

# Ontwikkelingen rond pacht

Ing. J.M. van den Hoek  
Drs. J. Luijt

Juni 1999

Rapport 1.99.05

Landbouw-Economisch Instituut (LEI), Den Haag

Het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- Bedrijfsontwikkeling en omgevingsfactoren
- Emissie- en milieuproblematiek
- Concurrentiepositie en de Nederlandse agribusiness; Industrie en handel
- Economie van het landelijk gebied
- Nationale en internationale beleidsvraagstukken
- Bedrijven-Informatienet; Statistische documentatie; Periodieke rapportages

## Ontwikkelingen rond pacht

Hoek, J.M. van den en J. Luijt

Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), 1999

Rapport 1.99.05; ISBN 90-5242-516-7; Prijs f 22,- (inclusief 6% BTW)

39 p., fig., tab.

Het areaal pacht is de afgelopen drie jaar met 4,6% gestegen. De toename deed zich vooral voor bij de nieuwe pachtvorm eenmalige pacht. Momenteel beslaat deze 20% van het totale pachtareaal. Een nog grotere oppervlakte (23%) wordt bleek buiten de Grondkamers om gepacht (grijze pacht). Het areaal teelpacht, de andere nieuwe pachtvorm, stelt weinig voor. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor natuurpacht. Het areaal reguliere pacht is verder afgenomen.

De huidige prijzen van reguliere pacht zijn nog lang niet op het beoogde 2%-rendementsniveau van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond, zoals dat in 2001 zou moeten zijn bereikt. Meestal bedraagt het verschil nog honderden guldens per hectare. Slechts in drie van de twintig pachtregio's ligt de gemiddelde pacht prijs van reguliere pachtovereenkomsten in 1997/98 op of net iets boven het 2%-niveau. Dit blijkt uit een analyse van gegevens uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van LNV ter ondersteuning van de onlangs geïnstalleerde Commissie Pachtbeleid onder voorzitterschap van mevrouw Leemhuis-Stout.

### Bestellingen:

Telefoon: 070-3308330

Telefax: 070-3615624

E-mail: [publicatie@lei.dlo.nl](mailto:publicatie@lei.dlo.nl)

### Informatie:

Telefoon: 070-3308330

Telefax: 070-3615624

E-mail: [informatie@lei.dlo.nl](mailto:informatie@lei.dlo.nl)

### Vermenigvuldiging of overname van gegevens:

- toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
- niet toegestaan

Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing. De Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.



# Inhoud

	Blz.
<b>Woord vooraf</b>	7
<b>Samenvatting</b>	9
<b>1. Inleiding</b>	11
1.1 Achtergrond van het onderzoek	11
1.2 Doel en onderzoeksvragen	12
1.3 Keuze databronnen en definities	13
<b>2. Resultaten</b>	16
2.1 Ontwikkeling eigendom en pachtareaal	16
2.2 Pachtvormen: ontwikkeling arealen en prijzen	18
2.2.1 Algemeen overzicht	18
2.2.2 Reguliere pacht	20
2.2.3 Teelpacht	29
2.2.4 Eenmalige pacht	29
2.2.5 Natuurpacht	32
2.2.6 Griuze pacht	33
2.2.7 Erfpacht	35
<b>3. Conclusies en slotopmerkingen</b>	37



## Woord vooraf

Ten gevolge van de sterke afname van het pachtareaal in de laatste decennia is het pachtbeleid in 1995 herzien. De belangrijkste wijzigingen betreffen de invoering van twee nieuwe liberale pachtvormen en een nieuwe systematiek ter vaststelling van de pachtnormen voor los land. Inmiddels heeft het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij een tijdelijke commissie ingesteld om het pachtbeleid te evalueren. Tevens is de commissie gevraagd een toekomstvisie voor de pacht te formuleren. Deze Commissie Pachtbeleid is in maart van dit jaar officieel geïnstalleerd door staatssecretaris Faber en bestaat uit de volgende personen:

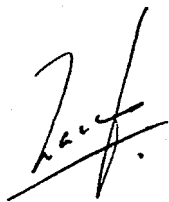
- mevrouw ir. J.M. Leemhuis-Stout (Vz.);
- de heer ir. H. van 't Land;
- mevrouw prof.mr. M. Schreuder-Vlasblom;
- de heer prof.dr.ir. L.C. Zachariasse.

Ter ondersteuning van de Commissie Pachtbeleid heeft het Ministerie van LNV aan het LEI opdracht gegeven een kwantitatief onderzoek te verrichten naar de meest recente ontwikkelingen rond pacht. Deze publicatie doet verslag van dat onderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd op de afdeling Structuuronderzoek door mevrouw ing. J.M. van den Hoek en drs. J. Luijt. De uitdraai van de benodigde gegevens uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI was voor rekening van mevrouw Rodriguez-Zwambag.

Vanuit het Ministerie van LNV is het onderzoek begeleid door mevrouw ir. A. Terbijhe (directie Landbouw) en mevrouw mr. M. van Dam (directie Juridische Zaken).

De directeur,



Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse





# Samenvatting

## *Doel en opzet van het onderzoek*

Het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) heeft begin 1999 de Commissie Pachtbeleid ingesteld om het pachtbeleid te evalueren. Ter ondersteuning van die Commissie heeft het Ministerie van LNV het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) opdracht verleend onderzoek te doen naar de meest recente ontwikkelingen rond pacht. Het gaat daarbij vooral om kwantitatieve gegevens betreffende de ontwikkeling van het areaal per pachtvorm, de daarbij behorende pachtprizen, het direct rendement van pacht en eventuele onbedoelde effecten van het pachtbeleid. De onderscheiden pachtvormen zijn reguliere pacht, teeltpacht, eenmalige pacht, natuurlpacht en grijze pacht. Ook erfpacht is in het onderzoek betrokken.

Tijdens het onderzoek is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van het Bedrijven-Informatienet van het LEI (het Informatienet). De gepresenteerde gegevens over de periode 1995/96 tot en met 1997/98 hebben betrekking op landbouwbedrijven met een omvang van 16 tot 800 Nederlandse grootte eenheden (nge). Daarmee valt naar schatting 10% van het pachtareaal buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

## *Ontwikkeling pachtareaal*

Het areaal pacht op de landbouwbedrijven is in de periode 1995/96 tot 1997/98 met een kleine 30.000 ha toegenomen. Dit betekent een stijging van 4,6% ten opzichte van het areaal in 1995/96. Het huidige pachtareaal bedraagt 660.000 ha.

## *Aanzienlijke toename eenmalige pacht*

De toename van het totale pachtareaal kwam grotendeels voor rekening van de nieuwe pachtvorm 'eenmalige pacht'. Dat areaal nam met 40.000 ha toe. Momenteel beslaat eenmalige pacht een vijfde deel van het totale pachtareaal. De grote belangstelling voor deze nieuwe pachtvorm heeft waarschijnlijk te maken met een aantal voordelen van deze pachtvorm ten opzichte van reguliere pacht. Bij eenmalige pachtovereenkomsten ontbreken voor de verpachter beperkende bepalingen als het continuatierecht en het voorkeursrecht en verder is er geen sprake van een prijstoets door de Grondkamers.

Ten slotte kan een overeenkomst voor een vrij korte duur worden afgesloten. Eenmalige pachtovereenkomsten van een jaar worden dan ook in een aantal gevallen (circa 10 à 15%) gebruikt om melkquotum over te dragen. Het grootste deel van het areaal eenmalige pacht wordt verpacht door publieke rechtspersonen. Andere belangrijke verpachters zijn: overige particulieren (geen familie en geen agrariër zijnde), natuurbeschermingsorganisaties en private rechtspersonen. De gemiddelde prijs van eenmalige

pachtovereenkomsten steeg van 580 gulden per hectare in 1995/96 naar 655 gulden per hectare in 1997/98. Dit prijsniveau is vergelijkbaar met het prijsniveau van reguliere pacht.

#### *Daling reguliere pacht zet door*

Het areaal reguliere pacht nam in de onderzochte periode met bijna 20.000 ha af tot ongeveer 20% van het totale areaal landbouwgrond. Dat percentage is aanzienlijk kleiner dan voorheen werd aangenomen. Momenteel bedraagt het aandeel reguliere pacht 56% van het totaal pachtareaal. Voor wat betreft de oorzaak van de daling kan er een samenhang worden geconstateerd tussen enerzijds de omvang van het prijsverschil van verpachte en onverpachte grond en anderzijds het tempo van de afname van het verpachte areaal evenals de wijze waarop dat verpachte areaal afneemt.

Naarmate het verschil in prijs tussen verpachte en onverpachte grond groter is, daalt het verpachte areaal sneller en is het voor de verpachter voordeliger om de grond vrij van pacht te krijgen om die vervolgens tegen de vrije verkeerswaarde te verkopen. Het merendeel van het areaal (circa 60%) wordt verpacht door organisaties (zowel publieke als private rechtspersonen). De gemiddelde prijs steeg in drie jaar tijd van 575 naar 615 gulden per hectare.

