemaakt van die standaardweging, omdat daarin geen rekening wordt gehouden met de regio's. Daarom zijn de bedrijven nu, conform de methode die bij akkerbouw en melkvee is toegepast, gewogen met de wegingsfactor die via Statistical Matching is berekend. Voor tuinbouwbedrijven is een indeling in 3 regio's gemaakt:

1. Nederland exclusief Westelijk Holland (gebied 7 uit de 14-indeling);
2. Westelijk Holland exclusief Boskoop en Rijneveld (gebied 2805 uit de 66-indeling);
3. Boskoop en Rijneveld.

Deze indeling brengt met zich mee dat er verschillen zijn in groepssamenstelling. In regio Boskoop liggen met name boomkwekerijbedrijven, in gebied 2 (Westelijk Holland exclusief Boskoop en Rijneveld) overheersen de bloembollenbedrijven en onder gebied 1 vallen relatief veel boomkwekerijbedrijven en opengrondsgroentenbedrijven.

#### *Statistical Matching en dekking productiecapaciteit*

Bij de methode Statistical Matching wordt bij elk bedrijf uit de CBS Landbouwtelling de drie 'best passende' steekproefbedrijven gezocht. Die matching heeft plaats gevonden op basis van:

1. De 3 landbouwgebieden (exact match);
2. Bedrijfstypen (exacte match);
3. Bedrijfsomvang (nge) (best match);
4. Oppervlakte cultuurgrond (best match);
5. Nge per hectare cultuurgrond (best match).

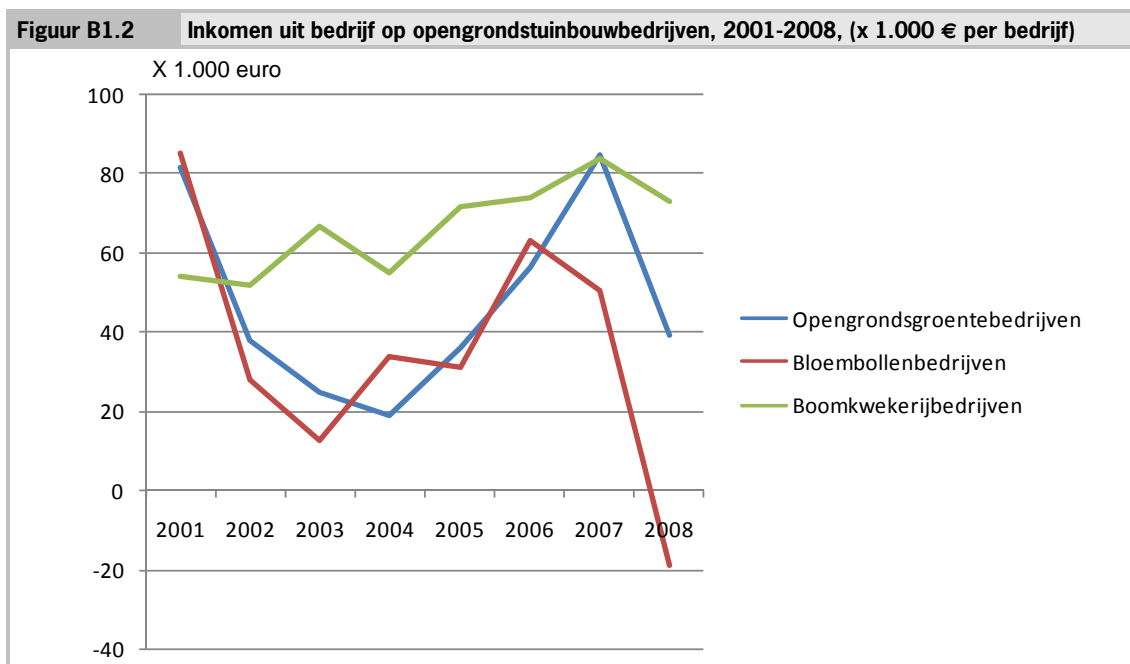
Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling (70-400 nge) zijn de drie matches uit het Informatienet ingewogen naar de afstand (niet fysiek, maar naar gelijkenis) met het Landbouwtellingsbedrijf. Hoe kleiner de afstand, hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De nge wordt gezien als het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt zwaarder meegewogen dan de andere kengetallen (4:1) bij het bepalen van de afstand. Op basis van deze weging wordt met behulp van bovengenoemde steekproefbedrijven voor de regio's 1 en 2 de productiecapaciteit (nge) uit de landbouwtelling voor 97 tot 107% gedekt.

| <b>Tabel B1.5</b> |  | <b>Mate waarin de gemiddelde nge uit de landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen nge van de steekproefbedrijven a)</b> |             |             |             |             |
|-------------------|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Gebied</b>     |  | <b>2003</b>  | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> |
| 1                 | Nederland ex Westelijk Holland           | 103  | 107         | 98          | 97          | 97          |
| 2                 | Westelijk Holland ex Boskoop en Rijnveld | 99   | 99          | 101         | 105         | 103         |
| 3                 | Boskoop en Rijnveld                      | 92   | 96          | 105         | 93          | 94          |
| <b>Nederland</b>  |  | 101  | 103         | 99          | 99          | 98          |

a). Groter dan 100 is een overschatting van de werkelijkheid.

