



Opties voor de stabilisatie van de pachtnormen

Berekeningen over de periode 2011-2019

Huib Silvis, Ruud van der Meer en Martien Voskuilen



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Opties voor de stabilisatie van de pachtnormen

Berekeningen over de periode 2011-2019

Huib Silvis, Ruud van der Meer en Martien Voskuilen

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in het kader van het Beleidsondersteunend onderzoeksthema 'Agro-economie en GLB' (projectnummer BO-43-014.01-035).

Wageningen Economic Research
Wageningen, oktober 2019

NOTA
2019-110

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen, 2019. *Opties voor de stabilisatie van de pachtnormen; Berekeningen over de periode 2011-2019*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2019-110. 62 blz.; 20 fig.; 9 tab.; 7 ref.

In het kader van de herziening van het pachtstelsel heeft het ministerie van LNV behoefte aan inzicht in de mogelijkheden om de fluctuaties in pachtnormen (hoogst toelaatbare pachtprizen voor pacht van los land) te dempen. Hiervoor zijn verschillende opties doorgerekend, waarvan een aantal binnen het stelsel van de grondbeloning en een aantal daarbuiten op basis van indexering. De berekeningen zijn uitgevoerd over de periode 2011-2019. De resultaten zijn beoordeeld op de mate van stabiliteit en de verdeling van de voor- en nadelen voor de pachter en verpachter. Voor alle pachtprjsgebieden is aftopping van de verandering een effectieve optie om de normen te stabiliseren. Indexering op basis van de koopkracht van de euro of op basis van de kapitaalmarktrente zou vanaf 2011 tot zeer stabiele, licht stijgende normen hebben geleid.

Trefwoorden: aftopping, grondprijs, indexering, pachtnormen, pachtprjsgebieden, stabilisatie, veranderpercentages

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/504272> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2019 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, 2019
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 Nota 2019-110 | Projectcode 2282200489

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

	Woord vooraf	5
1	Inleiding	6
2	Aftopping van verandering op 20%, 10% en 5%	8
3	Uitbreiding middelingsperiode grondbeloning	11
4	Landelijk veranderpercentage	13
5	Meerjarige aanpassing: drie, vier en vijf jaar	15
6	Begrenzing op basis van agrarische grondprijs	18
7	Indexering op basis van verandering in agrarische grondprijs	20
8	Indexering op basis van consumentenprijsindex	22
9	Indexering op basis van netto toegevoegde waarde	24
10	Indexering op basis van kapitaalmarktrente	26
11	Conclusies en discussie	28
	Literatuur en websites	29
	Bijlage 1 Toelichting op het Pachtprizenbesluit 2007	30
	Bijlage 2 Gevolgen per pachtprijsgebied	32
	Bijlage 3 Verschil (procentpunten) tussen laagste (min) en hoogste (max) veranderpercentage naar gebied	61

Woord vooraf

Voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht van langer dan zes jaar gelden per pacht prijsgebied hoogst toelaatbare pacht prijzen, ofwel pacht normen. Deze normen worden jaarlijks door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) vastgesteld, op basis van berekeningen conform de uitgangspunten van het Pacht prijzen besluit 2007. Wageningen Economic Research publiceert deze berekeningen (voor de pacht normen van 2019 in rapport 2019-052).

Door de koppeling van de pacht normen aan de grondbeloning in de landbouw kunnen de pacht normen van jaar tot jaar en per gebied grote schommelingen vertonen. De minister heeft in haar brief van 22 maart 2019 (Hoofdlijnenbrief herziening pacht beleid) aangekondigd te willen bezien 'of er mogelijkheden zijn om onvrede bij pachters en verpachters over de reguliere pacht weg te nemen, bijvoorbeeld door de fluctuaties in de pacht normen te reduceren.'

Om inzicht te geven in de stabilisatiemogelijkheden zijn verschillende opties verkend. Daarbij gaat het om de normen voor los bouw- en grasland. Vijf opties sluiten aan bij het stelsel van de grondbeloning. Als alternatief hiervoor zijn vier opties verkend op basis van indexering. Aan de hand van berekeningen over de periode 2011-2019 wordt zowel gelet op de stabiliteit als op de verdeling van de voor- en nadelen voor de pachter en verpachter.

De opties zijn besproken met vertegenwoordigers van pachters- en verpachtersorganisaties: Marije Klever (NAJK), Hans Koehorst (LTO), Ard Mooij (LTO), Ryan Nijzink en Fadyan Pronk (a.s.r. real estate), Dries van Rozen (BLHB) en Ronnie van Woudenberg (FPG). De inbreng van deze deskundigen hebben we zeer gewaardeerd.

Namens de opdrachtgever is 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 prettige samenwerking.



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

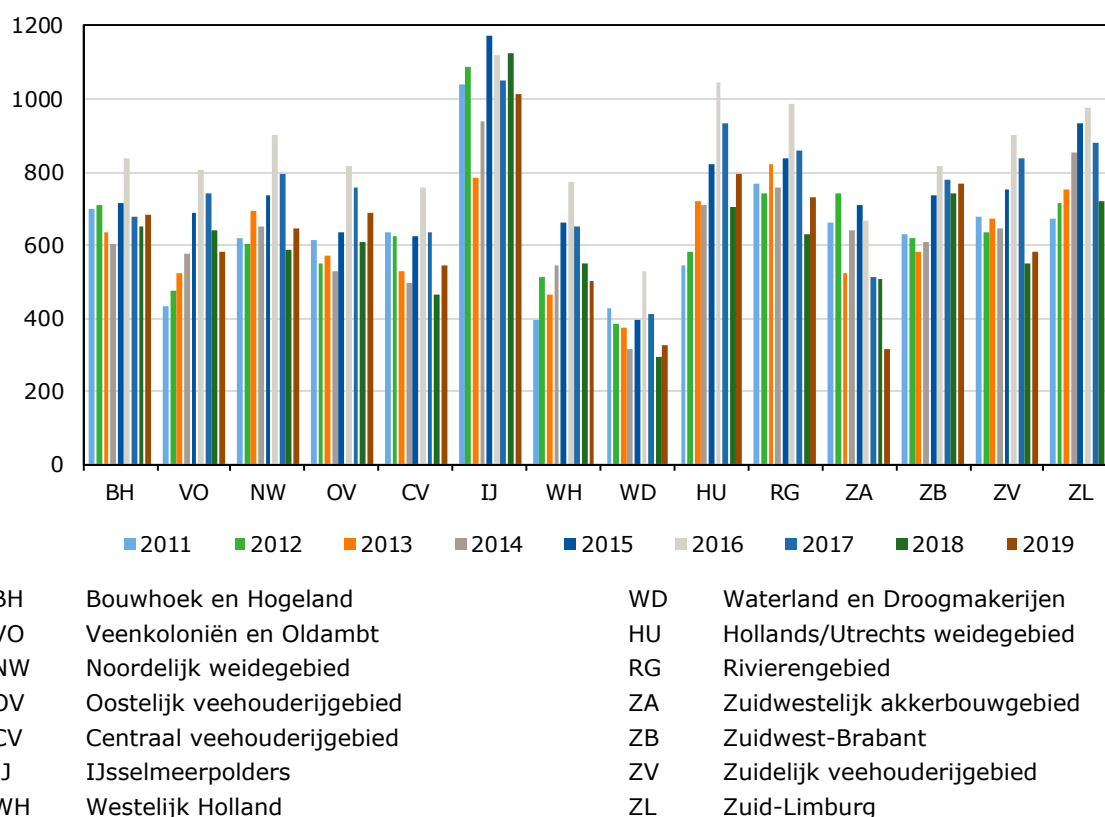
1 Inleiding

Aanleiding: veranderende pachtnormen

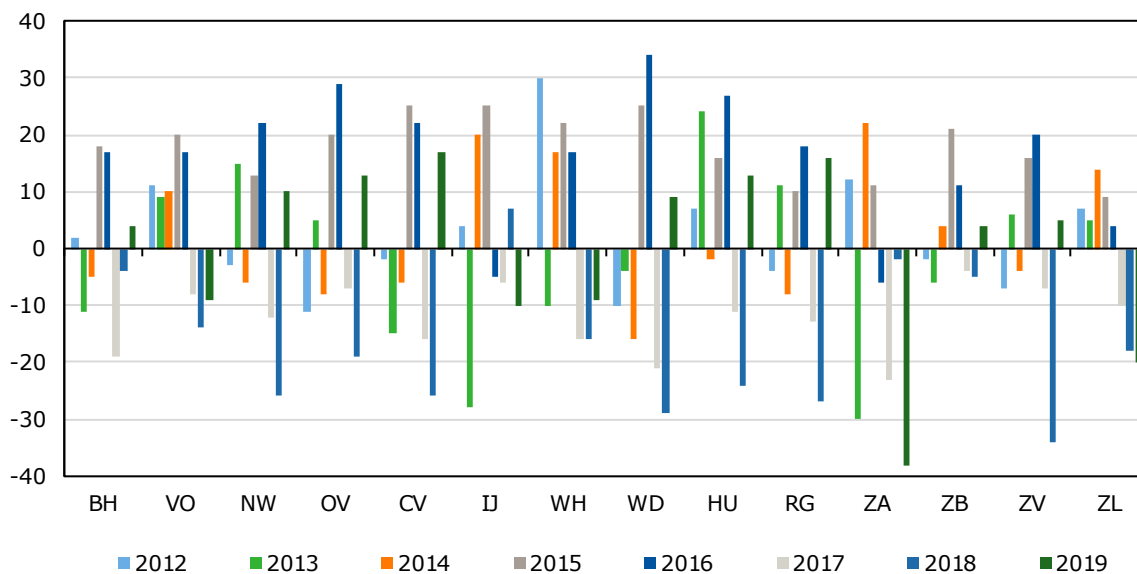
De hoogst toelaatbare pachtprizen van los bouw- en grasland worden jaarlijks bepaald op basis van een vijfjaargemiddelde van de opbrengst van het land, de grondbeloning, met een correctie voor de rendementseis van verpachting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen regio's, de pachtprijsgebieden. Ondanks het gebruik van het voortschrijdend gemiddelde van de grondbeloning en de rendementseis van de verpachter leidt de berekeningswijze van de pachtnormen tot vrij grote jaarlijkse schommelingen in de maximaal toegestane pachtprizen (Silvis en Voskuilen, 2018).

De pachtnormen voor los bouw- en grasland in de periode 2011-2019 zijn weergegeven in figuur 1.1. Deze gelden als maximale pachtprijs voor 'nieuwe' contracten – aangegaan op of na 1 september 2007. De pachtnormen van 'oude' contracten – aangegaan vóór 1 september 2007 – worden jaarlijks aangepast met het veranderpercentage (figuur 1.2). De berekeningen zijn gebaseerd op het Pachtprizenbesluit 2007 (bijlage 1). Wageningen Economic Research publiceert deze berekeningen (voor de pachtnormen van 2019 in rapport 2019-052).

De grote fluctuaties in de pachtnormen leveren problemen op voor verpachters en pachters om met elkaar afspraken te maken. Hierbij speelt ook de vertraagde doorwerking van de grondbeloning mee, waardoor de pachtnormen omhoog kunnen gaan na een jaar met relatief slechte resultaten en omgekeerd. Als onderdeel van de herziening van de pachtwetgeving (Kamerstuk 27 924, nr. 73) heeft het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) inzicht nodig in de gevolgen van de verschillende opties om de pachtnormen te stabiliseren.



Figuur 1.1 Pachtnormen (euro/ha) voor los bouw- en grasland, 2011-2019



Figuur 1.2 Veranderpercentages (%) voor los bouw- en grasland per pacht prijsgebied*, 2012-2019
 *) Zie figuur 1.1 voor de betekenis van de afkortingen.

Gevolgen van stabilisatieopties

Met belanghebbenden is een inventarisatie gemaakt van de opties om de pachtnormen te stabiliseren. Daarbij zijn vijf opties binnen het systeem van grondbeloning en ook vier opties op basis van indexering onderscheiden. Deze worden behandeld in de hoofdstukken 2 tot en met 10. Om de gevolgen van de opties te laten zien, zijn er berekeningen uitgevoerd over de periode 2011-2019. De vastgestelde pachtnormen in die jaren voor de veertien pacht prijsgebieden – de regionormen – dienen als vergelijkingsbasis. De belanghebbenden hebben ook de optie genoemd om de indexering aan de pachter en verpachter zelf over te laten. Door de aard van deze optie zijn berekeningen niet mogelijk en is deze niet uitgewerkt.

Ten eerste zijn per optie de gevolgen voor de stabiliteit van de normen berekend. De laagste en hoogste normen per pacht prijsgebied in de periode 2011-2019 en het onderlinge verschil zijn in tabellen weergegeven. De mate van stabiliteit is ook uitgedrukt in het verschil tussen het laagste en hoogste veranderpercentage in de genoemde periode (tabellen 2.1 t/m tabel 10.1). Omdat het aantal vergelijkingsjaren klein is, wordt geen gebruik gemaakt van statistische maatstaven zoals variatiecoëfficiënt en standaardafwijking.

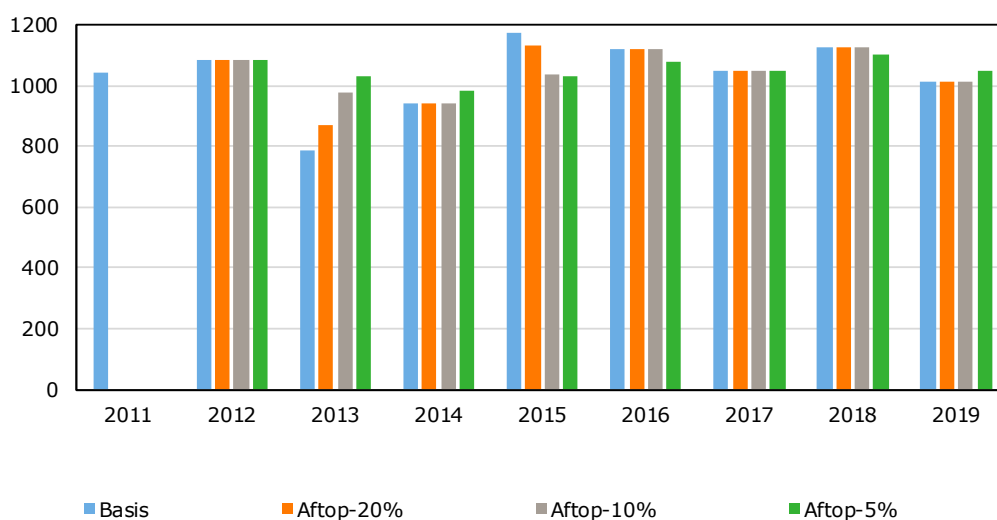
Ten tweede zijn de verdelingseffecten voor de verpachters en pachters berekend. Deze worden uitgedrukt in het verschil tussen de berekende en vastgestelde normen in euro per hectare per jaar (laatste kolom van de tabellen). De hoofdstukken 2 tot en met 10 beginnen telkens met twee figuren waarin ter illustratie de pachtnormen en veranderpercentages voor het pacht prijsgebied IJsselmeerpolders zijn opgenomen. Dit gebied wordt gekenmerkt door hoge pachtnormen met flinke schommelingen. In bijlage 2 zijn de figuren voor alle opties en alle pacht prijsgebieden weergegeven. Bijlage 3 geeft een overzicht van de stabiliteitseffecten van de opties aan de hand van de verschillen tussen de laagste en hoogste veranderpercentages. De hoofdtekst wordt afgesloten met enkele conclusies (hoofdstuk 11).

2 Aftopping van verandering op 20%, 10% en 5%

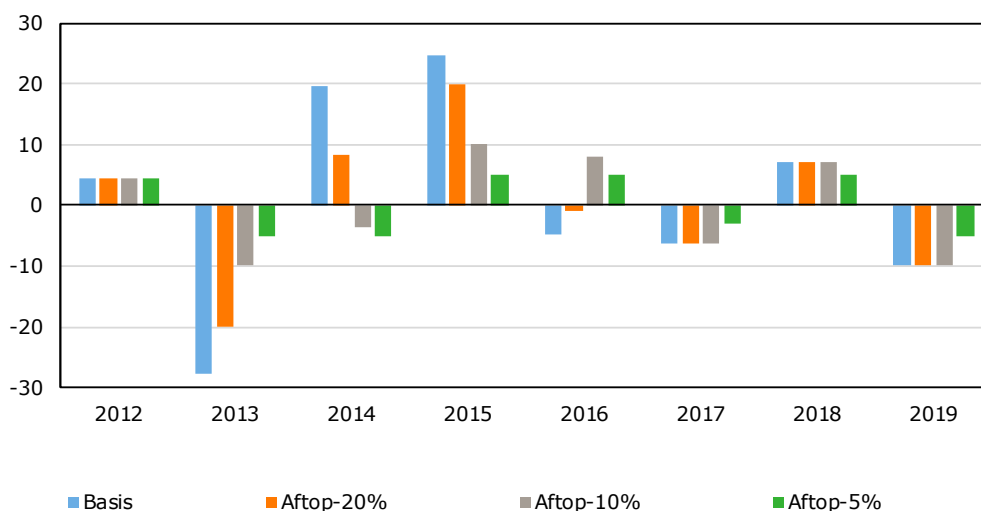
Berekening

Bij aftopping van de verandering van de pachtnorm wordt de regionorm van het 'nieuwe' jaar (2012 tot en met 2019) afgetopt op 20% (respectievelijk 10% en 5%) boven of onder de voorafgaande (eventueel afgetopte) regionorm. De pachtnorm van het daaropvolgende jaar blijft in beginsel gebaseerd op de grondbeloning van de gebruikelijke vijfjarige periode.

Voor de IJsselmeerpolders is aftopping in 2012 niet aan de orde: de verhoging is minder dan 5%. De verlaging in 2013 is echter groter dan 20% (figuur 2.2). Door aftopping wordt de verlaging van de norm afgezwakt. Bij de aftopping op 5% is de verlaging het geringst. Voor het jaar 2014, wanneer de berekende regionorm omhooggaat, volgt een verhoging van de norm binnen het systeem van 20% aftopping. Voor de normen binnen het systeem van 10% en 5% aftopping zijn er echter nieuwe verlagingen. De uitkomsten voor alle pacht prijsgebieden zijn samengevat in tabel 2.1.



Figuur 2.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij aftopping, 2012-2019



Figuur 2.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij aftopping, 2012-2019

Stabiliteit

De uitkomsten bevestigen dat het aftoppingsmechanisme de grote veranderingen in de normen sterk vermindert. Dit geldt per definitie voor de veranderpercentages, het meest bij aftopping op 5%. De uitkomsten verschillen per pacht prijsgebied en per jaar. De normen voor de IJsselmeerpolders zouden in 2013 (veel) hoger zijn uitgevallen (door de verlaging te beperken) en in 2015 (veel) lager.

Verdeling

Op de lange termijn zullen de verdelingseffecten van aftopping beperkt zijn. Per saldo zijn de verschillen voor de IJsselmeerpolders over de periode 2012-2019 maximaal 14 euro per hectare per jaar in het nadeel van de pachter (bij aftopping op 5%). Maar op de korte termijn kan aftopping tot een flink voordeel (of nadeel) leiden voor de verpachter en omgekeerd voor de pachter. Een voorbeeld van een gebied waar de verdeling in de genoemde periode heel anders zou zijn uitgevallen is Hollands/Utrechts weidegebied: bij aftopping op 5% is het verschil berekend op 124 euro per hectare per jaar in het voordeel van de pachter.