Er bestaat over het algemeen nog een groot verschil tussen de huidige prijzen van reguliere pacht en het beoogde 2%-rendementsniveau van de vrije verkeerswaarde. Een rendement dat in 2001 bereikt zou moeten zijn. In vele gevallen bedraagt het verschil nog honderden guldens. Slechts in drie van de twintig onderscheiden pachtregio's ligt de gemiddelde prijs nu op of net iets boven het 2%-niveau.

#### *Ondanks nieuwe pachtvormen nog steeds veel grijze pacht*

Naast eenmalige en reguliere pacht is ook het aandeel 'grijze pacht' substantieel. Dit areaal is in de onderzochte periode zelfs iets toegenomen. Momenteel wordt 23% buiten de Grondkamers om gepacht. De gemiddeld prijs per hectare ligt hoger dan bij reguliere of eenmalige pacht. Het merendeel van het grijze pachtareaal wordt verpacht door particulieren die niet tot de familie van de pachter behoren.

#### *Overige vormen*

De pachtvormen teelpacht en natuurpacht bleven beide onder de 1% van het totale pachtareaal. De prijzen zijn duidelijk afwijkend van de rest. Voor natuurpacht worden relatief lage prijzen betaald vanwege beperkingen ten aanzien van het agrarische gebruik. De prijzen voor teelpacht zijn daarentegen veel hoger dan die van de overige pachtvormen. Het geregistreerde erfpachtareaal is tussen 1995/96 en 1997/98 licht gedaald. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de verkoop van erfpachtbedrijven door Domeinen. Publieke en private rechtspersonen zijn in geval van erfpacht de belangrijkste verpachters categorieën. De gemiddelde prijzen liggen rond de 900 gulden per hectare.

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond van het onderzoek

In 1995 is een nieuw Pachtnormenbesluit in werking getreden en is de Pachtwet gewijzigd. Reden voor deze aanpassingen in de wet- en regelgeving omtrent pacht was de sterke afname van het pachtareaal in de laatste decennia. Met de nieuwe wet- en regelgeving dient de reguliere pacht voor de verpachters aantrekkelijker te worden. Voor de pachter moet daarnaast een flexibeler grondgebruik mogelijk worden. Met dit laatste wordt bedoeld een qua locatie wisselend (kortdurig) gebruik van grond in het kader van onder andere vruchtwisseling.

De belangrijkste wijziging in het Pachtnormenbesluit betreft de nieuwe systematiek waarmee met ingang van 1995 pachtnormen voor los land worden berekend. De hoogst toelaatbare pachtprizen c.q. pachtnormen worden vanaf 1995 afgeleid van de waarde van het perceel landbouwgrond in het vrije verkeer. Daarbij gelden per regio wel maxima; de zogenaamde regionale pachtnormen. Uiteindelijk is het streven naar een pachtprijs in het jaar 2001 ter hoogte van 2% van de vrije verkeerswaarde. De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in de Pachtwet kunnen kort worden aangeduid als:

- introductie van twee nieuwe pachtregimes, de zogenaamde teelpacht en de eenmalige pacht;
- anti-speculatieregeling bij voorkeursrecht;
- directe doorwerking van wijzigingen in de pachtnormen in de pachtprizen;
- verruiming van de zogenaamde hectarepacht.

De aanpassing in het pachtbeleid dient te worden geëvalueerd. Hiervoor zijn vier redenen:

- In de eerste plaats is tijdens de parlementaire behandeling van de wijziging van de Pachtwet door de Minister van LNV in overleg met de Tweede Kamer (d.d. 10 november 1994) toegezegd dat de wijzigingen van de Pachtwet vier jaar na inwerkingtreding zullen worden geëvalueerd.
- In de tweede plaats dreigt het beoogde 2%-rendement van verpachten van landbouwgrond in 2001 in een aantal gebieden niet te worden gehaald (LEI-notitie: *Inkomenseffect van de verhoging van de pachtnorm in 1998*).
- In de derde plaats geeft de tekst van het regeerakkoord aanleiding tot de evaluatie van de (wijzigingen van de ) Pachtwet.
- In de vierde plaats is enige tijd geleden in het kader van de MDW-operatie (Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit) aandacht gevraagd voor de Pachtwet (Kamerstukken 24 036, nr. 5).

- Een evaluatie van het pachtbeleid <sup>1</sup> geeft aanleiding tot de volgende vragen:
- welke doelen had de overheid eertijds met de Pachtwet en later met de wijziging van de Pachtwet in 1995;
  - wat zijn de bedoelde en onbedoelde effecten van zowel de Pachtwet, als van de wijzigingen daarvan in 1995;
  - zijn al die doelen nog steeds geldig? Of geven recente ontwikkelingen met betrekking tot het in gebruik geven van landbouwgronden in de praktijk (erfpacht en grijze pacht) en recent beleid van LNV als verwoord in onder meer de Structuurnota Groene Ruimte, de nota 'Dynamiek en Vernieuwing', de Beschikking Superheffing, de mestregelgeving, enzovoort aanleiding tot bijstelling van die doelen en eventueel tot realisatie ervan met andere instrumenten dan het pachtinstrument?

## 1.2 Doel en onderzoeksvragen

Het ministerie van LNV heeft voor de evaluatie van het pachtbeleid, met de daarbij horende vragen, een speciale Commissie ingesteld. Deze Commissie heeft behoefte aan actuele gegevens omtrent ontwikkelingen rond pacht. Het ministerie van LNV heeft het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) daarom opdracht gegeven de meest recente ontwikkelingen rond pacht op basis van beschikbare databronnen in een verslag neer te leggen.

Het doel van het onderzoek kan als volgt worden omschreven:

- het leveren van de meest actuele informatie omtrent feitelijke ontwikkelingen rond pacht;
- het gaat daarbij om kwantitatieve gegevens betreffende arealen, prijzen, rendement en onbedoelde effecten.

In dit onderzoek worden ontwikkelingen op basis van beschikbare cijfers weergegeven. Waar mogelijk zal hiervoor een verklaring worden gegeven. Met deze informatie zal de genoemde Commissie beter in staat zijn invulling te geven aan haar taak om het functioneren van de Pachtwet te beoordelen en op basis van dat oordeel aanbevelingen te formuleren voor eventuele aanpassingen van het pachtbeleid.

Meer concreet worden de volgende vragen in het onderzoek beantwoord <sup>2</sup>:

1. In welke mate zijn de genoemde doelen van de wijzigingen in het pachtbeleid gerealiseerd?
  - areaalontwikkeling reguliere, teelpacht, eenmalige pacht en natuurpacht;
  - areaalontwikkeling in relatie tot verkopen aan zittende pachter (ook prijs);

---

<sup>1</sup> Met een evaluatie wordt doorgaans nagegaan:

- wat de doelen zijn;
- of de doelen ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd;
- of er zich niet bedoelde - positieve of negatieve - effecten hebben voorgedaan;
- of de beoogde doelen mogelijk ten gevolge van andere ontwikkelingen zijn gerealiseerd;
- of de doelen tegen de laagst mogelijke instrumentkosten zijn gerealiseerd.

<sup>2</sup> In de onderzoeksvragen is niet opgenomen: het anti-speculatiebeding bij voorkeursrecht en doorverpachten (onbedoeld effect) vanwege het ontbreken van gegevens hierover.

- prijzen reguliere pacht, teelpacht, eenmalige pacht en natuurpacht;
  - feitelijke doorwerking van de 3-jaarlijkse pachtnormverhogingen (prijzen);
  - rendement van verpachten en het verschil met 2%-rendement in 2001.
2. Is er daarbij ook sprake van niet bedoelde effecten?
- eenmalige pachtovereenkomsten ten behoeve van quotaoverdrachten;
3. Zijn de doelen mogelijk ook op andere wijzen gerealiseerd?
- ontwikkeling areaal erfpacht;
  - ontwikkeling areaal grijze pacht;
  - ontwikkeling areaal 1 ha pacht;
  - prijzen erfpacht, grijze pacht en 1 ha pacht.

Aan de onderzoeksresultaten worden geen directe conclusies verbonden. De uitkomsten geven slechts relevante ontwikkelingen weer in het licht van de doelstellingen van de aanpassingen van de Pachtwet in 1995, de doelstellingen van de wijzigingen van de berekening van pachtnormen vanaf 1995 en de wensen ten aanzien van liberalisatie. De ontwikkelingen betreffen zowel bedoelde als onbedoelde effecten van het pachtbeleid.

### 1.3 Keuze databronnen en definities

Ten behoeve van dit onderzoek zijn de bij het LEI beschikbare kwantitatieve gegevens over pacht geanalyseerd. Daarvoor is gebruikgemaakt van twee databronnen:

- 1) *Landbouwtelling*;  
Deze databron omvat jaarlijkse gegevens van alle (geregistreerde) land- en tuinbouwbedrijven groter dan 3 nge<sup>1</sup>. Het aantal voor de pacht relevante gegevens in deze tellingen beperkt zich tot areaalgegevens. In dit rapport zullen de ontwikkelingen in eigendom-pachtverhouding op basis van deze gegevens worden beschreven.
- 2) *Bedrijven-Informatienet van het LEI* (het Informatienet);  
Deze databron omvat jaarlijkse financieel-economische gegevens over landbouwbedrijven met een omvang tussen 16 en 800 nge, op basis van een representatieve steekproef uit de Landbouwtelling<sup>2</sup>.

