



Pachtnormen 2022

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

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



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Pachtnormen 2022

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

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

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

Wageningen Economic Research
Wageningen, juni 2022

RAPPORT
2022-055
ISBN 978-94-6447-248-6

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2022. *Pachtnormen 2022; Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2022-055. 26 blz.; 1 fig.; 20 tab.; 12 ref.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2022 zijn berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. De berekende pachtnormen 2022 van los bouw- en grasland zijn in vijf van de veertien pachtprinsgebieden hoger, en in acht gebieden lager dan de pachtnormen 2021. Voor zeven gebieden is de verandering beperkt tot maximaal plus of min 3%. De grootste daling geldt voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (-23%), dat vorig jaar nog de grootste stijging (25%) noteerde. Dit jaar zijn de grootste stijgingen voor het Centraal veehouderijgebied (17%) en het Hollands/Utrechts weidegebied (12%). De veranderingen in de pachtnormen van 2021 naar die van 2022 zijn vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2015 en het jaar 2020.

Het onderzoeksproject is uitgevoerd binnen de Wettelijke Onderzoekstaak voor het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De uitvoering wordt gecoördineerd door het Centrum voor Economische Informatievoorziening (CEI). Het CEI bewaakt het onafhankelijke karakter van het onderzoek en de kwaliteitsborging.

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

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/570648> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2022 Wageningen Economic Research
Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E communications.ssg@wur.nl,
www.wur.nl/economic-research. Wageningen Economic Research is onderdeel van Wageningen University & Research.



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

© Wageningen Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2022
De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

Wageningen Economic Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Wageningen Economic Research is ISO 9001:2015 gecertificeerd.

Wageningen Economic Research Rapport 2022-055 | Projectcode 2282200698

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

Woord vooraf	5
Samenvatting	6
S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
S.2 Vraagstelling en methode	7
1 Inleiding	8
1.1 Achtergrond en doel	8
1.2 Berekening pachtnormen los land	8
1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	9
2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per acht prijsgebied	10
2.1 Los bouw- en grasland	10
2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2016-2020	10
2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement	11
2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pacht prijsgebieden	13
2.2 Los tuinland	14
2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2016-2020	14
2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement	15
2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden	15
3 Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen	16
3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen	16
3.2 Agrarische woningen	17
Bronnen en literatuur	19
Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2016-2020	20



Woord vooraf

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor bouw- en grasland, tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2022 van kracht.

In opdracht van het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2022 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Dit rapport bevat de uitkomsten en licht de verschillende stappen in de berekeningen toe.

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



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



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

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

De berekende pachtnormen 2022 van los bouw- en grasland zijn in vijf van de veertien pacht prijsgebieden hoger, en in acht gebieden lager dan de pachtnormen 2021. Voor zeven gebieden is de verandering beperkt tot maximaal plus of min 3%. De grootste daling geldt voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (-23%), dat vorig jaar nog de grootste stijging in regionorm (25%) noteerde. Dit jaar zijn de grootste stijgingen voor het Centraal veehouderijgebied (17%) en het Hollands/Utrechts weidegebied (12%).

Tabel S.1 Regionorm 2022, regionorm 2021 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2022 (euro/ha)	Regionorm 2021 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Los bouw- en grasland			
Bouwhoek en Hogeland	695	692	0
Veenkoloniën en Oldambt	365	387	-6
Noordelijk weidegebied	511	514	-1
Oostelijk veehouderijgebied	560	573	-2
Centraal veehouderijgebied	518	442	17
IJsselmeerpolders	1.245	1.318	-6
Westelijk Holland	400	413	-3
Waterland en Droogmakerijen	232	230	1
Hollands/Utrechts weidegebied	715	639	12
Rivierengebied	650	626	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	365	471	-23
Zuidwest-Brabant	839	856	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	530	533	-1
Zuid-Limburg	607	557	9
Los tuinland			
Westelijk Holland	5.094	4.496	13
Rest van Nederland	3.598	3.024	19

Bron: Wageningen Economic Research.

De pachtnormen voor 2022 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2016-2020; die van 2021 waren berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2015-2019. De veranderingen in de pachtnormen worden dan ook vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2015 en het jaar 2020; 2015 valt uit het vijfjarig gemiddelde, en 2020 komt erbij.

De grondbeloning per pacht prijsgebied wordt afgeleid van het inkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied. In de melkveehouderij werd in 2020 gemiddeld een iets hoger inkomen geboekt dan in 2015. Voor de akkerbouw was 2015 landelijk gezien juist een jaar met een bovengemiddeld inkomen, zij het met grote verschillen per gebied. In de berekende grondbeloning zijn de uitkomsten vervangen door die van 2020, waarin gemiddeld een lager inkomen is geboekt.

De berekende hoogst toelaatbare pacht prijzen in 2022 voor agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 16 Pacht prijzen besluit 2007) en de pacht prijs voor bestaande overeenkomsten (artikel 20) zijn 2,79% hoger dan in 2021.

De maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 bedraagt 2,3%, gelijk aan de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021.

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten op of na 1 september 2007 stijgt met 2,7%, gelijk aan het inflatiepercentage over het kalenderjaar 2021 (zie paragraaf 3.2).

S.2 Vraagstelling en methode

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft Wageningen Economic Research gevraagd om de pachtnormen voor 2022 te berekenen conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Het gaat hierbij om de normen voor los land (bouw- en grasland), los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Volgens de wettelijke regeling van de pachtprizen bestaan er twee soorten pachtnormen. Voor 'nieuwe' contracten - aangegaan op of na 1 september 2007 - geldt een maximale pachtprijs (regionorm). De pachtprijs van bestaande contracten - aangegaan vóór 1 september 2007 - wordt aangepast met een percentage: het zogenaamde veranderpercentage.