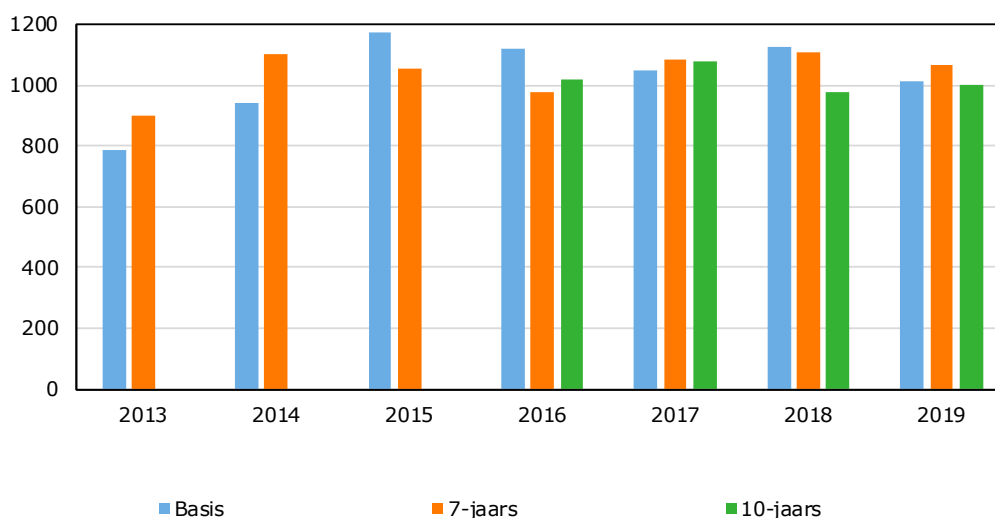
Tabel 2.1 Aftopping op 20%, 10% en 5% binnen het systeem van vijfjarige middeling, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
aftopping 20%	604	836	232	37	0
aftopping 10%	604	731	127	20	-18
aftopping 5%	604	712	69	10	-11
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
aftopping 20%	431	806	375	34	0
aftopping 10%	431	743	312	20	-16
aftopping 5%	431	606	175	9	-96
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
aftopping 20%	603	886	283	40	4
aftopping 10%	603	796	193	20	-4
aftopping 5%	603	755	152	10	-21
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
aftopping 20%	527	759	232	39	-7
aftopping 10%	527	701	174	20	-32
aftopping 5%	544	638	94	10	-50
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
aftopping 20%	497	716	219	40	-3
aftopping 10%	505	635	130	20	-9
aftopping 5%	562	635	73	10	15
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
aftopping 20%	869	1.129	260	40	5
aftopping 10%	941	1.125	184	20	7
aftopping 5%	980	1.101	121	10	14
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
aftopping 20%	396	775	379	36	-6
aftopping 10%	396	653	257	20	-38
aftopping 5%	396	548	152	10	-95
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
aftopping 20%	315	454	139	40	-7
aftopping 10%	335	429	94	20	-5
aftopping 5%	368	429	61	10	13
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
aftopping 20%	542	983	441	40	-6
aftopping 10%	542	932	390	20	-24
aftopping 5%	542	741	199	8	-124
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
aftopping 20%	689	986	297	38	7
aftopping 10%	731	920	189	20	8
aftopping 5%	739	861	122	10	0
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
aftopping 20%	404	742	338	32	23
aftopping 10%	486	726	240	20	50
aftopping 5%	572	693	121	10	65
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
aftopping 20%	583	816	233	26	-1
aftopping 10%	583	781	198	16	-18
aftopping 5%	588	768	180	10	-40
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
aftopping 20%	580	901	321	40	15
aftopping 10%	634	838	204	20	18
aftopping 5%	645	747	102	10	-11
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
aftopping 20%	576	977	401	33	0
aftopping 10%	670	977	307	20	20
aftopping 5%	670	878	208	10	-2

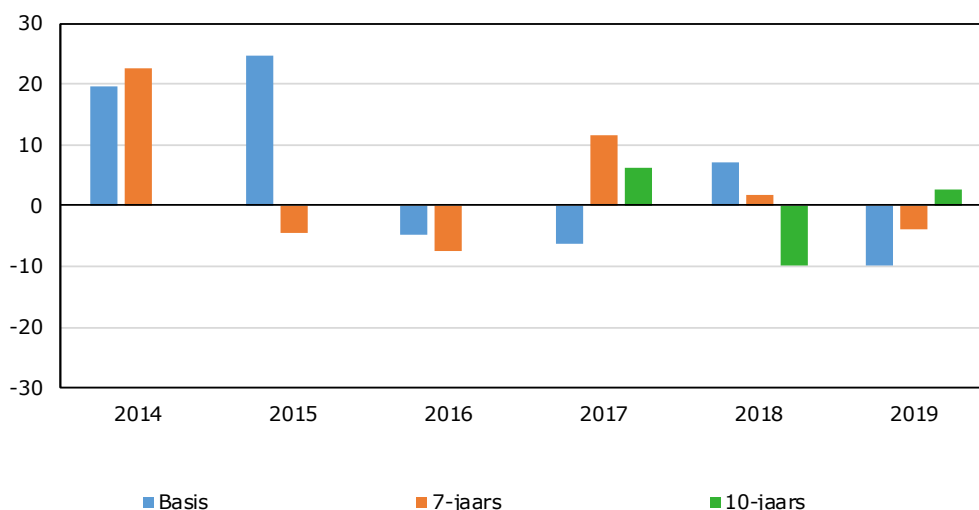
3 Uitbreiding middelingsperiode grondbeloning

Berekening

De gemiddelde grondbeloning wordt normaal berekend over een periode van vijf jaar. De berekeningswijze blijft ongewijzigd maar de middelingsperiode wordt verlengd tot zeven en tien jaar. De eerste periode waarover de pachtnormen berekend worden bij een middeling over zeven jaar, is 2005-2011 (voor de pachtnormen 2013), en de laatste is 2011-2017 (voor de pachtnormen 2019). Bij middeling over tien jaar is de eerste periode 2005-2014 (voor de pachtnormen 2016) en de laatste 2008-2017 (voor de pachtnormen 2019).



Figuur 3.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij uitbreiding middelingsperiode grondbeloning



Figuur 3.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij uitbreiding middelingsperiode grondbeloning

Stabiliteit

Hoe langer de middelingsperiode duurt, des te groter is het gemiddelde dempende effect op de pachtnormen. Voor de IJsselmeerpolders zou de verhoging van de norm in 2014 bij middeling over zeven jaar nog iets groter zijn uitgevallen dan in de basissituatie. Daarentegen zou de forse stijging van 2015 resulteren in een kleine daling ten opzichte van de aangepaste norm van 2014. Er zijn geen gebieden waarin de verlenging van de middelingsperiode tot grotere schommelingen leidt.

Verdeling

Voor veel gebieden geldt dat de middelingsperiode van tien jaar gepaard gaat met vrij grote verdelingseffecten. In het Hollands/Utrechts weidegebied gaat het om 130 euro per hectare per jaar, in de Veenkoloniën en Oldambt om 103 euro per hectare per jaar, beide in het nadeel van de verpachter.

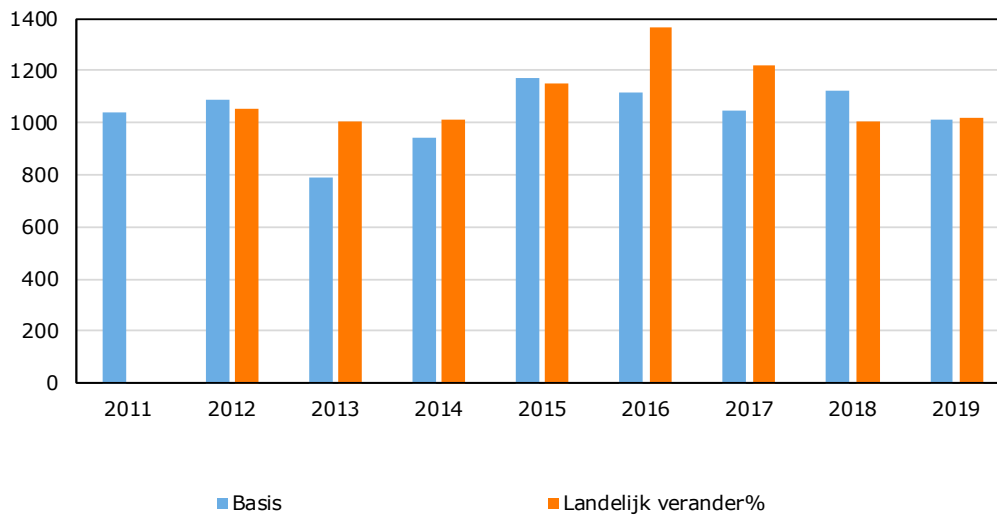
Tabel 3.1 Uitbreiding middelingsperiode grondbeloning, 2013-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2013)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (633)	604	836	232	37	
7-jaars	628	721	93	15	-2
10-jaars	646	705	58	9	-36
Veenkoloniën en Oldambt (522)	522	806	284	34	
7-jaars	457	660	203	22	-42
10-jaars	579	611	32	4	-103
Noordelijk weidegebied (693)	586	901	315	48	
7-jaars	659	763	104	19	-11
10-jaars	641	731	90	10	-51
Oostelijk veehouderijgebied (573)	527	815	288	48	
7-jaars	570	715	145	26	-21
10-jaars	596	698	102	12	-84
Centraal veehouderijgebied (527)	467	756	289	51	
7-jaars	517	647	130	34	-5
10-jaars	502	687	185	13	-28
IJsselmeerpolders (786)	786	1.174	388	35	
7-jaars	899	1.107	208	30	12
10-jaars	975	1.080	105	16	-58
Westelijk Holland (462)	462	775	313	38	
7-jaars	456	686	230	33	-12
10-jaars	513	612	99	13	-63
Waterland en Droogmakerijen (373)	296	527	231	62	
7-jaars	294	487	193	46	-3
10-jaars	293	481	188	14	-15
Hollands/Utrechts weidegebied (722)	706	1.043	337	52	
7-jaars	632	846	214	20	-46
10-jaars	716	754	38	9	-130
Rivierengebied (823)	631	986	355	45	
7-jaars	761	853	92	15	-5
10-jaars	735	812	77	9	-31
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (522)	315	708	393	60	
7-jaars	406	659	253	42	29
10-jaars	482	647	165	15	66
Zuidwest-Brabant (583)	583	816	233	26	
7-jaars	584	776	192	30	-30
10-jaars	651	719	68	12	-100
Zuidelijk veehouderijgebied (671)	550	901	351	54	
7-jaars	651	816	165	28	8
10-jaars	617	813	196	15	-31
Zuid-Limburg (751)	576	977	401	33	
7-jaars	651	887	236	30	-21
10-jaars	716	783	67	7	-35

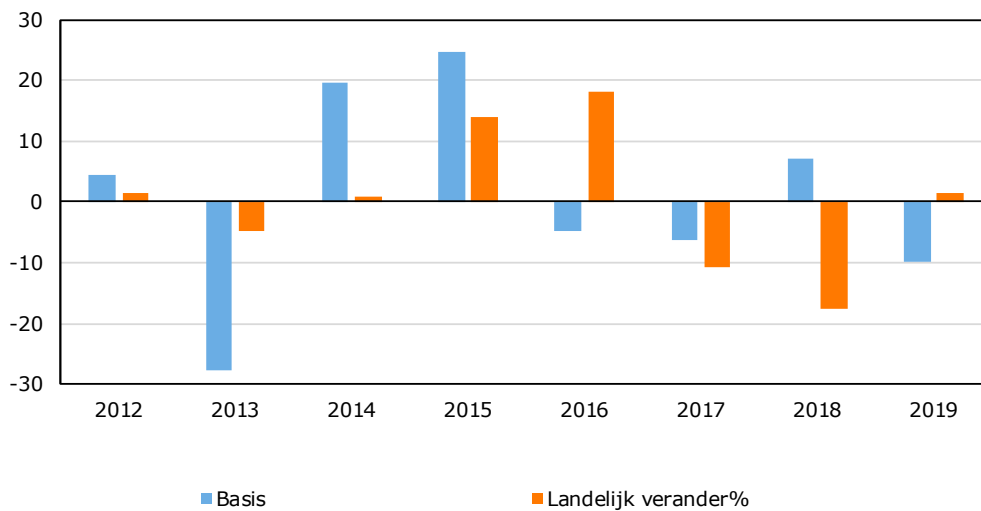
4 Landelijk veranderpercentage

Berekening

Bij deze optie wordt voor alle pachtregio's vanaf 2011 hetzelfde veranderpercentage toegepast. Hiervoor is het landelijk veranderpercentage berekend met dezelfde methode waarmee de veranderpercentages per pacht prijsgebied worden berekend (zie bijlage 1 en Silvis et al., 2019).



Figuur 4.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij landelijk veranderpercentage



Figuur 4.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij landelijk veranderpercentage

Stabiliteit

De twee uiterste waarden van het landelijk veranderpercentage zijn +18% (2016) en -18% (2018). Voor alle gebieden geldt dan ook dat bij deze optie het verschil in uiterste veranderpercentages 36 procentpunten bedraagt. Voor alle gebieden, met uitzondering van Bouwland en Hogeland, geldt dat deze optie het verschil tussen de hoogste en laagste norm vermindert ten opzichte van de basissituatie. Bij de IJsselmeerpolders valt niet alleen de demping in 2013, 2014 en 2015 op, maar ook dat de pachtnorm in 2016 veel hoger zou zijn uitgevallen. Een en ander heeft te maken met de regionale verschillen in de ontwikkeling van de grondbeloning.

Verdeling

Door toepassing van het landelijk veranderpercentage spelen regionale verschillen in de ontwikkeling van de grondbeloning geen rol in de berekening van de pachtnormen. De verdelingseffecten verschillen per gebied (tabel 4.1). In Hollands/Utrechts weidegebied zou het nadeel voor de verpachter bij deze optie opgelopen zijn tot meer dan 200 euro per hectare per jaar. Maar in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied zou deze optie juist voordelig zijn uitgekapt voor de verpachter (+123 euro per hectare per jaar).

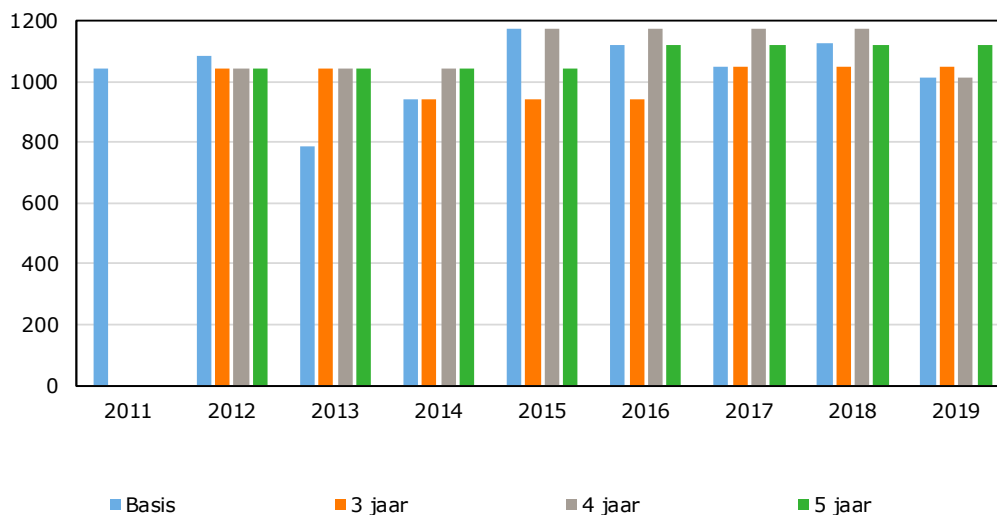
Tabel 4.1 Landelijk veranderpercentage, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
landelijk veranderpercentage	672	913	241	36	50
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
landelijk veranderpercentage	415	565	149	36	-172
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
landelijk veranderpercentage	597	811	214	36	-46
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
landelijk veranderpercentage	591	803	212	36	6
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
landelijk veranderpercentage	612	832	220	36	89
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
landelijk veranderpercentage	1.003	1.363	360	36	67
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
landelijk veranderpercentage	382	519	137	36	-162
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
landelijk veranderpercentage	413	562	148	36	76
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
landelijk veranderpercentage	522	710	188	36	-214
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
landelijk veranderpercentage	741	1.007	266	36	19
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
landelijk veranderpercentage	636	864	228	36	123
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
landelijk veranderpercentage	608	826	218	36	-37
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
landelijk veranderpercentage	654	889	235	36	23
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
landelijk veranderpercentage	646	878	232	36	-90

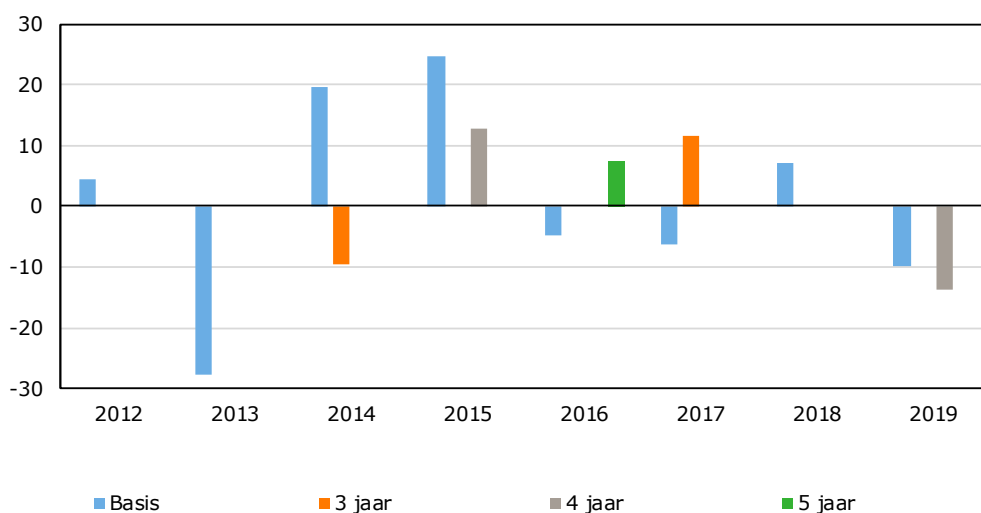
5 Meerjarige aanpassing: drie, vier en vijf jaar

Berekening

De regionale pachtnormen worden in deze optie niet jaarlijks, maar voor drie, vier of vijf jaar vastgesteld. Bij driejaarlijkse vaststelling gelden de pachtnormen van 2011 voor de periode 2011-2013, bij vierjaarlijkse is dat voor 2011 tot en met 2014 en bij vijfjaarlijkse vaststelling voor 2011 tot en met 2015. Wijzigingen in pachtnormen zijn er dan in 2014 (driejaarlijks), 2015 (vierjaarlijks) en 2016 (vijfjaarlijks). De basis van de pachtnormen blijft de gemiddelde grondbeloning over vijf jaren.



Figuur 5.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij meerjarige aanpassing



Figuur 5.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij meerjarige aanpassing

Stabiliteit

Door de pachtnormen voor enkele jaren vast te stellen wordt de verandering op korte termijn eenvoudig stopgezet. Maar dit sluit niet uit dat bij de overgang naar een nieuwe periode grote veranderingen optreden. Westelijk Holland levert hiervoor een sprekend voorbeeld: na vijf stille jaren zou in 2016 een stijging van bijna 100% aan de orde zijn geweest (zie bijlage 2, blz. 45).

Verdeling

Bij deze optie blijken de verdelingseffecten in het algemeen minder groot dan bij de andere opties. In het Centraal veehouderijgebied loopt het voordeel voor de verpachter over de periode 2012-2019 op tot 112 euro per hectare per jaar.

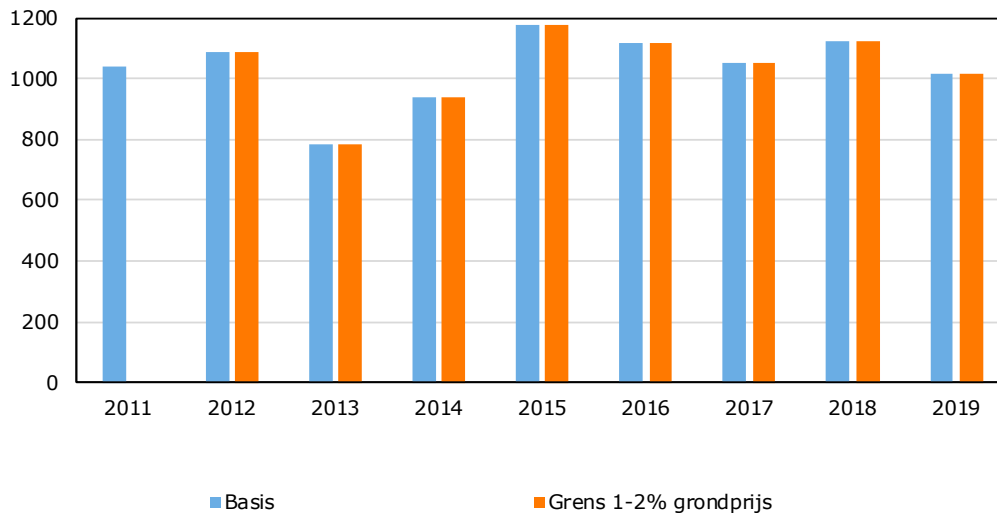
Tabel 5.1 Meerjarige aanpassing: drie, vier en vijf jaar, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
3 jaar	604	697	93	25	-34
4 jaar	682	714	32	7	15
5 jaar	697	836	139	20	78
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
3 jaar	431	743	312	4	-27
4 jaar	431	689	258	76	-50
5 jaar	431	806	375	87	-11
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
3 jaar	619	796	177	17	-4
4 jaar	619	738	119	32	-20
5 jaar	619	901	282	46	58
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
3 jaar	527	755	228	57	-10
4 jaar	613	688	75	5	-11
5 jaar	613	815	202	33	71
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
3 jaar	497	635	138	49	-1
4 jaar	545	635	90	10	34
5 jaar	635	756	121	19	112
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
3 jaar	941	1.049	108	21	-30
4 jaar	1.013	1.174	161	26	68
5 jaar	1.041	1.118	77	7	43
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
3 jaar	396	653	257	16	-35
4 jaar	396	660	264	91	-41
5 jaar	396	775	379	96	4
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
3 jaar	315	429	114	58	2
4 jaar	324	429	105	10	20
5 jaar	429	527	98	23	99
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
3 jaar	542	932	390	1	-38
4 jaar	542	819	277	54	-76
5 jaar	542	1.043	501	92	4
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
3 jaar	760	861	101	14	4
4 jaar	731	836	105	21	2
5 jaar	769	986	217	28	82
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
3 jaar	513	660	147	16	20
4 jaar	315	708	393	63	65
5 jaar	660	667	7	1	87
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
3 jaar	607	781	174	32	-28
4 jaar	631	768	137	12	-6
5 jaar	631	816	185	29	18
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
3 jaar	645	838	193	35	30
4 jaar	580	751	171	33	6
5 jaar	679	901	222	33	94
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
3 jaar	670	878	208	25	17
4 jaar	576	935	359	78	-10
5 jaar	670	977	307	46	23

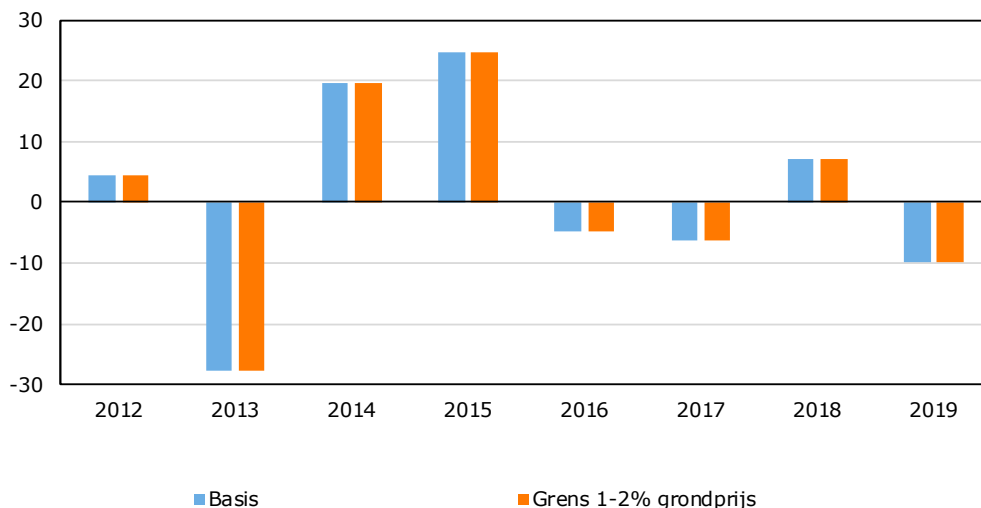
6 Begrenzing op basis van agrarische grondprijs

Berekening

De regionale pachtnormen worden bij deze optie begrensd door een ondergrens (1%) en een bovengrens (2%) van de gemiddelde agrarische grondprijs in het pachtprijsgebied. Als de pachtnorm hoger is dan 2% van de grondprijs, wordt de pachtnorm 2% van de grondprijs; als de pachtnorm lager is dan 1% van de grondprijs, dan wordt de pachtnorm 1% van de grondprijs; ligt de pachtnorm binnen de 1% en 2% van de grondprijs, dan geldt de gebruikelijke pachtnorm.