Dit rapport is in hoofdzaak gebaseerd op beschikbare gegevens uit het Informatienet. Het aantal pachtgegevens in deze databron is veel uitgebreider dan in de Landbouwtelling. Bovendien worden deze nauwkeuriger geregistreerd (zie vervolg). Vanaf 1995/96 wordt onder meer gevraagd naar de verschillende pachtvormen en de daarbij betaalde pachtprizen. Vanaf 1997 worden in de Landbouwtelling ook arealen van verschillende

---

<sup>1</sup> De nge (Nederlandse grootte-eenheid) is een maatstaf voor de economische omvang van agrarische bedrijven. Deze is gebaseerd op de brutostandaardsaldi per diersoort en per hectare gewas. De bruto standaard saldi (bss) worden berekend door de opbrengsten met bepaalde bijbehorende specifieke kosten te verminderen.

<sup>2</sup> In het Informatienet zijn ook tuinbouwbedrijven opgenomen. Daarvan worden echter nauwelijks pachtgegevens geregistreerd. Het in gebruik zijnde areaal van tuinbouwbedrijven is overigens vrij klein vergeleken met het areaal van landbouwbedrijven: circa 100.000 ha, dat is 5% van het totaal areaal cultuurgrond. Wanneer in dit rapport gesproken wordt over het Informatienet heeft dit betrekking op landbouwbedrijven.

pachtvormen geregistreerd: reguliere pacht, teelpacht, eenmalige pacht, los land van 1 ha en minder. In het Informatienet worden deze pachtvormen echter nauwkeuriger geregistreerd. Zo wordt daar (mondeling) gevraagd aan de deelnemers of de betreffende pachtcontracten al dan niet via de Grondkamer zijn gesloten. In de Landbouwtelling wordt hier in het geheel niet naar gevraagd. Bovendien lijken definities van de verschillende pachtvormen in beide databronnen niet eenduidig te worden gehanteerd of geïnterpreteerd.

Dit blijkt uit een vergelijking van pachtgegevens (1997/98) uit het Informatienet met die uit de Landbouwtelling 1997 van dezelfde bedrijven. Daarbij komen nogal wat verschillen tussen arealen per pachtvorm naar voren. Om een voorbeeld te noemen: de Landbouwtelling registreert (van dezelfde bedrijven) een groter areaal teelpacht dan het Informatienet. Deze verschillen zijn deels toe te schrijven aan het feit dat het Informatienet alleen het areaal teelpacht via de Grondkamer registreert. Verder komt uit deze vergelijking van pachtgegevens naar voren dat het Informatienet een groter pachtareaal registreert dan de Landbouwtelling. Het vermoeden bestaat dat een deel van de 'grijze pacht' (pacht buiten de Grondkamers om) niet in de Landbouwtelling wordt opgegeven.

Voor de registratie in het Informatienet wordt specifiek ook naar pacht buiten de Grondkamer om gevraagd. Bovendien wordt de betreffende informatie mondeling verkregen wat over het algemeen zuiverder informatie oplevert dan de schriftelijke invulformulieren die voor de Landbouwtelling worden gehanteerd. Een en ander geeft reden aan te nemen dat pacht in het Informatienet nauwkeuriger wordt geregistreerd. De aanpak voor dit onderzoek is daarom als volgt: om verwarring omtrent verschillende arealen pachtvormen te voorkomen en simpelweg vanwege het feit dat het Informatienet veel meer pachtgegevens registreert (en nauwkeuriger), wordt in dit rapport hoofdzakelijk uitgegaan van de gegevens uit het Informatienet.

Deze te presenteren gegevens betreffende de verschillende pachtvormen (arealen, prijzen en dergelijke) mogen representatief worden geacht voor landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge. Alleen in de eerstvolgende paragraaf van het volgende hoofdstuk (paragraaf 2.1) worden enkele gegevens uit de Landbouwtelling gepresenteerd. Op basis van deze gegevens wordt daar een indruk gegeven van de ontwikkelingen in de eigendom/pachtverhouding en van pacht naar een aantal kenmerken. Hierdoor kan een inschatting worden gemaakt van welk deel van het pachtareaal in het verdere rapport buiten beschouwing blijft.

Het Informatienet representeert namelijk niet de bedrijven kleiner dan 16 nge en enkele bedrijven groter dan 800 nge, en ook de tuinbouwbedrijven zijn hier niet meegenomen. Naar schatting blijft daardoor ruim een tiende deel van het pachtareaal (exclusief erfpacht) buiten beschouwing (zie ook tabel 2.3, hoofdstuk 2). Het betreft hier een schatting omdat dit is gedaan op basis van Landbouwtelling-gegevens. Zoals al eerder is aangegeven wijken deze af van de Informatienet-gegevens over pacht die in het rapport worden gepresenteerd.

## *Definities pachtvormen*

In dit rapport wordt in hoofdzaak uitgegaan van gegevens uit het Informatienet. Daarin worden de volgende pachtvormen, met bijbehorende definities onderscheiden:

- Reguliere pacht  
Pachtvorm met een duur van 6 jaar of langer, waarop voor de pachter beschermende bepalingen als continuatierecht, voorkeursrecht en het Pachtnormenbesluit van toepassing zijn. Een overeenkomst moet via de Grondkamer zijn gesloten. De pachtprijs is aan een maximum gebonden (regionale pachtnorm).
- Teelpacht  
Pachtvorm, via de Grondkamer gesloten, waarbij de pachter de grond gebruikt voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. De duur is 1 of 2 jaar (afhankelijk van de teelt).
- Eenmalige pacht  
Pachtvorm, via de Grondkamer gesloten, voor een duur van 1 tot maximaal 12 jaar.
- Natuurpacht  
Sedert de wijziging van de Pachtwet per 1 januari 1993 is het mogelijk om, tegen een aan de pachter toe te kennen vergoeding, bedingen in de pachtovereenkomst op te nemen, gericht op het in stand houden en/of ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, althans wanneer het gepachte ligt in een zogenoemd 'gevoelig gebied' of in een reservaat. Jurisprudentie van de Centrale Grondkamer laat evenwel zien dat wanneer de vergoeding de gedaante aanneemt van een reductie op de pachtprijs de eis dat het gepachte in een gevoelig gebied' ligt niet geldt. Duur: 1 jaar of langer.
- Grijs pacht  
Alle overige pachtvormen, die buiten de Grondkamer om zijn overeengekomen.
- Erfpacht  
Pachtovereenkomst via notariële akte. Erfpacht is in tegenstelling tot pacht een zakelijk, tevens verkoopbaar recht. Als vergoeding geldt een marktconforme 'canon'. Met uitzondering evenwel van erfpachtcontracten van Domeinen in de IJsselmeerpolders, waarop het Pachtnormenbesluit van toepassing is.

De categorie 'los land van minder dan 1 ha' wordt in het Informatienet niet apart onderscheiden. Een dergelijke pachtvorm zal in het algemeen onder 'grijs pacht' vallen. De categorie grijs pacht omvat dus onder meer 1 ha pacht.

## 2. Resultaten

### 2.1 Ontwikkeling eigendom en pachtareaal

Al decennia lang neemt het pachtareaal sterk af. Uiteraard hangt dit samen met de teruggang van het totaal areaal cultuurgrond. De eigendom/pachtverhouding geeft echter eenzelfde beeld. In 1970 werd nog bijna de helft van het totaal areaal cultuurgrond in de land- en tuinbouw gepacht, vijftientig jaar later in 1995 was dit minder dan een derde.

De laatste paar jaar lijkt er een kentering te komen in deze trendmatige ontwikkeling. Dit blijkt uit een analyse van Landbouwtelling-gegevens. Het areaal cultuurgrond in eigendom van alle geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven stabiliseert zich vanaf 1995 voor het eerst op circa 65,5% (zie tabel 2.1). Maar het meest opmerkelijk: het aandeel pacht vertoont in de periode 1997-1998 voor het eerst een (bescheiden) stijging van 27,4% in 1997 naar 27,7% in 1998. Enige voorzichtigheid bij dit gegeven is echter wel geboden gezien het feit dat de stijging maar minimaal is.

Komende jaren zullen uit moeten wijzen of hier inderdaad sprake is van een trendbreuk. Het aandeel erfpacht is de laatste twee jaar wat hoger ten opzichte van voorgaande jaren terwijl het aandeel 'overige exploitatievormen' redelijk constant blijft.

Tabel 2.1 Aandeel eigendom en pacht (in %) van cultuurgrond (gemeten maat) in gebruik bij land- en tuinbouwbedrijven van minimaal 3 nge, 1987-1998

	1987	1990	1995	1997	1998	Ha '98
Eigendom	61,1	63,6	65,5	65,5	65,4	1.289.800
Erfpacht	3,2	3,4	3,8	5,7	5,3	105.600
Pacht	34,7	31,4	28,6	27,4	27,7	547.100
Overige a)	1,0	1,7	2,1	1,4	1,5	30.200
Totaal	100	100	100	100	100	1.972.700

a) Overige exploitatievormen: gronden die gratis ter beschikking zijn gesteld en deelpacht (pacht waarbij de pachtsom niet in geld maar in natura wordt betaald, bijvoorbeeld een deel van de oogst).