#### Resultaten per regio (1 en 2)

De berekening van de grondbeloning is gebaseerd op het kengetal bedrijfswinst normale bedrijfsvoering. Dat kengetal komt nagenoeg overeen met 'het inkomen uit bedrijf' dat het LEI als centraal kengetal publiceert in de monitoring van resultaten. Het verschil zit in de buitengewone baten en lasten, zoals boekverschillen en schade-uitkeringen, die jaarlijks per bedrijf sterk kunnen fluctueren. In de periode 2003-2007 was er sprake van een opgaande lijn van de resultaten, zowel bij opengrondsgroentebedrijven, bloembollenbedrijven als bij boomkwekerijbedrijven (figuur B1.2). De inkomens van boomkwekerijbedrijven liggen vrijwel alle jaren op een hoger niveau dan van de andere typen. In 2008 vindt een sterke daling van de inkomens plaats, vooral bij de bollenteelt.



**Tabel B1.6 Berekeningwijze en uitkomsten van de grondbeloning op opengrondstuintbouw bedrijven in Nederland (exclusief Westelijk Holland), 2003-2007 (€ per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond)**

|   | 2003    | 2004    | 2005    | 2006    | 2007    | Gemiddeld |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Aantal steekproefbedrijven                          | 26      | 28      | 32      | 31      | 34      | 30        |
| Aantal bedrijven wf populatie                       | 1036    | 1055    | 1065    | 1108    | 1118    | 1.077     |
| Oppervlakte cultuurgrond                            | 22,8    | 21,6    | 17,8    | 16,4    | 17,1    | 19,1      |
| Bedrijfsomvang in nge                               | 159,7   | 167,7   | 155,5   | 164,1   | 166,1   | 162,7     |
| (+) Opbrengsten                                     | 377.080 | 347.009 | 308.615 | 302.449 | 474.274 | 362.459   |
| (-) Betaalde kosten en afschrijvingen               | 302.027 | 280.299 | 261.022 | 237.239 | 422.658 | 301.371   |
| (=) Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering           | 75.053  | 66.710  | 47.593  | 65.210  | 51.616  | 61.088    |
| (-) Inkomenscorrectie                               | 64      | 0       | 0       | 0       | 5       | 13        |
| (+) Betaalde pacht                                  | 19.276  | 16.011  | 13.299  | 11.130  | 16.976  | 15.298    |
| (+) Financieringslasten                             | 11.624  | 16.486  | 12.206  | 12.036  | 17.783  | 14.056    |
| (=) Vergoeding voor grond, vermogen en eigen arbeid | 105.890 | 99.207  | 73.098  | 88.377  | 86.370  | 90.429    |
| (-) Kosten arbeid                                   | 37.181  | 36.605  | 33.937  | 33.749  | 35.443  | 35.359    |
| (-) Kosten vermogen                                 | 13.648  | 18.401  | 12.830  | 16.783  | 22.795  | 16.963    |
| (-) Kosten quotum                                   | 27      | 54      | 27      | 30      | 21      | 32        |
| (=) Vergoeding voor grond I                         | 55.033  | 44.146  | 26.304  | 37.816  | 28.110  | 38.075    |
| (-) Reservering                                     | 4.070   | 4.810   | 4.121   | 4.063   | 5.143   | 4.446     |
| (=) Vergoeding voor grond II                        | 50.963  | 39.336  | 22.183  | 33.752  | 22.967  | 33.629    |
| <b>Resultaten per hectare</b>                       |         |         |         |         |         |           |
| Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering               | 3.299   | 3.093   | 2.672   | 3.978   | 3.021   | 3.206     |
| Vergoeding voor grond, vermogen en eigen arbeid     | 4.654   | 4.600   | 4.104   | 5.391   | 5.056   | 4.746     |
| Vergoeding voor grond I                             | 2.419   | 2.047   | 1.477   | 2.307   | 1.645   | 1.998     |
| Vergoeding voor grond II                            | 2.240   | 1.824   | 1.245   | 2.059   | 1.344   | 1.765     |

Bron: Informatienet.

| <b>Tabel B1.7</b> |   | <b>Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland (exclusief Boskoop en Rijneveld), 2003-2007 (€ per bedrijf respectievelijk per hectare)</b> |             |             |             |             |                  |
|-------------------|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
|                   |   | <b>2003</b>  | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>Gemiddeld</b> |
|                   | Aantal steekproefbedrijven                      | 34   | 33          | 29          | 25          | 23          | 29               |
|                   | Aantal bedrijven wf populatie                   | 543  | 521         | 466         | 450         | 376         | 471              |
|                   | Oppervlakte cultuurgrond                        | 16,7   | 16,6        | 16,4        | 16,0        | 20,5        | 17,1             |
|                   | Bedrijfsomvang in nge                           | 184,9  | 182,6       | 186,4       | 196,6       | 197,7       | 189,0            |
|                   |   |  |             |             |             |             |                  |
| (+)               | Opbrengsten                                     | 393.520  | 419.544     | 347.959     | 415.955     | 409.593     | 397.114          |
| (-)               | Betaalde kosten en afschrijvingen               | 348.058  | 392.353     | 314.031     | 356.775     | 371.800     | 356.578          |
| (=)               | Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering           | 45.461   | 27.192      | 33.928      | 59.180      | 37.794      | 40.536           |
| (-)               | Inkomenscorrectie                               | 0  | 0           | 62          | 0           | 0           | 12               |
| (+)               | Betaalde pacht                                  | 32.026   | 33.114      | 27.472      | 30.983      | 34.354      | 31.538           |
| (+)               | Financieringslasten                             | 29.091   | 29.969      | 26.354      | 32.403      | 38.269      | 30.840           |
| (=)               | Vergoeding voor grond, vermogen en eigen arbeid | 106.579  | 90.274      | 87.693      | 122.566     | 110.417     | 102.901          |
| (-)               | Kosten arbeid                                   | 39.621   | 40.400      | 40.449      | 39.401      | 39.981      | 39.973           |
| (-)               | Kosten vermogen                                 | 23.348   | 29.632      | 22.348      | 32.496      | 37.141      | 28.487           |
| (-)               | Kosten quotum                                   | 13   | 14          | 59          | 11          | 11          | 21               |
| (=)               | Vergoeding voor grond I                         | 43.597   | 20.229      | 24.837      | 50.658      | 33.284      | 34.421           |
| (-)               | Reservering                                     | 6.633  | 7.069       | 6.313       | 7.613       | 7.911       | 7.057            |
| (=)               | Vergoeding voor grond II                        | 36.964   | 13.160      | 18.524      | 43.045      | 25.374      | 27.364           |
|                   |   |  |             |             |             |             |                  |
|                   | <b>Resultaten per hectare</b>                   |  |             |             |             |             |                  |
|                   | Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering           | 2.720  | 1.634       | 2.063       | 3.693       | 1.839       | 2.367            |
|                   | Vergoeding voor grond, vermogen en eigen arbeid | 6.378  | 5.425       | 5.333       | 7.648       | 5.373       | 6.009            |
|                   | Vergoeding voor grond I                         | 2.609  | 1.216       | 1.510       | 3.161       | 1.620       | 2.010            |
|                   | Vergoeding voor grond II                        | 2.212  | 791         | 1.126       | 2.686       | 1.235       | 1.598            |

