



Voorstellen stabilisering pachtnormen onder de loep

Huib Silvis en Martien Voskuilen

Voorstellen stabilisering pachtnormen onder de loep

Huib Silvis en Martien Voskuilen

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Economische Zaken, in het kader van het Beleidsondersteunend onderzoeksthema 'Agro-economie, markt en handel' (projectnummer BO 20-019-047).

Wageningen Economic Research
Wageningen, november 2016

NOTA
2016-115

Silvis, H.J. en M.J. Voskuilen, 2016. *Voorstellen stabilisering pachtnormen onder de loep*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2016-115. 30 blz.; 18 fig.; 12 tab.; 6 ref.

De pachtnormen verschillen van jaar op jaar en tussen de pachtprijsgebieden. Dat komt omdat ze gebaseerd zijn op de grondbeloning in de landbouw, die van jaar op jaar sterk kan variëren. In het overleg van Spelderholt zijn enkele voorstellen gedaan om de jaarlijkse wisselingen van de pachtnormen met indexering te verminderen. In opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft Wageningen Economic Research deze methoden geanalyseerd en ook enkele andere opties verkend.

Trefwoorden: pachtprijs, pachtnormen, pachtprijsgebieden, grondbeloning, indexering, grondprijs, consumentenprijsindex, veranderpercentages

Dit rapport is gratis te downloaden op <http://dx.doi.org/10.18174/398011> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2016 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.



Wageningen Economic Research hanteert voor haar rapporten een Creative Commons Naamsvermelding 3.0 Nederland licentie.

© Wageningen Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2016
De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

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 9001:2008 gecertificeerd.

Wageningen Economic Research Nota 2016-115 | Projectcode 2282200219

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

	Woord vooraf	5
	Samenvatting	6
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
	S.2 Vraagstelling en methode	6
1	Inleiding	7
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Onderzoeksvragen	7
	1.3 Aanpak	7
2	Fluctuaties in pachtnormen en pachtprizen	8
	2.1 Inleiding	8
	2.2 Pachtnormen	8
	2.3 Betaalde pachtprizen	9
	2.4 Conclusie	11
3	Indexering met agrarische grondprijs	12
	3.1 Inleiding	12
	3.2 Uitwerking systematiek	12
	3.3 Toepassing systematiek	13
	3.4 Conclusie	15
4	Indexering via consumentenprijsindex	16
	4.1 Inleiding	16
	4.2 Uitwerking systematiek	16
	4.3 Toepassing systematiek	17
	4.4 Conclusie	17
5	Aanpassingen in grondbeloningsstelsel	18
	5.1 Inleiding	18
	5.2 Extra middeling	18
	5.3 Andere mogelijkheden	19
	Literatuur en websites	20
	Bijlage 1 Grondbeloning	21
	Bijlage 2 Pachtnormen	22
	Bijlage 3 Betaalde pachtprizen	23
	Bijlage 4 Grondbeloning, pachtnormen en betaalde pachtprizen (euro/ha) per pachtprijsgebied	24

Woord vooraf

Dit rapport is opgesteld in opdracht van het ministerie van Economische Zaken (EZ). Het is een aanvulling op de jaarlijkse berekening van de pachtnormen, de hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtprijsgebied (LEI Nota 2016-053). De pachtnormen gelden voor reguliere pacht en voor geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar. Ze verschillen van jaar op jaar en tussen de pachtprijsgebieden. Ondanks de stabiliserende elementen in de berekeningswijze, vertonen de uitkomsten van jaar op jaar flinke schommelingen.

Dit rapport laat zien dat de schommelingen voortvloeien uit de wettelijk vastgelegde afspraak om de normen te baseren op de bedrijfsresultaten in de landbouw. Bij het overleg van Spelderholt is voorgesteld om de jaarlijkse wisselingen in de pachtnormen te verminderen met behulp van indexering. De indexeringsvoorstellen koppelen de normen aan andere indicatoren zoals de agrarische grondprijs en de koopkracht van de euro. In dit rapport worden ook andere opties verkend.

Namens de opdrachtgever is het onderzoek begeleid door Liesbeth Kap en Henk Riphagen van de directie Europees Landbouw- en Visserijbeleid en Voedselzekerheid van het ministerie van Economische Zaken.



Prof. dr. ir. Jack (J.G.A.J.) van der Vorst
Algemeen Directeur Social Sciences Group
Wageningen University & Research

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

Bezwaren tegen indexering

In het Spelderholt-overleg zijn voorstellen gedaan om de jaarlijkse pachtnormen te stabiliseren door middel van indexering. De voorgestelde koppeling van de pachtnormen aan de agrarische grondprijs voorkomt niet dat grote schommelingen in de pachtnormen optreden. Een ander bezwaar is dat de grondprijs de uitdrukking is van de marginale opbrengstwaarde van de landbouwgrond en niet van de gemiddelde opbrengstwaarde. Verder staat de agrarische grondprijs onder invloed van de niet-agrarische vraag naar grond en van de rentevoet. De indexering van pachtnormen met de consumentenprijsindex (CPI) heeft als bezwaar dat de pachtnormen geen relatie hebben met de wettelijke afspraak dat de bedrijfsuitkomsten leidend zijn. Door indexering met CPI wordt de kans op een verlaging van de pachtnormen erg klein, terwijl de bedrijfsresultaten op- en neergaan.

Grondbeloning als basis

De pachtnormen variëren omdat ze gebaseerd zijn op de grondbeloning in de landbouw, die van jaar op jaar sterk kan variëren. De veranderingen in de pachtnormen worden behoorlijk afgevlakt door de middeling van de grondbeloning over vijf jaren. Verder zorgt de correctie voor de rendementseis voor enige demping. Mede dankzij de bovengrens (110% van de regionorm) en ondergrens (90% van de regionorm) voor de pachtprizen, variëren de feitelijk betaalde pachtprizen veel minder dan de pachtnormen. Uitbreiding naar een langere periode voor de berekening van de grondbeloning (in deze verkenning tot 6 en 7 jaar) heeft weinig invloed op de schommelingen. Binnen de huidige pachtprizensystematiek – met als basis de grondbeloning – lijken daarmee weinig mogelijkheden te zijn om de volatiliteit van de pachtnormen verder af te vlakken, zonder afbreuk te doen aan het principe van het huidige systeem: dat de pachtnormen gebaseerd zijn op de grondbeloning.

Andere mogelijkheden

De pachtnormen kunnen gestabiliseerd worden door maximale veranderpercentages (en/of maximale bedragen per ha) per pachtprizengebied vast te stellen. Ook is het denkbaar om het landelijk veranderpercentage (afgeleid van de grondbeloning per gebied) van toepassing te verklaren op alle pachtregio's. Dit komt overeen met de methode van het Pachtprizenbesluit 1995, maar dan niet op basis van de grondprijs maar op basis van de grondbeloning. Aan deze suggestie kleeft het bezwaar dat de regionale verbijzondering aan gewicht verliest.

S.2 Vraagstelling en methode

Ondanks de stabiliserende elementen in de berekeningswijze van de pachtnormen, vertonen de uitkomsten van jaar op jaar flinke schommelingen. In opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft Wageningen Economic Research een analyse gemaakt van enkele opties om de normen te stabiliseren. Als uitgangspunt is de huidige situatie van de berekende pachtnormen en de feitelijk betaalde pachtprizen in kaart gebracht. Vervolgens zijn de indexeringsvoorstellen in het Spelderholt-overleg doorgerekend. Ten slotte zijn opties verkend om wisselingen in pachtnormen op andere manieren te dempen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken (EZ) berekent Wageningen Economic Research (voorheen LEI Wageningen UR) jaarlijks de pachtnormen, de hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtprijsgebied (Silvis et al., 2016). Ondanks de stabiliserende elementen in de berekeningswijze, vertonen de uitkomsten van jaar op jaar flinke schommelingen. Die schommelingen leveren discussie op, onder meer in het Spelderholt-overleg.

Spelderholt-overleg

In het vervolg op de evaluatie van het pachtrecht door prof. mr. D.W. Bruil hebben vertegenwoordigers van pachters en verpachters met elkaar gesproken over een vernieuwing van het pachtrecht. De initiatiefnemers van dit Spelderholt-overleg waren mr. W.L. Valk, mr. G.M.F. Sniijders en mr. H.A. Verbakel-van Bommel. Begin juli 2014 werd een deelakkoord bereikt. Later zijn vervolgesprekken gevoerd over het overgangsrecht en de wijze van prijstoetsing van de diverse pachtvormen. Daarbij zijn FPG, LTO, ASR, Natuurmonumenten en LandschappenNL het eens geworden over een eindakkoord. De Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers (BLHB) en het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK) hebben dit afgewezen.

Bij het deelakkoord van Spelderholt (juli 2014) is voorgesteld om de jaarlijkse wisselingen in de pachtnormen te verminderen aan de hand van de agrarische grondprijs. In de vervolgbesprekingen tussen de partijen van het akkoord van Spelderholt in de zomer van 2015 is de index ingevuld door de normwaarderingen van cultuurgronden voor de verschillende regio's zoals die door de Belastingdienst worden vastgesteld. In een later stadium is een aangepaste hoofdlijn 14 opgesteld. In plaats van op de regionale grondprijsontwikkeling, is de index gebaseerd op de consumentenprijsindex.

1.2 Onderzoeksvragen

Het ministerie van Economische Zaken (EZ) heeft behoefte aan een analyse van de voorgestelde indexeringsmethoden in het Spelderholt-overleg en hun effectiviteit (de verwachte impact). Daarnaast wil het ministerie inzicht in de mogelijkheden ('vingeroefeningen') om binnen het huidige grondbeloningsstelsel de volatiliteit van de pachtnormen af te kunnen vlakken. Om de impact van de verschillende opties inzichtelijk te maken, is gevraagd om een en ander met concrete voorbeelden door te rekenen.

1.3 Aanpak

De aanpak van het verkennen van de mogelijkheden voor het stabiliseren van de pachtnormen bestaat uit drie hoofdonderdelen:

- a. Beschrijven en in kaart brengen van de huidige situatie van de berekende pachtnormen en de feitelijk betaalde pachtprizen (hoofdstuk 2);
- b. Analyseren van de indexering van de pachtnormen volgens de verschillende voorstellen uit het Spelderholt-overleg in 2014 en 2015: via de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed (hoofdstuk 3), en via de consumentenprijsindex (hoofdstuk 4);
- c. Verkennen van opties om wisselingen in pachtnormen te dempen binnen de bestaande systematiek (grondbeloningsstelsel) (hoofdstuk 5).