Bron: Landbouwtelling, LEI-bewerking.

Van de in totaal bijna 2 miljoen hectare cultuurgrond die in 1998 in gebruik was bij land- en tuinbouwbedrijven werd volgens de Landbouwtelling bijna 683.000 ha cultuurgrond in pacht, erfpacht of via andere exploitatievormen uitgegeven. Verreweg het merendeel hiervan, ruim 547.000 ha, werd gepacht. Dat is 8.600 ha meer dan in 1997 werd geregistreerd. Dus ook absoluut gezien is sprake van een (lichte) toename van het areaal pacht. Het areaal erfpacht bedroeg in 1998 ruim 105.500 ha.



De grondgebonden bedrijfstypen akkerbouw en melkvee-/overige graasdierbedrijven hebben het merendeel van het totaal areaal cultuurgrond in gebruik. De akkerbouwbedrijven hebben een kwart in gebruik, de melkveebedrijven 40% en de overige graasdierbedrijven 16% (tabel 2.2). Globaal genomen gelden ongeveer dezelfde percentages voor het areaal dat in eigendom is van de bedrijfshoofden.

Wanneer we het areaal pacht per bedrijfstype bekijken (tabel 2.2), blijkt ook dat akkerbouw- en sterk gespecialiseerde melkveebedrijven het merendeel ervan voor hun rekening nemen. Beide (sterk grondgebonden) bedrijfstypen hebben een aandeel van een derde in het totaal areaal pacht. De weinig grondgebonden bedrijfstypen, zoals glastuinbouw en intensieve veehouderij met een relatief kleine bedrijfsoppervlakte nemen slechts een aandeel in van respectievelijk 0,2 en 2%.

Tabel 2.2 Areaal eigendom en pacht in 1998 (in ha gemeten maat en %) per bedrijfstype

Bedrijfstype	Eigendom		Pacht		Totaal		% pacht in totaal ha/type
	ha	%	ha	%	ha a)	%	
Akkerbouw	259.800	20	180.100	33	488.100	25	37
Glastuinbouw	13.900	1	1.200	0,2	15.500	0,8	8
Overig tuinbouw	54.300	4	28.000	5	87.800	4	32
Melkveebedrijven b)	569.600	44	178.200	33	790.500	40	23
Overig graasdierbedrijven	214.400	17	85.800	16	321.300	16	27
Intensieve veehouderij	44.500	3	8.800	2	55.300	3	16
Gecombineerde bedrijven	133.300	10	65.000	12	214.200	11	30
Alle bedrijfstypen	1.289.800	100	547.100	100	1.972.700	100	28

a) Verschil eigendom + pacht met totaal aantal hectare betreft erfpacht en overige exploitatievormen (zie ook tabel 2.1); b) Sterk gespecialiseerde bedrijven.

Bron: Landbouwtelling, LEI-bewerking.

De tuinbouwsector als geheel (glastuinbouw en overige tuinbouw samen) neemt slechts een aandeel van ruim 5% van het totaal areaal pacht voor haar rekening. De sector landbouw (de overige onderscheiden bedrijfstypen) is in die zin van veel groter belang.

De laatste kolom in tabel 2.2 heeft betrekking op het % pacht in het totale areaal van een bedrijfstype. Daaruit blijkt dat het aandeel pachtgrond in het totaal areaal het hoogst is op de akkerbouwbedrijven; daar wordt gemiddeld 37% van het totaal in gebruik zijnde areaal gepacht. Ook op de overige tuinbouwbedrijven en de gecombineerde bedrijfstypen is het aandeel pacht met ruim 30% redelijk hoog. Glastuinbouw- en intensieve veehouderijbedrijven hebben over het algemeen een klein aandeel pacht in het totaal areaal.

Het merendeel van het pachtareaal is in gebruik bij de grotere landbouwbedrijven. Landbouwbedrijven kleiner dan 16 nge gebruiken slechts 5% van het totaal areaal pacht (tabel 2.3). Tuinbouwbedrijven nemen zoals gezegd, ook slechts 5% van het areaal pacht voor hun rekening. Uit deze gegevens valt globaal af te leiden welk deel van het pachtareaal in het vervolg van dit rapport buiten beschouwing zal blijven. Het Informatienet gaat

namelijk uit van landbouwbedrijven >16 nge <sup>1</sup>. Deze nemen circa 90% van het totaal pachtareaal voor hun rekening. Dit betekent dat circa een tiende deel van het areaal pacht buiten beschouwing blijft.

Tabel 2.3 Areaal pacht 1998 naar sector en bedrijfsomvang (in %)

	Landbouw	Tuinbouw	Totaal
Bedrijfsomvang			
- <16 nge	5	0	5
- 16 nge en meer	90	5	95
Totaal	95	5	100

Bron: Landbouwtelling, LEI-bewerking.

## 2.2 Pachtvormen: ontwikkeling arealen en prijzen

### 2.2.1 Algemeen overzicht

Hoe hebben de arealen en prijzen van de verschillende pachtvormen zich ontwikkeld in de afgelopen jaren? Om op deze vraag een antwoord te krijgen zijn de beschikbare gegevens uit het Informatienet geanalyseerd. Vanaf 1995/96 worden in het Informatienet de volgende pachtvormen onderscheiden <sup>2</sup> (zie paragraaf 1.3 voor definities):

- Teelpacht via de Grondkamer;
- Reguliere pacht via de Grondkamer;
- Erfpacht ;
- Eenmalige pacht via de Grondkamer;
- Natuurpacht via de Grondkamer;
- Alle overige pacht niet via de Grondkamer.

De laatst beschikbare gegevens zijn van 1997/98. Deze paragraaf geeft een kort algemeen overzicht van ontwikkelingen in arealen en prijzen van de verschillende pachtvormen in de periode 1995/96 tot en met 1997/98. In de volgende paragrafen wordt per pachtvorm nader ingegaan op de ontwikkelingen.

#### *Areaalontwikkelingen*

<sup>1</sup> In het Informatienet zijn bedrijven groter dan 800 nge ook niet vertegenwoordigd. Het gaat hier echter maar om enkele bedrijven die weinig invloed hebben op de berekening van het percentage pacht dat in dit rapport buiten beschouwing blijft.

<sup>2</sup> In het Informatienet wordt, zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven, de categorie 'los land van minder dan 1 ha' niet apart geregistreerd. Een dergelijke pachtvormconstructie zal daar in het algemeen onder 'grijze pacht' vallen. In de Landbouwtelling wordt deze vorm vanaf 1997 echter wel onderscheiden. Uit een analyse van deze gegevens blijkt, dat het totaal areaal los land van minder dan 1 ha in de periode 1997-1998 is toegenomen. In 1997 werd, volgens de Landbouwtelling, een areaal van 7.300 ha (gemeten maat) geregistreerd, in 1998 was dit 7.500 ha. Over de prijzen van deze pachtvorm zijn geen gegevens bekend.

Volgens de gegevens uit het Informatienet is het totaal pachtareaal op de grotere landbouwbedrijven in 1997/98 circa 660.000 ha groot. Het verschil met het al eerder genoemde areaal pacht (547.000 ha, par. 2.1, Landbouwtelling-gegevens) komt ten eerste doordat in de Landbouwtelling wordt uitgegaan van hectare gemeten maat en in het Informatienet van kadastrale maat. Ten tweede is het tijdstip van meting verschillend: voor de Landbouwtelling dateren de gegevens van mei 1998 terwijl de Informatienet-gegevens 1997/98 met name betrekking hebben op het jaar 1997. Verder speelt de wijze en nauwkeurigheid van registratie een rol (zie par. 1.3).

Uit tabel 2.4 blijkt, dat het totaal areaal pacht op het Informatienet landbouwbedrijven tussen 1995/96 en 1997/98 met een kleine 30.000 ha is toegenomen. Dit betekent een stijging van 4,6% ten opzichte van het geregistreerde areaal in 1995/96. De toename deed zich vooral voor bij de eenmalige pacht (zie ook de volgende paragrafen).

Tabel 2.4 Ontwikkeling van het areaal per pachtvorm (in ha en %) op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge (ha kadastrale maat) vanaf 1995/96

Pachtvormen	1995/1996		1996/1997		1997/1998	
	ha	%	ha	%	ha	%
Reguliere pacht	388.800	62	353.100	56	369.700	56
Teeltpacht a)	1.300	0,2	1.000	0,2	1.000	0,2
Eenmalige pacht	88.300	14	122.200	19	130.800	20
Natuurpacht a)	2.400	0,4	3.400	0,5	3.800	0,6
Grijze pacht	149.400	24	153.800	24	154.100	23
Totaal pacht	630.200	100	633.500	100	659.400	100
Erfpacht	99.600		107.800		95.600	

a) Gezien het kleine aantal bedrijven met deze pachtvorm in de Informatienet-steekproef dienen deze cijfers met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Bron: Informatienet.