Bron: Informatienet.

Per saldo schommelt de berekende vergoeding per jaar in regio 1 (Nederland exclusief Westelijk Holland) tussen ruim € 1.200 per hectare in 2005 en ruim € 2.200 per hectare in 2003. Gemiddeld over deze onderzoeksperiode komt het uit op € 1.765 per hectare (berekend door de € 33.629 uit de kolom gemiddeld 2003-2007 uit de tabel te delen door 19,1 ha).

## Bijlage 2

### Laatst betaalde pacht

#### B2.1 Los bouw- en grasland

Voor de berekening van het veranderpercentage per pacht prijsgebied (percentage waarmee de pacht prijzen van bestaande overeenkomsten mag worden aangepast in 2009) moet de laatst betaalde pacht per pacht gebied worden bepaald. Volgens het Pacht prijzen besluit 2007 is dit de 'gemiddelde pacht prijs per hectare in het pacht prijs gebied, exclusief vergoedingen voor waterschapslasten, landinrichtingsrente en griffierechten van de grondkamer' (artikel 10, lid 1a). In de toelichting op dit artikel is het volgende opgenomen: 'Met de gemiddelde pacht prijs wordt bedoeld op de concrete actuele pacht prijs die gemiddeld wordt betaald. Het Bedrijven Informatienet voorziet in gegevens over de pacht prijzen van reguliere pacht overeenkomsten, aan de hand waarvan het veranderpercentage als bedoeld in dit artikel wordt bepaald.' Om voldoende waarnemingen voor de 14 gebieden te verkrijgen, zijn begin 2009 naast de reguliere steekproefbedrijven van het LEI specifiek voor dit doel extra bedrijven geworven.

In de betaalde pachtsom kunnen ook vergoedingen zijn opgenomen voor waterschapslasten, landinrichting- of ruilverkavelingrente en kosten van de grondkamer. De verpachter kan maximaal 50% van de waterschapslasten per hectare per jaar aan de pachter doorberekenen, als het waterschap geen pachteromslag heft. Ook kan de verpachter maximaal 50% van de landinrichtings- of ruilverkavelingsrente aan de pachter doorberekenen met een door de minister vast te stellen maximumbedrag per hectare per jaar (momenteel € 25). Deze vergoedingen worden echter niet afzonderlijk vastgelegd. Voor de waterschapslasten worden de bedragen afgeleid van gegevens uit het informatienet en van gegevens van de waterschappen (via de Unie van Waterschappen). De correcties voor landinrichtingsrente en griffierechten zijn achterwege gelaten. Dit was ook het geval voor de berekening van de veranderpercentages voor de Regeling pacht prijzen van 2007. De reden om hiervan af te zien, is het gemiddeld kleine bedrag van deze posten en het ontbreken van informatie om hiervan een goede inschatting te kunnen maken.

#### *Pacht prijzen 2006*

Om de laatst betaalde pacht - de concrete actuele gemiddelde pacht prijs - te bepalen is gekozen voor de pacht prijs van 2006 in combinatie met de toegestane pacht prijsverhogingen volgens de Regeling pacht prijzen van 2007. De reden is dat de gegevens van het jaar 2008 nog niet volledig zijn vastgelegd, en 2007 minder geschikt is omdat in dat jaar de overgang valt van de 'oude' naar de 'nieuwe' prijzen (die vanaf 1 september 2007 in rekening kunnen worden gebracht). De prijzen van dat jaar bestaan uit een mix van oude en nieuwe pacht prijzen. De pacht prijzen van 2007 geven daarom waarschijnlijk geen goed beeld van de laatst betaalde pacht.