2 Fluctuaties in pachtnormen en pachtprizen

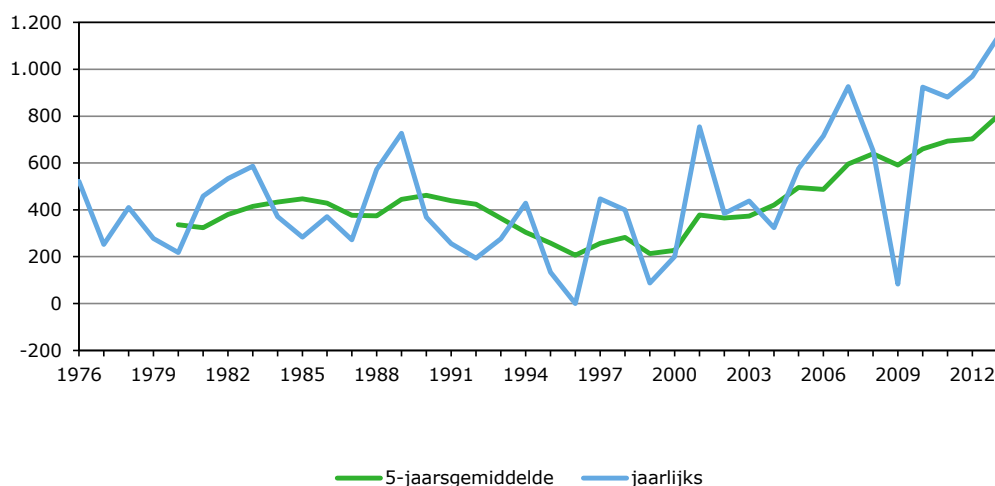
2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de hoogst toelaatbare pachtprizen - de pachtnormen - zoals die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld conform het Pachtbesluit 2007. De schommelingen in de pachtnormen onder invloed van de inkomensfluctuaties in de landbouw zijn door de jaren heen een punt van aandacht geweest. Dat werd al onderkend bij de ontwikkeling van de rekensystematiek. Ook waren de fluctuaties aanleiding voor het aanbrengen van een aantal wijzigingen in de berekeningswijze, die hieronder worden toegelicht. Ten slotte worden de ontwikkelingen van de betaalde pachtprizen in beeld gebracht.

2.2 Pachtnormen

Berekening veranderpercentages

In 2007 is de huidige systematiek ingevoerd voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen (pachtnormen) van reguliere pachtovereenkomsten en geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van meer dan zes jaar. Centraal in de berekening staat de grondbeloning (gebaseerd op het inkomen uit bedrijf). Deze wordt berekend als een gemiddelde over vijf jaar. Door de middeling worden de fluctuaties sterk gereduceerd (figuur 2.1). Na een correctie voor reserveringen en de rendementseis van de verpachter, resulteert de berekening in de pachtnorm per pachtprijsgebied (tabel B2.1, bijlage 2). Het veranderpercentage voor bestaande contracten wordt bepaald door de nieuwe regionorm te delen door de oude (voorgaande) regionorm (tabel B2.2, bijlage 2).



Figuur 2.1 Grondbeloning (euro/ha) na reservering per jaar en 5-jaars voortschrijdend gemiddelde
Bron: Wageningen Economic Research.

Tussentijdse aanpassingen

In 2009 is de waardeverandering van de duurzame biologische activa uit het bedrijfsresultaat - en dus ook uit de grondbeloning - gehaald. Hiermee zijn (onnodige) schommelingen in de grondbeloning voorkomen. Verder is het aantal pachtprijsgebieden bij de berekening van de pachtnormen van 2009 uitgebreid van 8 naar 14. Ook is in 2009 een plafond voor de prijs van bestaande pachtovereenkomsten

ingevoerd: die mag niet meer dan 10% uitstijgen boven de regionorm. Als de pachtprijs daar al boven ligt, wordt de prijs bevroren.

Besluiten op advies Commissie pachtnormen II

In 2010 heeft de minister van LNV de Commissie pachtnormen II ingesteld met als taak knelpunten in de pachtprijsystematiek te inventariseren en mogelijke oplossingen te verkennen. De kern van deze zogenaamde 'finetuning' was de problematiek van de sterk fluctuerende regionormen en veranderpercentages. De aanbevelingen van de Commissie pachtnormen II zijn aanvaard als een samenhangend pakket, waarin rekening is gehouden met de belangen van pachters en verpachters. De hoofdpunten waren de volgende:

- *afschrijving melkquotum*
Bij de berekening van de grondbeloning wordt niet langer afgeschreven over aangekocht melkquotum. Het in rekening brengen van deze afschrijvingskosten zou een substantiële en tijdelijke invloed hebben op de hoogte van de grondbeloning, omdat de afschrijving bij het einde van de melkquotering in april 2015 zou stoppen.
- *reservering*
Vanaf 2011 wordt de reservering niet meer als percentage (1%) van het pachtersvermogen berekend, maar als percentage (20%) van de grondbeloning. Het voordeel is dat de fluctuatie van de grondbeloning in de tijd wordt afgezwakt.
- *ondergrens*
Naast de bestaande 110%-bovengrens is een ondergrens van 90% ingevoerd. Deze grens houdt in dat de pachtprijs van bestaande overeenkomsten niet meer dan 10% onder de regionorm mag zakken. Als de prijs daar al onder zit, wordt die bevroren. De plafonds - 90% en 110% van de regionorm - leiden in de toekomst tot een minder grote spreiding in pachtprizen.

Oorzaken van schommelingen

In tabel B1.1 (bijlage 1) is de gemiddelde grondbeloning na reservering opgenomen. In 2010 zijn er geen pachtnormen berekend (in verband met tweejaarlijkse herziening). Vanaf 2011 worden de pachtnormen jaarlijks berekend en is de berekeningswijze niet meer gewijzigd. In de bijlagentabel B1.2 zijn de veranderingen (in %) van de grondbeloning ten opzichte van de voorgaande periode opgenomen.

De bijlagen laten zien dat de grondbeloning behoorlijk fluctueert in de tijd en naar gebied. Dat heeft alles te maken met de sterke schommelingen van de inkomens in de melkveehouderij en de akkerbouw. De besproken maatregelen om de veranderingen in de grondbeloning af te zwakken, met als belangrijkste de middeling over meer jaar (vijf), doen wel hun werk, maar voorkomen niet dat relatief grote wisselingen optreden.

De pachtnormen worden niet alleen bepaald door de grondbeloning maar ook door de rendementseis. Door de sterk gedaalde rentevoet is deze eis in de jaren 2012-2015 sterk afgenomen. Hierdoor is de grondbeloning in de meeste pachtprijsgebieden naar beneden bijgesteld. In de jaren 2012 en 2013 heeft dat een dempende werking gehad op de veranderingen in de grondbeloning. Hierbij moet worden aangetekend dat de lagere rente op zichzelf een opwaarts effect heeft op de grondbeloning.

2.3 Betaalde pachtprizen

De doorwerking van de pachtnormen in de praktijk is af te meten aan de ontwikkeling van de betaalde pachtprizen. De hoogst toelaatbare pachtprizen zijn van toepassing op reguliere pachtovereenkomsten en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar. In tabel B3.1 (bijlage 3) zijn de betaalde prijzen van deze pachtovereenkomsten opgenomen, en in bijlagentabel B3.2 de jaarlijkse procentuele veranderingen.

De betaalde pachtprizen fluctueren veel minder dan de pachtnormen (vergelijk tabel B2.2 en B3.2). Dat wordt onder meer verklaard door de introductie van wettelijke plafonds. Door toepassing van het veranderpercentage mag de nieuwe pachtprijs niet uitstijgen boven 110% of dalen onder de 90% van de regionorm. Als de pachtprijs al boven de 110%-grens of onder de 90%-grens ligt, dan wordt de

pachtprijs bevroren. Naast deze twee grenzen toetst de grondkamer bij een herzieningsverzoek of de prijs niet hoger is dan 2% van de vrije verkeerswaarde. De laagste van beide plafonds (110% en 2%) geldt. Verder mogen de verpachters de veranderpercentages toepassen (binnen de plafonds), maar zijn ze daartoe niet verplicht.

Tabel 2.1 en 2.2 geven een samenvattend overzicht van de wijzigingen van de grondbeloning, pachtnorm en betaalde pachtprijs, in relatieve (tabel 2.1) en absolute (tabel 2.2) zin.

Ter toelichting: in 2013 is in drie gebieden de grondbeloning met minder dan 10% veranderd (ten opzichte van 2012), in positieve of negatieve zin (tabel 2.1). De pachtnorm is in dat jaar in zes gebieden met minder dan 10% gewijzigd en de betaalde pachtprijs week in 2013 in elf gebieden niet meer dan 10% af van de pachtprijs in 2012. In tabel 2.2 is de wijziging uitgedrukt in euro per ha met als klassen minder dan 50 euro per ha (positief of negatief), 50 tot 100 euro en meer dan 100 euro. De basisinformatie is terug te vinden in bijlagen 1 tot en met 3.

Tabel 2.1 Aantal pachtprijsgebieden naar procentuele wijziging grondbeloning, pachtnorm en betaalde pachtprijs

	2011	2012	2013	2014
Grondbeloning in % (+/-)				
< 10	7	6	3	7
10 - 20	5	1	6	4
> 20	2	7	5	3
Pachtnorm in % (+/-)				
< 10	8	9	6	8
10 - 20	5	4	5	4
> 20	1	1	3	2
Betaalde pachtprijs in % (+/-)				
< 10	12	10	11	9
10 - 20	2	3	2	6
> 20	0	1	1	0

Bron: Wageningen Economic Research.