### Prijzontwikkelingen

Hoe hebben de pacht prijzen zich tussen 1995/96 en 1997/98 ontwikkeld? Tabel 2.5 geeft een overzicht van de gemiddelde prijzen per pachtvorm. Over het algemeen zijn geen grote veranderingen te constateren. De gemiddelde prijs van teeltpacht is verreweg het hoogst. Ook het prijsniveau van grijze pacht is vrij hoog. Mogelijk spelen hier teeltpachtovereenkomsten een rol die zonder tussenkomst van de Grondkamer worden gerealiseerd.

De prijs van natuurpacht is laag; op deze grond liggen immers nogal wat beperkingen voor wat betreft het agrarisch gebruik. Deze hebben hun weerslag op de prijs. Het prijsniveau van eenmalige pacht is vergelijkbaar met dat van reguliere pacht. Waarschijnlijk worden eenmalige pacht prijzen in de praktijk vaak 'afgeleid' van de geldende pacht normen

van reguliere overeenkomsten. In de volgende paragrafen zal per pachtvorm nog nader worden ingegaan op areaals- en prijsontwikkelingen.

Tabel 2.5 Gemiddelde prijzen (in guldens per ha) van verschillende pachtvormen op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, vanaf 1995/96 a). Voor 1996/97 en 1997/98 inclusief de procentuele verandering ten opzichte van het voorgaande jaar

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Reguliere pacht	575	615 (+ 7,0%)	615 ( - )
Teelpacht b)	1.760	1.655 (- 6,0%)	1.740 (+ 5,1%)
Eenmalige pacht	580	590 (+ 1,7%)	655 (+11,0%)
Natuurpacht b)	265	215 (-18,9%)	245 (+14,0%)
Grijze pacht	890	920 (+ 3,4%)	970 (+ 5,4%)
Erfpacht	865	900 (+ 4,0%)	915 (+ 1,7%)

a) Bij deze gemiddelde prijsberekening zijn enkele uitzonderlijke gevallen zoals 'land om niet' buiten beschouwing gelaten om vertekening te voorkomen; dit geldt ook voor een aantal andere tabellen met een gemiddelde prijsberekening in dit rapport. Het gaat hier steeds maar om enkele gevallen (minder dan 1% van het aantal waarnemingen); b) Gezien het kleine aantal bedrijven met deze pachtvorm in de Informatienet-steekproef dienen deze cijfers met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Bron: Informatienet.

## 2.2.2 Reguliere pacht

### Areaalsontwikkelingen

Het areaal reguliere pacht daalde tussen 1995/96 en 1997/98 met bijna 20.000 ha, een daling van 5% ten opzichte van 1995/96. Het geregistreerde areaal in 1996/97 ligt erg laag, zelfs lager dan in 1997/98. Dit zou betekenen dat het areaal reguliere pacht het laatste jaar weer is toegenomen. Dit is niet erg waarschijnlijk. De 'knik' in de ontwikkeling van reguliere pacht in het jaar 1996/97 is mogelijk te wijten aan een foutieve opgave door steekproefbedrijven in relatie met erfpacht<sup>1</sup>. Het areaal erfpacht geeft in het jaar 1996/97 namelijk een erg hoog areaal aan, terwijl het areaal reguliere pacht juist wat te laag lijkt. Een andere oorzaak ligt mogelijk bij jaarlijkse verschillen in steekproefbedrijven met bijbehorende wegingsfactoren.

Het aantal bedrijven met reguliere pacht daalde tussen 1995/96 en 1997/98 ook. In 1997/98 nam de reguliere pacht een aandeel in van 56% in het totaal pachtareaal. In 1995/96 was dat nog 62% (tabel 2.6).

Tabel 2.6 Ontwikkeling van reguliere pacht op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, vanaf 1995/96

<sup>1</sup> Uit de vergelijking van Landbouwtelling-gegevens met de Informatienet-gegevens van dezelfde bedrijven (zie ook par. 1.3) bleek namelijk dat soms arealen in de ene databron als 'reguliere pacht' worden opgegeven terwijl die in de andere databron als erfpacht worden aangemerkt.

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Ha (kadastraal)	388.800	353.100	369.700
Aantal bedrijven	25.400	24.200	23.400
Aandeel in tot. pacht a)	62%	56%	56%
Abs. verandering ha t.o.v. 95/96			-19.200
Proc. verandering ha t.o.v. 95/96			-5%

a) Exclusief erfpacht.  
Bron: Informatienet.

Tabel 2.7 geeft een overzicht van de verschillende categorieën verpachters van reguliere pacht. De belangrijkste zijn overige publieke en private rechtspersonen, (schoon-) ouders en overige particulieren (zie noot onderaan tabel 2.7). Hierin is de afgelopen drie jaar weinig veranderd.

Tabel 2.7 *Areaal reguliere pacht (ha kadastrale maat) op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, naar verpachterscategorie a) in % vanaf 1995/96*

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
<b>Particulieren:</b>			
- (schoon-)ouders	15	15	17
- overige familie	6	6	6
- agrariër (geen familie)	2	2	1
- overigen	26	27	22
<b>Overigen:</b>			
- natuurbeschermingsorganisatie	4	4	4
- overig publ. rechtspers.	26	23	26
- overig priv. rechtspers.	20	23	23
- in buitenland wonend	1	1	1
Totaal areaal	100 (388.800)	100 (353.100)	100 (369.700)

a) Overige particulieren: particulieren (niet zijnde familie of agrariër) die grond bezitten, bijvoorbeeld landgoedeigenaren, overige publieke rechtspersonen: overheidslichamen zoals Rijk (Domeinen), provincies, gemeenten, waterschappen, LBL, overige private rechtspersonen: bijvoorbeeld verzekeringsmij., banken, kerkelijke instellingen, pensioenfondsen.  
Bron: Informatienet.

### *Tempo waarin en wijze waarop het reguliere pachtareaal afneemt*

Interessant is de vraag in welk tempo het verpachte areaal daalt en op welke wijze dat gebeurt. Zijn de aankopen door de zittende pachter verantwoordelijk voor de afname van het verpachte areaal of is dat een gevolg van andere ontwikkelingen <sup>1</sup>? Wanneer de zittende pachter het door hem of haar gepachte areaal aankoopt, dan daalt daardoor het totale verpachte areaal, terwijl het areaal in eigendom in gelijke mate toeneemt. Het verpachte areaal daalt evenwel niet alleen door aankopen door de zittende pachter, maar tevens door verkopen van vrij van pacht gekomen grond op de vrije markt evenals door het in eigen gebruik nemen van vrij van pacht gekomen gronden.

Tenslotte daalt het verpachte areaal ook nog doordat het totale areaal landbouwgrond daalt, maar voor het gemak wordt aangenomen dat daardoor de verhouding tussen het verpachte areaal en het areaal in eigendom niet verandert <sup>2</sup>. Tabel 2.8 geeft een overzicht van de ontwikkeling van het totale verpachte areaal en maakt daarbij onderscheid naar een eventuele familierelatie tussen pachter en verpachter.

Tabel 2.8 *Oppervlakte landbouwgrond (in ha) naar eigendom en pacht in de periode 1995/83*

Jaar	Totaal areaal	Areaal in eigendom	Pacht-areaal	Waarvan: van ouders	van derden
1959	2.309.812	1.098.816	1.210.996	223.358	987.638
1963	2.288.879	1.138.046a)	1.150.833a)	214.647a)	936.186a)
1966	2.247.158	1.141.448	1.105.710	208.113	897.597
1970	2.193.211	1.162.738a)			
1970	2.142.597	1.112.124	1.030.473	185.183	845.290
1975	2.081.965	1.158.424	923.541	148.827a)	774.714a)
1977	2.060.280	1.184.700	875.580	134.284	741.296
1979	2.003.483	1.205.512	827.971	122.354a)	705.617a)
1983	2.008.712	1.253.151	755.561	98.494	657.067

- Vanaf 1970 is de ondergrens van de telling 10 standaard bedrijfseenheden (sbe). Daardoor wordt 50.614 ha minder geregistreerd; - Aangenomen is dat bedrijven <10 sbe en >1 ha niet pachten.

a) Geïnterpoleerd getal.

Bron: Landbouwcijfers, CBS/LEI, Den Haag.

Tabel 2.9 geeft inzicht in zowel de omvang van de afname van het verpachte areaal als in de omvang van de aankopen door de zittende pachter. Tot 1970 was de afname van het verpachte areaal bijna geheel een gevolg van verkopen aan de zittende pachter. Na 1970 wordt steeds meer vrij van pacht komende grond op de vrije markt verkocht, dan wel

<sup>1</sup> In het verleden is een uitgebreide analyse verricht om deze vraag te beantwoorden. De onderhavige paragraaf geeft dat nog niet gepubliceerde materiaal in het kort weer. Voor een uitbreiding van de analyse met meer recent materiaal ontbreken zowel de benodigde tijd als de benodigde gegevens.