Om de gemiddelde pacht prijs per groep van 14 landbouwgebieden (de nieuwe pacht prijsgebieden) te berekenen zijn de pacht overeenkomsten van 2006 geselecteerd die voldoen aan de volgende criteria:

- pacht vorm reguliere pacht langlopend (art.7:325 lid 1 en 2 BW) en reguliere pacht kortlopend (art.7:325 lid 3 en art. 385 BW);
- akkerbouwbedrijf (hoofdNEG-type 1) of melkveebedrijf (NEG-type 4110, 4120 en 4370);
- verpachter geen natuurbeschermingsorganisatie;
- oppervlakte van de pacht overeenkomst minimaal 1 hectare;
- pacht prijs minimaal € 50 per hectare.

Deze selecties leveren 600 reguliere pacht overeenkomsten op. Om het aantal waarnemingen te vergroten, zijn ook de overeenkomsten uit 2005 geselecteerd (met dezelfde criteria) die niet meer voorkomen in 2006. Dat resulteert in 46 overeenkomsten, waarmee het totaal aantal uitkomt op 646 (tabel B2.1). Deze zijn afgesloten op 379 bedrijven, wat neerkomt op 1,7 contract per bedrijf. Het areaal reguliere pacht van deze contracten bedraagt circa 8.400 ha, ofwel 13 ha per contract (en 22 ha per bedrijf).

| <b>Tabel B2.1 Bedrijven met reguliere pacht en reguliere pachtcontracten, 2006</b> |                  |                   |         |        |                           |         |        |
|--|------------------|-------------------|---------|--------|---------------------------|---------|--------|
| Pachtprijsgebied   | Aantal bedrijven | Aantal contracten |         |        | Totaal hectare contracten |         |        |
|  |                  | akkerbouw         | melkvee | totaal | akkerbouw                 | melkvee | totaal |
| Bouwhoek en Hogeland   | 22               | 27                | 21      | 48     | 584                       | 193     | 777    |
| Veenkoloniën en Oldambt  | 21               | 29                | 11      | 40     | 321                       | 130     | 451    |
| Noordelijk weidegebied   | 57               | -                 | 91      | 91     | -                         | 1.190   | 1.190  |
| Oostelijk veehouderijgebied  | 42               | 4                 | 52      | 56     | 69                        | 534     | 603    |
| Centraal veehouderijgebied   | 24               | 1                 | 38      | 39     | 23                        | 458     | 481    |
| IJsselmeerpolders  | 18               | 11                | 7       | 18     | 348                       | 179     | 526    |
| Westelijk Holland  | 19               | 8                 | 18      | 26     | 308                       | 263     | 571    |
| Waterland en Droogmakerijen  | 25               | 4                 | 39      | 43     | 138                       | 368     | 506    |
| Hollands/Utrechts weidegebied  | 18               | -                 | 25      | 25     | -                         | 273     | 273    |
| Rivierengebied   | 22               | 10                | 40      | 50     | 123                       | 382     | 506    |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied  | 30               | 46                | 8       | 54     | 879                       | 58      | 937    |
| Zuidwest-Brabant   | 23               | 7                 | 26      | 33     | 160                       | 311     | 471    |
| Zuidelijk veehouderijgebied  | 28               | 6                 | 36      | 42     | 30                        | 269     | 298    |
| Zuid-Limburg   | 30               | 27                | 54      | 81     | 508                       | 259     | 767    |
| Nederland  | 379              | 180               | 466     | 646    | 3.491                     | 4.868   | 8.358  |

Bron: Informatienet.

Van het areaal van circa 8.400 ha wordt 42% gepacht door akkerbouwbedrijven en 58% door melkveebedrijven. Dat is vrijwel gelijk aan de verdeling van het totale areaal reguliere pacht over deze bedrijfstypen (tabel B2.2). Per groep van landbouwgebieden bestaan er tussen de bedrijven van het informatienet en de totale populatie op basis van de Landbouwtelling 2006 wel enige verschillen.

| <b>Tabel B2.2 Verdeling areaal reguliere pacht op akkerbouw- en melkveebedrijven, 2006</b> |                    |         |         |                            |         |        |
|--|--------------------|---------|---------|----------------------------|---------|--------|
| Pachtprijsgebied   | Ha reguliere pacht |         |         | Percentage reguliere pacht |         |        |
|  | akkerbouw          | melkvee | totaal  | akkerbouw                  | melkvee | totaal |
| Bouwhoek en Hogeland   | 8.698              | 7.227   | 15.925  | 55                         | 45      | 100    |
| Veenkoloniën en Oldambt  | 16.974             | 4.685   | 21.659  | 78                         | 22      | 100    |
| Noordelijk weidegebied   | 2.376              | 48.124  | 50.500  | 5                          | 95      | 100    |
| Oostelijk veehouderijgebied  | 5.708              | 2.562   | 34.270  | 17                         | 83      | 100    |
| Centraal veehouderijgebied   | 509                | 6.746   | 7.255   | 7                          | 93      | 100    |
| IJsselmeerpolders  | 22.828             | 4.352   | 27.180  | 84                         | 16      | 100    |
| Westelijk Holland  | 5.752              | 8.098   | 13.850  | 42                         | 58      | 100    |
| Waterland en Droogmakerijen  | 856                | 4.254   | 5.110   | 17                         | 83      | 100    |
| Hollands/Utrechts weidegebied  | 248                | 12.514  | 12.762  | 2                          | 98      | 100    |
| Rivierengebied   | 2.808              | 9.540   | 12.348  | 23                         | 77      | 100    |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied  | 39.291             | 2.694   | 41.985  | 94                         | 6       | 100    |
| Zuidwest-Brabant   | 1.528              | 1.657   | 3.185   | 48                         | 52      | 100    |
| Zuidelijk veehouderijgebied  | 6.100              | 13.053  | 19.153  | 32                         | 68      | 100    |
| Zuid-Limburg   | 3.601              | 1.836   | 5.437   | 66                         | 34      | 100    |
| Nederland  | 117.277            | 153.343 | 270.620 | 43                         | 57      | 100    |

Bron: Landbouwtelling 2006.