Figuur 6.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij begrenzing 1-2% grondprijs



Figuur 6.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij begrenzing 1-2% grondprijs

Stabiliteit

De pachtnormen voor de IJsselmeerpolders bewegen in de periode 2011-2019 tussen 1% en 2% van de agrarische grondprijs. De betreffende begrenzing heeft voor dit gebied dan ook geen enkel dempend effect. Een dempend effect is wel te zien in bijvoorbeeld het Centraal veehouderijgebied, Waterland en Droogmakerijen, het Zuidwestelijk akkerbouwgebied en het Zuidelijk veehouderijgebied.

Verdeling

Voor de laatstgenoemde gebieden werkt de demping in het voordeel van de verpachter. Dit effect is het grootst voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (+103 euro per hectare per jaar). De verdelingseffecten van deze optie zijn het kleinst (in vergelijking met de andere opties), omdat deze begrenzing een beperkte dempende werking heeft.

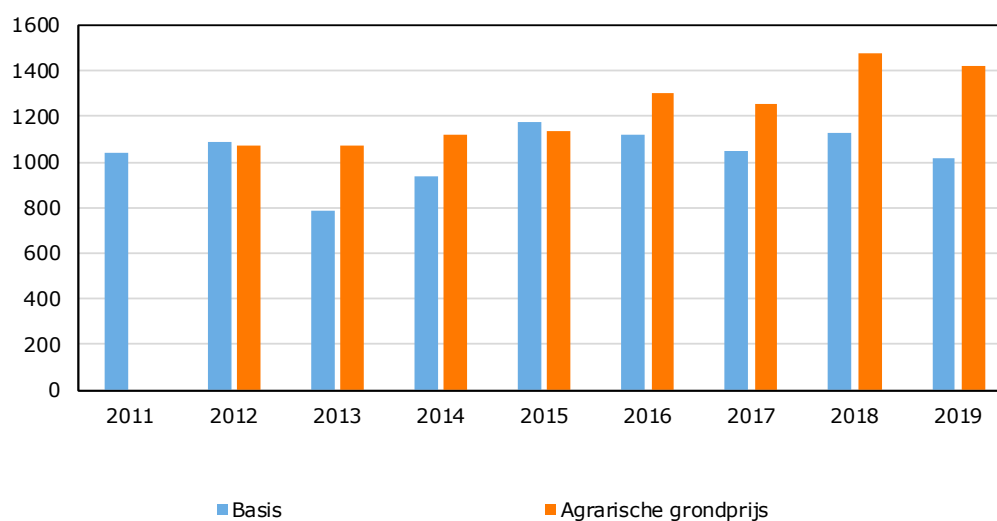
Tabel 6.1 Begrenzing op basis van agrarische grondprijzen, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
grens 1% - 2%	604	836	232	37	0
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
grens 1% - 2%	431	806	375	34	0
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
grens 1% - 2%	586	901	315	48	0
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
grens 1% - 2%	527	815	288	48	0
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
grens 1% - 2%	527	756	229	38	29
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
grens 1% - 2%	786	1.174	388	52	0
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
grens 1% - 2%	396	775	379	46	24
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
grens 1% - 2%	373	572	199	46	81
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
grens 1% - 2%	542	1.043	501	52	0
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
grens 1% - 2%	631	986	355	45	0
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
grens 1% - 2%	565	742	177	37	103
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
grens 1% - 2%	583	816	233	26	1
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
grens 1% - 2%	634	901	267	41	28
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
grens 1% - 2%	668	977	309	32	12

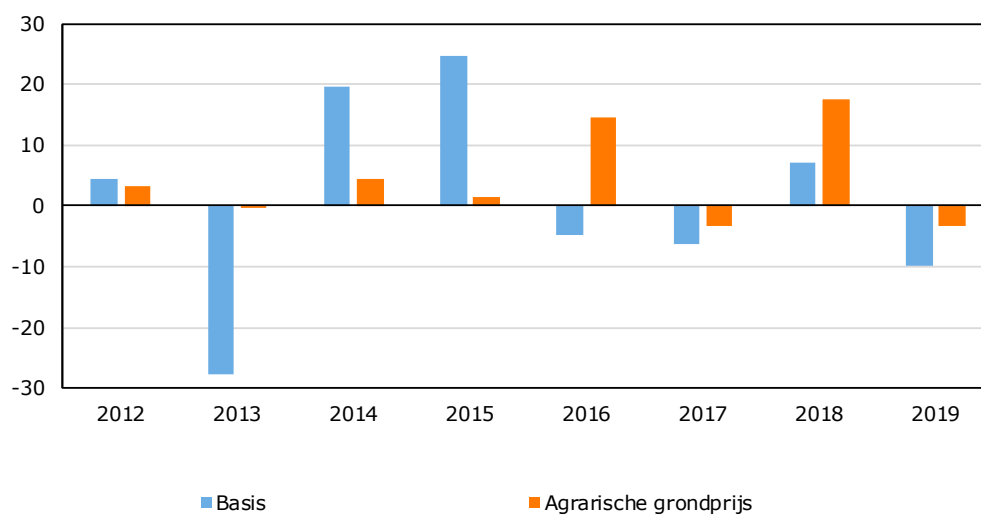
7 Indexering op basis van verandering in agrarische grondprijs

Beschrijving

Bij de indexeringsopties worden de jaarlijkse pachtnormen berekend uitgaande van de pachtnormen 2011. De veranderpercentages per pacht prijsgebied worden in dit hoofdstuk gebaseerd op de procentuele ontwikkeling van de agrarische grondprijs in het gebied.



Figuur 7.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij indexering met grondprijzen



Figuur 7.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij indexering met grondprijzen

Stabiliteit

In de meeste gebieden heeft het gebruik van de ontwikkeling van de agrarische grondprijs voor het bepalen van de veranderpercentages een behoorlijk dempende werking. Maar de agrarische grondprijs kan binnen gebieden ook vrij sterk veranderen. Zo kent het gebied Waterland en Droogmakerijen in vier jaren een mutatie van de grondprijs van meer dan 10% per jaar, met een uitschieter naar +39%. Grondprijsdalingen zijn ook voorgekomen, maar die zijn beperkt gebleven tot -7% (zie bijlage 2, blz. 48).

Verdeling

Door de trendmatige prijsstijging van landbouwgrond in de beschouwde periode geldt voor bijna alle gebieden dat de verpachter met deze indexering beter af zou zijn geweest dan met het huidige stelsel. Voor de IJsselmeerpolders gaat het om 195 euro per hectare per jaar; voor Waterland en Droogmakerij zelfs om 317 euro per hectare per jaar. In bijvoorbeeld het Hollands/Utrechts weidegebied zou de verpachter echter in het nadeel zijn geweest (-126 euro per hectare per jaar).

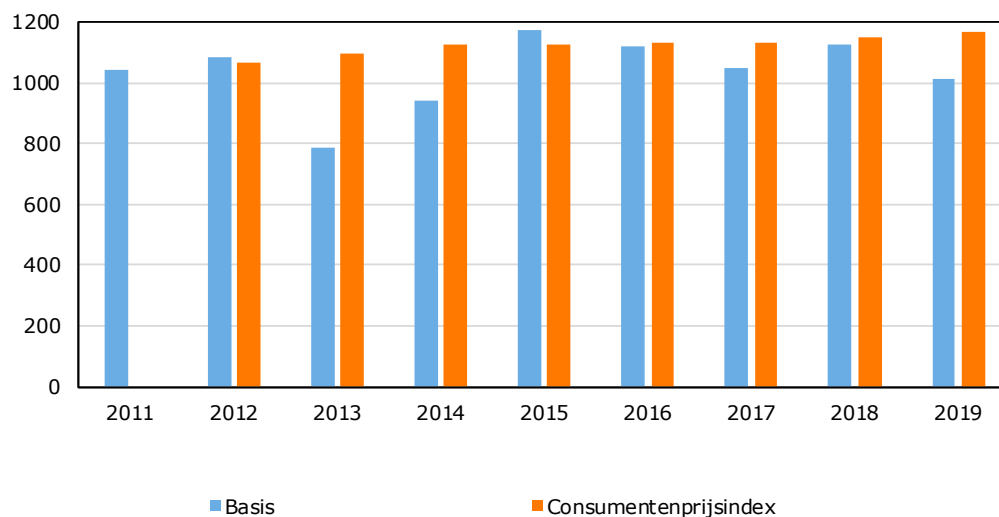
Tabel 7.1 Indexering op basis van verandering in agrarische grondprijs, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
agrarische grondprijs	692	975	283	21	124
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
agrarische grondprijs	419	701	281	16	-73
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
agrarische grondprijs	619	922	303	10	66
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
agrarische grondprijs	612	782	170	8	63
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
agrarische grondprijs	590	697	107	18	56
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
agrarische grondprijs	1.041	1.473	432	21	195
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
agrarische grondprijs	390	539	149	20	-120
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
agrarische grondprijs	429	900	471	45	317
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
agrarische grondprijs	542	735	193	15	-126
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
agrarische grondprijs	769	956	187	6	91
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
agrarische grondprijs	620	817	197	20	124
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
agrarische grondprijs	631	816	185	20	36
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
agrarische grondprijs	679	863	184	5	91
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
agrarische grondprijs	640	891	251	21	-47

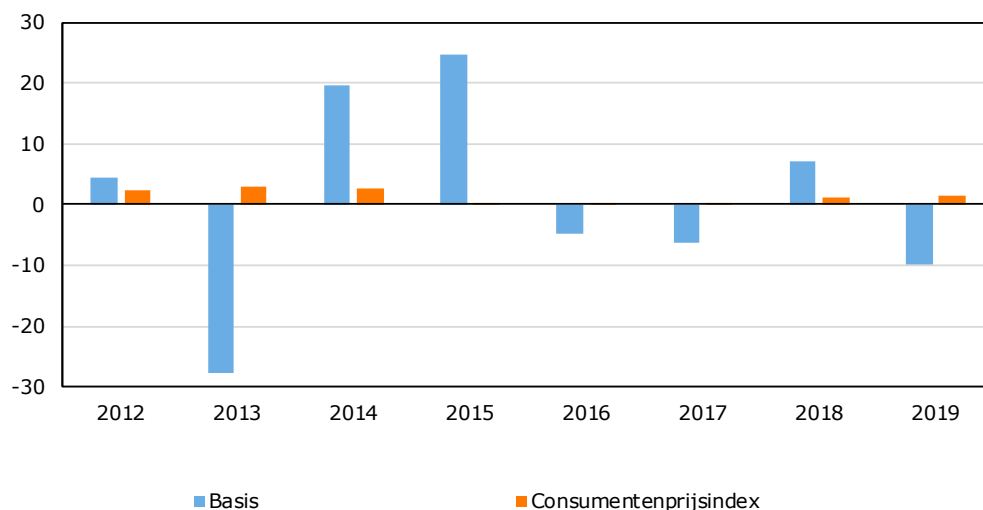
8 Indexering op basis van consumentenprijsindex

Beschrijving

Voor de indexering met de consumentenprijsindex is de Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) het uitgangspunt. De index wordt voor alle EU-landen afzonderlijk op dezelfde wijze bepaald. De geharmoniseerde consumentenprijsindex voor Nederland van het jaar 2011 geldt als norm voor het bepalen van de pachtnormen 2012, en zo verder.



Figuur 8.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij indexering met consumentenprijsindex



Figuur 8.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij indexering met consumentenprijsindex

Stabiliteit

In de periode 2011-2019 is de jaarlijkse inflatie beperkt gebleven tot maximaal 2,8%. Door deze indexering zouden de fluctuaties in de pachtnormen dan ook zeer sterk beperkt zijn, maar wel steeds opwaarts. De verschillen tussen de laagste en hoogste pachtnormen per gebied blijven in de periode 2011-2019 vrijwel altijd onder de 100 euro, terwijl ze onder het huidige stelsel in het Hollands/Utrechts weidegebied zijn opgelopen tot 501 euro per hectare.

Verdeling

In sommige gebieden zou indexering in het voordeel van de pachter hebben gewerkt, zoals in de Veenkoloniën en Oldambt, Westelijk Holland en het Hollands/Utrechts weidegebied. In andere gebieden zou de verpachter echter in het voordeel zijn geweest, bijvoorbeeld in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied en het Centraal veehouderijgebied.

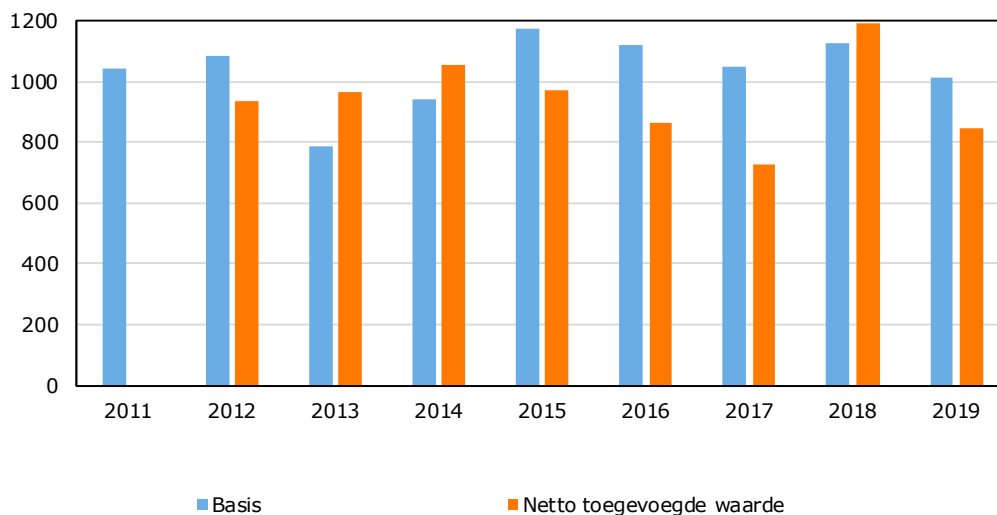
Tabel 8.1 Indexering op basis van consumentenprijsindex, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
consumentenprijsindex	697	780	83	3	64
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
consumentenprijsindex	431	482	51	3	-164
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
consumentenprijsindex	619	693	74	3	-34
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
consumentenprijsindex	613	686	73	3	18
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
consumentenprijsindex	635	711	76	3	102
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
consumentenprijsindex	1.041	1.165	124	3	87
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
consumentenprijsindex	396	443	47	3	-154
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
consumentenprijsindex	429	480	51	3	84
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
consumentenprijsindex	542	607	65	3	-203
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
consumentenprijsindex	769	861	92	3	34
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
consumentenprijsindex	660	739	79	3	136
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
consumentenprijsindex	631	706	75	3	-25
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
consumentenprijsindex	679	760	81	3	37
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
consumentenprijsindex	670	750	80	3	-77

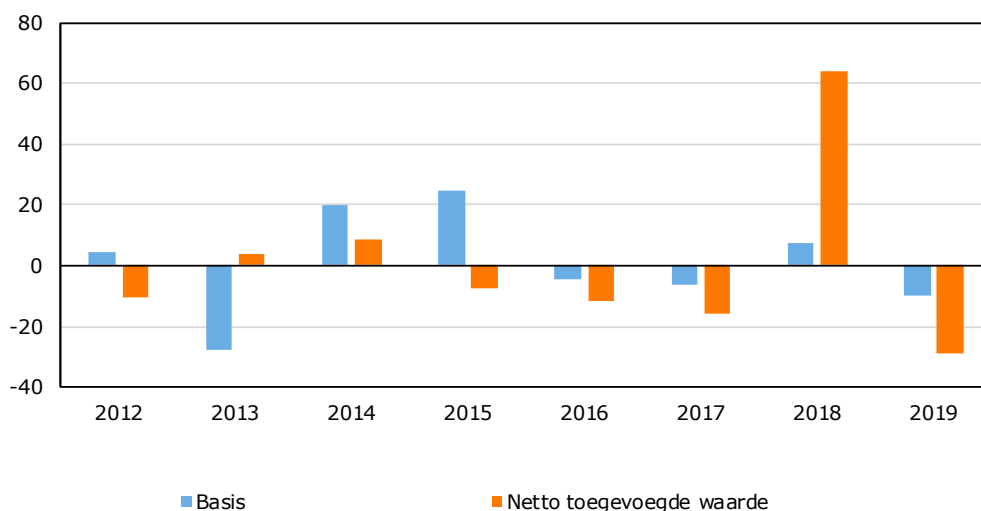
9 Indexering op basis van netto toegevoegde waarde

Beschrijving

Deze indexering volgt de ontwikkeling van de netto toegevoegde waarde in de landbouw. De netto toegevoegde waarde geeft de beloning weer voor de inzet van arbeid en kapitaal op landbouwbedrijven. Deze is bepaald voor de akkerbouw en de melkveehouderij op basis van het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research. De totale toegevoegde waarde van beide sectoren is gedeeld door de totale oppervlakte cultuurgrond op akkerbouw- en melkveebedrijven.



Figuur 9.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij indexering met netto toegevoegde waarde



Figuur 9.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij indexering met netto toegevoegde waarde

Stabiliteit

In de meeste jaren van de onderzoeksperiode is de ontwikkeling van de netto toegevoegde waarde beperkt, maar er zijn enkele grote uitschieters, naar boven en naar beneden. In 2017 haalde met name de melkveehouderij hoge resultaten, waardoor de index meer dan 60% toenam; het volgende jaar daalde de index met bijna 30%. Deze mutaties werken door in de pachtnormen van het daaropvolgende jaar (respectievelijk 2018 en 2019).

Verdeling

In de meeste pachtgebieden zou het verdelingseffect van deze indexering in het voordeel van de pachter zijn geweest, het meest (bijna 300 euro per hectare per jaar) in het Hollands/Utrechts weidegebied.

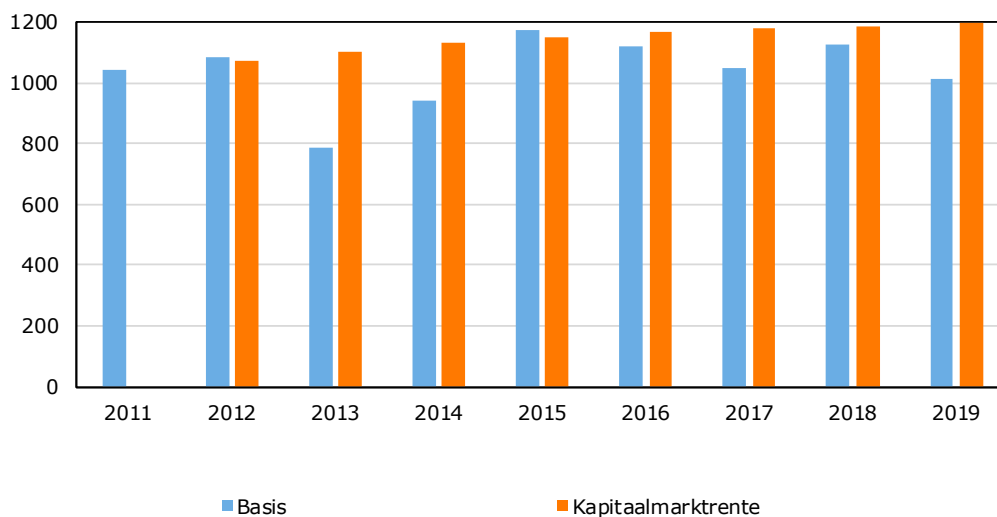
Tabel 9.1 Indexering op basis van netto toegevoegde waarde, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
netto toegevoegde waarde	485	796	311	93	-58
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
netto toegevoegde waarde	300	492	192	93	-239
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
netto toegevoegde waarde	431	707	276	93	-141
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
netto toegevoegde waarde	427	700	273	93	-88
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
netto toegevoegde waarde	442	726	283	93	-9
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
netto toegevoegde waarde	725	1.189	464	93	-94
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
netto toegevoegde waarde	276	452	177	93	-223
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
netto toegevoegde waarde	299	490	191	93	10
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
netto toegevoegde waarde	378	619	242	93	-298
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
netto toegevoegde waarde	536	879	343	93	-99
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
netto toegevoegde waarde	460	754	294	93	22
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
netto toegevoegde waarde	439	721	281	93	-135
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
netto toegevoegde waarde	473	776	303	93	-81
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
netto toegevoegde waarde	467	766	299	93	-194

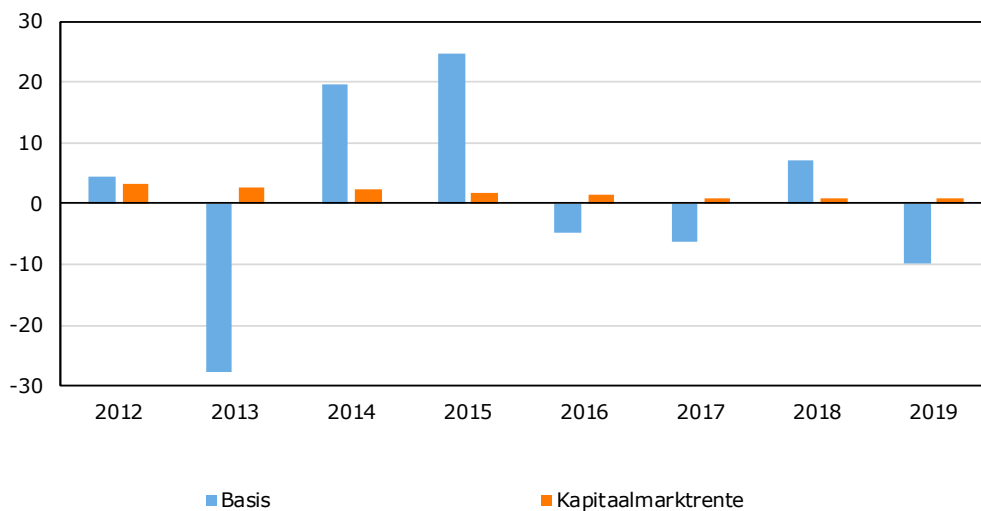
10 Indexering op basis van kapitaalmarktrente

Beschrijving

Als normwaarde voor de indexering is de nominale lange kapitaalmarktrente gebruikt. Als veranderpercentage is het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de nominale lange kapitaalmarktrente genomen, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS). Deze rente wordt ook gebruikt in de berekening van de pachtnormen.



