



Niet voor publikatie

Nadruk verboden

Interne Nota No. 68.

VOORBEELD BEREKENING VAN DE GEMIDDELDE EIGENAARSLASTEN OP L.E.I.-BEDRIJVEN

1. Algemeen

Voor de berekening van de eigenaarlasten is onderscheid te maken naar de lasten voor

- a. de grond en
- b. de bedrijfsgebouwen.

Bij het zoeken naar een zo goed mogelijke benadering van deze lasten zijn als uitgangspunt genomen de beschikbare basisgegevens uit de boekhoudingen van de bedrijven, welke bij het L.E.I. in administratie zijn. Op deze wijze zal worden getracht de eigenaarlasten te becijferen voor een groepsgemiddelde.

Een van de voornaamste redenen hiertoe is het feit dat ook de kostprijsberekeningen ten behoeve van het prijsbeleid op groepen bedrijven zijn gebaseerd. Waarom de vaststelling van de eigenaarlasten in deze richting wordt gezocht kan met het volgende worden toegelicht.

De kosten van het bedrijf zijn te onderscheiden in:

- a. gebouwenlasten en grondlasten en
- b. bijkomende lasten. (bruto-kosten minus lasten voor grond en gebouwen)

Wanneer de waarde van de door de bedrijfsgebouwen geleverde prestaties zeer hoog is dan worden hierdoor de bijkomende lasten beïnvloed. Zeer doelmatige gebouwen zullen in vergelijking tot ondoelmatige gebouwen namelijk minder arbeid vragen. Deze verschillen

moeten tot uitdrukking komen in de waarde van de gebouwendiensten, welke per jaar in rekening worden gebracht. Het ligt voor de hand dat wanneer men uitgaat van doelmatige gebouwen ook de bijkomende kosten lager zullen zijn dan in geval van ondoelmatige gebouwen. Er bestaat daarom een wezenlijk verband tussen de jaarlijkse gebouwenlasten en de jaarlijks bijkomende lasten.

De kostprijsberekeningen per produkt zijn thans wat betreft de bijkomende lasten zeer goed gedocumenteerd door middel van de administraties van de in het onderzoek betrokken bedrijven.

Uit het bovenstaande volgt dat een benadering van de gebouwenlasten gezien binnen het raam van de kostprijsberekeningen per produkt gebaseerd moet zijn op dezelfde bedrijven als waarop ook de bijkomende lasten zijn gebaseerd.

Een bezwaar hierbij zou kunnen zijn dat het aantal basisjaren te gering is in verband met de totale gebruiksduur der gebouwen. Dit bezwaar wordt echter ondervangen door het groot aantal waarnemingen per jaar en wel op bedrijven met gebouwen van zeer verschillende ouderdom.

2. K o s t e n v a n d e g r o n d

Ten aanzien van de kosten van de grond wordt het standpunt ingenomen dat de kosten voor drainage en grondverbetering niet in de berekende eigenaarslasten worden opgenomen.

De eerste aanleg van drainage of een grondverbetering (dichten van sloten, egaliseren van het land) is een kapitaalsinvestering waardoor de waarde van de grond stijgt, hetgeen tot uiting moet komen in een hogere grondrente. Op een investering zoals het dichten van sloten of het egaliseren behoeft niet te worden afgeschreven, omdat deze investeringen in de loop der jaren niet worden verbruikt in het produktieproces.

Voor de drainage geldt dit standpunt niet omdat hierbij van jaar tot jaar wel een waardedaling optreedt.

Theoretisch dient dus jaarlijks afschrijving + rente + onderhoud voor drainage in rekening te worden gebracht.

In geval van verpachting komen tegenwoordig de kosten voor onderhoud en vernieuwing aan drainage voor rekening van de pachter en zijn daarom in feite reeds geen eigenaarslasten.

Voorgesteld wordt om de jaarlijkse lasten zoals vernieuwing + onderhoud + rente niet op te nemen onder de eigenaarslasten maar ten laste te brengen van de normale exploitatierekening; door middel van de kosten voor vernieuwing van drainage worden dan de jaarlijkse afschrijvingsbedragen gecompenseerd. Dit betekent dus dat is aangenomen dat op een groot aantal bedrijven de vrijkomende afschrijvingsbedragen jaarlijks worden geïnvesteerd.

De rente over het door de eigenaar geïnvesteerde vermogen in de grond zal tot uitdrukking moeten komen in het bedrag voor de grondrente. De grondrente heeft dus betrekking op de totale eigenaarsinvesteringen in de grond (inclusief grondverbetering + drainage).

De kosten voor de instandhouding van de bodenvruchtbaarheid worden jaarlijks onder de produktiekosten opgenomen (compost, kalk, e.a.).