In 6 gebieden wijkt de verdeling meer dan 10 procentpunten af (met een maximaal verschil van 22 procentpunten). In Bouwhoek en Hogeland, Westelijk Holland en Waterland en Droogmakerijen komt in het informatienet meer pacht op akkerbouwbedrijven voor dan in de totale populatie, en in de IJsselmeerpolders, Zuidwest-Brabant en Zuidelijk veehouderijgebied minder. De verdeling van het areaal reguliere pacht over akkerbouw- en

melkveebedrijven per landbouwgebied volgens de totale populatie is gebruikt om de pachtprizen te wegen (tabel B2.3).

| <b>Tabel B2.3 Pachtprizen, 2006</b> |                              |                |               |                                       |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Pacht prijsgebied</b>            | <b>Pacht prijs ongewogen</b> |                |               | <b>Pacht prijs gewogen<br/>totaal</b> |
|                                     | <b>akkerbouw</b>             | <b>melkvee</b> | <b>totaal</b> |                                       |
| Bouwhoek en Hogeland                | 436                          | 382            | 423           | 412                                   |
| Veenkoloniën en Oldambt             | 385                          | 301            | 361           | 367                                   |
| Noordelijk weidegebied              | -                            | 394            | 394           | 394                                   |
| Oostelijk veehouderijgebied         | 511                          | 424            | 434           | 438                                   |
| Centraal veehouderijgebied          | 418                          | 388            | 390           | 390                                   |
| IJsselmeerpolders                   | 584                          | 471            | 546           | 566                                   |
| Westelijk Holland                   | 387                          | 437            | 410           | 416                                   |
| Waterland en Droogmakerijen         | 429                          | 393            | 403           | 399                                   |
| Hollands/Utrechts weidegebied       | -                            | 446            | 446           | 446                                   |
| Rivierengebied                      | 291                          | 490            | 442           | 445                                   |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied       | 449                          | 399            | 446           | 446                                   |
| Zuidwest-Brabant                    | 463                          | 478            | 473           | 471                                   |
| Zuidelijk veehouderijgebied         | 523                          | 437            | 445           | 464                                   |
| Zuid-Limburg                        | 495                          | 420            | 470           | 470                                   |
| Nederland                           | 452                          | 418            | 432           | 433                                   |

Bron: Informatienet.

De gemiddelde reguliere pacht prijs (ongewogen) komt in 2006 uit op € 432 per hectare. Op de akkerbouwbedrijven is dit € 452 en op de melkveebedrijven € 418. Met behulp van de verhouding tussen het areaal pacht op akkerbouw- en melkveebedrijven in de totale populatie (tabel B2.2) is de gewogen pacht prijs per landbouwgebied berekend (tabel B2.3). De ongewogen en gewogen pachtprizen liggen in de meeste gebieden dicht bij elkaar. In de IJsselmeerpolders en het Zuidelijk veehouderijgebied is het verschil tussen beide het grootst (ongeveer 4%). In deze twee gebieden komt in het informatienet minder pacht voor op de akkerbouwbedrijven dan in de totale populatie, en ligt de pacht prijs op de akkerbouwbedrijven hoger dan op de melkveebedrijven. Door rekening te houden met het de areaalverdeling volgens de totale populatie komt de gewogen pacht prijs hoger uit dan de ongewogen pacht prijs.

#### *Waterschapslasten 2006*

De waterschapslasten per landbouwgebied zijn berekend met de gegevens die zijn verstrekt door de Unie van Waterschappen. Nederland telt 27 waterschappen, waarvan Blija Buitendijks met ruim 100 ha buitendijks land aan de Waddenzee kust een bijzondere is. Deze is verder ook niet meegenomen. De unie heeft een overzicht verstrekt met de tarieven in 2006 van de waterschapsbelastingen van de 26 waterschappen voor het onderdeel 'onbebouwd'. De tarieven (in € per hectare onbebouwd) zijn gewogen gemiddelde tarieven, waarbij dus rekening is gehouden met de classificatie die de waterschappen hanteerden. Er worden tarieven onderscheiden voor waterkwantiteitsbeheer, waterkeringzorg, wegen en vaarwegen. De laatste twee belastingen worden door slechts enkele waterschappen geheven. Voor elk van deze taken is naast het tarief ook de oppervlakte onbebouwd bekend waarvoor het tarief geldt. Met deze gegevens zijn per waterschap de totale gewogen (via het aandeel onbebouwd) waterschapslasten (waterkwantiteitsbeheer, waterkeringzorg, wegen en vaarwegen) per hectare onbebouwd berekend.