Figuur 10.1 IJsselmeerpolders: pachtnormen (euro/ha) bij indexering met kapitaalmarktrente



Figuur 10.2 IJsselmeerpolders: veranderpercentages bij indexering met kapitaalmarktrente

Stabiliteit

De afgelopen jaren vertoont de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente een dalende lijn van ruim 3% in 2012 tot minder dan 1% vanaf 2017. Tussen 2011 en 2019 is de cumulatieve verandering +15%. Toepassing ervan zou tot een zeer stabiele ontwikkeling van de pachtnormen hebben geleid.

Verdeling

In zes gebieden is het effect van deze indexering op de verdeling meer dan 100 euro per hectare per jaar. In sommige gebieden zou de pachter beter af zijn geweest, in andere de verpachter.

Tabel 10.1 Indexering op basis van kapitaalmarktrente, 2011-2019

Pachtprijsgebied (pachtnorm 2011)	Pachtnorm (euro/ha)			Verschil min – max verander%	Saldo nieuwe oude norm euro/ha/jaar
	Laagste	Hoogste	Verschil		
Bouwhoek en Hogeland (697)	604	836	232	37	
Kapitaalmarktrente	697	801	104	3	80
Veenkoloniën en Oldambt (431)	431	806	375	34	
Kapitaalmarktrente	431	495	64	3	-154
Noordelijk weidegebied (619)	586	901	315	48	
Kapitaalmarktrente	619	711	92	3	-19
Oostelijk veehouderijgebied (613)	527	815	288	48	
Kapitaalmarktrente	613	705	92	3	33
Centraal veehouderijgebied (635)	467	756	289	51	
Kapitaalmarktrente	635	730	95	3	117
IJsselmeerpolders (1.041)	786	1.174	388	52	
Kapitaalmarktrente	1.041	1.196	155	3	112
Westelijk Holland (396)	396	775	379	46	
Kapitaalmarktrente	396	455	59	3	-145
Waterland en Droogmakerijen (429)	296	527	231	62	
Kapitaalmarktrente	429	493	64	3	95
Hollands/Utrechts weidegebied (542)	542	1.043	501	52	
Kapitaalmarktrente	542	623	81	3	-190
Rivierengebied (769)	631	986	355	45	
Kapitaalmarktrente	769	884	115	3	53
Zuidwestelijk akkerbouwgebied (660)	315	742	427	60	
Kapitaalmarktrente	660	759	99	3	152
Zuidwest-Brabant (631)	583	816	233	27	
Kapitaalmarktrente	631	725	94	3	-10
Zuidelijk veehouderijgebied (679)	550	901	351	54	
Kapitaalmarktrente	679	780	101	3	53
Zuid-Limburg (670)	576	977	401	33	
Kapitaalmarktrente	670	770	100	3	-61

11 Conclusies en discussie

De pachtnormen voor los bouw- en grasland fluctueren omdat ze gebaseerd zijn op de grondbeloning in de landbouw. Die grondbeloning kan van jaar op jaar en per gebied sterk variëren. Dankzij de middeling van de grondbeloning over vijf jaren worden de fluctuaties afgevlakt. Desondanks zijn veranderpercentages van meer dan 20% naar boven of beneden in de afgelopen jaren (2012-2019) geen uitzondering geweest.

In overleg met belangenorganisaties van verpachters en pachters zijn diverse opties onderscheiden waarmee de fluctuaties gedempt zouden kunnen worden. Deze vallen uiteen in twee groepen: de eerste groep handhaaft de koppeling met het stelsel van grondbeloning en de tweede groep bestaat uit indexeringsopties. In deze nota zijn de opties geanalyseerd aan de hand van berekeningen over de periode 2011-2019. Daarbij is gekeken naar de mate van stabilisatie en de verdelingseffecten voor pachters en verpachters.

Stabiliteit

- Aftopping is voor alle gebieden een effectieve optie, negatief en positief, uiteraard het meest bij aftopping op 5%.
- Verlenging van de middelingsperiode naar zeven of tien jaren kan bijdragen aan de demping. Hoe langer de middelingsperiode duurt, des te groter is het gemiddelde dempend effect op de pachtnormen.
- Toepassing van een landelijk veranderpercentage beperkt de fluctuaties voor de meeste gebieden, maar voor enkele gebieden zou deze optie averechts hebben gewerkt.
- Meerjarige vaststelling van de normen zorgt voor stabiliteit op korte termijn. Na enkele jaren van geforceerde stabiliteit kunnen echter grote schokken optreden.
- Begrenzing van de pachtnormen tussen 1% en 2% van de agrarische grondprijs zou in enkele gebieden grote stijgingen en dalingen hebben voorkómen.
- Indexering aan de hand van de agrarische grondprijs zou een behoorlijke dempende werking hebben gehad, maar is geen garantie voor stabiele pachtnormen.
- Indexering aan de hand van de netto toegevoegde waarde van de grondgebonden landbouw zou in enkele jaren tot extreme schommelingen in de normen hebben geleid.
- Indexering op basis van de consumentenprijsindex zou vanaf 2011 tot zeer stabiele, licht stijgende normen hebben geleid.
- Indexering op basis van de kapitaalmarktrente zou vanaf 2011 tot zeer stabiele, licht stijgende normen hebben geleid.

Verdeling

Ten opzichte van de vastgestelde pachtnormen zou toepassing van bovenstaande opties geleid hebben tot een voordeel (of nadeel) voor de verpachter en omgekeerd voor de pachter. Die gevolgen verschillen per gebied en hangen af van de uitgangssituatie en de ontwikkeling van de normen. Het is aannemelijk dat de verschillen op langere termijn afvlakken.

'Bijsluiter/disclaimer'

Bij de besluitvorming over de toepassing van de opties moet bedacht worden dat de resultaten in het verleden geen garantie zijn voor de toekomst. Zo zijn de gepresenteerde uitkomsten gekleurd door de bijzondere omstandigheden die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan, waaronder de historisch lage inflatie, de zeer lage en dalende rente en de stijgende agrarische grondprijs. Het spreekt voor zich dat bij indexering moet worden bezien welke jaren als referentie kunnen dienen.

Literatuur en websites

Commissie Pachtnormen (2006), Evenwicht in pachtnormen.

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

Pachtprijzenbesluit 2007. <wetten.overheid.nl>

Minister van LNV (2006), Pachtbeleid, Brief van 28 augustus 2006 aan de Tweede Kamer, Kamerstuk 27 924, nr. 34

Minister van LNV (2019), Pachtbeleid, Brief van 22 maart 2019 aan de Tweede Kamer, Kamerstuk 27 924, nr. 73

Ministerie van LNV (2019), Rijksbegroting 2020. 35 300 XIV Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (XIV) en het Diergezondheidsfonds (F) voor het jaar 2020, nr. 2, Memorie van toelichting.

Silvis, H.J. en M.J. Voskuilen (2018). Economie van de pacht. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2018-082.

Silvis, H.J., R.W. van der Meer en M.J. Voskuilen (2019), Pachtnormen 2019; Berekening hoogst toelaatbare pachtprijzen voor los land, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2019-052.

Bijlage 1 Toelichting op het Pachtprijzenbesluit 2007

De huidige regels voor de hoogst toelaatbare pachtprijzen zijn neergelegd in het Pachtprijzenbesluit van 2007. Het besluit steunde op het unanieme advies van de Commissie Pachtnormen (2006), onder het voorzitterschap van Alfred van Hall.

Voorgeschiedenis

Volgens het Pachtnormenbesluit 1995 waren de normen gebaseerd op de vrije verkeerswaarde van de grond in een regio¹. Op termijn zou de pachtprijs op 2% van de vrije verkeerswaarde moeten komen om pacht als financieringsvorm voor de landbouw aantrekkelijker te maken voor met name de verpachter. Maar toen de agrarische grondprijs in de tweede helft van de jaren negentig alsnog bleef stijgen, kwam dit doel steeds verder buiten bereik te liggen. Een andere aanleiding voor de 2%-systematiek was dat de pachtprijzen in de diverse landbouwgebieden weinig samenhang vertoonden met de grondprijzen in die gebieden. Daar waar de grondprijs relatief hoog was, zoals op de zandgronden van Noord-Brabant, was de pachtprijs veelal relatief laag. Ook waren er gebieden waarin de verhouding omgekeerd was. De pachtnormen waren voor het laatst aangepast in 2001. Een voorstel tot wijziging van het Pachtnormenbesluit was tot twee keer toe (in 2004 en 2005) door bezwaren vanuit de Tweede Kamer ingetrokken:

'Het voorstel voor de wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 in 2004 ging uit van een verhoging van de hoogst toelaatbare pachtprijs met opnieuw 15%. Deze verhoging stuitte – mede vanwege tegenvallende inkomsten in de landbouw – op bezwaren van de Kamer. In 2005 is opnieuw een verhoging voorgesteld, deze keer met 8% overeenkomstig de algemene stijging van het prijspeil. Ook deze verhoging stuitte op bezwaren van de Kamer. De reden hiervoor is mede dat door het loslaten van de 2%-rendementsdoelstelling in 2001 een duidelijke grondslag voor een verhoging ontbreekt. Met het oog daarop is, mede op verzoek van de Kamer, voorgesteld om een rekenmethodiek te bepalen uitgaande van het agrarisch opbrengend vermogen van de grond («wat kan je erop verdienen»).' (Minister van LNV, 2006)

Bedrijfsuitkomsten als uitgangspunt rekenmethodiek

De bedrijfsuitkomsten in de grondgebonden landbouw over de laatste vijf jaar zijn als uitgangspunt van de normen genomen. Hiervan wordt een (gemiddelde) beloning voor grond afgeleid. Deze grondbeloning wordt berekend met de gegevens van grondgebonden landbouwbedrijven vanaf een zekere minimale omvang. Bij de afleiding worden de normale bedrijfseconomische rekenregels in acht genomen, met uitzondering van de beloning van de arbeid van het bedrijfshoofd en de niet-betaalde meewerkende gezinsleden. Een normatieve beloning van eigen arbeid zou tot overwegend negatieve uitkomsten voor de beloning van grond leiden. Daarom is de eerdergenoemde arbeid beloond door per huishouden het modale inkomen te rekenen. Met het oog op reserveringen voor de continuïteit van het bedrijf werd een percentage van het pachtersvermogen op de aldus berekende grondbeloning in mindering gebracht.

Voor de redelijke belangen van de verpachter is een minimaal direct rendement berekend aan de hand van de reële lange rente op de kapitaalmarkt (gemiddeld over de laatste drie jaar). Dit wordt verhoogd met een percentage als vergoeding voor eigenaarslasten, beheerskosten en risico. Mits de berekende grondbeloning substantieel onder of boven deze rendementseis ligt, wordt voor de – regionale – pachtnorm een correctie op de grondbeloning toegepast².

¹ Tot 1992 waren de pachtnormen voor bouw- en grasland gebaseerd op grondsoort, waarbij onderscheid gemaakt werd in drie kwaliteitsklassen.

² Bij een afwijking tussen het vereiste rendement en de grondbeloning naar boven of beneden van minder dan 10% wordt geen correctie toegepast; bij afwijkingen tussen 10 en 20% wordt de grondbeloning met 5% gecorrigeerd; bij een afwijking van meer dan 20% wordt de grondbeloning met 10% gecorrigeerd.

Het aldus berekende bedrag geldt als hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten en voor geliberaliseerde overeenkomsten langer dan zes jaar. Voor bestaande pachtovereenkomsten wordt de pachtprijs in iedere overeenkomst periodiek met het regionale veranderpercentage (in beginsel van rechtswege) verhoogd of verlaagd. Zowel voor nieuwe als bestaande reguliere pachtovereenkomsten zou de pachtprijs van een pachtobject nooit boven 2% van de vrije verkeerswaarde van dat pachtobject mogen uitstijgen. Als de pachtprijs in een pachtovereenkomst na de aanpassing van de pachtprijs boven 2% van de vrije verkeerswaarde uitkomt, wordt de pachtprijs op 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende object vastgesteld.

Beperking van verhogingen

In de Regelingen pachtprizen 2007 en 2009 zijn de hoogst toelaatbare pachtprizen met de nieuwe methodiek berekend. In 2007 werden de verhogingen van de pachtnormen echter beperkt. De minister van LNV bond het veranderpercentage per pachtprijsgebied (eenmalig) aan een maximum van 25% (verhoging of verlaging). In 2009 gebeurde dat niet, maar stelde de minister van LNV een tweede plafond in, naast het plafond van maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde van elk gepachte object: de pachtprijs van bestaande contracten mag niet hoger worden dan 110% van de hoogst toelaatbare pachtprijs van nieuwe contracten, de regionorm.

Verdere aanpassingen

In 2010 stelde de minister van LNV de Commissie Pachtnormen II in om ervaren knelpunten in de nieuwe pachtprizensystematiek uit te werken, de systematiek te evalueren en aanbevelingen te doen voor verbeterpunten. Naar aanleiding van het advies van deze commissie is de berekening van de grondbeloning op enkele punten gewijzigd:

- Niet langer wordt 1% van het bedrijfsvermogen als reservering voor de pachter in mindering op de grondbeloning gebracht, maar 20% van de grondbeloning.
- Bedrijven met meer dan 25% neveninkomsten worden niet langer als grondbeloningsbedrijf geselecteerd.
- Bij de toepassing van het veranderpercentage wordt naast het tussentijds ingevoerde plafond van 110% van de regionorm een ondergrens van 90% van de regionorm ingevoerd.
- Het veranderpercentage wordt bepaald door de verhouding van de nieuwe en de voorgaande (oude) regionorm.
- De pachtnormen worden jaarlijks aangepast in plaats van om de twee jaar.
- Voor de regionale verbijzondering van de pachtprizen wordt niet langer uitgegaan van acht pachtprijsgebieden maar van de meer gebruikelijke veertien groepen van landbouwgebieden; de indeling in veertien pachtprijsgebieden is mogelijk gemaakt door de uitbreiding van het aantal steekproefbedrijven.

Deze wijzigingen zijn ingevoerd met ingang van de pachtnormen 2011.

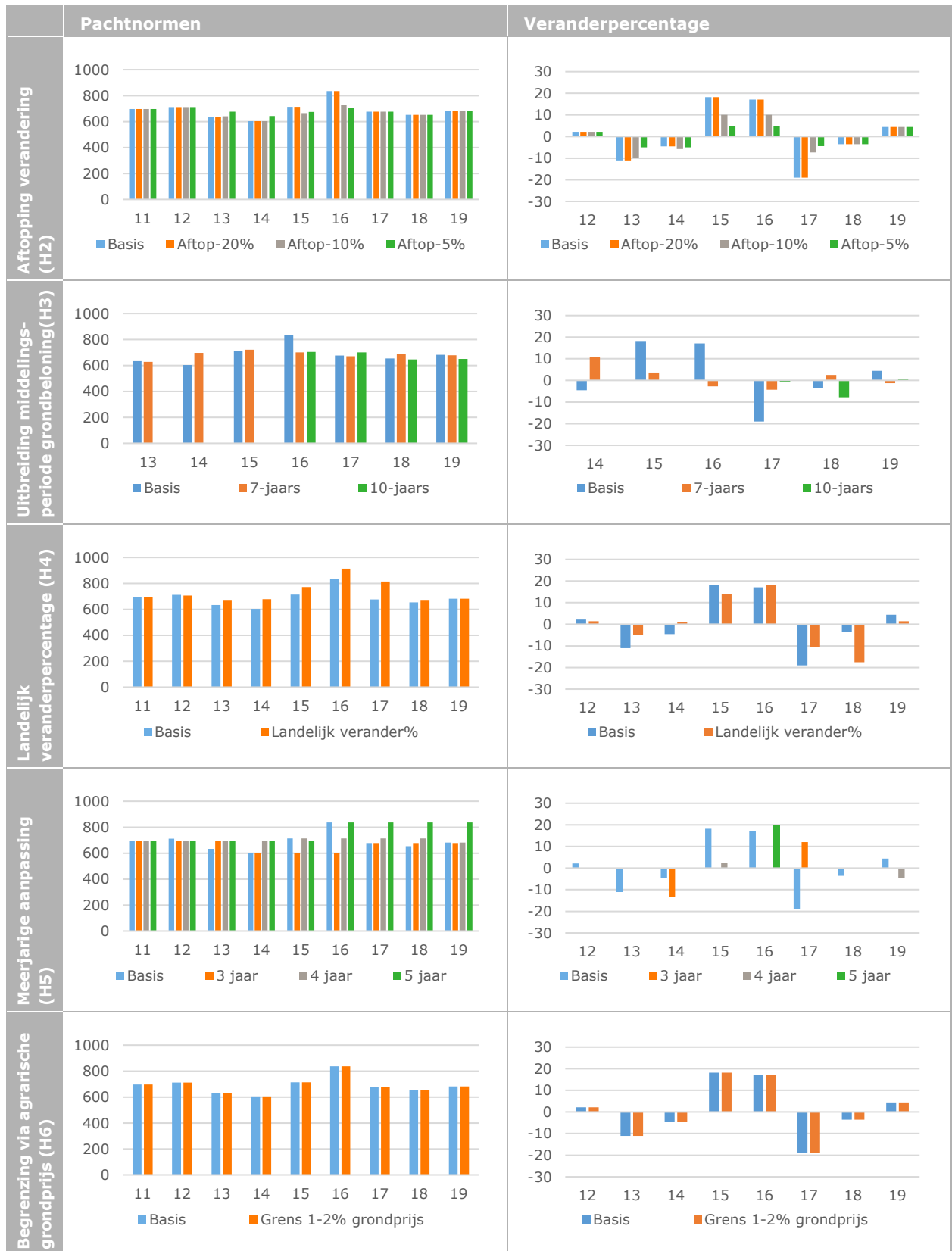
Bijlage 2 Gevolgen per pacht prijsgebied

In deze bijlage zijn de jaartallen in de figuren op de x-as afgekort tot de laatste twee cijfers, bijvoorbeeld 11, 12 in plaats van 2011, 2012 enzovoort.