3. K o s t e n v a n d e g e b o u w e n

Uitgangspunt is dat de bepaling van de gebouwenlasten wordt gebaseerd op het groepsgemiddelde van de in administratie zijnde L.E.I.-bedrijven.

Het verloop van de jaarlijkse gebouwenkosten moet bij gelijkblijvend prijspeil evenredig zijn met het verloop van de waarde van de prestaties, die het gebouw in het bedrijf verricht.

De diensten van een ondoelmatig gebouw liggen lager en de kosten ervan moeten dus lager worden gewaardeerd dan de kosten

van een doelmatig gebouw.

Uit de kostenberekening zal het absolute niveau van deze gebouwenlasten moeten blijken. Ten behoeve van de berekening zal echter gebruik worden gemaakt van de verschillen in waarde van de geleverde prestaties van gebouwen van verschillende ouderdom zoals deze in de praktijk 1) naar voren komen.

Hieruit hebben wij het waardeverloop van de geleverde prestaties gedurende de levensduur van een gebouw afgeleid. Uiteraard geeft dit nog geen inzicht in het absolute kostenniveau, doch is ten behoeve van de berekening hiervan gebruikt.

Voor de opzet van de kostenberekening zijn de volgende factoren in aanmerking genomen:

- a. de bouwsom
- b. de vernieuwingen
- c. de onderhoudskosten
- d. de rentekosten
- e. de restwaarde of sloopwaarde
- f. het verloop van de diensten van het gebouw
(de prestatie-eenheden)
- g. de levensduur van het gebouw
- h. de bijkomende lasten (verzekeringen e.d.)

a. Betreffende de bouwsom zijn concrete gegevens te verkrijgen. Als voorbeeld willen wij uitgaan van een bedrijfsgebouw voor een weidebedrijf van ca. 18 ha cultuurgrond, waarvan de bouwsom f. 65.000,- bedraagt. Dit is dan de specifieke vervangingswaarde. De vraag of uitgegaan dient te worden van de algemene vervangingswaarde wordt hier buiten discussie gelaten.

1) b.v. overeenkomstig de enquête op Zuidhollandse weidebedrijven.

b./c. De totale kosten voor groot en klein onderhoud + vernieuwingen bedragen voor een groep bedrijven gemiddeld f. 50,- per ha. Indien de berekende gebouwenlasten eveneens zullen dienen ten behoeve van het pachtprijsbeleid dan moet op deze onderhoudskosten in mindering komen het klein onderhoud dat ten laste van de pachter komt. Hiervoor is f. 15,- per ha aangehouden. Resteert voor groot onderhoud + vernieuwingen f. 35,- per ha.

Aangenomen is dat deze gemiddelde lasten voor de groep van bedrijven met een verschillende ouderdom niet zullen fluctueren. Bij de normalisatie van dit bedrag moet dan rekening worden gehouden met factoren welke hierop van invloed zijn, namelijk het groepsgewijze uitstellen of doen uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Verondersteld wordt dat de gemiddelde lasten voor de groep van bedrijven vrij constant zijn. De gemiddelde investering voor de vernieuwingen welke in deze bedragen zijn begrepen, komt dan jaarlijks ten laste van de exploitatierekening van de gebouwen. Voor een groep van bedrijven is de afschrijving per jaar op de vernieuwingen dus gelijk aan de gemiddelde investering per jaar.

Bezien wij de onderhoudskosten voor het individuele bedrijf dan kan worden aangenomen dat deze gemiddelde lasten per jaar eveneens f. 35,- per ha bedragen. Het verloop van de lasten over de afzonderlijke jaren is echter niet constant maar zal in de eerste jaren stijgen en op het einde van de levensduur weer afnemen. Verondersteld wordt dat het verloop van deze lasten voor het individuele bedrijf als volgt is:

1 jaar	t/m	10 jaar	= f. 10,- per ha	(- f. 25,- per ha)
11 "	t/m	20 "	= f. 20,- " "	(- f. 15,- " ")
21 "	t/m	40 "	= f. 30,- " "	(- f. 5,- " ")
41 "	t/m	60 "	= f. 40,- " "	(+ f. 5,- " ")
61 "	t/m	80 "	= f. 45,- " "	(+ f. 10,- " ")
81 "	t/m	90 "	= f. 50,- " "	(+ f. 15,- " ")
91 "	t/m	100 "	= <u>f. 40,-</u> " "	(+ f. 5,- " ")
Gemiddeld per jaar f. 35,- per ha				

De gekapitaliseerde waarde van deze lasten bedraagt voor het eerste jaar f. 681,71 per ha of wel
18 ha x f. 681,71 = f. 12.270,- in totaal. Voor het gemiddelde bedrijf is gesteld dat jaarlijks f. 35,- per ha in rekening wordt gebracht. De gekapitaliseerde waarde van deze lasten (f. 35,- per jaar) over 100 jaar bedraagt in het 1e jaar f. 967,94 per ha of wel f. 17.420,- in totaal.