De waterschapslasten per waterschap zijn vervolgens omgerekend naar de gewogen waterschapslasten per hectare per landbouwgebied. Hiervoor is eerst via een GIS-analyse berekend hoe het totale areaal van de waterschappen is verdeeld over de landbouwgebieden. Dat is ook gedaan voor het areaal onbebouwd (met behulp van het aandeel onbebouwd per waterschap). Per landbouwgebied is daarmee bekend hoe het areaal onbebouwd is verdeeld over de waterschappen die in het landbouwgebied vallen. Vermenigvuldiging met de totale

gewogen waterschapslasten per hectare van deze waterschappen levert de waterschapslasten per hectare voor een landbouwgebied (tabel B2.4, 3e kolom).

| <b>Tabel B2.4 Waterschapslasten, 2006</b> |                        |                                |  |                     |
|---|------------------------|--------------------------------|--|---------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b>                   | <b>Pachtcontracten</b> |                                | <b>Waterschapslasten (€ per hectare)</b> |                     |
|   | <b>hectare</b>         | <b>% met waterschapslasten</b> | <b>totaal</b>                            | <b>pachtersdeel</b> |
| Bouwhoek en Hogeland                      | 293                    | 64                             | 64                                       | 20                  |
| Veenkoloniën en Oldambt                   | 285                    | 55                             | 71                                       | 19                  |
| Noordelijk weidegebied                    | 645                    | 75                             | 61                                       | 23                  |
| Oostelijk veehouderijgebied               | 217                    | 84                             | 60                                       | 25                  |
| Centraal veehouderijgebied                | 376                    | 79                             | 28                                       | 11                  |
| IJsselmeerpolders                         | 210                    | 5                              | 87                                       | 2                   |
| Westelijk Holland                         | 335                    | 50                             | 65                                       | 16                  |
| Waterland en Droogmakerijen               | 416                    | 58                             | 63                                       | 18                  |
| Hollands/Utrechts weidegebied             | 171                    | 59                             | 52                                       | 15                  |
| Rivierengebied                            | 318                    | 66                             | 60                                       | 20                  |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied             | 667                    | 100                            | 65                                       | 33                  |
| Zuidwest-Brabant                          | 450                    | 64                             | 25                                       | 8                   |
| Zuidelijk veehouderijgebied               | 133                    | 69                             | 37                                       | 13                  |
| Zuid-Limburg                              | 553                    | 75                             | 37                                       | 14                  |
| Nederland                                 | 5.069                  | 69                             | 58                                       | 20                  |

Bron: Unie van Waterschappen en Informatienet.

Tot slot is een berekening gemaakt van de waterschapslasten die aan de pachter worden doorberekend. Voor het Pachtprijzenbesluit 2007 is uitgegaan van het toegestane maximum van 50% als geen pachteromslag wordt geheven. Om dat te toetsen wordt bij het vastleggen van de pachtcontracten in het Informatienet nu ook gevraagd of in de betaalde pachtsom waterschapslasten zijn opgenomen. Van het areaal van ongeveer 8.400 hectare reguliere pachtcontracten (zie tabel B2.1) is dit bekend voor circa 5.100 ha (tabel B2.4), ofwel 61%. Op 69% daarvan zijn in de pachtsom waterschapslasten verrekend. Dat aandeel loopt uiteen van 5% in de IJsselmeerpolders (dat voor het grootste deel samenvalt met het waterschap Zuiderzeeland dat werkt met een pachteromslag) tot 100% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied. Niet bekend is echter in welke mate de waterschapslasten worden doorberekend aan de pachter. Hiervoor wordt uitgegaan het maximaal toegestane van 50% (zoals dat ook gedaan is voor het Pachtprijzenbesluit 2007). Het pachtersdeel van de waterschapslasten komt voor Nederland uit op € 20 per hectare (tabel B2.4) en is als volgt berekend: % van het areaal met waterschapslasten x totale waterschapslasten per hectare x 0,5.

#### *Laatst betaalde pacht*

Om de laatst betaalde pacht te bepalen wordt de pacht prijs van 2006 verminderd met het pachtersdeel van de waterschapslasten en vermenigvuldigd met het veranderpercentage volgens de Regeling pachtprijzen van 2007. Bij deze werkwijze wordt dus verondersteld dat elke verpachter de maximale pachtverhoging ook heeft doorgevoerd, en dat de bovengrens van 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land geen belemmering vormde. Het resultaat is opgenomen in tabel B2.5.

| <b>Tabel B2.5</b>             |                        | <b>Laatst betaalde pacht</b> |                               |                       |                              |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>Pachtprijsgebied</b>       | <b>Pachtprijs 2006</b> | <b>Waterschapslasten</b>     | <b>Pachtprijs 2006, netto</b> | <b>Verander% 2007</b> | <b>Laatst betaalde pacht</b> |
| Bouwhoek en Hogeland          | 412                    | 20                           | 392                           | 25                    | 490                          |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 367                    | 19                           | 348                           | 10                    | 383                          |
| Noordelijk weidegebied        | 394                    | 23                           | 371                           | 23                    | 456                          |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 438                    | 25                           | 413                           | 25                    | 516                          |
| Centraal veehouderijgebied    | 390                    | 11                           | 379                           | 25                    | 474                          |
| IJsselmeerpolders             | 566                    | 2                            | 564                           | 25                    | 705                          |
| Westelijk Holland             | 416                    | 16                           | 400                           | 10                    | 440                          |
| Waterland en Droogmakerijen   | 399                    | 18                           | 381                           | 10                    | 419                          |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 446                    | 15                           | 431                           | 10                    | 474                          |
| Rivierengebied                | 445                    | 20                           | 425                           | 10                    | 468                          |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 446                    | 33                           | 413                           | 25                    | 516                          |
| Zuidwest-Brabant              | 471                    | 8                            | 463                           | 25                    | 579                          |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 464                    | 13                           | 451                           | 25                    | 564                          |
| Zuid-Limburg                  | 470                    | 14                           | 456                           | 25                    | 570                          |
| Nederland                     | 433                    | 20                           | 413                           | 21                    | 500                          |

Bron: Unie van Waterschappen en Informatienet.