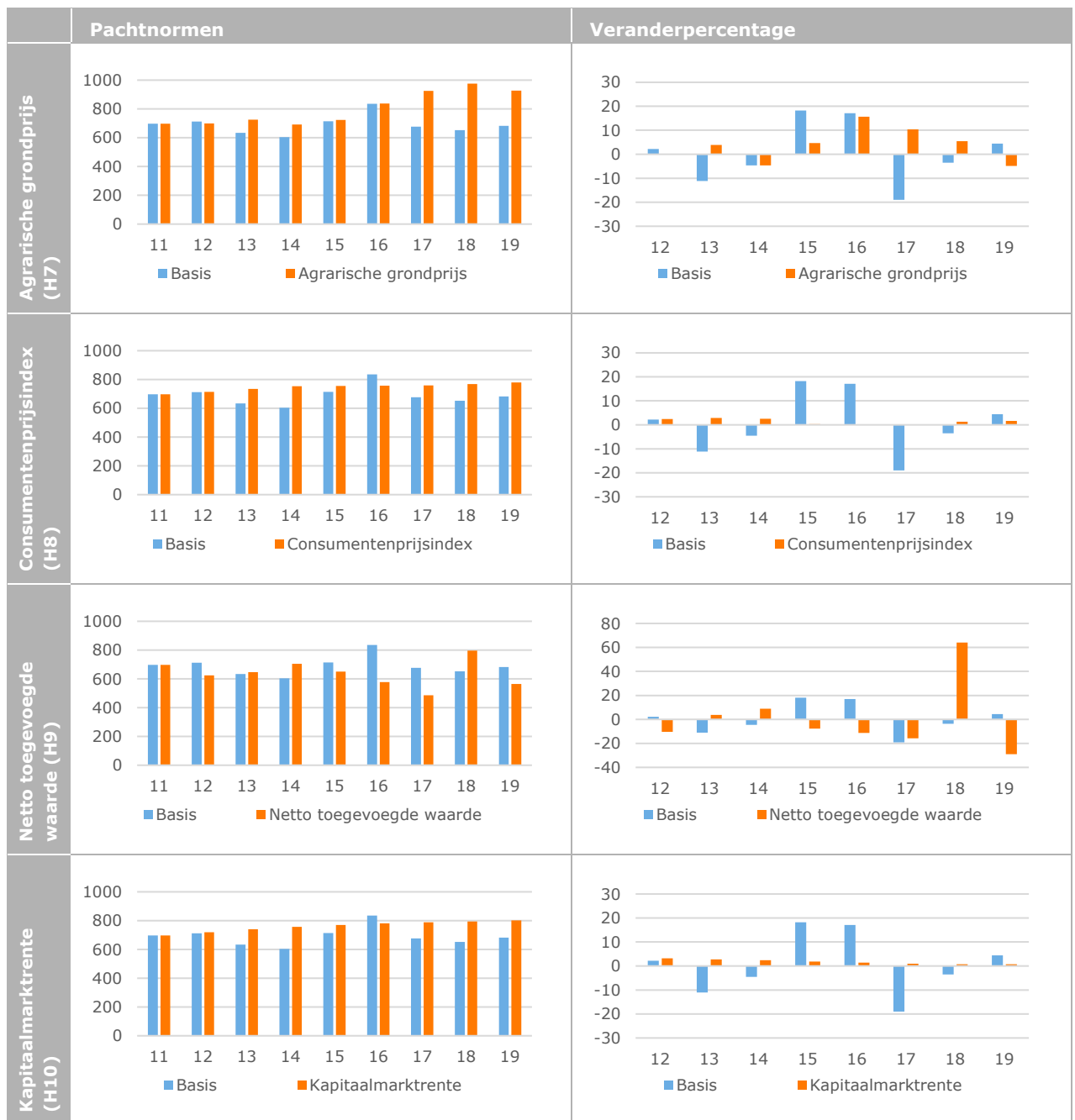
Bouwhoek en Hogeland	33
Veenkoloniën en Oldambt	35
Noordelijk weidegebied	37
Oostelijk veehouderijgebied	39
Centraal veehouderijgebied	41
IJsselmeerpolders	43
Westelijk Holland	45
Waterland en Droogmakerijen	47
Hollands/Utrechts weidegebied	49
Rivierengebied	51
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	53
Zuidwest-Brabant	55
Zuidelijk veehouderijgebied	57
Zuid-Limburg	59