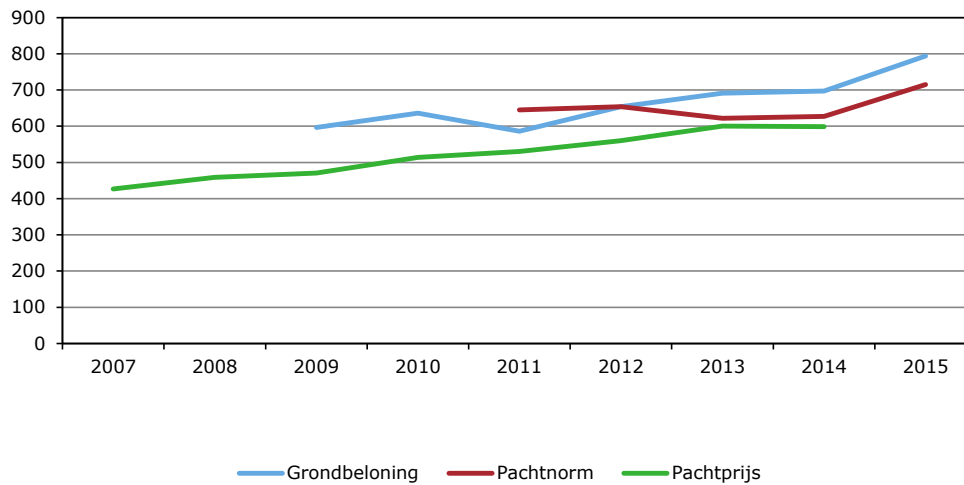
Het dempende effect van de correctie voor de rendementseis in 2012 en 2013 is in de tabellen terug te zien, evenals de minder sterke doorwerking van de pachtnormen in de pachtprizen.

Tabel 2.2 Aantal pachtprijsgebieden naar absolute wijziging grondbeloning, pachtnorm en betaalde pachtprijs

	2011	2012	2013	2014
Grondbeloning in euro/ha (+/-)				
< 50	7	5	4	5
50 - 100	4	3	3	6
> 100	3	6	7	3
Pachtnorm in euro/ha (+/-)				
< 50	6	11	6	7
50 - 100	6	2	5	4
> 100	2	1	3	3
Betaalde pachtprijs in euro/ha (+/-)				
< 50	13	11	11	9
50 - 100	1	3	2	3
> 100	0	0	1	2

Bron: Wageningen Economic Research.

In figuur 2.2 zijn de grondbeloning, pachtnorm en betaalde pacht op landelijk niveau naast elkaar gezet. De pachtnormlijn start in 2011, omdat vanaf dat jaar de pachtnormen ieder jaar worden berekend volgens dezelfde systematiek. De overeenkomstige figuren per pachtprijsgebied staan in bijlage 4.



Figuur 2.2 Gemiddelde grondbeloning (5-jaarsgemiddelde), pachtnorm en pachtprijs (euro/ha) in Nederland

Bron: Wageningen Economic Research.

De feitelijke pachtprijzen blijken veel minder te variëren dan de pachtnormen (figuur 2.2). Dat is mede te danken aan de introductie van de bovengrens (110% van de regionorm) en ondergrens (90% van de regionorm). Daarnaast speelt mee hoe de verpachters de pachtnormen laten doorwerken in de prijzen van pachtovereenkomsten. Voor de uitkomsten per regio wordt verwezen naar de bijlage 4.

2.4 Conclusie

De pachtnormen verschillen van jaar op jaar en tussen de pachtprijsgebieden. Dat is inherent aan de gekozen grondslag voor de pachtnormen: de grondbeloning die gebaseerd is op de bedrijfswinst uit normale bedrijfsvoering. Die maatstaf hangt nauw samen met het 'inkomen uit bedrijf'. Dat inkomen kan in de melkveehouderij en akkerbouw van jaar op jaar sterk variëren. Om al te grote schommelingen in de pachtnormen te voorkomen, zijn enkele maatregelen getroffen. De belangrijkste daarvan is de middeling van de grondbeloning over vijf jaren. Dat vlakt de veranderingen behoorlijk af. De correctie voor de rendementseis heeft in enkele jaren voor een lichte demping gezorgd. De feitelijke pachtprijzen variëren veel minder dan de pachtnormen. Dat is mede te danken aan de introductie van een boven- (110% van de regionorm) en ondergrens (90% van de regionorm). Daarnaast speelt mee dat de pachtnormen niet automatisch doorwerken in de prijzen van pachtovereenkomsten.

3 Indexering met agrarische grondprijis

3.1 Inleiding

In het deelakkoord van Spelderholt I (juli 2014) is voorgesteld het veranderpercentage voor de pachtprijs van bestaande pachtovereenkomsten voor los land op een andere wijze te berekenen. Dat is uitgewerkt in hoofdlijn 14:

Voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten is de pachtprijs voor land af te leiden van het gemiddelde van de pachtprizen sinds 2007, te vermeerderen met een index die wordt afgeleid van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed (daarmee horen de huidige pieken en dalen tot het verleden). Het landelijk gemiddelde van de pachtprizen voor het eerste jaar volgens de nieuwe systematiek is niet hoger of lager dan het landelijk gemiddelde van de pachtprizen van het jaar ervoor, behalve volgens hetgeen past bij de ontwikkeling van het prijspeil.

Agrarisch Recht (artikel) - Het Akkoord van Spelderholt

Een toelichting op het akkoord van Spelderholt is gegeven in *Agrarisch Recht* (Valk et al., 2014). Over de nieuwe wijze van het berekenen van het veranderpercentage voor los land (hoofdlijn 14) is het volgende opgenomen:

Herziening van rechtswege van bestaande reguliere pachtovereenkomsten vindt straks wat betreft de pachtprijs van land plaats volgens een eenvoudig mechanisme dat aansluit bij de huidige pachtprizen, maar zonder de jaarlijkse pieken en dalen (punt 14 van het akkoord). Voor alle bestaande pachtovereenkomsten zal voor de pachtprijs van land jaarlijks een veranderpercentage gelden (dus ook voor de pachtovereenkomst die na 1 september 2007 zijn aangegaan). Dat veranderpercentage wordt in het eerste jaar van het nieuwe stelsel afgeleid van het gemiddelde van de pachtprizen sinds 2007, gecorrigeerd voor de ontwikkeling van het prijspeil. Pachters die juist meerdere pachtprijsverhogingen achter de rug hebben, zullen een negatief veranderpercentage tegemoet kunnen zien. Pachters die juist meerdere verlagingen achter de rug hebben, moeten met een prijsverhoging rekening houden. De veranderpercentages in volgende jaren worden afgeleid van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed. Het akkoord behoeft op dit punt nog de nodige uitwerking: de veranderpercentages van het eerste jaar moeten worden berekend en de systematiek van de index van de prijs van agrarisch onroerend goed moet worden ontwikkeld (waarbij het voor hand ligt om rekening te houden met regionale verschillen in de prijsontwikkeling).

In de vervolgbesprekingen tussen de partijen van het akkoord van Spelderholt in de zomer van 2015 (Spelderholt II) is een alternatieve invulling geopperd:

Die index kan worden afgeleid van de normwaarderingen van cultuurgronden door de belastingdienst in de verschillende regio's (daarmee behoren de huidige pieken en dalen tot het verleden).

3.2 Uitwerking systematiek

Het voorstel heeft uitsluitend betrekking op het berekenen van de pachtnormen van bestaande reguliere overeenkomsten (voor en ná 1 september 2007 aangegaan) in de vorm van veranderpercentages (en geen absolute pachtnormen). In het eerste jaar van deze systematiek wordt het veranderpercentage berekend op basis van de vastgestelde pachtnormen vanaf 2007 tot en met

2014. Vervolgens worden de veranderpercentages afgeleid van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed (voorstel Spelderholt I).

Veranderpercentage eerste jaar

Het veranderpercentage voor het eerste jaar wordt als volgt bepaald:

1. gemiddelde pachtnorm per pacht prijsgebied over de periode 2007-2014. Daarbij zijn voor 2008 dezelfde pachtnormen genomen als in 2007 en voor 2010 die van 2009 (periode met tweejaarlijkse vaststelling van de pachtnormen). In 2007 en 2008 zijn er 8 pacht prijsgebieden, opgebouwd uit de huidige 14 pacht prijsgebieden. De pacht prijsgebieden die in een samengesteld pacht prijsgebied vallen krijgen in 2007 en 2008 dezelfde pachtnorm;
2. landelijke gemiddelde pachtnorm over 2007-2014. Dat is het gemiddelde van de gemiddelde pachtnorm over 2007-2014 van de 14 pacht prijsgebieden (uit 1);
3. landelijke gemiddelde pachtnorm in 2014. Dat is het gemiddelde van de pachtnorm in 2014 van de 14 pacht prijsgebieden;
4. 'correctiepercentage'. Dit percentage wordt berekend door resultaat van (3) te delen door resultaat van (2);
5. met het correctiepercentage (4) wordt de gemiddelde pachtnorm over 2007-2014 per pacht prijsgebied (1) aangepast;
6. veranderpercentage eerste jaar. Deze wordt berekend door (5) te delen door de pachtnorm van 2014 per pacht prijsgebied.

Veranderpercentages na eerste jaar

De indexering (veranderpercentages) na het eerste jaar '... wordt afgeleid van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed', ... 'waarbij het voor hand ligt om rekening te houden met regionale verschillen in de prijsontwikkeling' (Valk et al., 2014). In Spelderholt II is een nadere invulling gegeven aan de index: 'Die index kan worden afgeleid van de normwaarderingen van cultuurgronden door de belastingdienst in de verschillende regio's.' Voor de verdere uitwerking gaan we uit van deze specificering.

De Belastingdienst publiceert jaarlijks cijfers - normwaarden - voor de waardering van verpachte gronden in box 3. In de belastingjaren 2010 en 2011 werden deze voor de 14 groepen van landbouwgebieden gegeven, daarna voor de 66 landbouwgebieden. Het gaat hierbij om prijzen voor onverpacht gras- en bouwland die ten behoeve van de landbouw worden gebruikt. Tot 2015 werden de gegevens voor de waardering aangeleverd door de Dienst Landelijk Gebied (DLG). Voor het belastingjaar 2015 hebben het Kadaster en Wageningen Economic Research (voorheen LEI) deze taak opgepakt. De organisaties werken samen om de informatievoorziening over de agrarische grondmarkt te waarborgen (na opheffing van DLG).