<sup>2</sup> Het betreft een grove aanname, aangezien pacht relatief veel voorkomt in het Noorden (akkerbouw), terwijl de afname van het landbouwareaal zich met name in het Westen en Zuiden voordoet.

in eigen gebruik genomen. Tussen 1977 en 1979 is dit aandeel toegenomen tot 65% van de jaarlijkse afname van het verpachte areaal. Na 1979 wordt naar verhouding weer wat meer aan de zittende pachter verkocht.

Tabel 2.9 Afname van het verpachte areaal en aankopen door de zittende pachter (in ha) a)

Periode	Totale afname pachtareaal	Waarvan van:		Van derden per jaar	Aankopen door zittende pachter
		ouders	derden		
63-66	45.123	6.534	38.589	12.863	11.515
66-70	75.237	22.930	52.307	13.077	13.238
70-75	106.932	36.356	70.576	14.115	8.548
75-77	47.961	14.543	33.418	16.709	6.345
77-79	47.609	11.930	35.679	17.840	6.275
79-83	72.410	23.860	48.550	12.138	5.581

a) Zie de noten bij tabel 2.8.

Tot 1970 was de afname van het verpachte areaal bijna geheel een gevolg van verkopen aan de zittende pachter. Blijkens tabel 2.10 was dat ook mogelijk omdat het vermogensverlies voor de verpachter zeer beperkt was. Toen de vrije grondprijs in de jaren 70 ging stijgen en de pachtprijs achterbleef, ontstond er een verschil tussen de prijzen van verpachte en onverpachte grond. Verkopen aan de zittende pachter leverde voor het eerst een substantieel vermogensverlies op voor de verpachter, die daardoor minder geneigd was aan de zittende pachter te verkopen. Op de vrije markt leverde zijn bezit immers veel meer op. Het werd steeds aantrekkelijker om van de pachter af te komen en de voorheen verpachte grond op de vrije markt te gelde te maken dan wel in eigen gebruik te nemen. Het verpachte areaal neemt dan ook tot 1979 steeds sneller af, in mindere mate via verkopen aan de zittende pachter en in meerdere mate door verkopen op de vrije grondmarkt (tabel 2.10).

Na 1979 verandert de grondprijsstijging in een daling. Het rendement van verpachte grond neemt daardoor bij een licht stijgende pachtprijs toe, waardoor ook het verschil tussen de prijzen van verpachte en onverpachte grond afneemt. Het tempo, waarin het verpachte areaal daalt, neemt af en die afname voltrekt zich in iets mindere mate door verkopen op de vrije markt en in iets meerdere mate door verkopen aan de zittende pachter.

Samenvattend duiden de in tabel 2.10 weergegeven ontwikkelingen op een samenhang tussen enerzijds de omvang van het prijsverschil van verpachte en onverpachte grond en anderzijds het tempo van de afname van het verpachte areaal evenals de wijze waarop dat verpachte areaal afneemt. Bij een gering prijsverschil daalt het verpachte areaal minder en komt de zittende pachter eerder in aanmerking om de door hem gepachte grond aan te kopen. Bij een groter prijsverschil daalt het verpachte areaal sneller, terwijl het voor de verpachter voordeliger is de grond in pachtvrije staat te krijgen en vervolgens te verkopen.

Tabel 2.10 Verband tussen het prijsverschil (in guldens/ha) van verpachte en onverpachte grond en de snelheid en wijze waarop het verpachte areaal afneemt (in ha en %) a)

Periode	Prijsverschil		Afname	1 via	2 via
	verpachte en boerderij	onverpachte los land	verpachte areaal (in ha)	verkopen aan zittende pachter (%)	verkopen in vrije staat (%)
63-66	2.030	962	12.863	90	10
66-70	2.710	985	13.077	100	0
70-75	5.824	2.822	14.115	61	39
75-77	18.355	9.250	16.709	38	62
77-79	28.790	14.715	17.709	35	65
79-83	16.753	10.799	12.138	46	54

a) Zie noten tabel 2.8

### Prijzontwikkelingen

De gemiddelde prijs per hectare van reguliere pacht is de afgelopen drie jaar met 7% gestegen van 575 gulden per hectare in 1995/96 naar 615 gulden per hectare in 1997/98 (zie ook tabel 2.11). Over het algemeen geldt dat bij alle onderscheiden categorieën verpachters een prijsstijging ten opzichte van het eerste jaar heeft plaatsgevonden.

Tabel 2.11 Gemiddelde pachtprizen (in guldens/ha) van reguliere pacht per verpachterscategorie a) vanaf 1995/96

Verpachterscategorie	1995/1996	1996/1997	1997/1998
<b>Particulieren:</b>			
- (schoon-)ouders	495	535	560
- overige familie	560	565	570
- agrariër (geen familie)	555	715	685
- overigen	600	620	645
<b>Overigen:</b>			
- natuurbeschermingsorganisatie	415	465	480
- overig publ. rechtspers.	595	655	625
- overig priv. rechtspers.	590	620	630
- in buitenland wonend	560	715	570
Alle verpachters	575	615	615

a) Zie noot tabel 2.7.

Bron: Informatienet.



Het gemiddelde prijsniveau verschilt per categorie verpachter. Zo worden binnen familieverband doorgaans wat lagere prijzen aangehouden dan wanneer de (particuliere) verpachter niet tot de familie van de pachter behoort. De publieke en private rechtspersoonlijke organisaties, die samen de helft van het areaal verpachten, hanteren een gemiddelde prijs die iets hoger ligt dan het algehele gemiddelde. Natuurbeschermingsorganisaties, die overigens maar een klein deel van het totaal areaal verpachten, rekenen gemiddeld de laagste prijzen. Dit kan te maken hebben met mogelijke beperkingen op de grond die wordt verpacht ten aanzien van het agrarisch gebruik, vanwege aanwezige natuurwaarden.

### *Prijzen in relatie met normen en 2%-waarde*

Voor reguliere pachtovereenkomsten gelden maximaal toelaatbare prijzen. Deze worden vastgesteld in het Pachtnormenbesluit, dat om de drie jaar wordt gewijzigd. Voor 1995 en 1998 zijn nieuwe pachtnormen per pachtregio berekend volgens de nieuwe systematiek (gerelateerd aan de grondprijzen). Op basis van de nieuwe normen hebben verpachters de mogelijkheid hun prijzen aan te passen. In verreweg de meeste gevallen zou dit, gezien de grote verschillen tussen huidige en maximaal toelaatbare pachtprijzen een verhoging van de pachtprijs betekenen.

In hoeverre hebben de pachtnormverhogingen nu doorgewerkt in de pachtprijzen? De doorwerking van het laatste Pachtnormenbesluit in 1998 is uit de beschikbare data niet te achterhalen. Daarvoor ontbreken recente gegevens over pachtprijzen vanaf 1998/99. Over het effect van het Pachtnormenbesluit 1995 op de reguliere pachtprijzen is op basis van de beschikbare gegevens wel iets te zeggen. Hiervoor is de groep bedrijven die in alle jaren (1995/96 t/m 1997/98) een areaal reguliere pacht hadden apart geanalyseerd. Dit om vertekening in prijsniveau als gevolg van 'nieuwe' reguliere pachtovereenkomsten te voorkomen. Van deze groep bedrijven zijn per pachtregio de gemiddelde prijzen berekend.

Op basis van het Pachtnormenbesluit in 1995 konden in een groot aantal regio's de pachtprijzen met maximaal 85 gulden worden verhoogd. Uit de analyse komt echter naar voren dat in alle onderscheiden pachtregio's - waarvan voldoende gegevens beschikbaar - nauwelijks verandering is opgetreden in het gemiddelde prijsniveau vanaf 1995/96 (tabel 2.12). De schommelingen die in de afgelopen jaren zichtbaar zijn bedragen hooguit enkele tientjes<sup>1</sup>. Van een duidelijke prijsverhoging in de onderzochte periode is dus geen sprake. Waarschijnlijk is de toegestane pachtprijsverhoging vooral doorgevoerd in het eerste jaar waarover gegevens beschikbaar zijn<sup>2</sup>. Gegevens over reguliere pachtprijzen in 1994/95 om dit te toetsen ontbreken echter.

---

<sup>1</sup> Dergelijke kleine verschillen kunnen ook veroorzaakt worden door jaarlijkse verschillen in steekproefbedrijven met bijbehorende wegingsfactoren.

<sup>2</sup> Uit CBS-statistieken (Overdrachten en verpachtingen van landbouwgronden, diverse jaren t/m 1993/1994) blijkt namelijk, dat de aanbidding van wijzigingscontracten aan de Grondkamer sterk toeneemt kort na herziening van de pachtnormen. Er is sprake van een wijzigingscontract wanneer er een wijziging in de pachtsom plaatsvindt waarbij voor het overige de pachtovereenkomst gehandhaafd blijft. Sinds het Pachtnormenbesluit 1995 zijn overigens deze wijzigingscontracten niet meer nodig om de pachtprijs te veranderen, vanwege de rechtstreekse doorwerking van nieuwe pachtnormen.