Bouwhoek en Hogeland

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

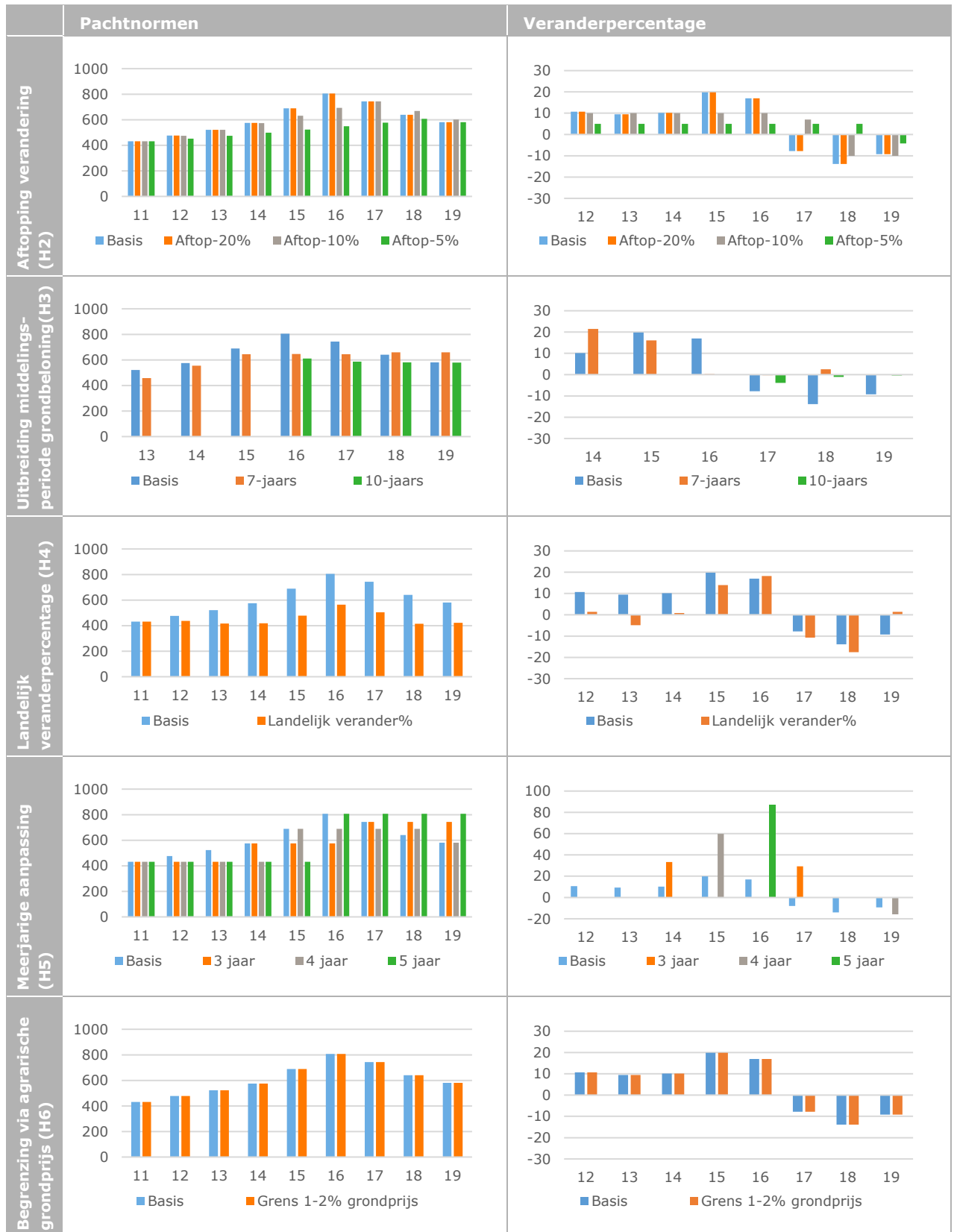


II. Stabilisatie via indexering

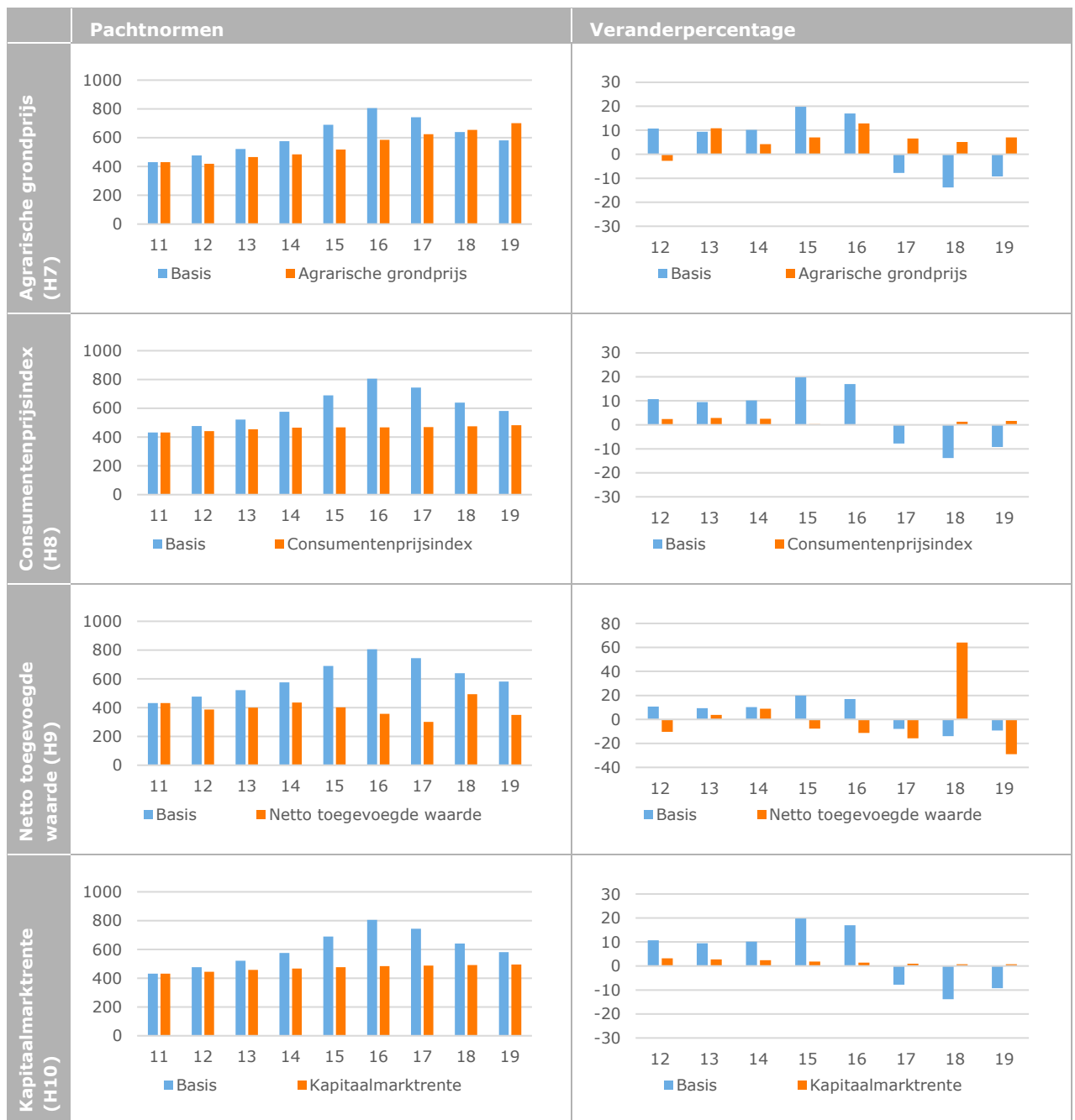


Veenkoloniën en Oldambt

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

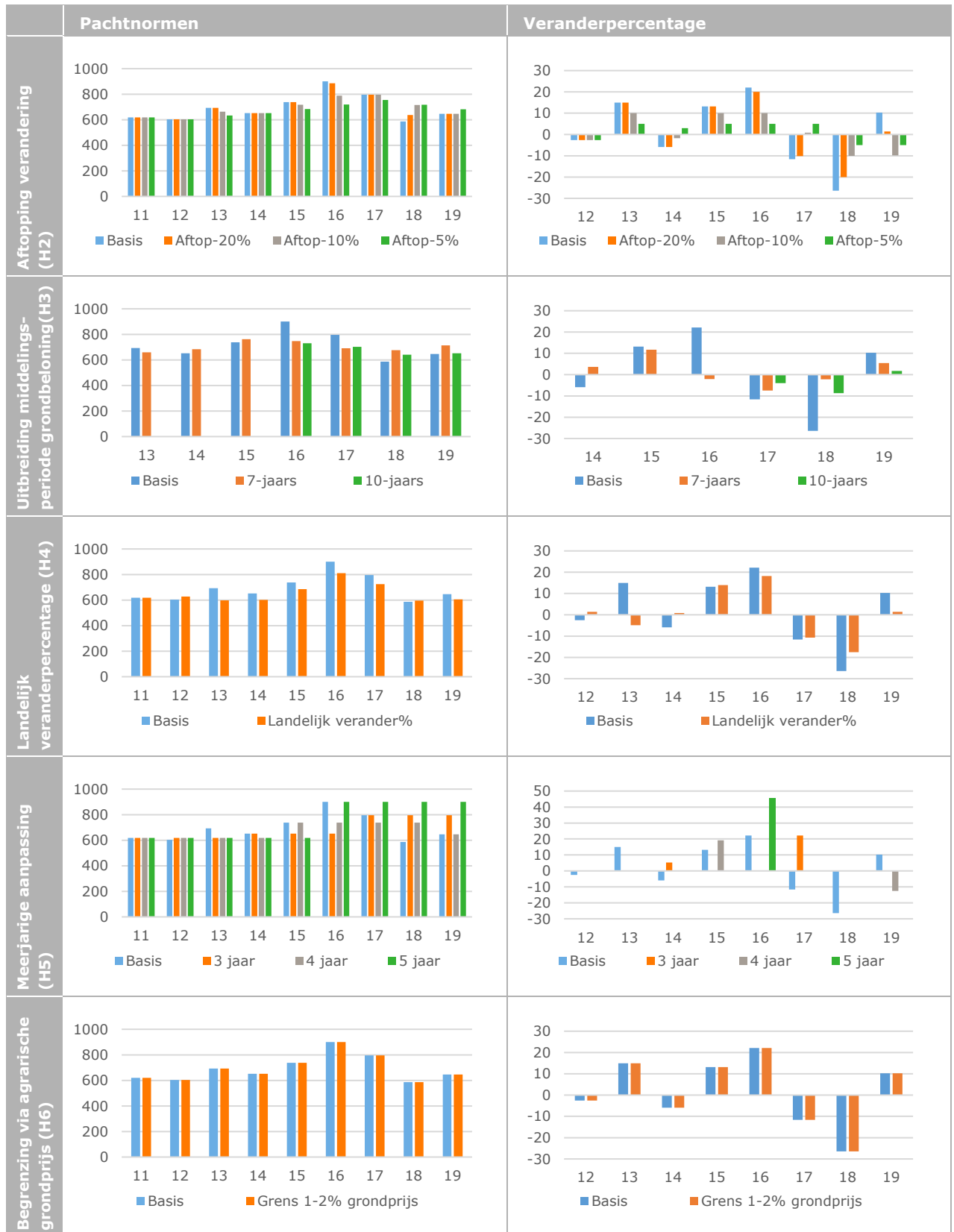


II. Stabilisatie via indexering

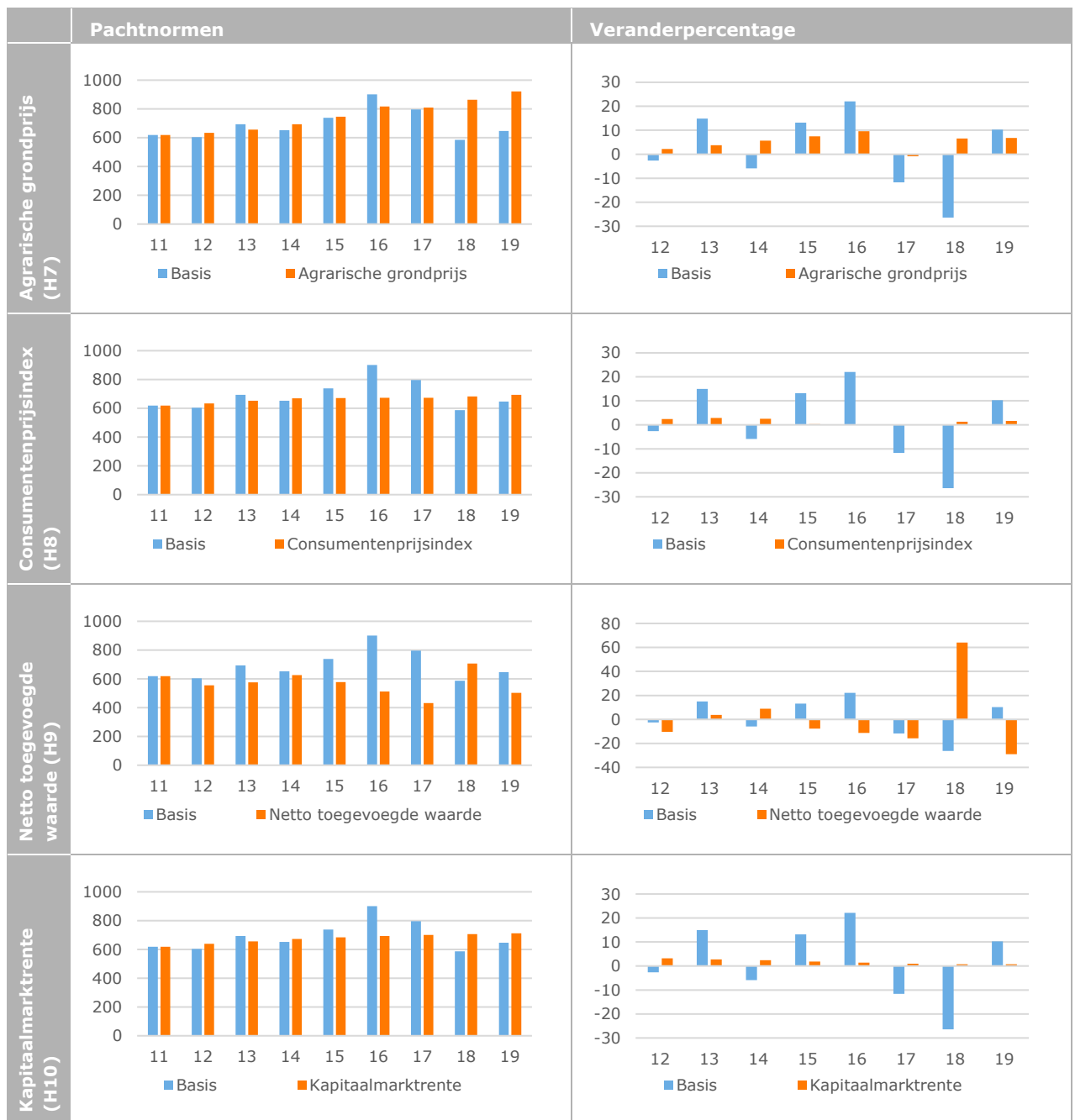


Noordelijk weidegebied

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

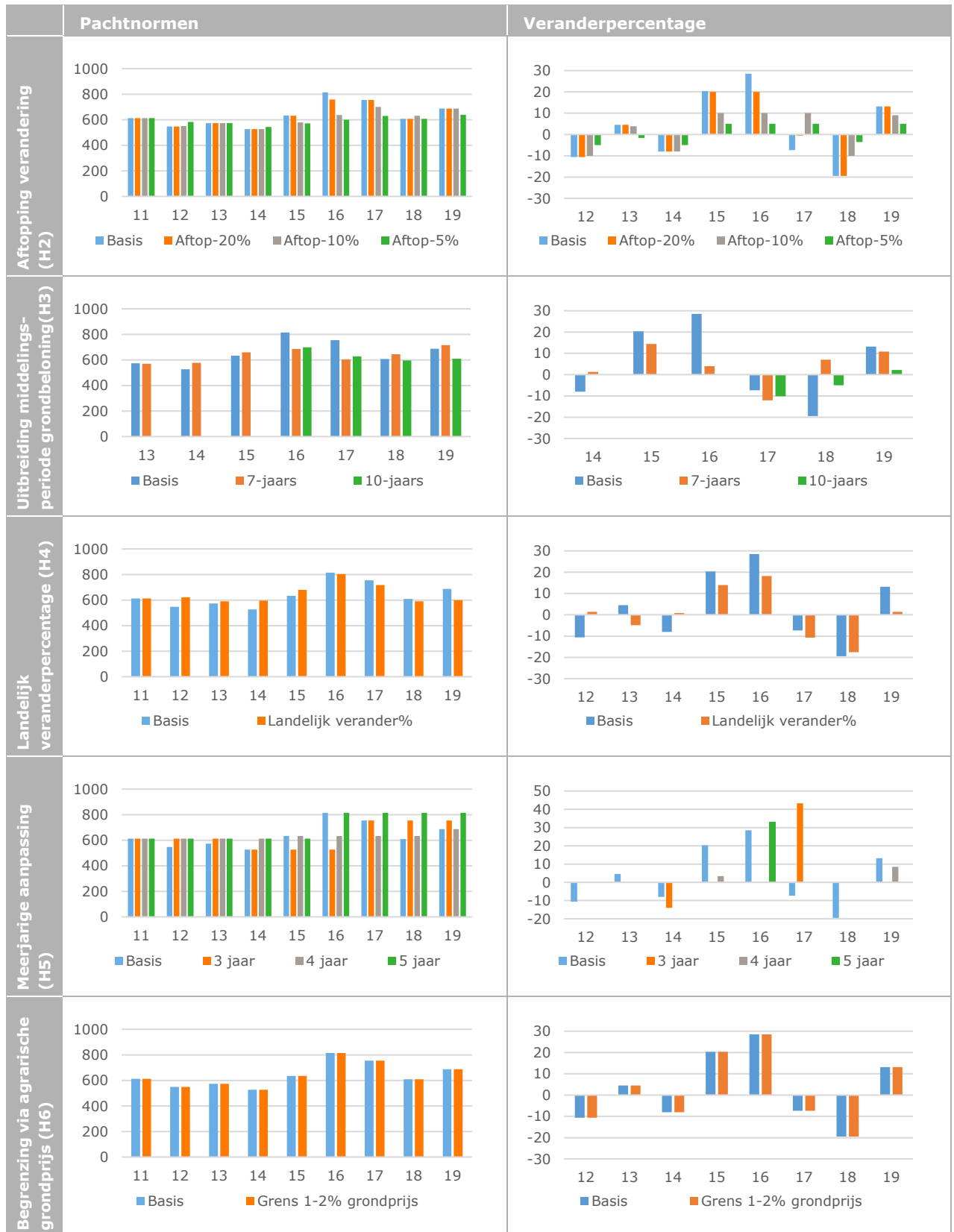


II. Stabilisatie via indexering

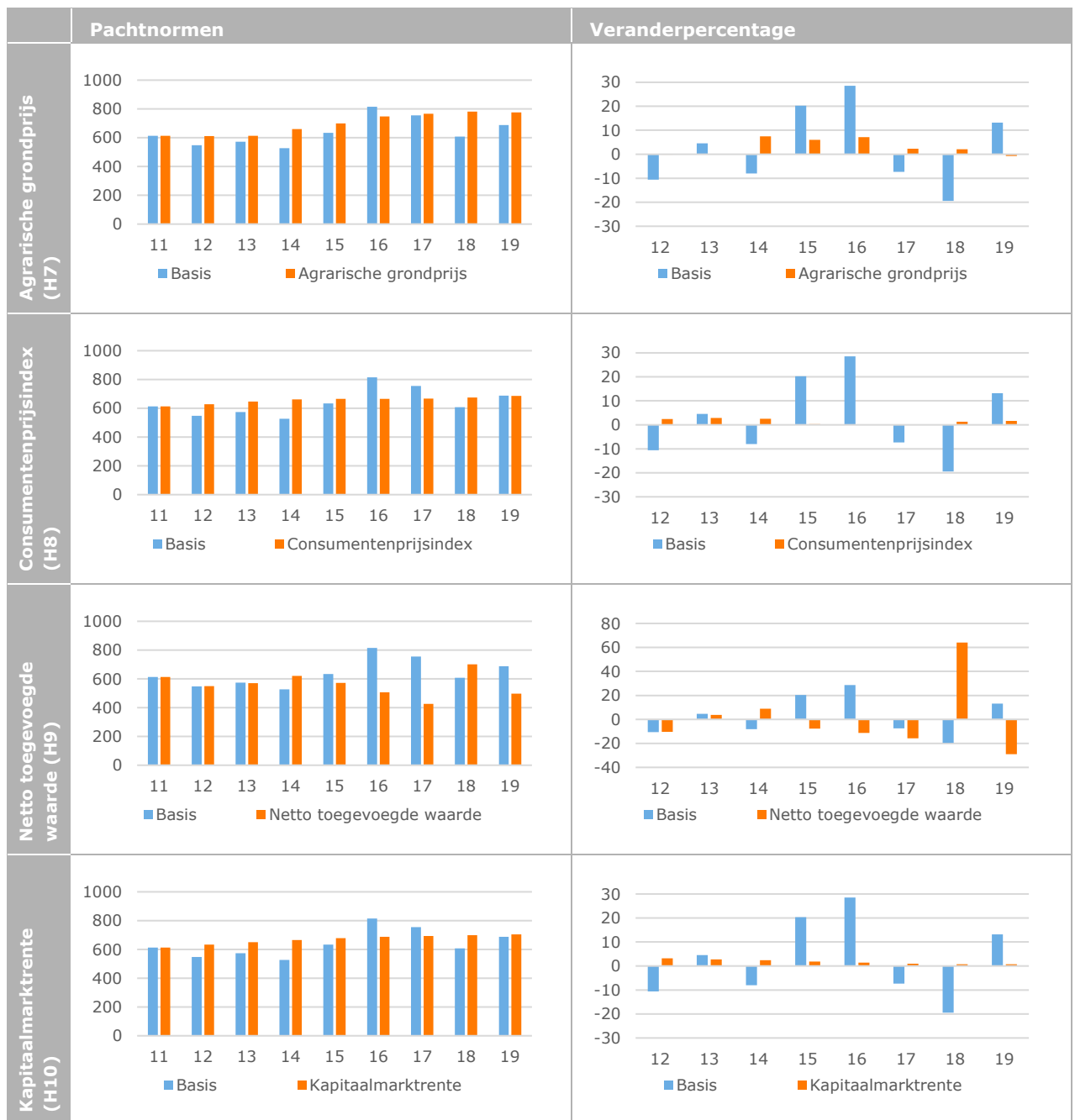


Oostelijk veehouderijgebied

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

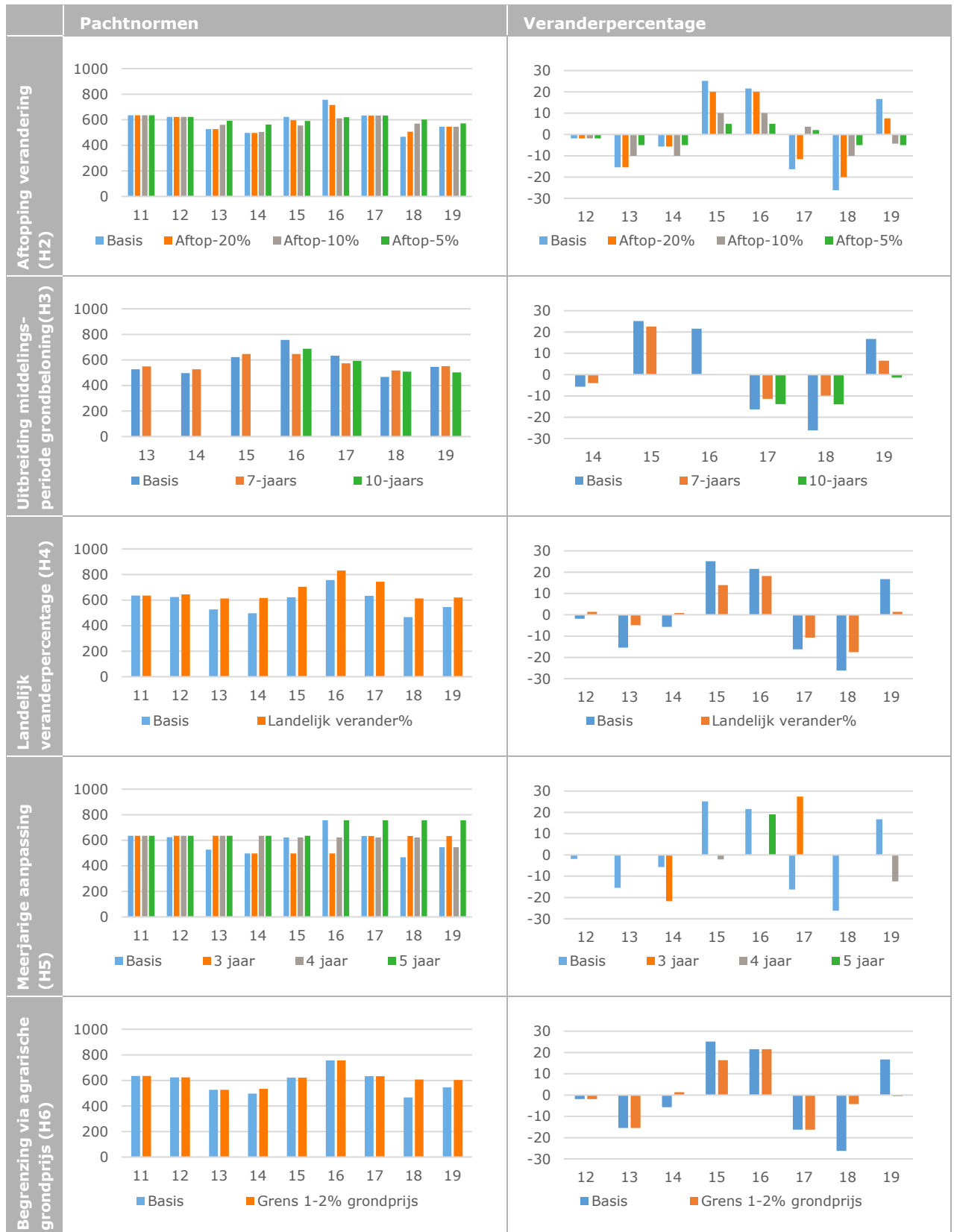


II. Stabilisatie via indexering



Centraal veehouderijgebied

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

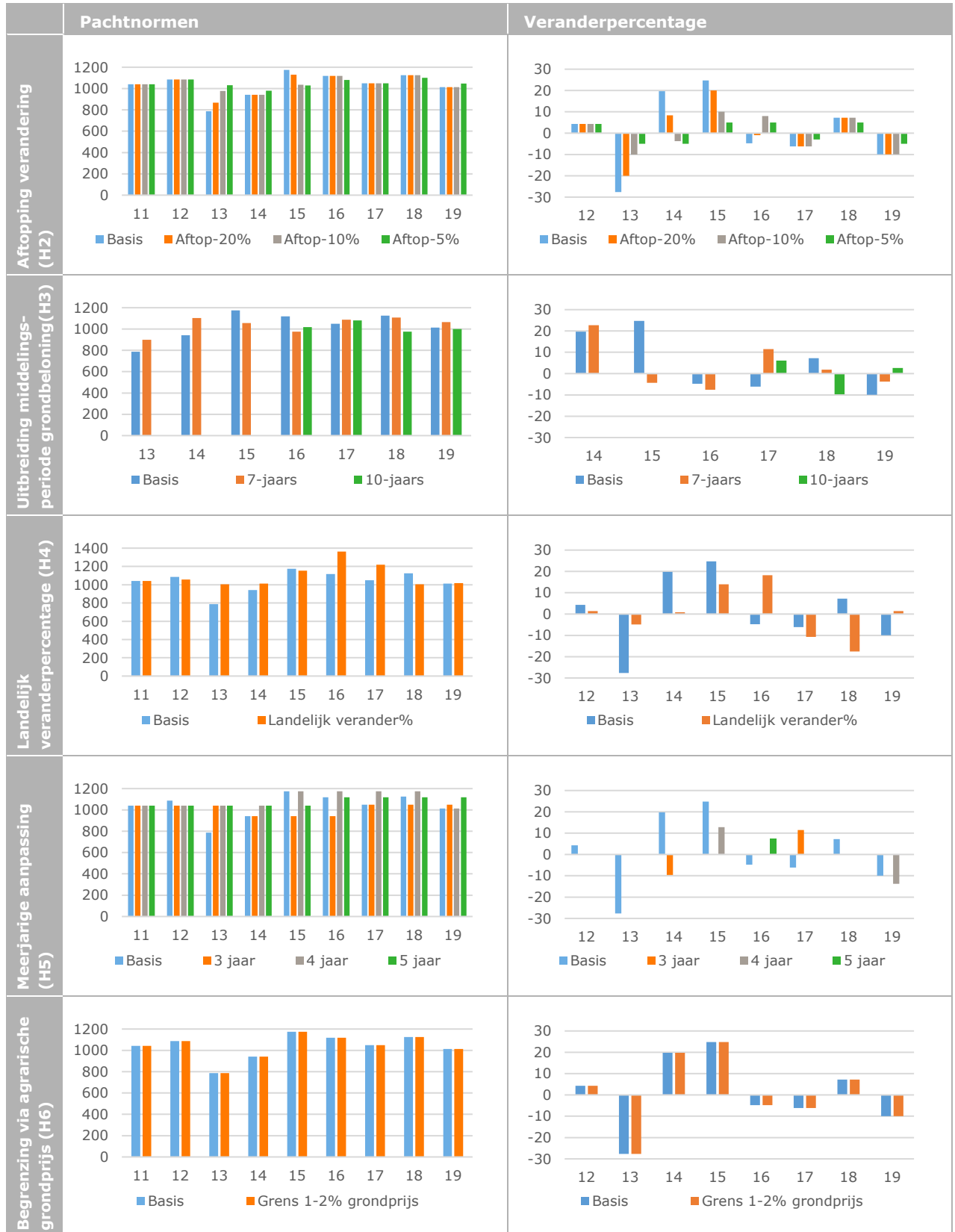


II. Stabilisatie via indexering



IJsselmeerpolders

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

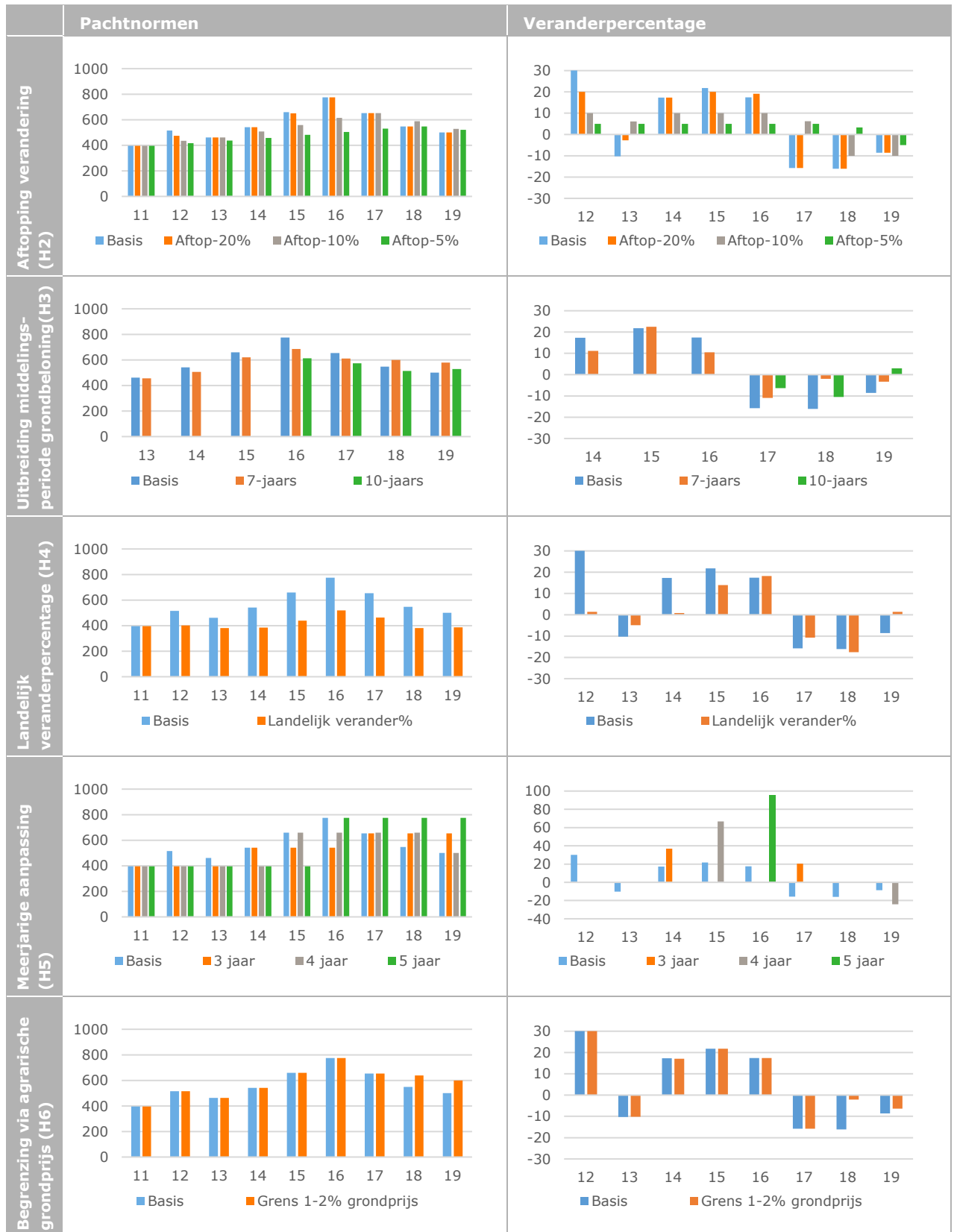


II. Stabilisatie via indexering



Westelijk Holland

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

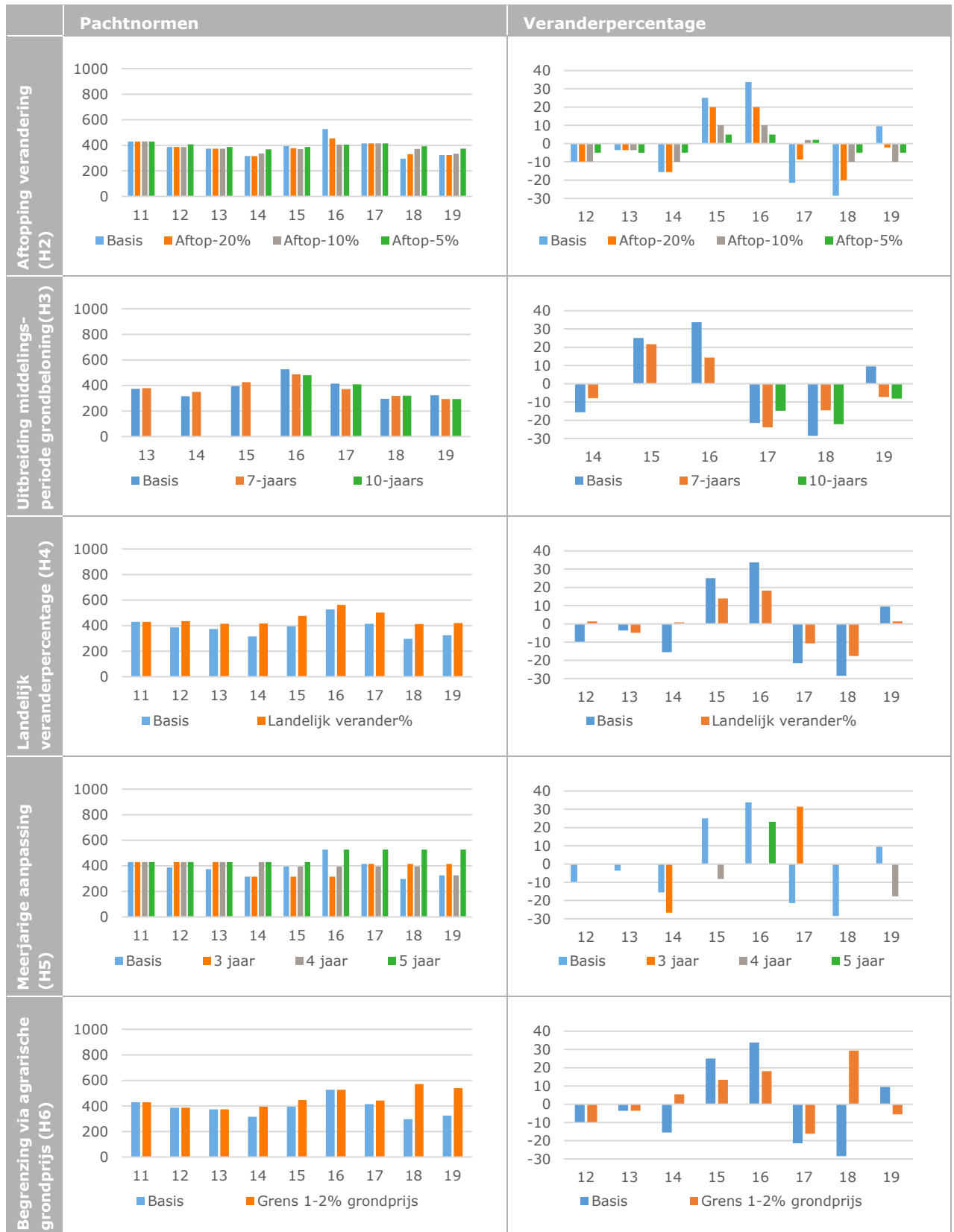


II. Stabilisatie via indexering

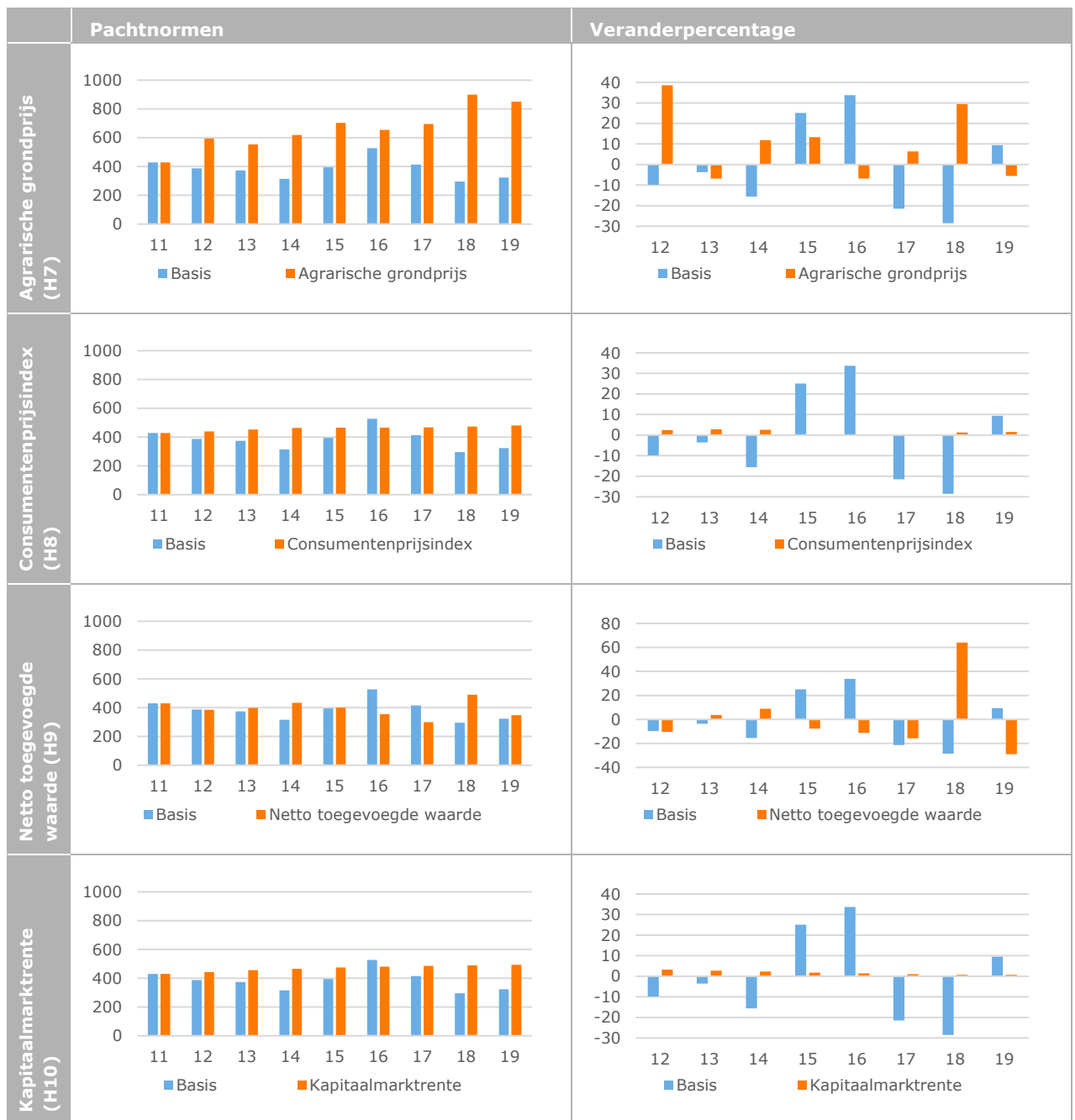


Waterland en Droogmakerijen

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

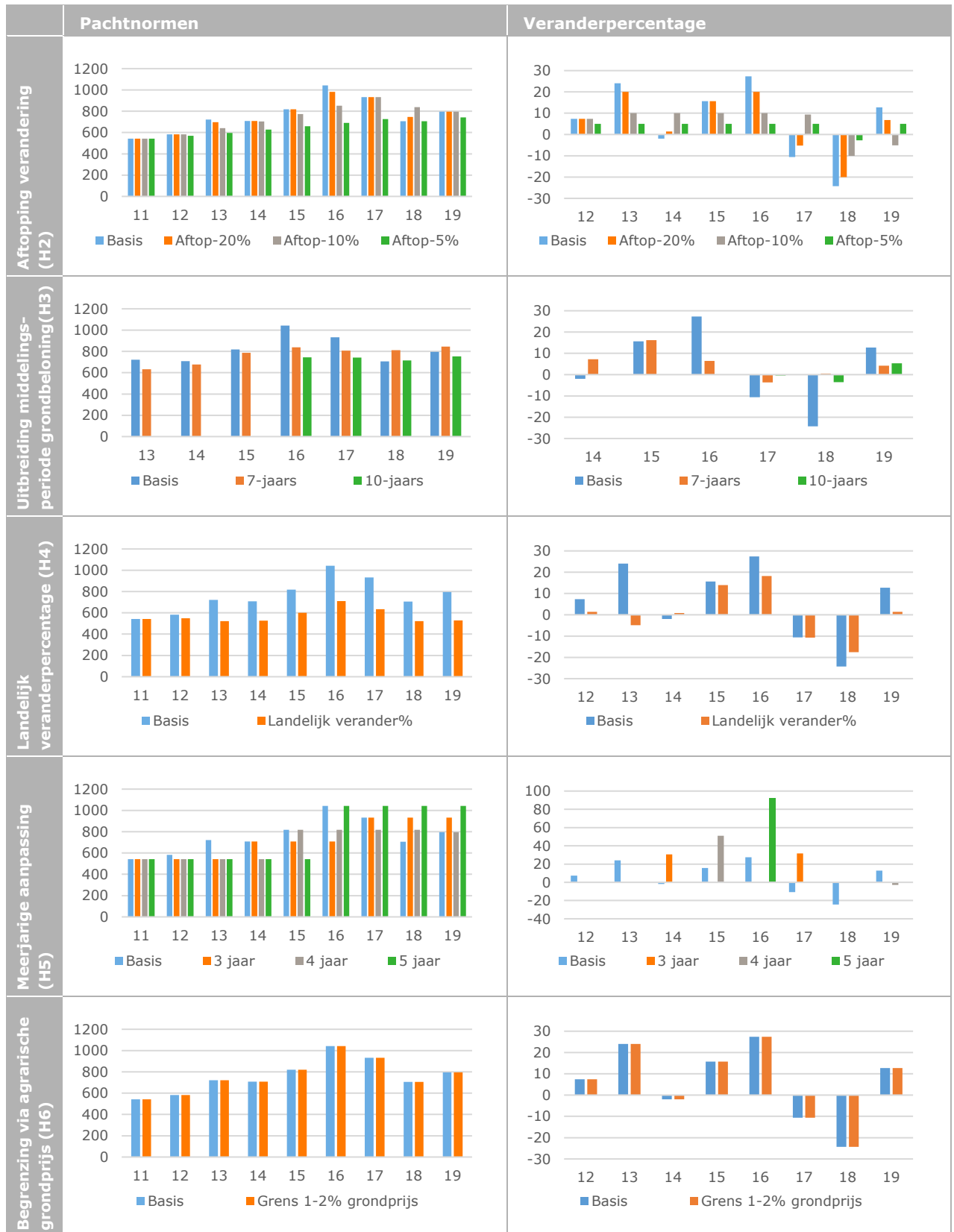


II. Stabilisatie via indexering

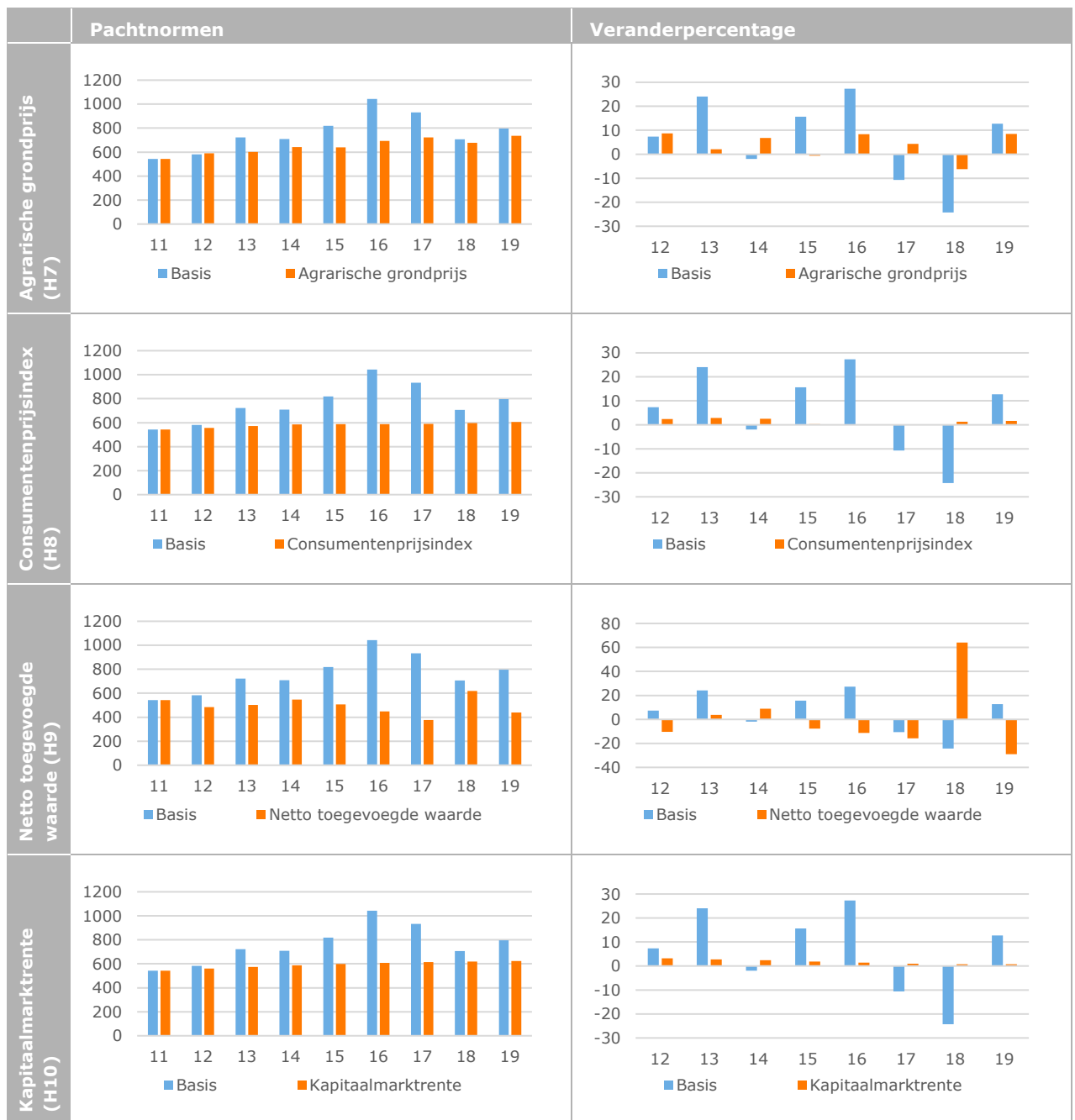


Hollands/Utrechts weidegebied

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

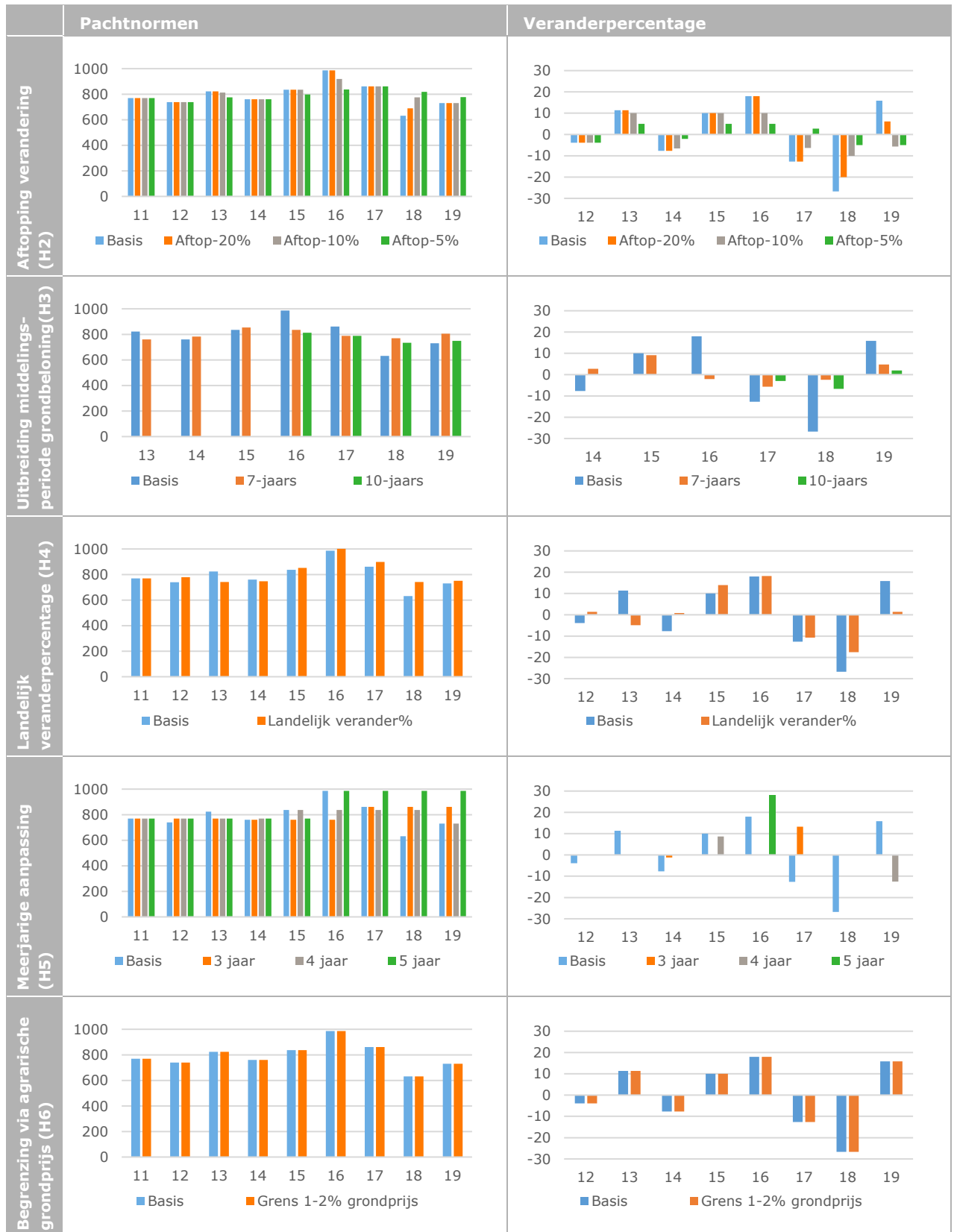