Berekeningswijze

De pachtnormen voor los land en los tuinland worden jaarlijks bepaald op basis van een vijfjaarsgemiddelde van de opbrengst van het land, de grondbeloning, met een correctie voor de rendementseis van verpachters. De pachtnormen voor 2022 zijn gebaseerd op de gemiddelde grondbeloning over de jaren 2016-2020. Het veranderpercentage is gelijk aan de regionorm berekend over de periode 2016-2020 gedeeld door de regionorm berekend over de periode 2015-2019. Voor los land worden de pachtnormen gebaseerd op de grondbeloning van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). De pachtnormen voor los land worden vastgesteld voor veertien gebieden: de pachtprijsgebieden. De pachtnormen voor los tuinland worden gebaseerd op de grondbeloning van opengrondstuinbouwbedrijven met een bepaalde omvang (zie paragraaf 1.2). Voor los tuinland worden twee pachtprijsgebieden onderscheiden.

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

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

1 Inleiding

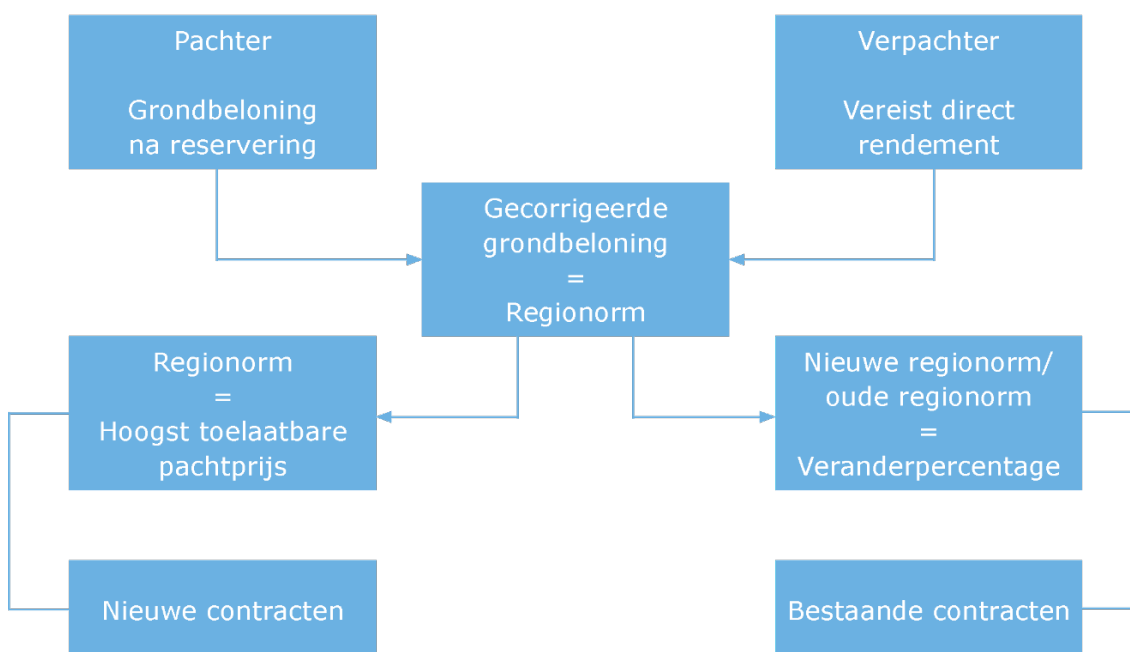
1.1 Achtergrond en doel

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen (pachtnormen) vast voor los land, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen.¹ De herziening van de pachtprizen vindt plaats via de Uitvoeringsregeling pacht. 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 veranderpercentages waarmee de geldende pachtprizen voor overeenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 wijzigen. De nieuwe pachtnormen worden op 1 juli 2022 van kracht. Wageningen Economic Research heeft in opdracht van het ministerie van LNV de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2022 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007, met inachtneming van het Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007.

1.2 Berekening pachtnormen los land

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

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



Figuur 1.1 Berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land

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

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor los bouw- en grasland gaat in de volgende stappen:

- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare voor reservering' in de periode 2016-2020 van akkerbouwbedrijven met een bedrijfsomvang van 130.000 tot 750.000 euro SO² en van melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO. In Bijlage 1 (Tabel B1.3) is de berekening in detail opgenomen.
- Vaststelling van de gemiddelde 'grondbeloning per hectare na reservering'. Hiervoor wordt van de 'grondbeloning voor reservering' (uit de vorige stap) op bedrijfsniveau 20% afgetrokken als reservering voor vermogensgroei van de pachter (Figuur 1.1: linksboven). Als een bedrijf een negatieve grondbeloning heeft, wordt er geen bedrag voor reservering afgetrokken.
- Vaststelling van de regionorm. Hiervoor wordt de grondbeloning na reservering gecorrigeerd voor het vereiste directe rendement van de verpachter (Figuur 1.1: rechtsboven en midden).
- Vaststelling van het veranderpercentage. Dit veranderpercentage is de relatieve verandering van de nieuwe regionorm ten opzichte van de oude regionorm (Figuur 1.1: rechtsmidden).

Voor pachtcontracten die vanaf 1 september 2007 zijn gesloten (nieuwe contracten), geldt de regionorm als maximale pachtprijs. Voor pachtcontracten die vóór 1 september 2007 zijn aangegaan (bestaande contracten), wordt de maximale pachtprijs gewijzigd met het veranderpercentage.

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

Pachtprijsgebieden en groepen van landbouwgebieden

De veertien pachtprijsgebieden wijken enigszins af van de veertien groepen van landbouwgebieden van het CBS. Per 1 januari 2014 zijn namelijk twee pachtprijsgebieden gewijzigd. Westelijk Holland is toen uitgebreid met de twee opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Deze gemeenten gingen samen met de twee andere opgeheven gemeenten Anna Paulowna en Niedorp op in de nieuwe gemeente Hollands Kroon. Het pachtprijsgebied IJsselmeerpolders ging verder zonder de opgeheven gemeenten Wieringen en Wieringermeer.