Tabel 2.12 Overzicht pachtnormen 1995 en gemiddelde pachtprizen (in guldens/ha) van bedrijven met alle jaren een areaal reguliere pacht, per pachtregio

Pachtregio	Norm 1995	Prijs 1995/96	Prijs 1996/97	Prijs 1997/98
1 Bouwhoek en Hogeland	653	665	660	665
2 Veenkoloniën en Oldambt	526	595	590	605
3a Nrdl. weidegebieden ex. Overijssel	637	560	555	565
3b Weidegebied in Overijssel	1.008	755	765	720
4a Oostl. veehouderij geb. ex. Zdl. zand Drenthe	1.230	625	620	645
4b Zuidelijk zand Drenthe	550	-	-	-
4c Noordoost Overijssel	823	-	-	-
5 Centraal veehouderijgebied	1.215	515	540	520
6 IJsselmeerpolders	1.033	835	825	805
7a Westelijk Noord-Holland	833	635	650	625
7b Westelijk Zuid-Holland	1.233	-	-	-
8 Waterland en Droogmakerijen	710	-	-	-
9 Hollands/Utrechts weidegebied	1.047	520	520	540
10 Rivierengebied	1.076	585	595	590
11a Z-W akkerbouwgeb. Zeeland	744	530	545	550
11b Z-W akkerbouwgeb. Zuid-Holland & Noord-Brabant	899	650	645	655
12 Zuidwest Brabant	1.180	-	-	-
13a Zdl. Veehouderij gebieden ex. Noord- Limburg	1.349	565	565	580
13b Noord Limburg	1.022	645	610	655
14 Zuid Limburg	1.022	560	555	555

- : geen of te weinig gegevens beschikbaar.

Bron: Informatienet en LEI-notitie *Berekening van de 2% pachtnorm per groep van landbouwgebieden voor 1995*.

Doel van de huidige pachtwetgeving is het bereiken van een reguliere pachtprijs die 2% bedraagt van de vrije verkeerswaarde van de grond in het jaar 2001. Deze 2%-waarde is op dit moment uiteraard nog niet bekend omdat deze afhangt van de dan geldende vrije verkeerswaarde. Op basis van de huidige beschikbare gegevens is al wel een inschatting te maken hoe groot op dit moment het verschil is tussen pachtprizen en de 2%-waarde. Hiervoor is per pachtregio de 2%-waarde van de gemiddelde grondprijs van bouw- en grasland in de periode 1994/97 vergeleken met de gemiddelde pachtprijs volgens het Informatienet van de afgelopen drie jaar (tabel 2.13). Het bijbehorende kaartje visualiseert de uitkomsten.

Uit deze vergelijking komt naar voren dat in de meeste regio's nog grote verschillen bestaan tussen de huidige 2%-rendementswaarde en de gemiddelde pachtprijs. De pachtprizen van de laatste jaren zijn over het algemeen nog veel lager dan de beoogde rendementswaarde. De verschillen lopen op in de orde van grootte van enkele honderden guldens. Grote verschillen komen voor in gebieden met hoge grondprijzen met van oudsher (volgens de oude systematiek berekend naar grondsoort) lage pachtprizen. Dit geldt bijvoorbeeld voor verschillende veehouderijgebieden waar mede dankzij de behaalde goe-

de bedrijfsresultaten de laatste jaren hoge grondprijzen zijn betaald, terwijl de berekende pachtnormen vanwege de mindere kwaliteit grondsoort (bijvoorbeeld zand) hierbij achter bleven.

Momenteel ligt in drie van de twintig onderscheiden pachtregio's de gemiddelde prijs voor reguliere pacht al op of boven het 2%-rendementsniveau. Dit zijn de akkerbouwmatig georiënteerde gebieden Bouwhoek en Hogeland en de Veenkoloniën en Oldambt en het zuidelijk zandgebied in Drenthe. De grondprijzen liggen in deze gebieden op het laagste niveau, mede samenhangend met mindere bedrijfsresultaten van akkerbouwbedrijven. De pachtprijzen liggen hier van oudsher echter op een relatief hoog niveau vanwege de kwaliteit van de grond.

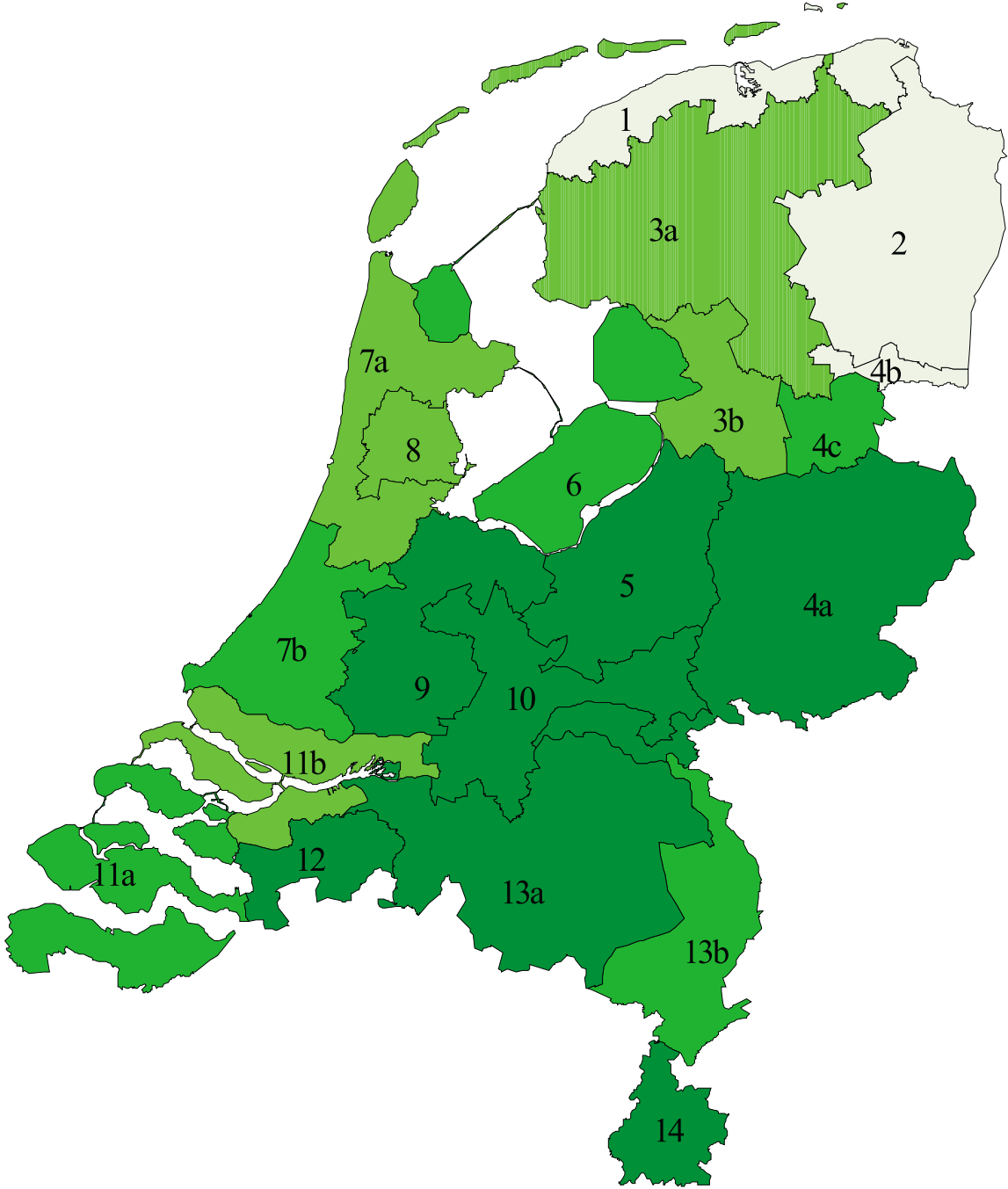
Tabel 2.13 *Vershil (in guldens/ha) tussen 2%-waarde van de gemiddelde grondprijs in 1994/97 en de gemiddelde pachtprijs in 1995/97 van bedrijven met alle jaren een areaal reguliere pacht, per pachtregio*

Pachtregio	2%-waarde grondprijs 1995/97	Gem. prijs reg. pacht 1995/97	Vershil
1 Bouwhoek en Hogeland	658	665	7
2 Veenkoloniën en Oldambt	522	595	73
3a Nrdl. weidegeb. ex. Overijssel	689	560	-129
3b Weidegebied in Overijssel	851	745	-106
4a Oostl. veehouderij geb. ex. Zdl. zand Drenthe	1.073	630	-443
4b Zuidelijk zand Drenthe	553	585a)	32a)
4c Noordoost Overijssel	817	585a)	-232a)
5 Centraal veehouderijgebied	1.017	525	-492
6 IJsselmeerpolders	1.042	820	-222
7a Westelijk Noord-Holland	818	635	-183
7b Westelijk Zuid-Holland	1.054	700a)	-354a)
8 Waterland en Droogmakerijen	689	495a)	-194a)
9 Hollands/Utrechts weidegebied	999	525	-474
10 Rivierengebied	1.152	590	-562
11a Z-W akkerbouwgeb. Zeeland	783	540	-243
11b Z-W akkerbouwgeb. Zuid-Holland & Noord-Brabant	834	650	-184
12 Zuidwest Brabant	1.039	555a)	-484a)
13a Zdl. Veehouderij geb. ex. Noord Limburg	1.220	570	-650
13b Noord Limburg	871	635	-236
14 Zuid Limburg	1.019	555	-464

a) Deze waarden zijn inschattingen op basis van CBS-cijfers (bron: CBS Statistiek overdrachten en verpachtingen van landbouwgronden) omdat voor deze gebieden vanuit het Informatienet geen of te weinig gegevens beschikbaar zijn.