II. Stabilisatie via indexering

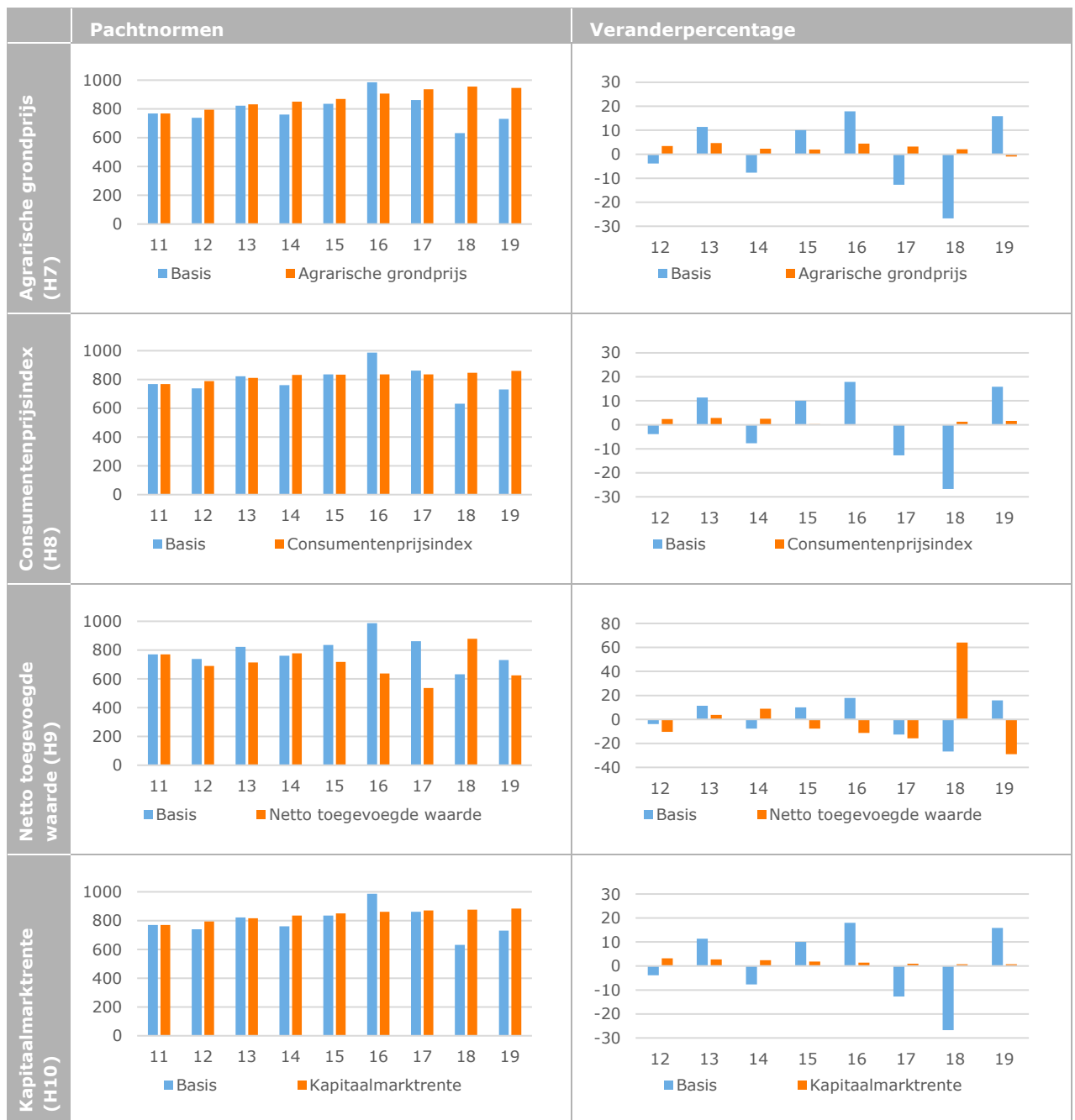


Rivierengebied

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

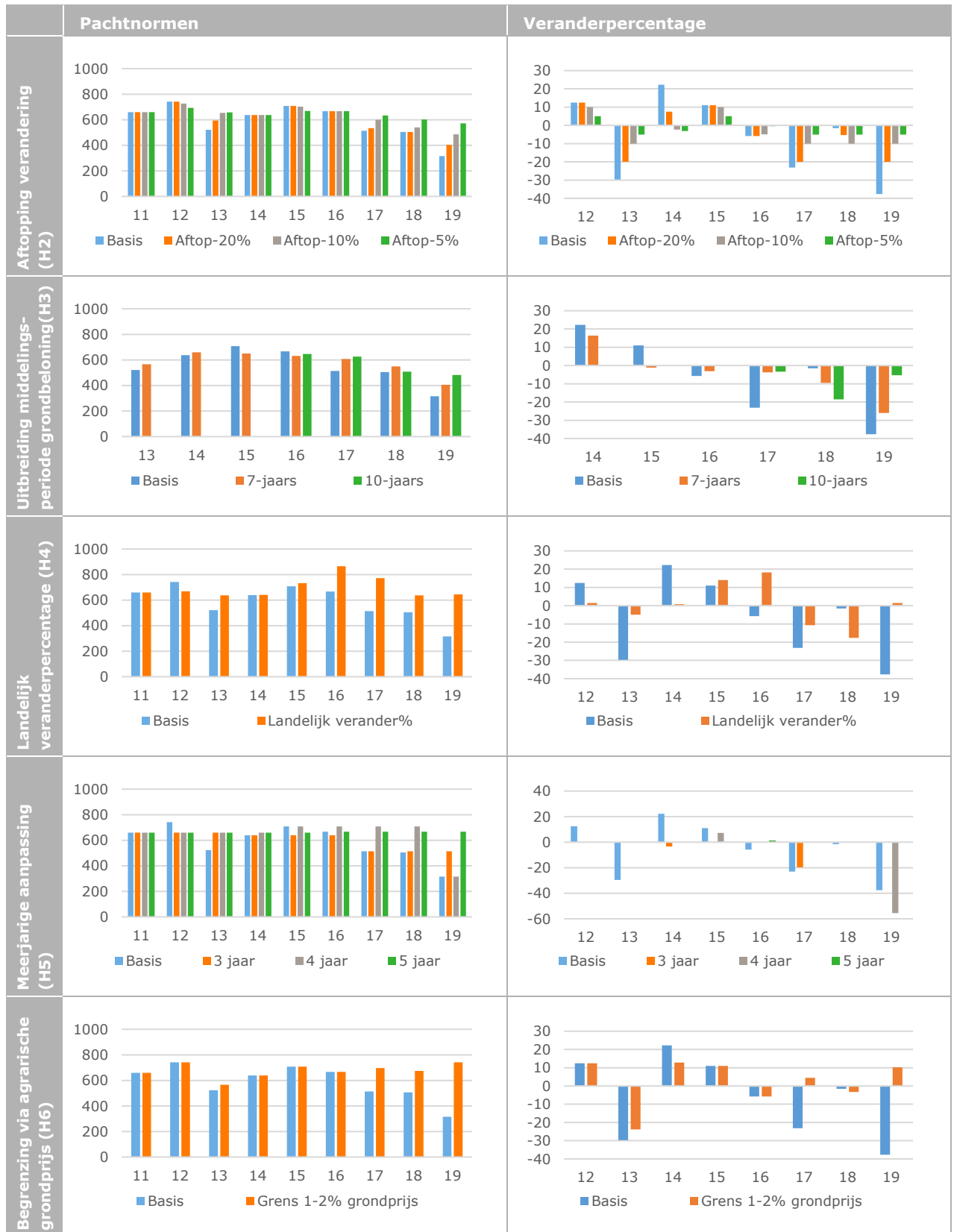


II. Stabilisatie via indexering

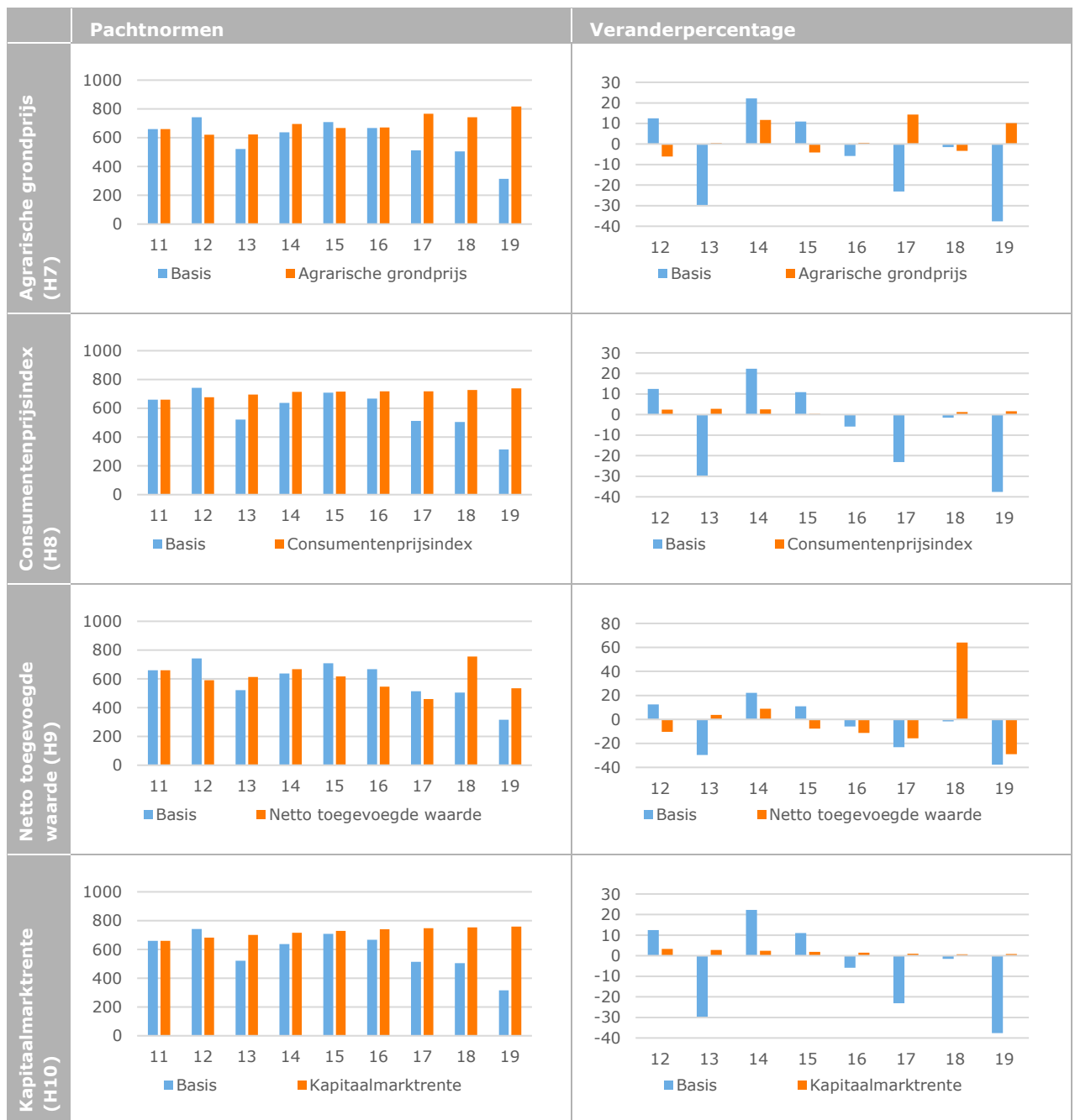


Zuidwestelijk akkerbouwgebied

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

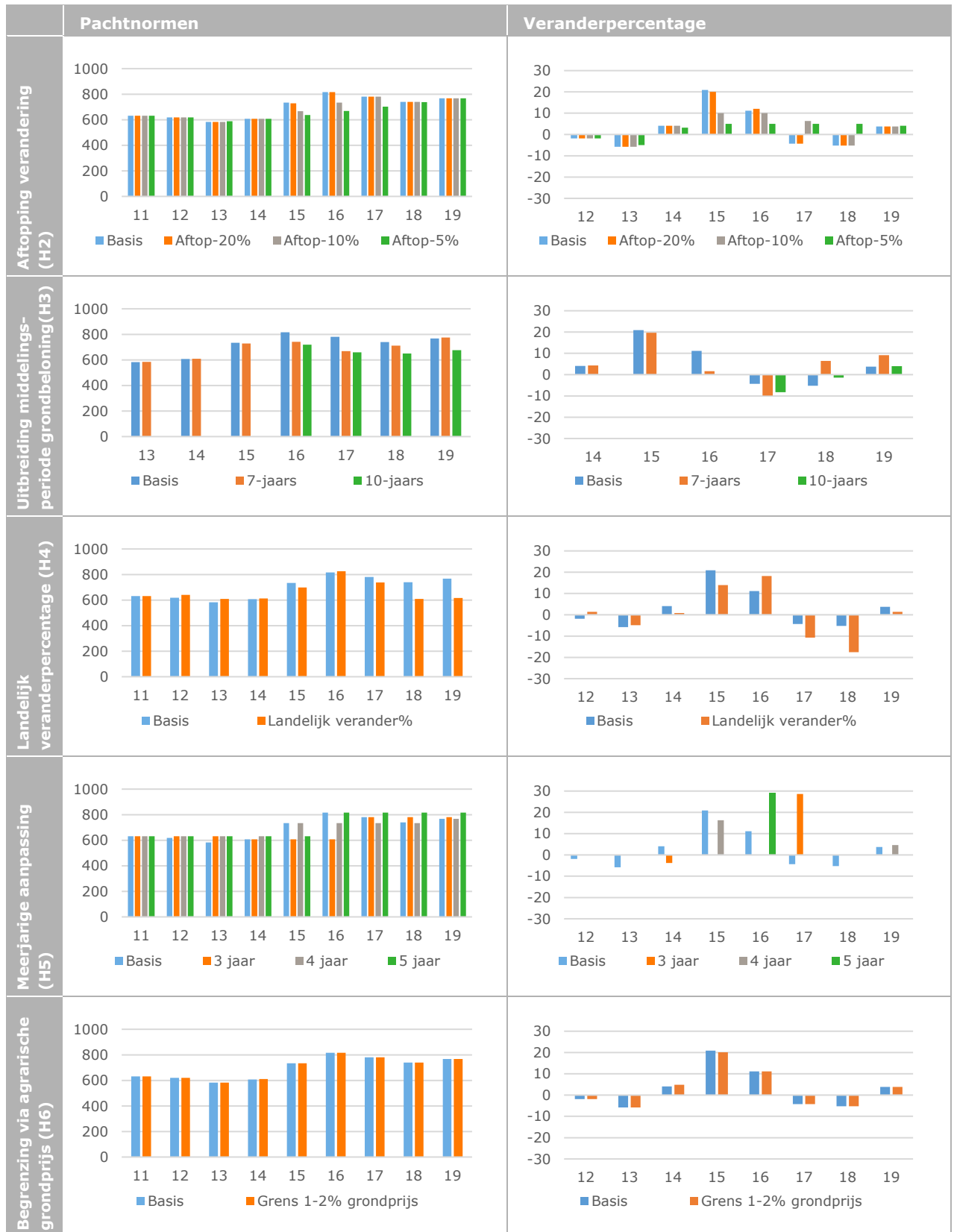


II. Stabilisatie via indexering

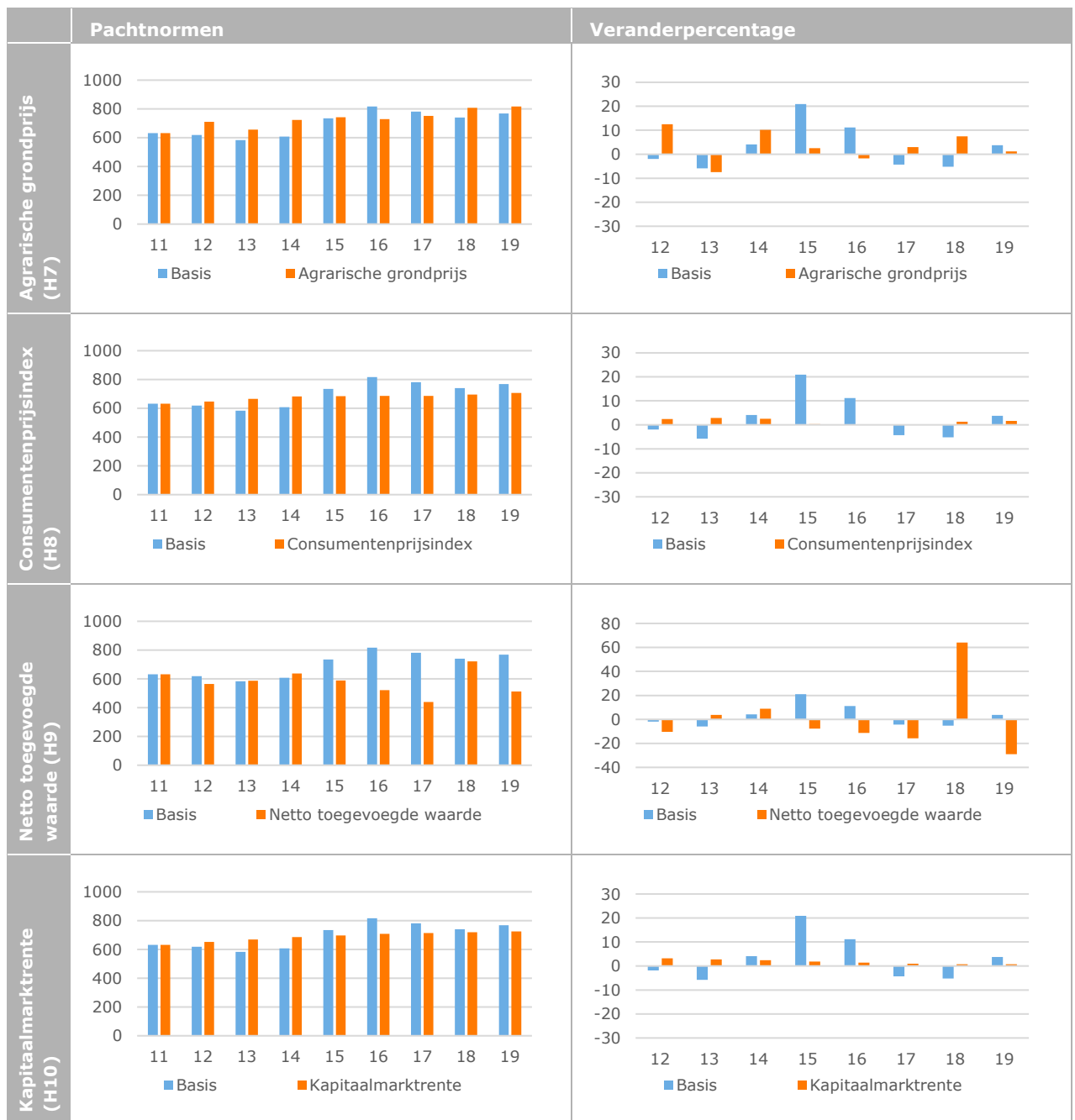


Zuidwest-Brabant

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning

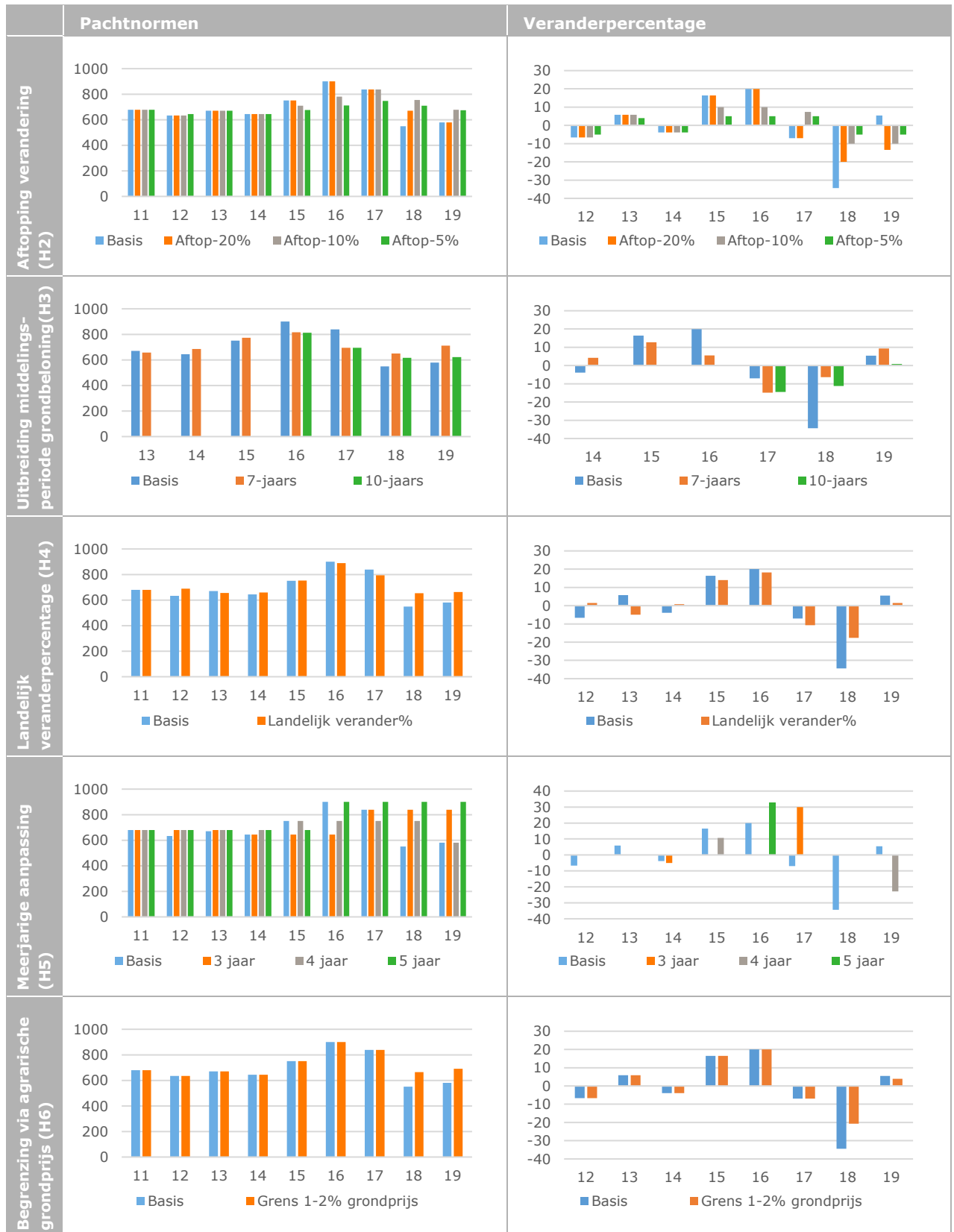


II. Stabilisatie via indexering

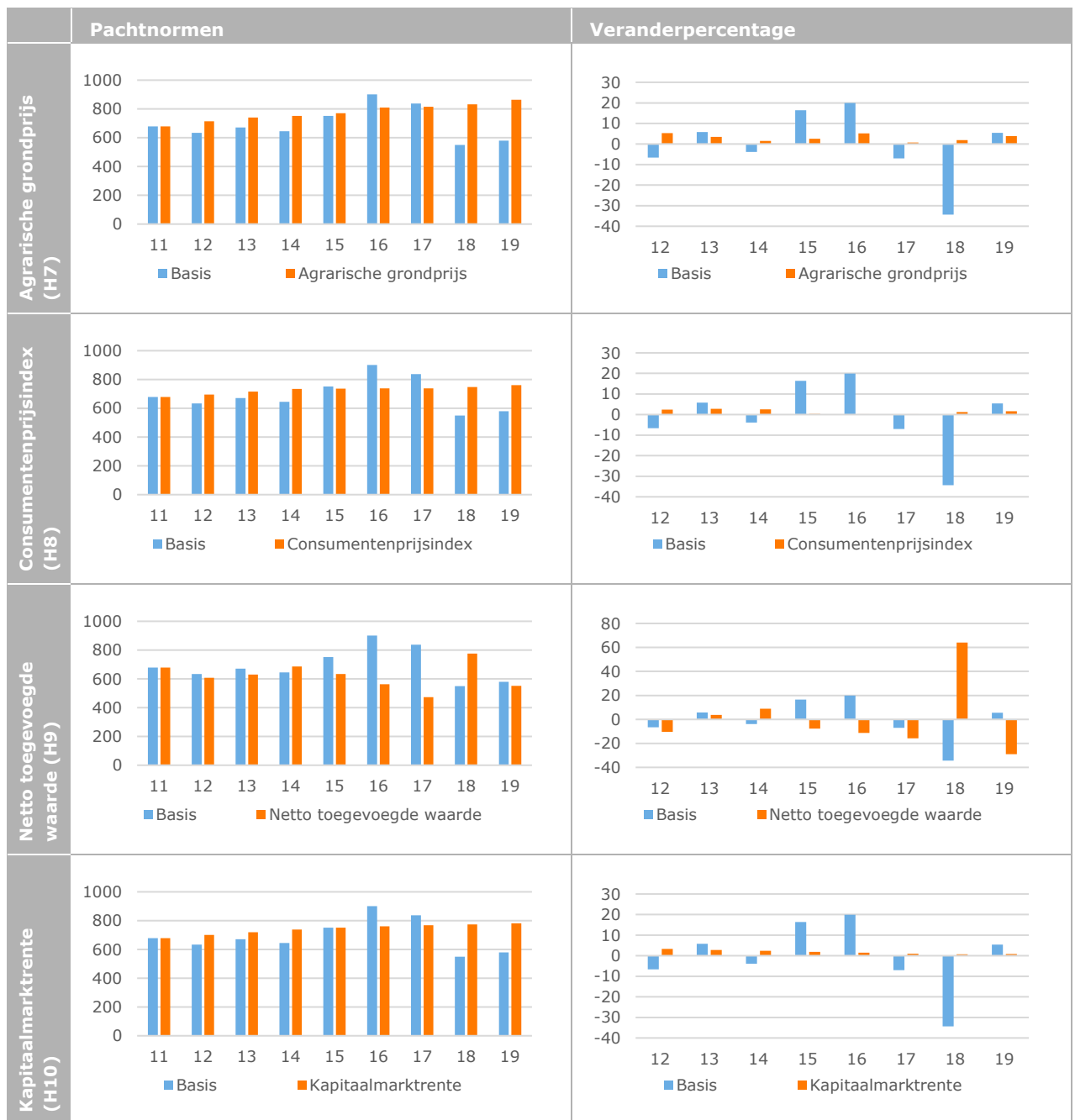


Zuidelijk veehouderijgebied

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning



II. Stabilisatie via indexering

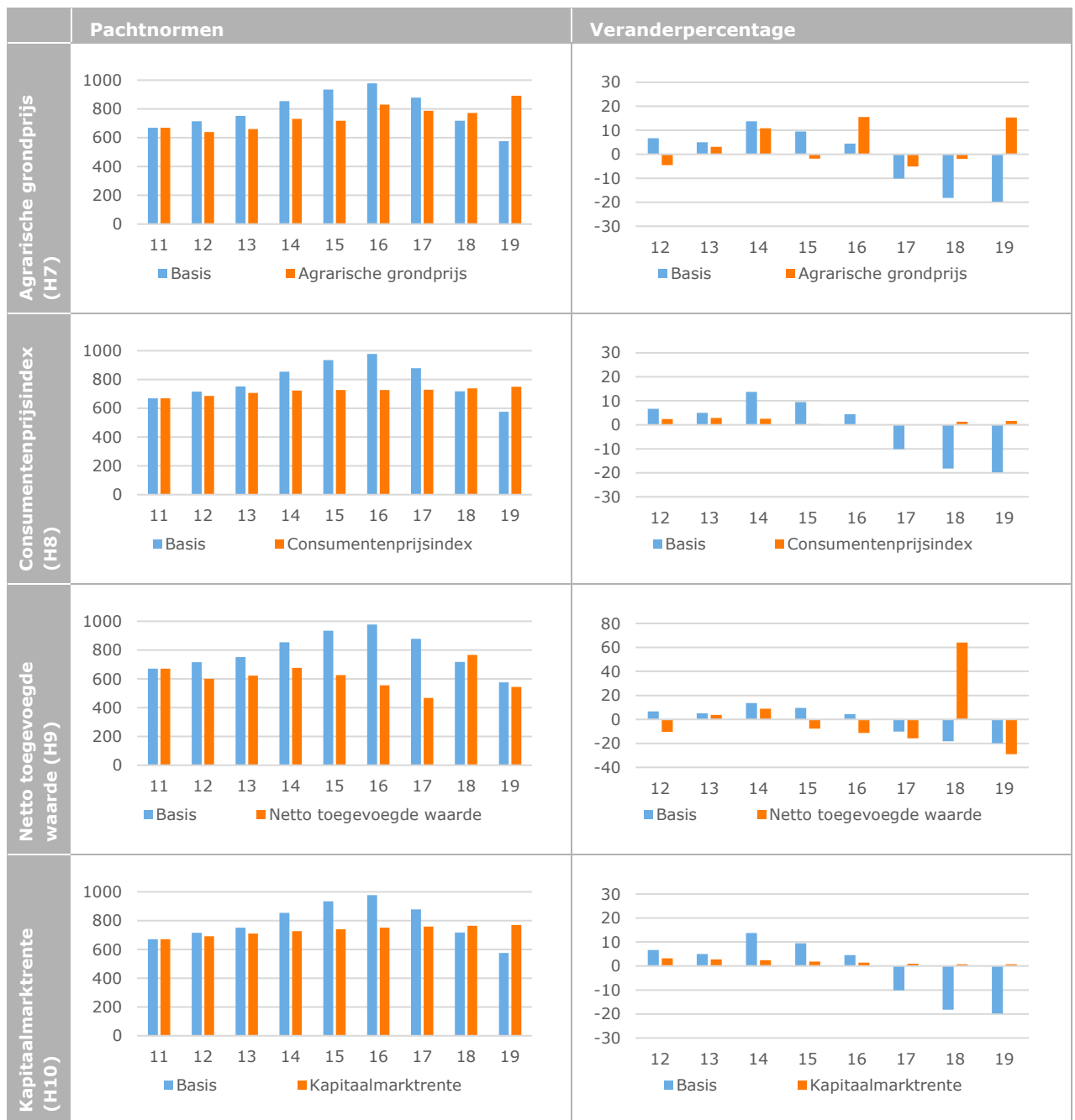


Zuid-Limburg

I. Stabilisatie binnen stelsel grondbeloning



II. Stabilisatie via indexering



Bijlage 3 Verschil (procentpunten) tussen laagste (min) en hoogste (max) veranderpercentage naar gebied en optie^{a)}, 2012-2019

	Basis	Af20	Af10	Af5	7-mid	10-mid	LV	3-vast	4-vast	5-vast	Grens	In-gp	In-cp	In-ntw	In-rente
	H1	H2	H2	H2	H3	H3	H4	H5	H5	H5	H6	H7	H8	H9	H10
Bouwhoek en Hogeland	37	37	20	10	15	9	36	25	7	20	37	21	3	93	3
Veenkoloniën en Oldambt	34	34	20	9	22	4	36	4	76	87	34	16	3	93	3
Noordelijk weidegebied	48	40	20	10	19	10	36	17	32	46	48	10	3	93	3
Oostelijk veehouderijgebied	48	39	20	10	26	12	36	57	5	33	48	8	3	93	3
Centraal veehouderijgebied	51	40	20	10	34	13	36	49	10	19	38	18	3	93	3
IJsselmeerpolders	52	40	20	10	30	16	36	21	26	7	52	21	3	93	3