1.3 Berekening pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

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

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

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

2 Grondbeloning, regionorm en veranderpercentage per achtprijsgebied

2.1 Los bouw- en grasland

2.1.1 Grondbeloning op basis van de periode 2016-2020

De pachtnormen voor 2022 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2016-2020 (Tabel 2.1, en Bijlage 1); die van 2021 waren berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2015-2019.³ De veranderingen in de pachtnormen worden dan ook vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2015 en het jaar 2020; 2015 valt uit het vijfjarig gemiddelde, en 2020 komt erbij.

Tabel 2.1 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) voor reservering naar pachtprijsgebied, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld 2016-2020
Bouwhoek en Hogeland	524	1.373	1.459	1.225	377	988
Veenkoloniën en Oldambt	374	937	410	569	373	533
Noordelijk weidegebied	2	1.487	805	1.075	381	749
Oostelijk veehouderijgebied	233	1.538	845	1.043	420	819
Centraal veehouderijgebied	42	1.235	832	1.000	729	766
IJsselmeerpolders	1.115	1.702	3.696	1.562	970	1.753
Westelijk Holland	209	971	993	612	304	622
Waterland en Droogmakerijen	-18	430	559	578	260	369
Hollands/Utrechts weidegebied	201	1.638	1.001	1.141	1.072	1.006
Rivierengebied	138	1.687	977	1.089	684	923
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	596	307	1.040	626	165	547
Zuidwest-Brabant	764	1.380	1.645	1.447	665	1.176
Zuidelijk veehouderijgebied	-194	1.431	1.034	1.397	413	797
Zuid-Limburg	214	848	1.265	1.026	1.027	874
Nederland	247	1.289	1.014	1.002	460	802

Bron: Wageningen Economic Research.

De gemiddelde grondbeloning na reservering over 2016-2020 was op landelijk niveau 611 euro per ha (Tabel 2.2), 3% lager dan in 2015-2019. Hierbij zijn er echter grote verschillen per pachtprijsgebied. Terwijl de grondbeloning in Waterland en Droogmakerijen met 18% steeg, daalde de grondbeloning in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied met 22%.

De grondbeloning per pachtprijsgebied wordt afgeleid van het inkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied. In de melkveehouderij werd in 2020 gemiddeld een iets hoger inkomen geboekt dan in 2015. Voor de akkerbouw was 2015 landelijk gezien juist een jaar met een bovengemiddeld inkomen. In de berekende grondbeloning zijn de uitkomsten van 2015 vervangen door die van 2020, waarin de akkerbouw gemiddeld een lager inkomen boekte. Maar achter deze gemiddelden gaan regionale verschillen schuil die onder meer samenhangen met productieomstandigheden (grond, klimaat: nat/droog, beschikbaarheid water), bouwplan (samenstelling/intensiteit), bedrijfsgroottestructuur en marktomstandigheden. Ook in de melkveehouderij zijn er regionale verschillen in hoogte en ontwikkeling van het inkomen, maar minder uitgesproken dan in de akkerbouw. In de meer gemengde pachtprijsgebieden zoals Zuidwest-Brabant en Bouwhoek en Hogeland worden de fluctuaties in de grondbeloning tussen de akkerbouw en melkveehouderij soms gedempt.

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

Tabel 2.2 geeft de grondbeloning in de periode 2016-2020 weer nadat daarop 20% reservering voor de vermogensgroei van de pachter in mindering is gebracht. Als een bedrijf in enig jaar een negatieve grondbeloning realiseerde, is de reservering voor dat bedrijf in dat jaar niet toegepast. Dat heeft tot gevolg dat de bedragen in Tabel 2.2 niet gelijk zijn aan de bedragen van Tabel 2.1 minus 20%. Omdat de reservering alleen wordt berekend voor bedrijven met een positieve grondbeloning, is de gemiddelde reservering per pacht prijsgebied doorgaans hoger dan 20% van de gemiddelde grondbeloning voor reservering per pacht prijsgebied.

Tabel 2.2 Gemiddelde grondbeloning (euro per hectare) na reservering naar pacht prijsgebied, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld 2016-2020
Bouwhoek en Hogeland	374	1.094	1.167	971	267	772
Veenkoloniën en Oldambt	263	741	312	443	271	406
Noordelijk weidegebied	-70	1.182	621	849	263	568
Oostelijk veehouderijgebied	130	1.221	640	818	287	622
Centraal veehouderijgebied	-37	975	629	767	551	575
IJsselmeerpolders	868	1.359	2.957	1.209	736	1.383
Westelijk Holland	108	707	756	434	199	444
Waterland en Droogmakerijen	-89	324	425	443	160	258
Hollands/Utrechts weidegebied	123	1.308	797	910	851	794
Rivierengebied	54	1.350	779	863	533	722
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	449	197	816	473	96	406
Zuidwest-Brabant	600	1.089	1.312	1.154	523	932
Zuidelijk veehouderijgebied	-252	1.129	789	1.094	262	589
Zuid-Limburg	95	656	1.007	796	820	674
Nederland	142	1.016	789	783	329	611

Bron: Wageningen Economic Research.

2.1.2 Correctie voor vereiste directe rendement

Conform het Pachtprizenbesluit 2007 is het vereiste directe rendement van de verpachter een mogelijke correctiefactor voor de regionorm ten opzichte van de berekende grondbeloning. De twee pijlers (vereiste direct rendement en grondbeloning) worden door elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pacht prijsgebied aanleiding zijn om de regionorm bij te stellen ten opzichte van de grondbeloning. In Tabel 2.3 zijn de correctiefactoren opgenomen. Bij een afwijking van minder dan 10% tussen het vereiste directe rendement en de grondbeloning wordt geen correctie toegepast. Bij afwijkingen tussen 10 en 20% wordt de regionorm met 5% gecorrigeerd. Bij een afwijking van meer dan 20% wordt de regionorm met 10% gecorrigeerd ten opzichte van de grondbeloning.