Voor inzicht in de effecten van een indexering (veranderpercentages) van de pachtnormen op basis van de ontwikkeling van de agrarische grondprijzen, wordt gebruik gemaakt van informatie uit de database van de agrarische grondmarkt van het Kadaster en Wageningen Economic Research. Dat is mogelijk vanaf 2012. Voor de jaren daarvoor is teruggevallen op bestanden van DLG. De indexcijfers worden berekend vanaf 2007, het jaar waarin de huidige pachtnormberekening is ingevoerd.

3.3 Toepassing systematiek

Veranderpercentage eerste jaar

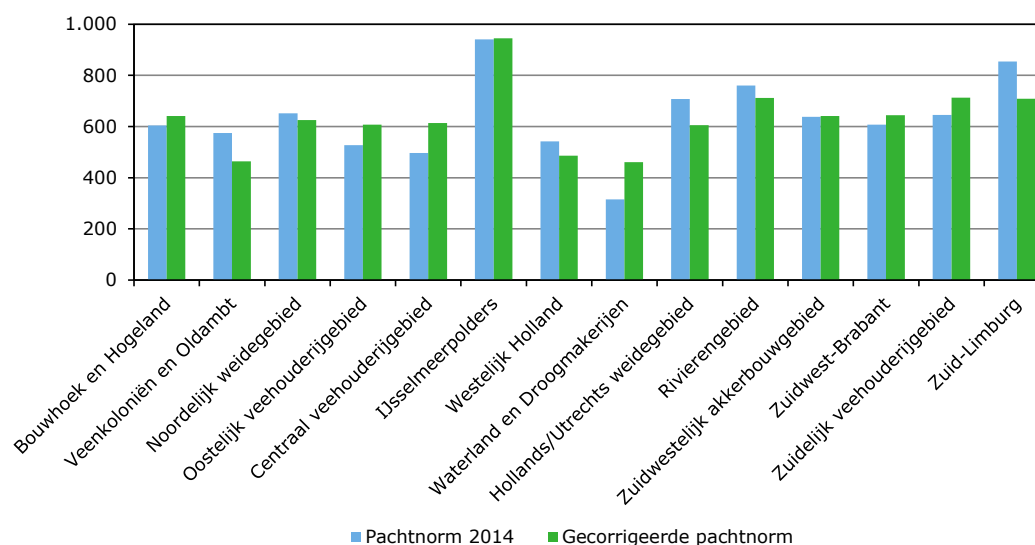
Het resultaat van stap (1) - zie voorgaande paragraaf - is opgenomen in tabel 3.1. De landelijke gemiddelde pachtnorm over 2007-2014 (stap 2) bedraagt 596 euro per ha, en die voor 2014 633 euro per ha (stap 3). Het correctiepercentage (stap 4) bedraagt $(633/596)$ 6,21%. Met dit percentage wordt de gemiddelde pachtnorm van 2007-2014 (stap 1) per pacht prijsgebied verhoogd (stap 5). Het veranderpercentage voor het eerste jaar per pacht prijsgebied (stap 6) wordt berekend uit het verschil van de gemiddelde pachtnorm 2007-2014 na correctie (stap 5) en de kolom met de pachtnorm 2014.

Tabel 3.1 Pachtnormen (euro/ha) en veranderpercentages eerste jaar bij voorstel Spelderholt I

	Pachtnorm 2014	Pachtnorm 2007-2014		(6) Verander%
		(1) gemiddeld	(5) na correctie	
Bouwhoek en Hogeland	604	603	641	6
Veenkoloniën en Oldambt	575	437	464	-19
Noordelijk weidegebied	652	588	625	-4
Oostelijk veehouderijgebied	527	572	608	15
Centraal veehouderijgebied	497	578	613	23
IJsselmeerpolders	941	890	945	0
Westelijk Holland	542	457	486	-10
Waterland en Droogmakerijen	315	434	460	46
Hollands/Utrechts weidegebied	708	570	605	-15
Rivierengebied	760	670	712	-6
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	638	604	641	1
Zuidwest-Brabant	607	606	644	6
Zuidelijk veehouderijgebied	645	671	713	11
Zuid-Limburg	854	667	709	-17
Landelijk gemiddelde	633	596	633	3

Bron: Wageningen Economic Research.

In figuur 3.1 zijn de pachtnormen van 2014 en de gecorrigeerde pachtnormen naast elkaar geplaatst. Het effect van de herberekening is dat de bestaande verschillen tussen de pachtnormen van de gebieden (enigszins) wordt verkleind. Voor IJsselmeerpolders levert de herberekening geen verschil op. Voor Waterland en Droogmakerijen komt een verhoging van 46% uit de bus. Minder groot, maar toch fors zijn de veranderpercentages voor Veenkoloniën en Oldambt (-19%) en Zuid-Limburg (-17%).

**Figuur 3.1** Pachtnormen 2014 en gecorrigeerde pachtnormen (volgens Spelderholt)

Bron: Wageningen Economic Research.

Veranderpercentages na eerste jaar

Het resultaat van het gebruik van de ontwikkeling van de agrarische grondprijs voor het bepalen van de veranderpercentages is opgenomen in tabel 3.2. Dit is een proefberekening toegepast op oude jaren ter illustratie van wat het effect van dit systeem zou zijn geweest. In de eerste drie jaar (2008-2010) in dit voorbeeld zijn de mutaties ook behoorlijk groot. Na 2011 het verloop veel gematigder, omdat de agrarische grondprijs in de laatste jaren een rustiger ontwikkeling heeft gekend. Dat is echter geen garantie voor een stabiele ontwikkeling in de toekomst.

Tabel 3.2 Jaarlijkse verandering pachtnormen (%) op basis van de agrarische grondprijs, 2008-2014

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bouwhoek en Hogeland	32	14	-2	0	3	-5	6
Veenkoloniën en Oldambt	25	5	9	-3	14	0	14
Noordelijk weidegebied	25	8	-3	2	5	7	6
Oostelijk veehouderijgebied	20	12	0	0	3	3	8
Centraal veehouderijgebied	12	6	14	-6	-2	4	10
IJsselmeerpolders	41	13	-2	3	5	1	1
Westelijk Holland	16	8	-5	0	1	0	7
Waterland en Droogmakerijen	22	6	-23	39	3	9	10
Hollands/Utrechts weidegebied	13	10	-3	9	2	10	-1
Rivierengebied	13	6	0	3	5	2	5
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	22	21	9	-6	7	6	-4
Zuidwest-Brabant	22	9	1	13	-9	14	2
Zuidelijk veehouderijgebied	19	9	4	5	4	4	2
Zuid-Limburg	20	-3	14	-4	4	8	-3
Nederland	25	13	3	0	2	2	7

Bron: Wageningen Economic Research.

Over een lange periode is de agrarische grondprijs trendmatig gestegen, onderbroken door perioden waarin de prijs stijgt of daalt. Zo verdubbelde de gemiddelde landelijke grondprijs tussen 1995 en 2000 (van circa 18.000 naar 36.000 euro per ha). Daarna nam de prijs af tot 29.000 euro per ha (-20%), om vervolgens weer te stijgen met 65% tot 48.000 euro per ha in 2010 en circa 55.000 in 2015. Kortom, het gebruik van de ontwikkeling van de agrarische grondprijs voor het bepalen van de veranderpercentages is allerminst een garantie voor stabiele pachtnormen.

3.4 Conclusie

In de akkoorden van Spelderholt (I en II) is een nieuwe systematiek voor het berekenen van de hoogst toelaatbare pachtprizen - de pachtnormen - voorgesteld. In een eerste stap wordt voor het startjaar een veranderpercentage berekend dat bedoeld is als een correctie op de pachtnormen die in de afgelopen jaren zijn ingevoerd. Het is niet duidelijk waarom dat nodig is. Voor de jaren daarna wordt voorgesteld het veranderpercentage te baseren op de ontwikkeling van de regionale agrarische grondprijs. Deze koppeling voorkomt niet dat grote schommelingen in de pachtnormen optreden. Hiervoor kan worden verwezen naar de ervaringen in de periode tussen 1995 en 2007 met het afleiden van pachtnormen van de ontwikkeling van de agrarische grondprijs. Er kunnen ook principiële bezwaren tegen de grondprijsontwikkeling als maatstaf voor indexering worden aangevoerd. De grondprijs is de uitdrukking van de marginale opbrengstwaarde van de landbouwgrond en niet van de gemiddelde opbrengstwaarde. Verder staat de agrarische grondprijs onder invloed van de niet-agrarische vraag naar grond (afhankelijk van tijd en plaats) en van het monetaire beleid (rentevoet). Mede hierdoor kan de agrarische grondprijs behoorlijk schommelen, zoals het verleden laat zien.

4 Indexering via consumentenprijsindex

4.1 Inleiding

In een later stadium van het Spelderholt-overleg is een aangepaste hoofdlijn 14 opgesteld. Hierin wordt de index, in plaats van op de regionale grondprijsontwikkeling, gebaseerd op de consumentenprijsindex. De herziene hoofdlijn 14 luidt:

Binnen de opdracht aan de regelgever van art. 7:327 lid 2 BW (namelijk bevordering van pachtprizen welke in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, met mede inachtneming van de redelijke belangen van de verpachter), wordt de prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten met ingang van het tweede jaar van het nieuwe stelsel van rechtswege herzien volgens de consumentenprijsindex (daarmee behoren de huidige pieken en dalen tot het verleden). Het veranderpercentage voor het eerste jaar van het nieuwe stelsel wordt per pacht prijsgebied bepaald aan de hand van het gemiddelde van de pachtprizen sinds 2007, te corrigeren voor de kostenontwikkeling sinds 2007 aan de hand van de consumentenprijsindex.

4.2 Uitwerking systematiek

In het voorstel voor indexering met de consumentenprijsindex (CPI) worden de pachtnormen voor het eerste jaar herberekend en vervolgens gewijzigd aan de hand van de CPI. Het voorstel heeft uitsluitend betrekking op het berekenen van de pachtnormen van bestaande reguliere overeenkomsten (voor en ná 1 september 2007 aangegaan) in de vorm van veranderpercentages (geen absolute pachtnormen).