## B2.2 Tuinland

Reguliere pacht voor tuinland komt weinig voor, en daardoor zijn er in het Informatienet te weinig pachtcontracten om een pachtprijs voor tuinland te kunnen bepalen. Daarom wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de grondkamer, zoals is opgenomen in het Pachtprijzenbesluit 2007 in artikel 12, lid 2: 'Onze Minister hanteert bij het bepalen van de gemiddelde pachtprijs per pachtprijsgebied gegevens die beschikbaar worden gesteld door de grondkamer.'

Voor het bepalen van de pachtprijs van tuinland zijn de volgende pachtovereenkomsten gebruikt:

- pachtvorm reguliere pacht of geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar;
- ingangsdatum vanaf 1 september 2007.

In totaal zijn 55 contracten gebruikt met een totaal areaal van 294 hectare tuinland (tabel B2.6), wat neerkomt op gemiddeld iets meer dan 5 hectare per contract. Het merendeel (43 stuks) van de overeenkomsten zijn ingegaan in 2008 en de rest in 2007 (6 stuks) of in 2009 (6 stuks). De pachtprijs ligt in beide gebieden rond de € 1.000 per hectare. De pachtprijzen in tabel B2.6 zijn gelijk aan de laatst betaalde pacht, omdat de pachtprijzen zijn getoetst aan de Regeling pachtprijzen van 2007 en exclusief waterschapslasten zijn.

| <b>Tabel B2.6</b>       |                              | <b>Tuinland, pachtovereenkomsten reguliere pacht of geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar, 2008</b> |                                   |  |
|-------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| <b>Pachtprijsgebied</b> | <b>Aantal overeenkomsten</b> | <b>Hectare</b>   | <b>Pachtprijs (€ per hectare)</b> |  |
| Westelijk Holland       | 19                           | 116  | 1.053                             |  |
| Rest van Nederland      | 36                           | 178  | 959                               |  |
| Nederland               | 55                           | 294  | 996                               |  |

Bron: Grondkamers.

## Bijlage 3

Gevolg correctie 'omzet en aanwas' en overige aanpassingen in het Bedrijven-Informatienet

|  | Grondbeloning per ha per jaar |      |       |      |      |      |      | Vijfjaarsgemiddelden |           |      | Wijziging ten opzichte van bovenstaande variant |      |      |      |           |
|--|-------------------------------|------|-------|------|------|------|------|----------------------|-----------|------|---|------|------|------|-----------|
|  | 2001                          | 2002 | 2003  | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2001-2005            | 2003-2007 | 2001 | 2002  | 2003 | 2004 | 2005 | 2001-2005 |
| <i>Vergoeding per ha volgens oude methoden en data</i>                     |                               |      |       |      |      |      |      |                      |           |      |   |      |      |      |           |
| Bouwhoek en Hogeland   | 1.302                         | 141  | 665   | -2   | 466  |      |      | 500                  |           |      |   |      |      |      |           |
| Veenkoloniën en Oldambt  | 496                           | 183  | 323   | 252  | 389  |      |      | 328                  |           |      |   |      |      |      |           |
| Noordelijk weidegebied   | 664                           | 436  | 254   | 264  | 882  |      |      | 504                  |           |      |   |      |      |      |           |
| IJsselmeerpolders  | 1.658                         | 296  | 1.003 | -320 | 834  |      |      | 682                  |           |      |   |      |      |      |           |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied  | 703                           | 316  | 766   | 82   | 811  |      |      | 541                  |           |      |   |      |      |      |           |
| Oostelijk weidegebied  | 795                           | 418  | 232   | 276  | 900  |      |      | 526                  |           |      |   |      |      |      |           |
| Westelijk weidegebied  | 842                           | 421  | 199   | 110  | 780  |      |      | 468                  |           |      |   |      |      |      |           |
| Zuidelijk weidegebied  | 973                           | 564  | 359   | 348  | 919  |      |      | 625                  |           |      |   |      |      |      |           |
| Totaal Nederland   | 848                           | 382  | 376   | 182  | 781  |      |      | 511                  |           |      |   |      |      |      |           |
| <i>Gelijk aan bovenstaand, maar met correctie voor prijsinvloed aanwas</i> |                               |      |       |      |      |      |      |                      |           |      |   |      |      |      |           |
| Bouwhoek en Hogeland   | 1.304                         | 89   | 676   | 28   | 413  |      |      | 488                  |           | 2    | -52   | 11   | 30   | -54  | -12       |
| Veenkoloniën en Oldambt  | 498                           | 144  | 335   | 288  | 329  |      |      | 318                  |           | 2    | -39   | 11   | 36   | -59  | -10       |
| Noordelijk weidegebied   | 670                           | 317  | 297   | 352  | 696  |      |      | 466                  |           | 6    | -119  | 42   | 88   | -186 | -38       |
| IJsselmeerpolders  | 1.658                         | 257  | 1.012 | -300 | 808  |      |      | 675                  |           | 0    | -38   | 9    | 20   | -26  | -7        |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied  | 704                           | 294  | 770   | 98   | 782  |      |      | 534                  |           | 1    | -22   | 4    | 16   | -30  | -7        |
| Oostelijk weidegebied  | 804                           | 295  | 272   | 364  | 724  |      |      | 493                  |           | 9    | -123  | 41   | 88   | -176 | -33       |
| Westelijk weidegebied  | 848                           | 314  | 232   | 197  | 613  |      |      | 436                  |           | 6    | -107  | 33   | 87   | -167 | -31       |
| Zuidelijk weidegebied  | 978                           | 435  | 400   | 418  | 746  |      |      | 589                  |           | 6    | -129  | 41   | 70   | -173 | -36       |
| Totaal Nederland   | 853                           | 288  | 406   | 249  | 646  |      |      | 484                  |           | 5    | -94   | 29   | 67   | -135 | -26       |