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

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

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

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

Het vereiste directe rendement van de verpachter (artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007) wordt verkregen door de gemiddelde verpachte waarde per hectare (oftewel de prijs per ha van verpachte grond) in het pachtprijsgebied te vermenigvuldigen met het percentage van de gemiddelde reële lange kapitaalmarktrente vermeerderd met 1,25 procentpunt. Het percentage voor 2022 wordt berekend door:

- Het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de nominale lange kapitaalmarktrente:⁴ 0,082%.
- Te verminderen met het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie:⁵ 1,928%.
- Te vermeerderen met de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico: 1,25%.

De rente is 0,082% en de inflatie 1,928%, waardoor de reële rente negatief uitvalt (-1,846%). Met de opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico (1,25%) is het vereiste directe rendement negatief: -0,596% van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (-0,298%) voor de onverpachte waarde (Tabel 2.4).⁶ In alle gebieden wordt de grondbeloning met het maximum van 10% naar beneden gecorrigeerd (Tabel 2.5). Voor de pachtnormen van 2021 was dit ook het geval, behalve voor Waterland en Droogmakerijen.

Voor Waterland en Droogmakerijen bedroeg de correctie voor het directe rendement +5% in 2021. Voor 2022 is de correctie -10%. Deze verandering leidt tot een verlaging van de regionorm en het veranderpercentage. De grondbeloning na reservering ging in dit gebied van 219 euro voor 2021 naar 258 euro per ha voor 2022 (+18%). De regionorm voor 2021 kwam uit op (219 x 1,05=) 230 euro en die voor 2022 op (258 x 0,90=) 232 euro per ha. Dit levert een veranderpercentage op van 1%.

Voor de andere gebieden verandert de correctie niet, zodat de veranderpercentages gelijk zijn aan de procentuele verandering van de grondbeloning na reservering.

Tabel 2.4 Prijs onverpachte grond (euro per hectare), vereist direct rendement (euro per hectare), grondbeloning na reservering (euro per hectare) en verhouding rendementseis en grondbeloning

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2020 a)	Vereist directe rendement b)	Grondbeloning na reservering 2016-2020 c)	Rendementseis/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	61.705	-184	772	-0,24
Veenkoloniën en Oldambt	64.243	-191	406	-0,47
Noordelijk weidegebied	48.492	-145	568	-0,26
Oostelijk veehouderijgebied	59.960	-179	622	-0,29
Centraal veehouderijgebied	65.679	-196	575	-0,34
IJsselmeerpolders	112.788	-336	1.383	-0,24
Westelijk Holland	71.752	-214	444	-0,48
Waterland en Droogmakerijen	63.684	-190	258	-0,74
Hollands/Utrechts weidegebied	56.554	-169	794	-0,21
Rivierengebied	69.170	-206	722	-0,29
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	71.268	-212	406	-0,52
Zuidwest-Brabant	76.568	-228	932	-0,24
Zuidelijk veehouderijgebied	71.632	-213	589	-0,36
Zuid-Limburg	71.587	-213	674	-0,32

a) Bron: Kadaster/RVO.nl/ Wageningen Economic Research; b) -0,298% van de prijs van onverpachte landbouwgrond; c) Bron: Wageningen Economic Research.

⁴ Gebaseerd op het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) van december 2021.

⁵ Gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex, in de eurozone per december 2021.

⁶ De prijs van regulier verpachte landbouwgrond is gelijkgesteld aan de helft van de prijs van onverpachte landbouwgrond.

Tabel 2.5 Berekening regionorm 2022 per pacht prijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Grondbeloning na reservering 2016-2020 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie-percentage	Regionorm 2022 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	772	-0,24	-10	695
Veenkoloniën en Oldambt	406	-0,47	-10	365
Noordelijk weidegebied	568	-0,26	-10	511
Oostelijk veehouderijgebied	622	-0,29	-10	560
Centraal veehouderijgebied	575	-0,34	-10	518
IJsselmeerpolders	1.383	-0,24	-10	1.245
Westelijk Holland	444	-0,48	-10	400
Waterland en Droogmakerijen	258	-0,74	-10	232
Hollands/Utrechts weidegebied	794	-0,21	-10	715
Rivierengebied	722	-0,29	-10	650
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	406	-0,52	-10	365
Zuidwest-Brabant	932	-0,24	-10	839
Zuidelijk veehouderijgebied	589	-0,36	-10	530
Zuid-Limburg	674	-0,32	-10	607

Bron: Wageningen Economic Research.

2.1.3 Regionorm en veranderpercentage voor veertien pachtprijsgebieden

In Tabel 2.6 zijn per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm (2022), de oude regionorm (2021) en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld.

De berekende pachtnormen 2022 van los bouw- en grasland zijn in vijf van de veertien pachtprijsgebieden hoger, en in acht gebieden lager dan de pachtnormen 2021. Voor zeven gebieden is de verandering beperkt tot maximaal plus of min 3%. De grootste daling geldt voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (-23%), dat vorig jaar nog de grootste stijging in regionorm (25%) noteerde. Dit jaar zijn de grootste stijgingen voor het Centraal veehouderijgebied (17%) en het Hollands/Utrechts weidegebied (12%).

Tabel 2.6 Regionorm 2021, regionorm 2020 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2022 (euro/ha)	Regionorm 2021 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	695	692	3	0
Veenkoloniën en Oldambt	365	387	-22	-6
Noordelijk weidegebied	511	514	-3	-1
Oostelijk veehouderijgebied	560	573	-13	-2
Centraal veehouderijgebied	518	442	76	17
IJsselmeerpolders	1.245	1.318	-73	-6
Westelijk Holland	400	413	-13	-3
Waterland en Droogmakerijen	232	230	2	1
Hollands/Utrechts weidegebied	715	639	76	12
Rivierengebied	650	626	24	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	365	471	-106	-23
Zuidwest-Brabant	839	856	-17	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	530	533	-3	-1
Zuid-Limburg	607	557	50	9

Bron: Wageningen Economic Research.

Boven- en ondergrens aan pacht prijs

De pacht prijs voor een pachtcontract aangegaan vóór 1 september 2007, wordt aangepast met het veranderpercentage. Bij een positief veranderpercentage mag de nieuwe pacht prijs maximaal 10% boven de

nieuwe regionorm liggen. Als de huidige pachtprijs al 10% hoger is dan de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk.