De veranderpercentages voor het eerste jaar worden als volgt bepaald:

1. de gemiddelde pachtnormen per pacht prijsgebied over de periode 2007-2015 zijn uitgangspunt. Daarbij zijn voor 2008 dezelfde pachtnormen genomen als in 2007 en voor 2010 die van 2009. In die periode werden de normen iedere twee jaren aangepast. In 2007 en 2008 zijn er acht pacht prijsgebieden, die later zijn verdeeld in de huidige 14 pacht prijsgebieden. De pacht prijsgebieden die in een samengesteld pacht prijsgebied vallen krijgen in 2007 en 2008 dezelfde pacht norm;
2. pachtnormen per jaar (2007-2015) worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) (prijspeil 2015);
3. geïndexeerde pachtnormen uit stap (2) worden gemiddeld;
4. de veranderpercentages van het eerste jaar worden verkregen door de pachtnormen uit stap (3) te delen door de pachtnormen in 2015.

Veranderpercentage na eerste jaar

Vanaf het tweede jaar is er nog slechts één veranderpercentage, de inflatie op basis van de CPI. Dat wil zeggen dat vanaf het tweede jaar de aanpassing van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor alle pacht prijsgebieden gelijk is. Hoewel dat niet expliciet is opgenomen in de hiervoor aangehaalde hoofdlijn 14, wordt aangenomen dat de aanpassing jaarlijks plaatsvindt.

4.3 Toepassing systematiek

Veranderpercentage eerste jaar

In tabel 4.1 zijn de resultaten opgenomen voor de berekening van het eerste jaar. De eerste kolom bevat de pachtnormen van 2015. In de tweede kolom staan de gemiddelde pachtnormen in de periode 2007-2015, na indexatie met de CPI (uitkomst van stap 3). In de derde kolom is het veranderpercentage opgenomen (uitkomst van stap 4). Dit percentage - geïndexeerde gemiddelde pachtnormen (3) delen door pachtnormen 2015 - loopt uiteen van -29% in Veenkoloniën en Oldambt tot +17% in Waterland en Droogmakerijen.

Tabel 4.1 Pachtnormen (euro/ha) en veranderpercentages eerste jaar (volgens voorstel Spelderholt II)

	Pachtnormen 2015	(3) Gemiddelde pacht-normen 2007-2015, na indexatie met CPI	(4) Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	714	653	-8
Veenkoloniën en Oldambt	689	491	-29
Noordelijk weidegebied	738	641	-13
Oostelijk veehouderijgebied	634	617	-3
Centraal veehouderijgebied	622	621	0
IJsselmeerpolders	1.174	977	-17
Westelijk Holland	660	509	-23
Waterland en Droogmakerijen	394	460	17
Hollands/Utrechts weidegebied	819	631	-23
Rivierengebied	836	728	-13
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	708	654	-8
Zuidwest-Brabant	734	661	-10
Zuidelijk veehouderijgebied	751	725	-3
Zuid-Limburg	935	738	-21

Bron: Wageningen Economic Research.

Veranderpercentages na eerste jaar

Na het eerste jaar worden de pachtnormen per pacht prijsgebied met hetzelfde veranderpercentage - de inflatie - aangepast. Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren zal dat neerkomen op een regelmatige verhoging.

4.4 Conclusie

Volgens de herziene hoofdlijn 14 wordt de prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten aangepast met de consumentenprijsindex (CPI). De voorgestelde berekening van de veranderpercentages in het eerste jaar is een mengeling van pachtnormen uit verschillende jaren (gebaseerd op de grondbeloning) en de prijsontwikkeling van goederen en diensten aangeschaft door een gemiddeld huishouden voor consumptie. De veranderingen voor het eerste jaar zijn niet gemotiveerd. Zoals wettelijk bepaald, reflecteren de bestaande pachtnormen de grondbeloning in de voorafgaande vijfjarige periode. Vanaf het tweede jaar wordt de aanpassing van de pachtnormen gebaseerd op de CPI. De CPI is geen indicator van de bedrijfsuitkomsten in de landbouw. De berekeningswijze heeft dan ook geen relatie met de wettelijke doelstelling om de bedrijfsuitkomsten leidend te laten zijn. Indexering met CPI betekent dat de kans op een verlaging van de pachtnormen erg klein wordt. In de afgelopen 50 jaar is de inflatie - de procentuele jaar-op-jaar ontwikkeling van de consumentenprijsindex - slechts eenmaal negatief geweest. De monetaire autoriteiten doen er alles aan om deflatie te voorkomen. Daarentegen gaan de bedrijfsresultaten op en neer.

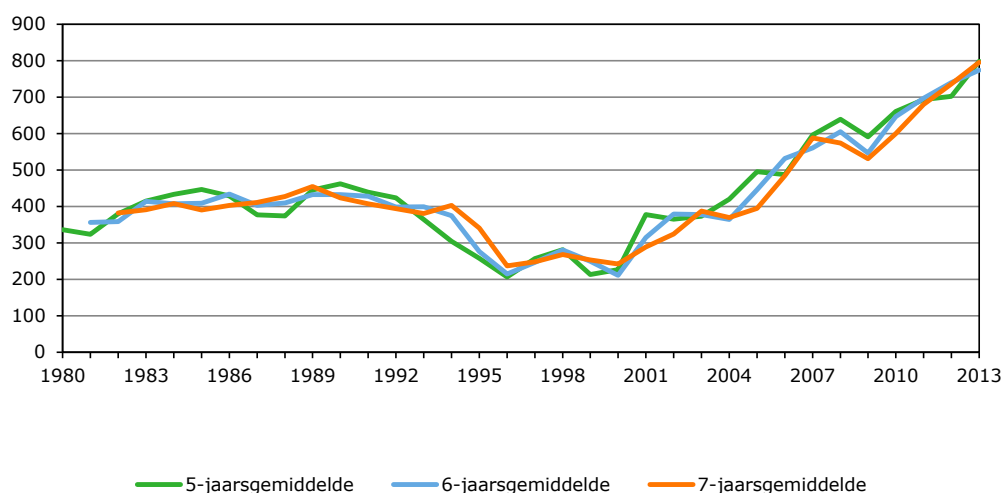
5 Aanpassingen in grondbeloningsstelsel

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is uitgelegd dat de pachtnormen gebaseerd zijn op het 5-jaars voortschrijdend gemiddelde van de grondbeloning. In dit hoofdstuk wordt het effect nagegaan van een uitbreiding van het aantal jaren waarover de grondbeloning wordt gemiddeld, namelijk naar 6 en 7 jaar. Ook worden enkele andere opties geschetst om de pachtnormen te stabiliseren.

5.2 Extra middeling

De uitbreiding van het aantal jaren in het voortschrijdend gemiddelde draagt niet veel meer bij aan een demping van de schommelingen (figuur 5.1).



Figuur 5.1 Grondbeloning (euro/ha) na reservering, meerjarig voortschrijdende gemiddelden
Bron: Wageningen Economic Research.

De veranderpercentages in 2014 en 2015 bij toepassing van 6- en 7-jaarsmiddeling van de grondbeloning zijn weergegeven in tabel 5.1 (zie ook tabel B2.2). Voor de getoonde jaren lopen de percentages uiteen van -11% tot +28% bij het 6-jaarsgemiddelde, en van -8% tot +29% bij het 7-jaarsgemiddelde.

Tabel 5.1 Veranderpercentage pachtnorm op basis 6- en 7-jaarsmiddeling grondbeloning, 2014 en 2015

	6-jaarsgemiddelde		7-jaarsgemiddelde	
	2014	2015	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	-2	3	11	4
Veenkoloniën en Oldambt	22	7	21	16
Noordelijk weidegebied	5	4	4	12
Oostelijk veehouderijgebied	9	1	1	14
Centraal veehouderijgebied	7	10	1	23
IJsselmeerpolders	3	9	23	-4
Westelijk Holland	16	28	11	29
Waterland en Droogmakerijen	-11	17	-8	22
Hollands/Utrechts weidegebied	9	8	7	16
Rivierengebied	4	0	3	9
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	7	10	16	-1
Zuidwest-Brabant	6	19	10	20
Zuidelijk veehouderijgebied	8	10	4	19
Zuid-Limburg	22	4	23	10
Nederland	7	4	8	8

Bron: Wageningen Economic Research.

De vergroting van het aantal jaren heeft slechts een gering dempend effect op de schommelingen in de grondbeloning. Als gevolg daarvan blijft de volatiliteit van de pachtnormen bestaan.

5.3 Andere mogelijkheden

Gezien de bezwaren tegen de verschillende voorstellen om de pachtnormen te stabiliseren, komt de vraag op of er nog andere mogelijkheden zijn. Er valt te denken aan het instellen van maximale veranderpercentages (en/of maximale bedragen per ha) per pacht prijsgebied. Ook is het denkbaar om het landelijk veranderpercentage van toepassing te verklaren op alle pacht regio's. Dit komt overeen met de methode van het Pachtprizenbesluit 1995, maar dan niet op basis van de grondprijs maar op basis van de grondbeloning. Hierbij wordt de landelijke verandering (%) van de grondbeloning afgeleid van de gewogen grondbeloning per gebied. Aan deze suggestie kleefte het bezwaar dat de regionale verbijzondering aan gewicht verliest. Zoals hiervoor geopperd bij de optie van een begrenzing per pacht prijsgebied, zou een politiek besluit kunnen volgen om het berekende veranderpercentage aan een maximum te binden eventueel in combinatie met een maximumbedrag per ha, en met de regionorm als grens.

Literatuur en websites

CP I (Commissie pachtnormen I) (2006). Evenwicht in pachtnormen; Advies Commissie pachtnormen.

CP II (Commissie pachtnormen II) (2010). De prijs van pacht; Nadere bezinning op Evenwicht in pachtnormen.

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

Valk, W.L. (2014). Brief d.d. 4 juli 2014 aan de Staatssecretaris van Economische Zaken, met bijlagen: Hoofdlijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht; Lijst van deelnemers aan het overleg (Spelderholt I).

Valk, W.L., G.M.F. Snijders en H.A. Verbakel-van Bommel (2014). Het Akkoord van Spelderholt. Tijdschrift voor Agrarisch Recht, Nr. 9 september 2014.

Valk, W.L. (2015). Brief aan de Staatssecretaris van Economische Zaken d.d. 1 september 2015 (Spelderholt II).