Het verschil van deze gekapitaliseerde lasten voor het gemiddelde bedrijf ten opzichte van het individuele bedrijf bedraagt f. 17.420,- - f. 12.270,- = f. 5.150,- in totaal.

De vraag kan gesteld worden hoe dit verschil in gekapitaliseerde lasten is te verklaren.

Bezien wij de feitelijke lasten zoals deze van jaar tot jaar worden betaald dan kan voor het individuele bedrijf en voor het gemiddelde bedrijf een gemiddeld bedrag van f. 35,- per ha worden berekend. Indien jaarlijks een vast bedrag (f. 35,-) op de exploitatierekening van het individuele bedrijf wordt opgevoerd dan is het mogelijk om het verschil tussen deze reservering en de werkelijk betaalde lasten op rente te zetten. Deze rentedragende bedragen dienen dan ter financiering van de lasten in latere jaren welke boven de reservering uitgaan. Voor het individuele bedrijf is dit mogelijk. Bezien binnen een groep van bedrijven is de situatie echter anders omdat dan de lagere betaalde lasten op het ene bedrijf gecompenseerd worden door de hogere betaalde lasten op het andere bedrijf. Men zou het zo kunnen voorstellen dat het ene bedrijf wordt gefinancierd door het andere bedrijf.

In de berekening zal, uitgaande van het gemiddelde bedrijf, jaarlijks een vast bedrag worden opgenomen. Dit betekent dan ook dat de gekapitaliseerde lasten voor het gemiddelde bedrijf hoger zijn dan de gekapitaliseerde lasten op het individuele bedrijf. Zoals hiervoor is berekend, be-

draagt het verschil in gekapitaliseerde lasten f. 5.150,- in totaal. Deze som waarvoor in feite de onderhoudskosten en de vernieuwingen te hoog zijn, kan in mindering worden gebracht op de constante waarde van één van de andere kostencomponenten. Het ligt voor de hand dat dit bedrag in mindering wordt gebracht op de bouwsom, welke in feite de contante waarde is van de afschrijvingsbedragen.

Ter verduidelijking kan het bovenstaande nóg als volgt worden toegelicht.

Men heeft voor het individuele bedrijf in de reeks van jaren de eerdergenoemde betalingen te doen voor onderhoud en vernieuwingen. Deze bedragen stijgen dus regelmatig. Nu kan men deze lasten voor de gehele levensduur kapitaliseren in één kostenbedrag aan het begin der periode (f. 12.270,-).

In feite wordt echter voor het gemiddelde bedrijf jaarlijks een constant kostenbedrag in rekening gebracht (f. 35,- per jaar). Ook deze vaste kostenbedragen zijn te kapitaliseren in één kostenbedrag aan het begin van de periode (f. 17.420,-).

Het feit dat men uitgaat van vaste lasten per jaar geeft hierdoor een verschil van f. 5.150,- ten opzichte van de variabele lasten per jaar, uitsluitend ten gevolge van het renteverlies.

De bouwsom wordt met bovengenoemd bedrag verminderd:
f. 65.000,- - f. 5.150,- = f. 59.850,-.

d. De rentekosten zullen in de onderhavige berekening zijn gebaseerd op een rentevoet van $3\frac{1}{2}$ %.

e. De restwaarde is buiten beschouwing gelaten omdat verondersteld wordt dat de kosten voor het slopen opwegen tegen een eventuele restwaarde.

f. Verloop van de diensten van het gebouw. Uit het pachtbe-

sluit blijkt dat men voor weidebedrijven geneigd is om voor een doelmatig gebouw ten opzichte van een ondoelmatig gebouw f. 110,- - f. 25,- = f. 85,- per ha meer te betalen. (hoogste norm ten opzichte van laagste norm).

De geschatte verschillen in waarde van de diensten van gebouwen op Zuidhollandse weidebedrijven, waarbij uitsluitend is gelet op het arbeidsverbruik, gaven als gemiddelde uitkomst f. 25,- per ha (maximaal f. 60,- en minimaal f. 0,- per ha). Door ondoelmatigheid van de gebouwen waren de arbeidskosten volgens schatting namelijk f. 25,- per ha hoger dan bij een doelmatig gebouw. Rekening houdende dat naast de arbeid ook andere produktiefactoren de hoogte van de waarde der diensten beïnvloeden, wordt een verschil van gemiddeld f. 40,- per ha aannemelijk geacht. Dit leidt tot ongeveer dezelfde uitkomst als blijkt uit het pachtbesluit, nl. $\frac{f. 85,- + f. 0,-}{2} = f. 42,50$ per ha gemiddeld.