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

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

2.2 Los tuinland

2.2.1 Grondbeloning op basis van de periode 2016-2020

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

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

In Bijlage 1 wordt de berekening van de grondbeloning voor en na reservering voor los tuinland nader toegelicht. De gemiddelde grondbeloning voor reservering over de periode 2016-2020 is in Westelijk Holland uitgekomen op 7.187 euro per hectare (Tabel 2.7). Dat is 13% meer dan de 6.350 euro in de vorige vijfjaarsperiode (Silvis et al., 2021). De grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2020) ligt veel hoger dan in het jaar dat is afgevallen (2015).

In de Rest van Nederland is de gemiddelde grondbeloning voor reservering met 17% toegenomen van 4.445 euro per hectare over de jaren 2015-2019 tot 5.216 euro per hectare in de periode 2016-2020 (Tabel 2.7). Ook in dit gebied ligt de grondbeloning in het jaar dat erbij is gekomen (2020) veel hoger dan in het jaar dat is weggevallen (2015).

Tabel 2.7 Grondbeloning (euro per hectare) voor reservering, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld 2016-2020
Westelijk Holland a)	4.365	5.277	9.467	8.770	8.931	7.187
Rest van Nederland	3.416	4.052	5.843	5.968	7.384	5.216

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

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

Tabel 2.8 Grondbeloning (euro per hectare) na reservering, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld 2016-2020
Westelijk Holland a)	3.341	4.102	7.531	6.973	7.074	5.660
Rest van Nederland	2.473	3.110	4.595	4.636	5.658	3.998

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.
Bron: Wageningen Economic Research.

2.2.2 Correctie voor vereiste directe rendement

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

Tabel 2.9 Berekening regionorm 2022 per pacht prijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor rendementseis

Pachtprijs- gebied	Prijs onverpacht tuinland 2020 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2016-2020 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctie- percentage	Regionorm 2022 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	114.953	-343	5.660	-0,06	-10	5.094
Rest van Nederland	100.731	-300	3.998	-0,08	-10	3.598

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld; b) -0,298% (zie paragraaf 2.1.2).
Bron: Wageningen Economic Research.

2.2.3 Regionorm en veranderpercentage voor twee pacht prijsgebieden

In Tabel 2.10 zijn per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm (2022), de oude regionorm (2021) en het relatieve verschil tussen beide (het veranderpercentage) opgenomen. De regionorm geldt voor nieuwe contracten; het veranderpercentage voor bestaande contracten. Voor toepassing van de veranderpercentages, zie paragraaf 2.1.3, onderdeel *Boven- en ondergrens aan pacht prijs*.

Tabel 2.10 Regionorm 2022, regionorm 2021 en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2022 (euro/ha)	Regionorm 2021 (euro/ha)	Verander- percentage (%)
Westelijk Holland a)	5.094	4.496	13
Rest van Nederland	3.598	3.024	19

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.
Bron: Wageningen Economic Research.

3 Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen

3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen in 2022 zijn berekend volgens de methode weergegeven in Luijt et al. (2012), die voor het eerst in 2012 is toegepast. Er is uitgegaan van drie bedrijfstypen, te weten: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven (Tabel 3.1). Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

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

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

Tabel 3.1 Hoogst toelaatbare pachtprijs (euro per hectare) bedrijfsgebouwen naar aard van het bedrijf (bedrijfstype) en doelmatigheid, 2022

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	527	415	316	233	163	94
Melkvee	1.356	1.067	815	598	416	240
Overig	816	642	490	360	251	143

Bron: Wageningen Economic Research.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen voor 2022 (hectarenormen, Tabel 3.1) zijn bepaald door die van 2021 (uitvoeringsregeling pachtprizen 2021) te verhogen met de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de bouwkostenindex over de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwe

hectarenormen van kracht worden (artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007).⁷ Voor 2022 is dat de gemiddelde index over 2017-2021, die uitkomt op 2,79%.

De pachtprijs voor bestaande overeenkomsten wordt met hetzelfde percentage (2,79%) gewijzigd (artikel 20 Pachtprizenbesluit 2007).

3.2 Agrarische woningen

Geschiedenis

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen vindt haar oorsprong in het Pachtnormenbesluit 1995. Toen heeft de minister van LNV het puntenstelsel van het ministerie van VROM voor niet-agrarische woningen overgenomen. Die punten dienden in dat jaar speciaal voor agrarische woningen met 5 gulden per punt te worden vermenigvuldigd. Bij het Pachtnormenbesluit 1998 kwam daar 80 cent per punt bij en werd elk punt met 5,80 gulden vermenigvuldigd. Bij het Pachtnormenbesluit 2001 kwam er nog eens 85 cent bij, waardoor elk punt met 6,65 gulden (3,02 euro) werd vermenigvuldigd. Aangezien het Pachtnormenbesluit om de drie jaar werd aangepast, stond er in 2004 weer een nieuw Pachtnormenbesluit in de steigers. Dat besluit is echter nooit geëffectueerd. De methode van berekenen is toen niet inhoudelijk, maar wel in technische zin gewijzigd. Vanaf 2004 werden de bedragen voor elk aantal punten (van 40 tot en met 250) gebaseerd op de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen', met dien verstande dat een agrarische woning een aftrek kreeg van 0,34 euro per punt. Deze aftrek vond zijn oorsprong in het gegeven dat agrarische woningen doorgaans wat ruimer zijn en daardoor op een relatief hoog puntentotaal uitkomen. In 2007 werd dezelfde werkwijze gevolgd als in 2004. Uitgangspunt in dat jaar was de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2007'. Per punt werd weer 0,34 euro in mindering gebracht voor agrarische woningen.

Pachtprizenbesluit 2007

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

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

Voor de maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 wordt aangesloten bij het geldende stelsel voor zelfstandige woningen (ingevolge artikel 14 lid 3 van het Pachtprizenbesluit 2007). De maximale pachtverhoging per 1 juli 2022 bedraagt 2,3% (de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021; BZK, 2022). Dit is de maximale inkomensafhankelijke huurstijging van zelfstandige woningen in de gereguleerde huursector.