Westelijk Holland	46	36	20	10	33	13	36	16	91	96	46	20	3	93	3
Waterland en Droogmakerijen	62	40	20	10	46	14	36	58	10	23	46	45	3	93	3
Hollands/Utrechts weidegebied	52	40	20	8	20	9	36	1	54	92	52	15	3	93	3
Rivierengebied	45	38	20	10	15	9	36	14	21	28	45	6	3	93	3
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	60	32	20	10	42	15	36	16	63	1	37	20	3	93	3
Zuidwest-Brabant	27	26	16	10	30	12	36	32	12	29	26	20	3	93	3
Zuidelijk veehouderijgebied	54	40	20	10	28	15	36	35	33	33	41	5	3	93	3
Zuid-Limburg	33	33	20	10	30	7	36	25	78	46	32	21	3	93	3

a) Optie:

Basis: Vastgestelde pachtnormen, hoofdstuk 1 (H1)

Af20, Af10 en Af5: Aftopping van verandering op 20% (Af20), 10% (Af10) en 5% (Af5), hoofdstuk 2 (H2)

7-mid en 10-mid: Uitbreiding middelingsperiode grondbeloning tot 7 jaar (7-mid) en 10 jaar (10-mid), hoofdstuk 3 (H3)

LV: Landelijk veranderpercentage, hoofdstuk 4 (H4)

3-vast, 4-vast en 5-vast: Meerjarige aanpassing voor 3 jaar (3-vast), 4 jaar (4-vast) en 5 jaar (5-vast), hoofdstuk 5 (H5)

Grens: Begrenzing op basis van agrarische grondprijs, hoofdstuk 6 (H6)

In-gp: Indexering op basis van verandering in agrarische grondprijs, hoofdstuk 7 (H7)

In-cp: Indexering op basis van consumentenprijsindex, hoofdstuk 8 (H8)

In-ntw: Indexering op basis van netto toegevoegde waarde, hoofdstuk 9 (H9)

In-rente: Indexering op basis van kapitaalmarktrente, hoofdstuk 10 (H10)

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
2019-110

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 2019-110

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.