Bijlage 1 Grondbeloning

Tabel B1.1 Grondbeloning (euro/ha) na reservering, 5-jaarsgemiddelde

	2003-2007	2004-2008	2005-2009	2006-2010	2007-2011	2008-2012	2009-2013
Pachtnormjaar	2009	-	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	604	594	634	791	703	671	793
Veenkoloniën en Oldambt	385	417	392	477	580	639	765
Noordelijk weidegebied	636	707	619	670	770	724	820
Oostelijk veehouderijgebied	628	703	557	548	637	585	667
Centraal veehouderijgebied	581	640	577	566	586	497	622
IJsselmeerpolders	924	818	991	1207	873	1046	1304
Westelijk Holland	339	392	360	468	513	602	695
Waterland en Droogmakerijen	476	461	390	407	414	332	394
Hollands/Utrechts weidegebied	502	537	493	612	802	787	910
Rivierengebied	617	742	699	778	914	844	929
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	569	526	600	742	549	709	708
Zuidwest Brabant	496	613	574	590	614	639	734
Zuidelijk veehouderijgebied	708	764	617	604	746	717	791
Zuid-Limburg	439	570	609	753	834	949	1039
Nederland	597	636	586	654	691	697	794

Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel B1.2 Verandering (%) grondbeloning ten opzichte van voorgaande periode

	2004-2008	2005-2009	2006-2010	2007-2011	2008-2012	2009-2013
Bouwhoek en Hogeland	-2	7	25	-11	-5	18
Veenkoloniën en Oldambt	8	-6	22	22	10	20
Noordelijk weidegebied	11	-12	8	15	-6	13
Oostelijk veehouderijgebied	12	-21	-2	16	-8	14
Centraal veehouderijgebied	10	-10	-2	4	-15	25
IJsselmeerpolders	-11	21	22	-28	20	25
Westelijk Holland	15	-8	30	10	17	15
Waterland en Droogmakerijen	-3	-15	4	2	-20	19
Hollands/Utrechts weidegebied	7	-8	24	31	-2	16
Rivierengebied	20	-6	11	17	-8	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-7	14	24	-26	29	0
Zuidwest Brabant	24	-6	3	4	4	15
Zuidelijk veehouderijgebied	8	-19	-2	24	-4	10
Zuid-Limburg	30	7	24	11	14	9
Nederland	7	-8	12	6	1	14

Bron: Wageningen Economic Research.

Bijlage 2 Pachtnormen

Tabel B2.1 Pachtnormen (euro/ha), 2009, 2011-2015

	2009	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	599	697	712	633	604	714
Veenkoloniën en Oldambt	421	431	477	522	575	689
Noordelijk weidegebied	627	619	603	693	652	738
Oostelijk veehouderijgebied	635	613	548	573	527	634
Centraal veehouderijgebied	646	635	623	527	497	622
IJsselmeerpolders	942	1041	1086	786	941	1174
Westelijk Holland	404	396	515	462	542	660
Waterland en Droogmakerijen	514	429	387	373	315	394
Hollands/Utrechts weidegebied	533	542	582	722	708	819
Rivierengebied	667	769	739	823	760	836
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	606	660	742	522	638	708
Zuidwest-Brabant	570	631	619	583	607	734
Zuidelijk veehouderijgebied	736	679	634	671	645	751
Zuid-Limburg	539	670	715	751	854	935
Nederland	537	645	654	622	627	715

Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel B2.2 Veranderpercentage pachtnormen (in %), 2009, 2011-2015

	2009	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	22	16	2	-11	-5	18
Veenkoloniën en Oldambt	10	2	11	9	10	20
Noordelijk weidegebied	37	-1	-3	15	-6	13
Oostelijk veehouderijgebied	23	-3	-11	5	-8	20
Centraal veehouderijgebied	36	-2	-2	-15	-6	25
IJsselmeerpolders	34	11	4	-28	20	25
Westelijk Holland	-8	-2	30	-10	17	22
Waterland en Droogmakerijen	23	-17	-10	-4	-16	25
Hollands/Utrechts weidegebied	13	2	7	24	-2	16
Rivierengebied	43	15	-4	11	-8	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	17	9	12	-30	22	11
Zuidwest-Brabant	-2	11	-2	-6	4	21
Zuidelijk veehouderijgebied	31	-8	-7	6	-4	16
Zuid-Limburg	-5	24	7	5	14	9
Nederland			1	-5	1	14

Bron: Wageningen Economic Research.

Bijlage 3 Betaalde pachtprizen

Tabel B3.1 Pachtprizen (euro/ha), 2007-2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 a)
Bouwhoek en Hogeland	453	481	543	516	547	619	648	644
Veenkoloniën en Oldambt	307	318	342	353	368	420	453	528
Noordelijk weidegebied	368	422	435	485	508	522	543	591
Oostelijk veehouderijgebied	428	452	450	497	542	585	562	579
Centraal veehouderijgebied	411	435	434	458	519	517	543	500
IJsselmeerpolders	584	687	718	782	755	761	899	754
Westelijk Holland	410	395	393	363	410	490	589	531
Waterland en Droogmakerijen	328	348	372	388	419	378	363	407
Hollands/Utrechts weidegebied	458	469	479	469	477	506	518	614
Rivierengebied	416	428	448	565	582	603	625	607
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	435	495	527	543	544	593	679	568
Zuidwest-Brabant	449	494	436	540	562	565	612	643
Zuidelijk veehouderijgebied	506	478	485	532	576	576	547	534
Zuid-Limburg	453	486	494	499	500	541	590	618
Nederland (gewogen)	428	462	479	514	534	565	602	588

a) Voorlopige cijfers.

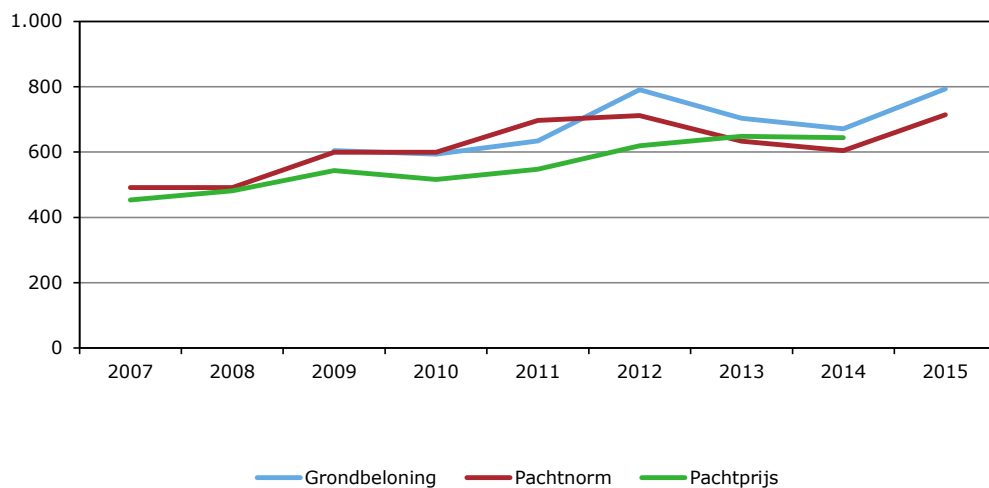
Bron: Wageningen Economic Research.

Tabel B3.2 Prijsmutatie (%) per jaar, 2008-2014

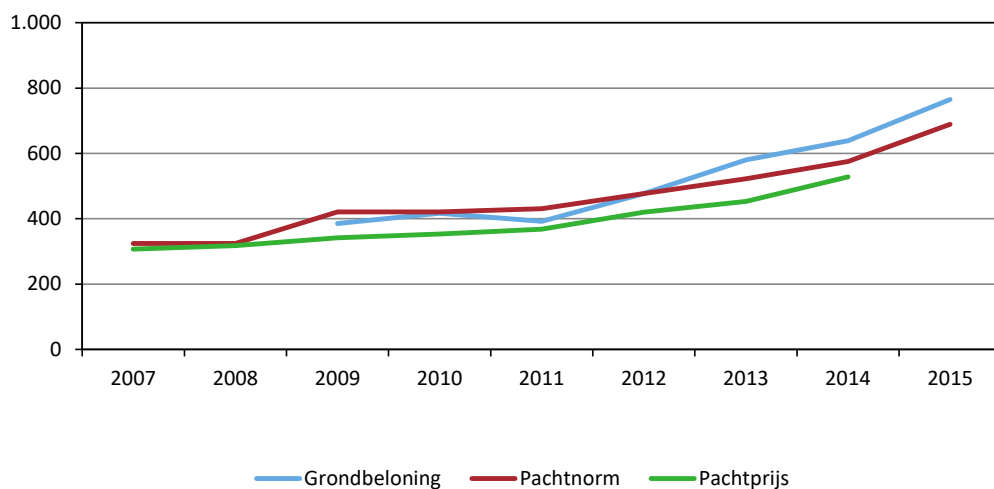
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014
Bouwhoek en Hogeland	6	13	-5	6	13	5	-1
Veenkoloniën en Oldambt	4	8	3	4	14	8	17
Noordelijk weidegebied	15	3	11	5	3	4	9
Oostelijk veehouderijgebied	6	0	10	9	8	-4	3
Centraal veehouderijgebied	6	0	6	13	0	5	-8
IJsselmeerpolders	18	5	9	-3	1	18	-16
Westelijk Holland	-4	-1	-8	13	20	20	-10
Waterland en Droogmakerijen	6	7	4	8	-10	-4	12
Hollands/Utrechts weidegebied	2	2	-2	2	6	2	19
Rivierengebied	3	5	26	3	4	4	-3
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	14	6	3	0	9	15	-16
Zuidwest-Brabant	10	-12	24	4	1	8	5
Zuidelijk veehouderijgebied	-6	1	10	8	0	-5	-2
Zuid-Limburg	7	2	1	0	8	9	5
Nederland (gewogen)	8	4	7	4	6	7	-2

Bron: Wageningen Economic Research.