'Deze huurverhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning wordt overschreden, want in dat geval is maximaal een huurverhoging tot aan de maximale huurprijsgrens toegestaan' (BZK, 2022; Tabel 3.2).

⁷ Deze index wordt jaarlijks voor het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research berekend op basis van gegevens van het CBS.

Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2022

De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen worden afgeleid van de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten'. Per 1 juli 2022 stijgen de huurprijsgrenzen met 2,7% (inflatiepercentage kalenderjaar 2021; BZK, 2022). De maximale huurprijsgrenzen voor 2022 zijn bepaald door die van 2021 (uitvoeringsregeling pachtprizen 2021) met 2,7% te verhogen (Tabel 3.2).

Tabel 3.2 Maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen, 2022

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	191,19	82	392,86	124	614,93	166	836,96	208	1.058,99
41	195,96	83	398,16	125	620,21	167	842,25	209	1.064,29
42	200,75	84	403,44	126	625,48	168	847,53	210	1.069,59
43	205,54	85	408,73	127	630,79	169	852,83	211	1.074,86
44	210,30	86	414,02	128	636,07	170	858,10	212	1.080,13
45	215,08	87	419,30	129	641,38	171	863,41	213	1.085,42
46	219,87	88	424,61	130	646,67	172	868,67	214	1.090,72
47	224,65	89	429,89	131	651,93	173	873,97	215	1.096,00
48	229,43	90	435,20	132	657,21	174	879,22	216	1.101,30
49	234,19	91	440,45	133	662,51	175	884,55	217	1.106,57
50	238,98	92	445,74	134	667,79	176	889,79	218	1.111,87
51	243,73	93	451,03	135	673,10	177	895,12	219	1.117,14
52	248,55	94	456,31	136	678,36	178	900,41	220	1.122,45
53	253,30	95	461,60	137	683,67	179	905,70	221	1.127,72
54	258,11	96	466,91	138	688,93	180	910,96	222	1.133,02
55	262,87	97	472,18	139	694,23	181	916,25	223	1.138,29
56	267,65	98	477,45	140	699,52	182	921,53	224	1.143,57
57	272,43	99	482,75	141	704,79	183	926,83	225	1.148,90
58	277,21	100	488,01	142	710,05	184	932,11	226	1.154,17
59	281,98	101	493,32	143	715,36	185	937,41	227	1.159,45
60	286,78	102	498,61	144	720,65	186	942,69	228	1.164,77
61	291,55	103	503,89	145	725,95	187	947,99	229	1.170,03
62	296,30	104	509,19	146	731,25	188	953,27	230	1.175,29
63	301,07	105	514,46	147	736,50	189	958,57	231	1.180,59
64	305,86	106	519,77	148	741,78	190	963,84	232	1.185,88
65	310,63	107	525,04	149	747,12	191	969,14	233	1.191,16
66	315,43	108	530,34	150	752,37	192	974,40	234	1.196,45
67	320,18	109	535,63	151	757,66	193	979,72	235	1.201,74
68	324,97	110	540,88	152	762,95	194	985,00	236	1.207,04
69	329,77	111	546,20	153	768,22	195	990,29	237	1.212,30
70	334,49	112	551,47	154	773,52	196	995,56	238	1.217,59
71	339,32	113	556,76	155	778,82	197	1.000,83	239	1.222,89
72	344,07	114	562,06	156	784,09	198	1.006,14	240	1.228,16
73	348,87	115	567,34	157	789,38	199	1.011,42	241	1.233,46
74	353,63	116	572,61	158	794,65	200	1.016,72	242	1.238,73
75	358,43	117	577,94	159	799,96	201	1.022,00	243	1.244,04
76	363,17	118	583,20	160	805,22	202	1.027,27	244	1.249,32
77	367,96	119	588,48	161	810,53	203	1.032,55	245	1.254,59
78	372,76	120	593,77	162	815,80	204	1.037,86	246	1.259,88
79	377,54	121	599,05	163	821,07	205	1.043,12	247	1.265,18
80	382,31	122	604,34	164	826,39	206	1.048,43	248	1.270,47
81	387,58	123	609,62	165	831,66	207	1.053,73	249	1.275,74
								250	1.281,05

Bron: Wageningen Economic Research.

Bronnen en literatuur

- BZK (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023*. Den Haag, 2022.
- CP (Commissie Pachtnormen), *Evenwicht in pachtnormen*. 2006.
- CP (Commissie Pachtnormen II), *De prijs van pacht*. 2010.
- ECB (European Central Bank), *Interest Rate Swap (IRS)*. Statistical Data Warehouse. <sdw.ecb.europa.eu>
- ECB (European Central Bank), *HICP Euro area, all-items excluding tobacco. Monthly index*. Statistical Data Warehouse. <sdw.ecb.europa.eu>
- Luijt, J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, *Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen*. LEI-nota 12-059. LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag, 2012.
- Pachtprijzenbesluit 2007. <wetten.overheid.nl>
- Poppe, K.J., *Het Bedrijven-Informatienet van A tot Z*. Rapport 1.03.06. LEI Wageningen UR, Den Haag, 2003.
- Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2021. *Pachtnormen 2021; Berekening hoogst toelaatbare pachtprijzen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2021-045.
- Staatsblad, *Besluit van 31 oktober 2013 tot wijziging van het Pachtprijzenbesluit 2007*. Staatsblad 2013, 446.
- Staatscourant, *Regeling pachtprijzen*. Jaargang 2007, nr. 168.
- Uitvoeringsregeling pachtprijzen 2021. <<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2021-32800.html>>

Bijlage 1 Gemiddelde grondbeloning in de periode 2016-2020

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

B1.1 Los bouw- en grasland

Gebruikte steekproefbedrijven

Alle akkerbouwbedrijven in de CBS-Landbouwtelling tussen 130.000 tot 750.000 euro SO en melkveebedrijven met een omvang van 155.000 tot 885.000 euro SO worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research alle relevante bedrijven geselecteerd met maximaal 25% niet-grondgebonden opbrengsten (Tabel B1.1).