In de hierna volgende kostenberekening wordt aangenomen dat de waarde van de gebouwendiensten zal dalen van het eerste tot het laatste jaar met f. 80,- per ha.

Indien wordt uitgegaan van een gebruiksduur van 100 jaar, dan resulteert hieruit een contante waarde van de waardedaling der diensten van f. 1.654,- per ha of in totaal f. 29.765,-. Dit bedrag geeft weer de gekapitaliseerde waardedaling der diensten van het 1e tot het 100e jaar.

Voor de berekening zullen wij echter jaarlijks het gemiddelde bedrijf aanhouden. Het gemiddelde bedrijf is dan het gemiddelde van een groep bedrijven welke voor kostprijsberekeningen wordt gebruikt.

Beschouwen wij de waardedaling der diensten voor het gemiddelde bedrijf dan zien wij van jaar tot jaar een hogere waarde der gebouwendiensten dan het minimum-niveau. Zoals reeds

is becijferd bedraagt deze hogere waarde f. 40,- per ha boven het minimum-niveau. Deze hogere waarde zal van jaar tot jaar niet variëren doch constant blijven. Wijzigingen zullen slechts optreden door nieuwe vindingen voor bewaring of stalling of door gewijzigde bedrijfsvoering waaraan de gebouwen niet voldoen.

De gekapitaliseerde hogere waarde der diensten voor het gemiddelde bedrijf bedraagt over de gehele levensduur van 100 jaar f. 19.912,- in totaal.

De kostenberekening geldt voor het gemiddelde bedrijf, zodat de gekapitaliseerde waardedaling tot het minimum-niveau moet worden gecorrigeerd met de gekapitaliseerde meerwaarde. Voor het gemiddelde bedrijf bedraagt dan de gekapitaliseerde waardedaling f. 29.765,- - f. 19.912,- = f. 9.853,- .

Deze berekende waardedaling is aan het totaal van de gekapitaliseerde lasten toe te rekenen. Ook is het mogelijk deze waardedaling aan één van de componenten toe te rekenen. Hiervoor komt de bouwsom in aanmerking. Uitgaande van de reeds gewijzigde bouwsom van f. 59.850,- in het eerste jaar, bedraagt de gecorrigeerde basis voor de kostenberekening voor het gemiddelde bedrijf op grond van de waardedaling der diensten f. 59.850,- - f. 9.853,- = f. 50.000,- of wel 77% van de totale bouwsom (f. 65.000,-).

g. Levensduur van het gebouw.

In het voorgaande is een levensduur van 100 jaar aangehouden. Uit gegevens van ca. 33 weidebedrijven in Zuidholland bleek een gemiddelde levensduur van 74 jaar. Hierin kwamen dan ca. 5 bedrijven voor die ouder waren dan 150 jaar. Voor de berekening van afschrijving en rente is daarom een termijn van 100 jaar acceptabel. Bij een langere looptijd zou de berekening alleen zinvol zijn ten aanzien van de rentekosten. De afschrijvingskosten zijn dan te verwaarlozen.

h. Bijkomende lasten.

De feitelijke lasten voor verzekering e.d. bedragen op de L.E.I.-bedrijven ca. f. 6,- per ha.

4. S a m e n v a t t i n g v a n d e b e r e k e n i n g

De kostenberekening van de gebouwen voor het gemiddelde van een groep bedrijven is als volgt te geven.

Afschrijving + rente op basis van specifieke vervangingswaarde:

77 % van de bouwsom = 77 % van f. 65.000,- = f. 50.000,-
annuïteit met $3\frac{1}{2}$ % rente en looptijd van 100 jaar =

	f. 1808,- of f. 100,- per ha
groot onderhoud + vernieuwingen	f. 35,- per ha
bijkomende lasten	<u>f. 6,- per ha</u>
Totaal	f. 141,- per ha

Afschrijving + rente op basis van algemene vervangingswaarde:

afschrijving + rente $\frac{2}{3}$ x specifieke vervangingswaarde

	f. 67,- per ha
groot onderhoud + vernieuwingen	f. 35,- per ha
bijkomende lasten	<u>f. 6,- per ha</u>
Totaal	f. 108,- per ha

Voor een doelmatig bedrijfsgebouw is hieruit de gebouwen-norm te berekenen; uitgaande van een hogere gebruikswaarde van f. 40,- ten opzichte van het gemiddelde is dit

f. 108,- + f. 40,- = f. 148,- per ha en voor het minder doelmatige gebouw:

f. 108,- - f. 40,- = f. 68,- per ha.

J. Hoornweg

's-Gravenhage, december 1958.