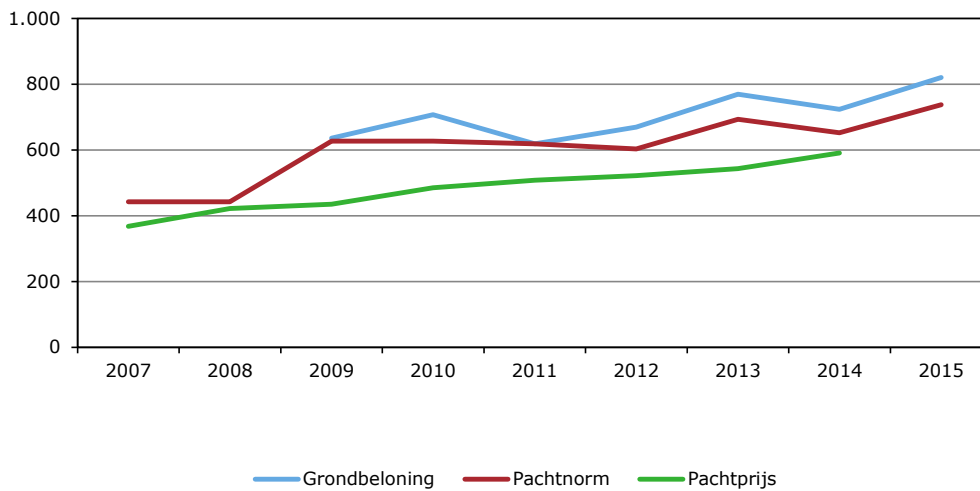
Bijlage 4 Grondbeloning, pachtnormen en betaalde pachtprizen (euro/ha) per pachtprijsgebied



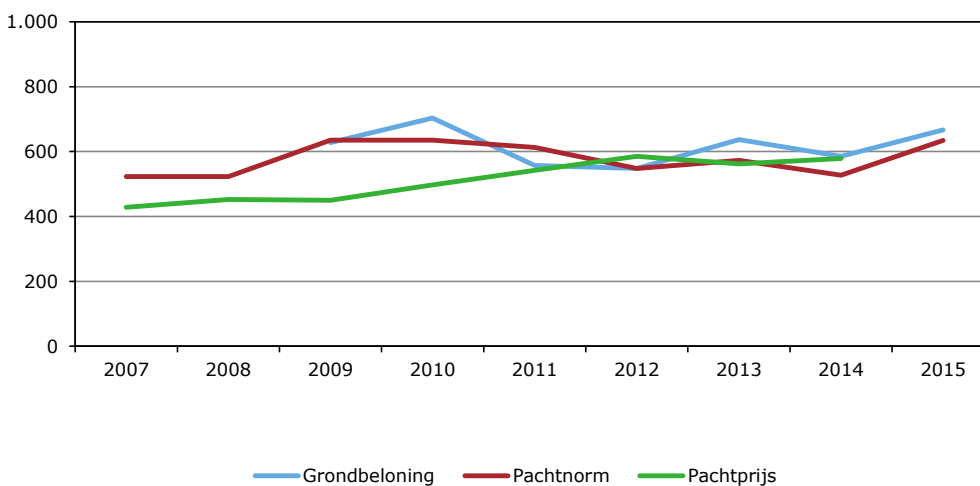
Figuur B4.1 Bouwhoek en Hogeland
Bron: Wageningen Economic Research.



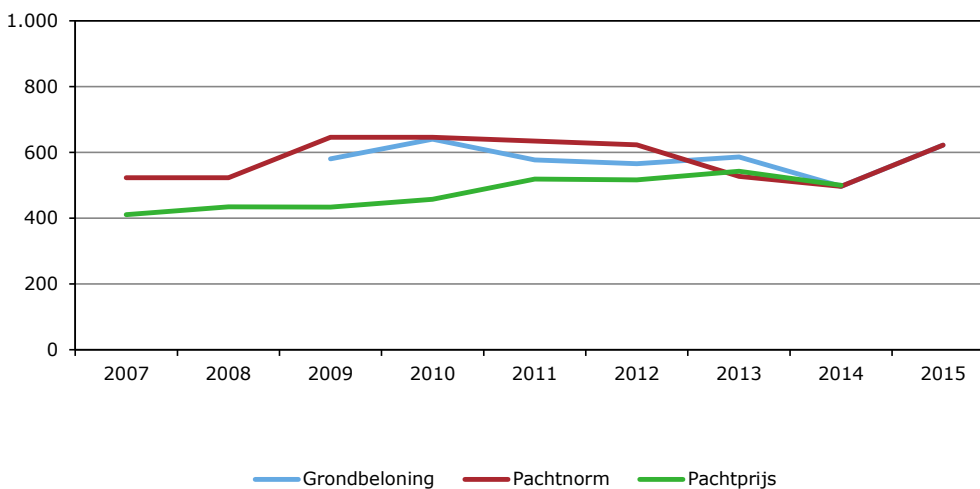
Figuur B4.2 Veenkoloniën en Oldambt
Bron: Wageningen Economic Research.



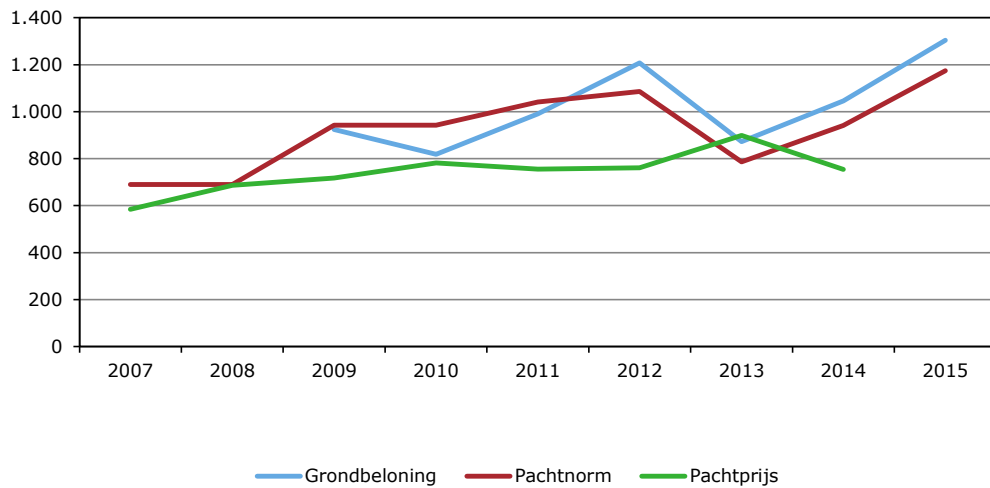
Figuur B4.3 Noordelijk weidegebied
Bron: Wageningen Economic Research.



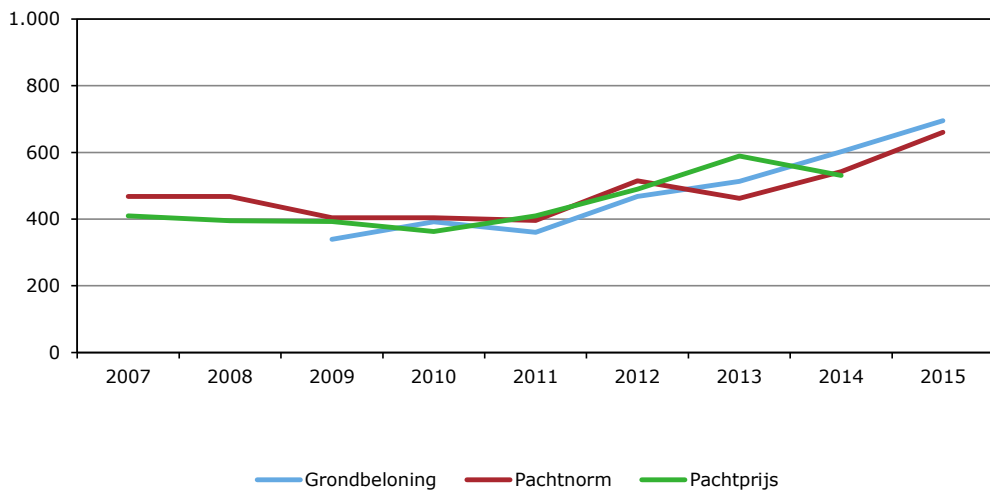
Figuur B4.4 Oostelijk veehouderijgebied
Bron: Wageningen Economic Research.



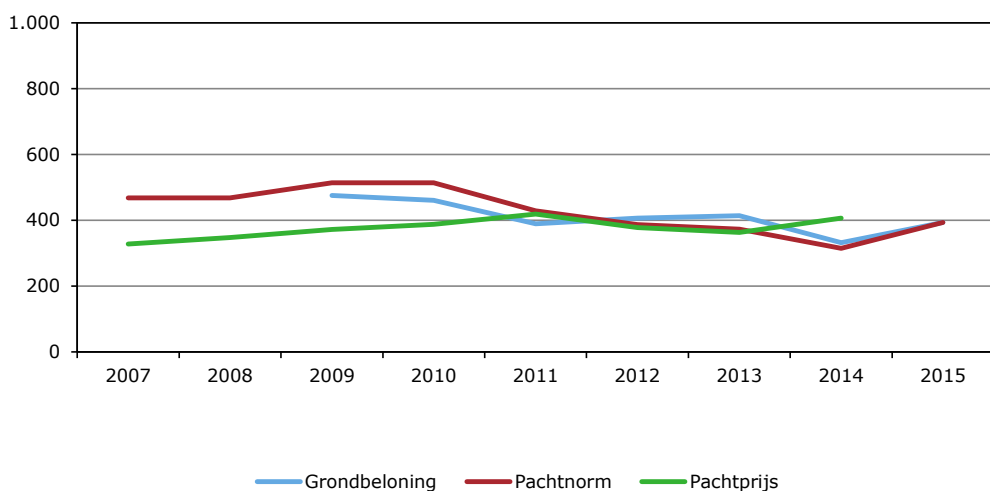
Figuur B4.5 Centraal veehouderijgebied
Bron: Wageningen Economic Research.