Tabel B1.1 Aantal gebruikte steekproefbedrijven (akkerbouw en melkvee) naar pacht prijsgebied, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Bouwhoek en Hogeland	24	21	24	29	28	25
Veenkoloniën en Oldambt	44	47	46	48	45	46
Noordelijk weidegebied	92	89	90	78	82	86
Oostelijk veehouderijgebied	89	93	91	91	92	91
Centraal veehouderijgebied	25	24	23	21	20	23
IJsselmeerpolders	23	22	20	18	21	21
Westelijk Holland	28	25	24	24	20	24
Waterland en Droogmakerijen	20	21	20	20	22	21
Hollands/Utrechts weidegebied	26	26	26	24	28	26
Rivierengebied	23	21	20	23	21	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	45	41	42	46	46	44
Zuidwest-Brabant	21	20	21	23	21	21
Zuidelijk veehouderijgebied	63	60	62	59	57	60
Zuid-Limburg	32	34	32	33	28	32
Nederland	555	544	541	537	531	542

Bron: Wageningen Economic Research.

Statistical Matching en dekking productiecapaciteit

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

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

Voor melkveebedrijven zijn aanvullend nog gebruikt:

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

Voor elk bedrijf in de Landbouwtelling van voornoemde omvang zijn de drie best gelijkende bedrijven uit het Bedrijveninformatienet gewogen op basis van de 'afstand'. Dat is niet de fysieke afstand, maar naar gelijkens ten aanzien van de matchingscriteria 3 tot en met 5, en voor melkveebedrijven de aanvullende criteria 1 en 2. Hoe kleiner de 'afstand', hoe zwaarder het betreffende steekproefbedrijf wordt meegenomen voor het betreffende Landbouwtellingsbedrijf. De bedrijfsomvang is het belangrijkste vergelijkingscriterium en wordt bij het bepalen van de 'afstand' zwaarder meegewogen (5:1) dan de andere kengetallen. Op basis van deze weging wordt met behulp van bovengenoemde steekproefbedrijven in elk pachtprijsgebied de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2020 voor 95% tot 101% gedekt (Tabel B1.2).

Tabel B1.2 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven naar pachtprijsgebied, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020
Bouwhoek en Hogeland	99	100	101	101	101
Veenkoloniën en Oldambt	97	97	96	99	99
Noordelijk weidegebied	99	99	99	99	98
Oostelijk veehouderijgebied	101	100	101	101	100
Centraal veehouderijgebied	98	98	96	97	97
IJsselmeerpolders	101	98	100	99	100
Westelijk Holland	96	101	95	99	97
Waterland en Droogmakerijen	95	96	96	95	95
Hollands/Utrechts weidegebied	99	98	98	99	99
Rivierengebied	97	99	98	99	97
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	99	99	99	99	100
Zuidwest-Brabant	99	99	98	97	98
Zuidelijk veehouderijgebied	100	100	100	100	99
Zuid-Limburg	100	99	99	100	97
Nederland	99	99	99	99	99

Bron: Wageningen Economic Research.

Berekening grondbeloning

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

Een inkomenscorrectie betreft de afschrijvingskosten van het melkquotum. Deze kosten worden naar aanleiding van het advies van de Commissie Pachtnormen II (CP, 2010) niet meegenomen in de berekening van de grondbeloning. In 2014 ging het gemiddeld om meer dan 18.000 euro, en in 2015 om 4.500 euro per bedrijf (berekend over de melkvee- en akkerbouwbedrijven). Met het vervallen van de melkquotering zijn deze kosten vanaf 2016 weggevallen (Tabel B1.3). Voor aangekochte fosfaatrechten worden normatief rentekosten in rekening gebracht (kosten immateriële activa). In 2018-2020 is dit een kleine kostenpost (Tabel B1.3).

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

Resultaten totale groep

De gemiddelde vergoeding voor grond na reservering, grondbeloning II, komt over de periode 2016-2020 uit op 611 euro per hectare. Dat gemiddelde is berekend door voor elk gepresenteerde melkvee- en akkerbouwbedrijf in de CBS landbouwtelling de vergoeding voor grond II (euro per bedrijf) te delen door de

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

Tabel B1.3 Berekeningswijze en uitkomsten van de grondbeloning op akkerbouw- en melkveebedrijven in Nederland (euro per bedrijf respectievelijk per hectare cultuurgrond), 2016-2020

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	555	544	541	537	531	542
Aantal gerepresenteerde bedrijven	17.816	17.560	16.918	16.435	16.105	16.967
Oppervlakte cultuurgrond	55,8	55,7	56,6	58,0	58,0	57,0
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	384	381	378	380	388	382
Aantal melkkoeien	78	77	76	77	78	77
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	27.278	75.973	62.495	64.830	36.715	53.447
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	14.515	16.096	17.000	16.926	16.367	16.156
(+) Financieringslasten	26.285	25.101	23.684	22.121	20.226	23.564
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	68.077	117.171	103.179	103.876	73.307	93.168
(-) Kosten arbeid	40.420	37.942	38.294	39.281	40.128	39.207
(-) Kosten vermogen	13.879	7.460	7.263	6.200	6.259	8.296
(-) Kosten immateriële activa	0	0	208	313	256	151
(=) Vergoeding voor grond I	13.779	71.770	57.414	58.082	26.666	45.514
(-) Reservering	5.856	15.218	12.733	12.710	7.586	10.821
(=) Vergoeding voor grond II	7.923	56.552	44.681	45.372	19.080	34.692
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	489	1.365	1.103	1.119	633	941
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	1.221	2.105	1.822	1.792	1.264	1.640
Vergoeding voor grond I	247	1.289	1.014	1.002	460	802
Vergoeding voor grond II	142	1.016	789	783	329	611

Bron: Wageningen Economic Research.