|  | Grondbeloning per ha per jaar |      |       |      |      |      |      | Vijftaarsgemiddelden |           |      | Wijziging ten opzichte van bovenstaande variant |      |      |      |           |
|--|-------------------------------|------|-------|------|------|------|------|----------------------|-----------|------|---|------|------|------|-----------|
|  | 2001                          | 2002 | 2003  | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2001-2005            | 2003-2007 | 2001 | 2002  | 2003 | 2004 | 2005 | 2001-2005 |
| <i>Gelijk aan bovenstaand, maar o.b.v. actuele bedrijfsgegevens en rekenmethoden LEI</i> |                               |      |       |      |      |      |      |                      |           |      |   |      |      |      |           |
| Bouwhoek en Hogeland   | 1.190                         | 87   | 638   | -25  | 301  |      |      | 405                  |           | -114 | -2  | -38  | -53  | -112 | -83       |
| Veenkoloniën en Oldambt  | 462                           | 84   | 323   | 283  | 317  |      |      | 290                  |           | -37  | -60   | -12  | -4   | -12  | -29       |
| Noordelijk weidegebied   | 731                           | 313  | 304   | 365  | 722  |      |      | 491                  |           | 61   | -3  | 7    | 13   | 25   | 24        |
| IJsselmeerpolders  | 1.658                         | 330  | 1.073 | -332 | 845  |      |      | 742                  |           | 0    | 72  | 61   | -32  | 37   | 68        |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied  | 648                           | 282  | 772   | 101  | 745  |      |      | 523                  |           | -56  | -12   | 2    | 3    | -36  | -11       |
| Oostelijk weidegebied  | 827                           | 302  | 286   | 396  | 743  |      |      | 501                  |           | 23   | 6   | 14   | 31   | 19   | 7         |
| Westelijk weidegebied  | 827                           | 313  | 250   | 214  | 611  |      |      | 447                  |           | -21  | -1  | 18   | 17   | -2   | 11        |
| Zuidelijk weidegebied  | 954                           | 423  | 462   | 429  | 738  |      |      | 600                  |           | -25  | -12   | 62   | 12   | -7   | 11        |
| Totaal Nederland   | 842                           | 282  | 419   | 253  | 638  |      |      | 484                  |           | -11  | -6  | 13   | 4    | -8   | 0         |

| <b>Vergoeding per hectare met behulp van aanvullende bedrijven, actuele rekenmethoden en wegingsfactoren via Statistical Matching</b> |  |  |  |     |     |     |       |       |  |       |  |  |      |     |      |
|---|--|--|--|-----|-----|-----|-------|-------|--|-------|--|--|------|-----|------|
| Bouwhoek en Hogeland  |  |  |  | 601 | 38  | 380 | 1.123 | 1.189 |  | 665   |  |  | -37  | 63  | 79   |
| Veenkoloniën en Oldambt   |  |  |  | 261 | 261 | 303 | 395   | 879   |  | 421   |  |  | -61  | 19  | 77   |
| Noordelijk weidegebied  |  |  |  | 392 | 478 | 705 | 673   | 1.226 |  | 697   |  |  | 87   | 113 | -16  |
| Oostelijk veehouderijgebied   |  |  |  | 353 | 488 | 801 | 510   | 1.196 |  | 668   |  |  |      |     |      |
| Centraal veehouderijgebied  |  |  |  | 339 | 222 | 741 | 505   | 1.210 |  | 587   |  |  |      |     |      |
| IJsselmeerpolders   |  |  |  | 968 | -71 | 721 | 2.260 | 1.238 |  | 1.047 |  |  | -104 | 261 | -124 |
| Westelijk Holland   |  |  |  | 286 | 94  | 387 | 556   | 525   |  | 367   |  |  |      |     |      |
| Waterland en Droogmakerijen   |  |  |  | 502 | 399 | 539 | 591   | 819   |  | 571   |  |  |      |     |      |
| Hollands en Utrechts weidegebied  |  |  |  | 480 | 277 | 402 | 417   | 963   |  | 508   |  |  |      |     |      |
| Rivierengebied  |  |  |  | 168 | 390 | 701 | 739   | 1.303 |  | 635   |  |  |      |     |      |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied   |  |  |  | 667 | 35  | 629 | 1.175 | 532   |  | 606   |  |  | -106 | -66 | -116 |
| Zuidwest-Brabant  |  |  |  | 325 | 150 | 568 | 780   | 810   |  | 518   |  |  |      |     |      |
| Zuidelijk veehouderijgebied   |  |  |  | 630 | 500 | 828 | 823   | 1.138 |  | 775   |  |  |      |     |      |
| Zuid-Limburg  |  |  |  | 96  | 243 | 479 | 601   | 1.071 |  | 490   |  |  |      |     |      |
| Totaal Nederland  |  |  |  | 457 | 312 | 626 | 794   | 1.051 |  | 646   |  |  |      |     |      |

Bron: Informatienet.