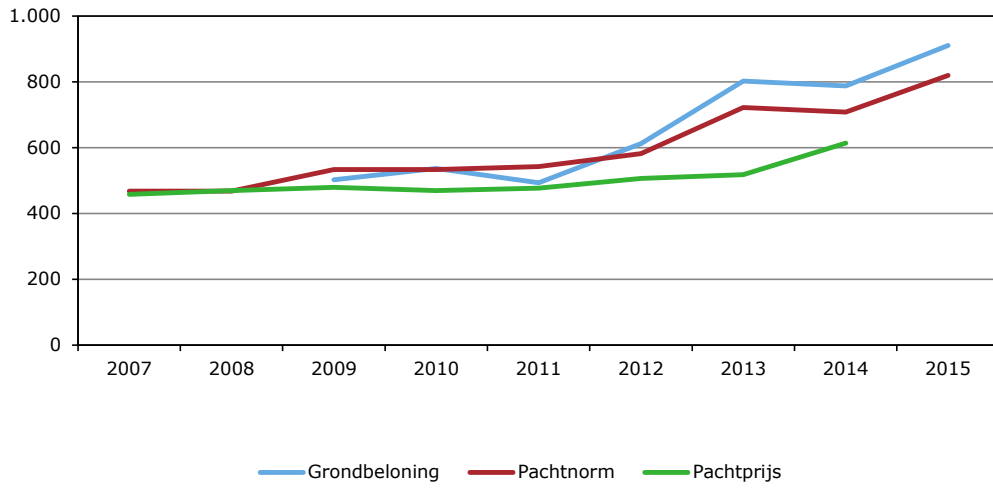
Figuur B4.6 IJsselmeerpolders
Bron: Wageningen Economic Research.



Figuur B4.7 Westelijk Holland
Bron: Wageningen Economic Research.

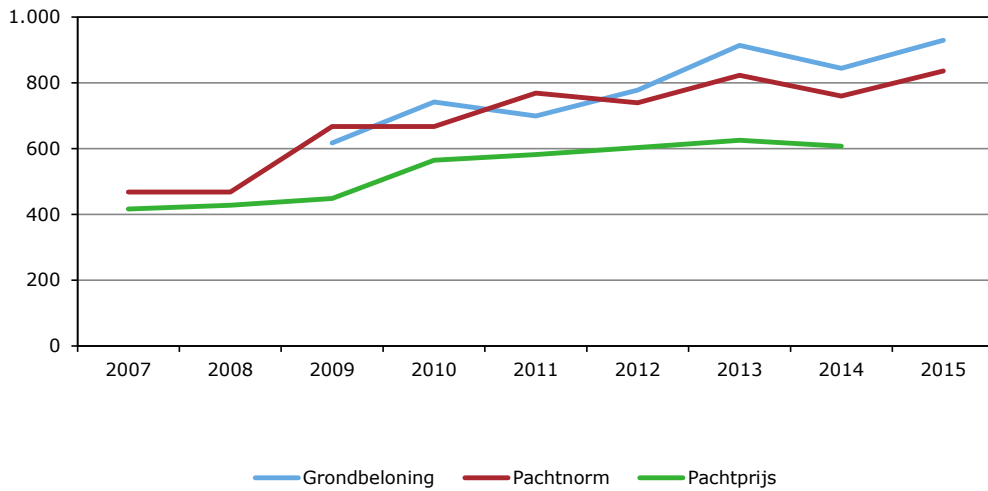


Figuur B4.8 Waterland en Droogmakerijen
Bron: Wageningen Economic Research.



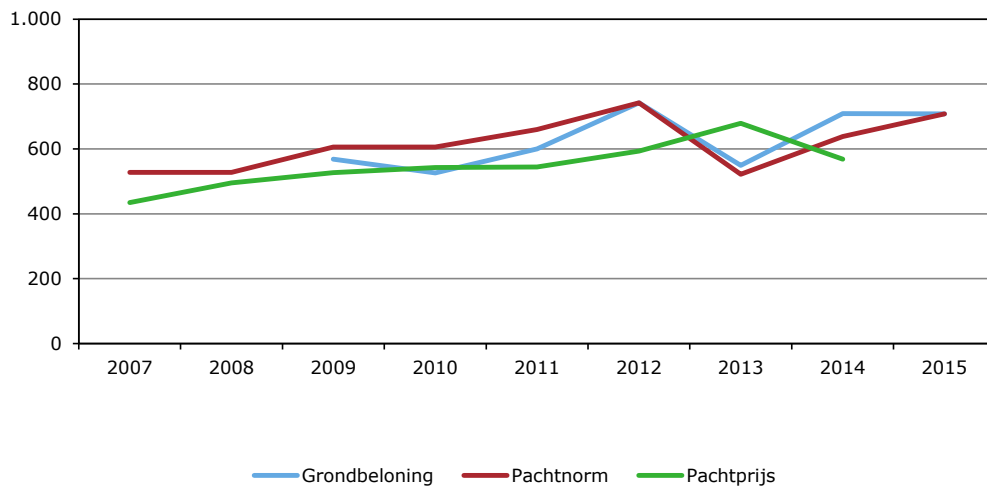
Figuur B4.9 Hollands/Utrechts weidegebied

Bron: Wageningen Economic Research.



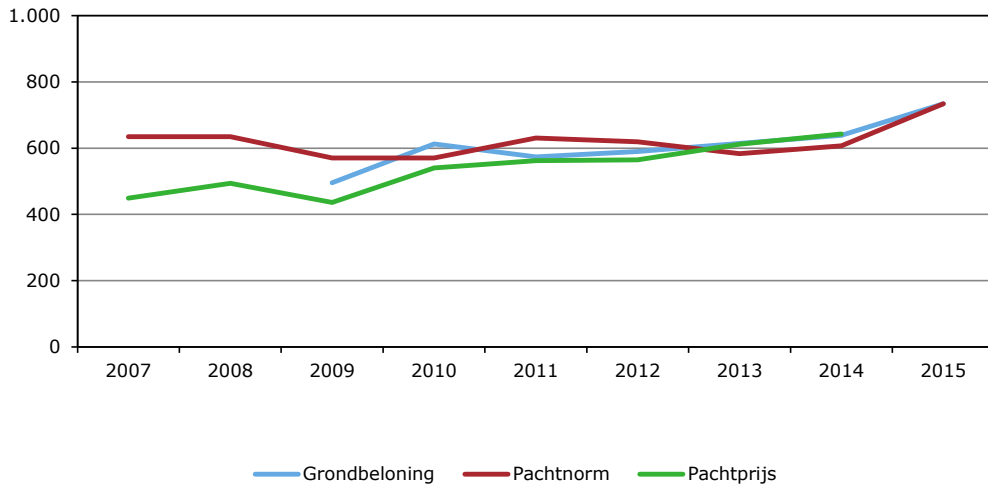
Figuur B4.10 Rivierengebied

Bron: Wageningen Economic Research.

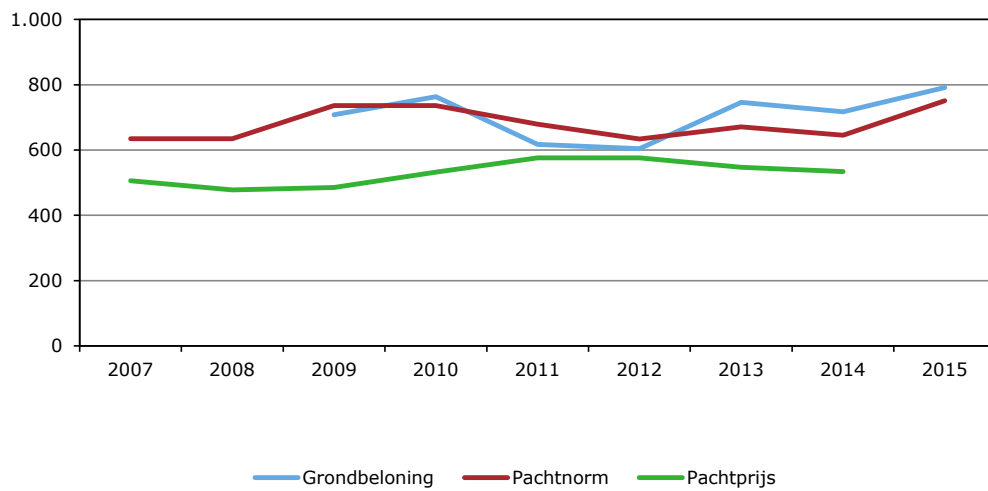


Figuur B4.11 Zuidwestelijk akkerbouwgebied

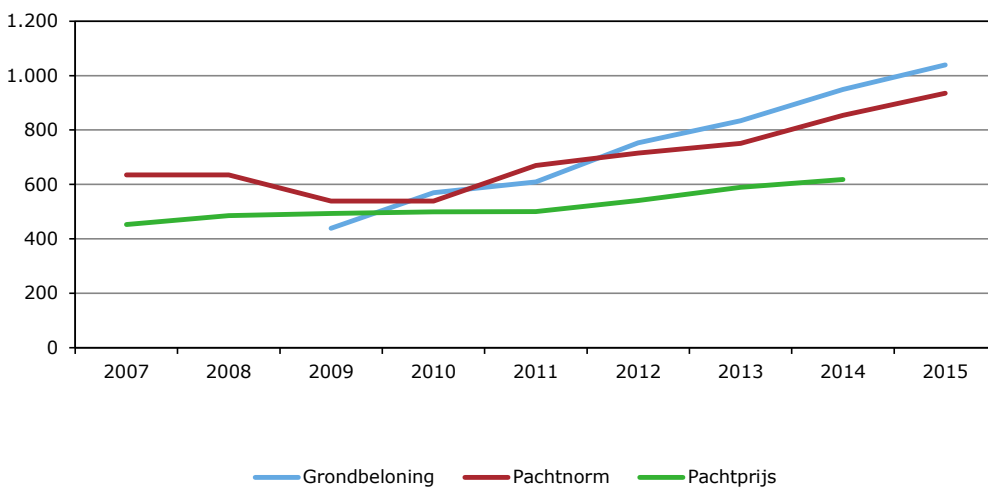
Bron: Wageningen Economic Research.



Figuur B4.12 Zuidwest-Brabant
Bron: Wageningen Economic Research.



Figuur B4.13 Zuidelijk veehouderijgebied
Bron: Wageningen Economic Research.



Figuur B4.14 Zuid-Limburg
Bron: Wageningen Economic Research.

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

Wageningen Economic Research
NOTA
2016-115

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.



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



Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
E communications.ssg@wur.nl
T +31 (0)70 335 83 30
www.wur.nl/economic-research

Nota 2016-115

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