B1.2 Los tuinland

Gebruikte steekproefbedrijven en wegging

Elk opengrondstuinbouwbedrijf in de Landbouwtelling met een omvang van 155.000 tot 885.000 SO dient door bedrijven uit het Informatienet te worden gerepresenteerd. Daartoe zijn uit het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research alle relevante steekproefbedrijven geselecteerd van de bedrijfstypen bloembollen, opengrondsgroenten en boomkwekerij exclusief bedrijven die meer dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten realiseren. In Westelijk Holland resulteerde dat in gemiddeld 20 Informatienetbedrijven en in Rest van Nederland in gemiddeld 58 Informatienetbedrijven in de periode 2016-2020 (Tabel B1.4).

Tabel B1.4 Aantal gebruikte opengrondstuinbouwbedrijven (exclusief witloftrekbedrijven) in het Informatienet, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Westelijk Holland a)	21	21	21	17	19	20
Rest van Nederland	54	58	64	60	53	58

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

De koppeling met de Landbouwtelling op basis van gebied, bedrijfstype, jaar (exacte match), SO, SO per hectare en oppervlakte (beste match) is met de methode STARS op vergelijkbare manier gerealiseerd als in

het geval van akkerbouw- en melkveebedrijven. Op basis van deze weging wordt met de bovengenoemde steekproefbedrijven in de twee pachtprijsgebieden de productiecapaciteit (SO) uit de Landbouwtelling in 2020 voor 87% en 90% gedekt (Tabel B1.5).

Tabel B1.5 Mate waarin de SO uit de Landbouwtelling wordt gedekt door de gewogen SO van de steekproefbedrijven, 2016-2020

Pachtprijsgebied	2016	2017	2018	2019	2020
Westelijk Holland a)	84	82	79	81	87
Rest van Nederland	114	89	87	88	90

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Berekening grondbeloning per pachtprijsgebied

Ook voor de opengrondstuinbouwbedrijven is de reservering gebaseerd op 20% van de vergoeding voor grond I (grondbeloning voor reservering) (zie de tabellen B1.6 en B1.7). De reservering wordt jaarlijks voor elk bedrijf vastgesteld. Indien de vergoeding voor grond I negatief is, is de reservering op nul gesteld. De resultaten zijn voor Westelijk Holland in Tabel B1.6 en die van Rest van Nederland in Tabel B1.7 gepresenteerd. In Westelijk Holland bedraagt de grondbeloning na reservering (grondbeloning II) gemiddeld 5.660 euro per hectare in de periode 2016-2020. In Rest van Nederland is de grondbeloning na reservering 3.998 euro per hectare.

Tabel B1.6 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Westelijk Holland a), 2016-2020

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	21	21	21	17	19	20
Aantal gerepresenteerde bedrijven	252	244	228	220	344	258
Oppervlakte cultuurgrond	23,0	21,5	21,3	20,0	14,0	19,5
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	452	426	440	422	365	417
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	106.159	114.117	199.317	176.399	142.361	145.824
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	28.810	29.185	40.894	39.825	27.684	32.601
(+) Financieringslasten	38.222	29.932	29.275	17.702	8.590	23.649
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	173.191	173.234	269.487	233.926	178.635	202.073
(-) Kosten arbeid	49.831	45.338	50.956	46.010	46.752	47.704
(-) Kosten vermogen	22.830	14.203	17.289	12.230	7.040	14.187
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	2	0	0
(=) Vergoeding voor grond I	100.530	113.693	201.242	175.683	124.841	140.181
(-) Reservering	23.598	25.311	41.147	36.000	25.962	29.779
(=) Vergoeding voor grond II	76.932	88.382	160.095	139.683	98.879	110.402
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.610	5.296	9.376	8.806	10.185	7.476
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	7.520	8.040	12.677	11.677	12.780	10.360
Vergoeding voor grond I	4.365	5.277	9.467	8.770	8.931	7.187
Vergoeding voor grond II	3.341	4.102	7.531	6.973	7.074	5.660

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel B1.7 Gemiddelde resultaten van opengrondstuinbouwbedrijven in Rest van Nederland, 2016-2020

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Aantal steekproefbedrijven	54	58	64	60	53	58
Aantal gerepresenteerde bedrijven	1.064	945	896	901	939	949
Oppervlakte cultuurgrond	17,5	16,3	15,9	17,0	15,2	16,4
Bedrijfsomvang in SO (x 1.000)	425	374	376	377	377	387
Euro per bedrijf						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	74.595	82.590	113.447	119.172	134.969	103.936
(-) Inkomenscorrectie	0	0	0	0	0	0
(+) Betaalde pacht	17.858	13.319	11.513	16.491	13.001	14.535
(+) Financieringslasten	22.184	14.140	15.289	13.801	12.302	15.733
(=) Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	114.637	110.049	140.249	149.464	160.272	134.203
(-) Kosten arbeid	40.566	35.938	37.319	38.890	39.371	38.476
(-) Kosten vermogen	14.227	8.195	9.821	9.122	8.477	10.086
(-) Kosten immateriële activa	0	0	0	2	0	0
(=) Vergoeding voor grond I	59.844	65.915	93.109	101.450	112.423	85.640
(-) Reservering	16.512	15.321	19.881	22.646	26.288	20.010
(=) Vergoeding voor grond II	43.332	50.594	73.227	78.804	86.135	65.629
Euro per hectare						
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	4.258	5.078	7.120	7.011	8.865	6.331
Vergoeding grond/vermogen/eigen arbeid	6.543	6.766	8.802	8.793	10.527	8.174
Vergoeding voor grond I	3.416	4.052	5.843	5.968	7.384	5.216
Vergoeding voor grond II	2.473	3.110	4.595	4.636	5.658	3.998

Bron: Wageningen Economic Research.



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

RAPPORT 2022-055



De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.800 medewerkers (6.000 fte) en 12.900 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

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



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

Rapport 2022-055
ISBN 978-94-6447-248-6

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.800 medewerkers (6.000 fte) en 12.900 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