Bron: Informatienet en LEI-notitie *Berekening van de 2% pachtnorm per groep van landbouwgebieden voor 1998*.

De gemiddelde reguliere pachtprijs in '95-'97 minus de 2%-waarde van de gemiddelde grondprijs in die periode per pachtregio



Verskil (in guldens/ha)

Dark Green	-400 en minder
Medium-Dark Green	-200 tot -400
Medium-Light Green	-0 tot -200
Light Green	+0 tot 100

Voor een groot aantal gebieden moet voor het bereiken van de 2%-rendementsregel nog een groot verschil worden overbrugd. De maximale prijsverhoging per drie jaar bedroeg in 1998 immers 120 gulden. Voor veel gebieden is dit veel te weinig om de 2% norm in 2001 te halen. Een en ander hangt uiteraard af van hoe de grondprijs zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen. Een sterke daling van de grondprijs en daarmee van de 2% norm voor het jaar 2001 ligt echter niet voor de hand. Afgelopen jaren is de grondprijs juist gestegen. Opgemerkt moet nog worden dat in het voorgaande uitgegaan is van gemiddelde pacht prijzen. Op bedrijfsniveau zal een deel van de bedrijven het 2%-rendement in 2001 wel bereiken.

Op dit moment is het aandeel bedrijven met een pacht prijs boven of op het 2%-rendementsniveau nog zeer klein. Dit blijkt uit een vergelijking van de reguliere pacht prijzen in 1997/98 met de 2%-waarde zoals die berekend is in tabel 2.13. Slechts 7% van de Informatienet-bedrijven voldoet vooralsnog aan het beoogde streefpercentage. Voor meer dan de helft van de onderscheiden pacht regio's (waarvan gegevens beschikbaar zijn) geldt echter dat nog geen enkel bedrijf deze waarde al heeft bereikt.

### 2.2.3 Teeltpacht

Deze pacht vorm komt bij de bedrijven in het Informatienet heel weinig voor. Daarom kunnen van deze vorm geen uitgebreide tabellen met cijfers worden weergegeven. De (beperkte) gegevens die uit het Informatienet naar voren komen, moeten gezien de kleine aantallen bedrijven, voorzichtig worden geïnterpreteerd.

Het in het Informatienet geregistreerde areaal teeltpacht (via de Grondkamer) ligt rond de 1.000 ha. Er is de laatste jaren geen duidelijke stijging of daling in dit areaal te signaleren. In vrijwel alle gevallen is de verpachter een landbouwer of tuinder die niet tot de familie van de pachter behoort. De gemiddelde prijzen liggen op een niveau van meer dan 1.500 gulden per hectare en zijn daarmee het hoogst van alle onderscheiden pacht vormen. Vaak gaat het bij teeltpacht dan ook om gewassen als pootgoed of bloembollen.

### 2.2.4 Eenmalige pacht

#### *Areaalsontwikkelingen*

Van alle onderscheiden pacht vormen is het areaal eenmalige pacht het sterkst gestegen. In de afgelopen drie jaar steeg het areaal met ruim 40.000 ha. Dat is bijna de helft meer dan het geregistreerde areaal in 1995/96. Ook het aantal bedrijven met deze pacht vorm nam in de genoemde periode toe. Momenteel beslaat de eenmalige pacht bijna een vijfde deel van het totaal areaal pacht (tabel 2.14).

De populariteit voor eenmalige pacht overeenkomsten heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat deze voor verpachters en pachters een aantal voordelen bieden ten opzichte van reguliere overeenkomsten. Ten eerste kan een pacht overeenkomst voor kortere duur (periodes minder dan 6 jaar) worden afgesloten. Eenmalige pacht is voor verpachters bovendien aantrekkelijker door het ontbreken van bepalingen als continuatierecht en voorkeursrecht.

Tabel 2.14 Ontwikkelingen van het areaal eenmalige pacht op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, vanaf 1995/96

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Ha absoluut (kadastraal)	88.300	122.200	130.800
Aantal bedrijven	11.300	12.800	13.800
Aandeel in tot. pacht a)	14%	19%	20%
Abs. verandering ha t.o.v. 1995/96			+42.500
Proc. verandering ha t.o.v. 1995/96			+48%

a) Exclusief erfpacht.  
Bron: Informatienet.

De prijs hoeft verder niet te worden getoetst door de Grondkamer. Een en ander heeft er mogelijk toe geleid dat grondbezitters die voor de keuze 'verkopen of verpachten' staan nu vaker kiezen voor het laatste.

Het grootste aandeel van het areaal eenmalige pacht wordt verpacht door de categorie publiek rechtspersoonlijke organisaties. Ten opzichte van 1995/96 is dit aandeel wat afgenomen. Andere belangrijke verpachterscategorieën zijn overige particulieren, natuurbeschermingsorganisaties en overige private rechtspersonen (tabel 2.15).

Tabel 2.15 Areaal eenmalige pacht (ha kadastrale maat) op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, naar verpachterscategorie a) in % vanaf 1995/96

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Particulieren:			
- (schoon-)ouders	9	10	10
- overige familie	7	8	5
- agrariër (geen familie)	7	7	9
- overigen	12	16	15
Overigen:			
- natuurbeschermingsorganisatie	15	12	14
- overig publ. rechtspers.	35	25	25
- overig priv. rechtspers.	9	18	14
- in buitenland wonend	5	5	8
Totaal areaal	100 (88.300)	100 (122.200)	100 (130.800)

a) Zie noot tabel 2.7.  
Bron: Informatienet.

Tabel 2.16 Gemiddelde pachtprizen (in guldens/ha) eenmalige pacht per verpachterscategorie a) vanaf 1995/96

Verpachterscategorie	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Particulieren:			
- (schoon-)ouders	500	640	660
- overige familie	630	710	765
- agrariër (geen familie)	505	675	665
- overigen	880	665	760
Overigen:			
- natuurbeschermingsorganisatie	430	330	345
- overig publ. rechtspers.	565	545	635
- overig priv. rechtspers.	600	620	795
- in buitenland wonend b)	515	790	920
Alle verpachters	580	590	655

a) Zie noot tabel 2.7; b) Het gaat hier maar om een klein aantal verpachters; enige voorzichtigheid bij de interpretatie van deze cijfers is dus geboden.

Bron: Informatienet.

### Prijzontwikkelingen

De gemiddelde prijs per hectare van eenmalige pacht is de afgelopen drie jaar met 13% gestegen van 580 gulden per hectare in 1995/96 naar 655 gulden per hectare in 1997/98 (zie tabel 2.16). Niet bij alle onderscheiden verpachterscategorieën is sprake van een prijsstijging ten opzichte van 1995/96. Waarschijnlijk spelen hierbij 'nieuw afgesloten' pachtovereenkomsten een rol die qua prijs afwijken van het gemiddelde.

De gemiddelde prijzen per verpachterscategorie vertonen in grote lijnen hetzelfde beeld als die van reguliere pacht. Over het algemeen geldt dat eenmalige pachtprizen op een iets hoger niveau liggen dan reguliere pachtprizen.

### Eenmalige pacht en overdracht quota

Het afsluiten van een eenmalige pachtovereenkomst is voor veehouders een eenvoudige mogelijkheid om melkquotum over te dragen. Voorheen (vóórdat de nieuwe pachtvormen er waren) moest een veehouder die het quotum zonder bijbehorende grond wilde verkopen een meerjarig pachtcontract afsluiten met de koper. In het contract kon dan een bepaling worden opgenomen van beëindiging van de pacht na 1 jaar, waarna het quotum kon worden overgedragen. Via een eenmalige pachtovereenkomst kan meteen een 1-jarig pachtcontract worden afgesloten.

De belangstelling voor eenmalige pacht heeft dus mogelijk ook te maken met het gemakkelijker overdragen van melkquotum. Het aandeel van eenmalige pachtovereenkomsten die als doel hebben quota over te dragen varieert de afgelopen jaren van circa 10 tot 15%. Hierin is geen duidelijke stijging af te lezen. Absoluut gezien is het aantal hectare

met quotaoverdracht wel met circa 5.000 ha toegenomen. Er is geen sprake van grote prijsverschillen tussen eenmalige pachtovereenkomsten met en zonder quotaoverdracht (zie tabel 2.17). De gemiddelde prijzen liggen op het niveau van reguliere pachtovereenkomsten.

Tabel 2.17 Gemiddelde prijzen (in guldens per ha) en % van totaal areaal van eenmalige pacht met en zonder quotaoverdracht op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, vanaf 1995/96

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Met quotaoverdracht			
- prijs	525	615	680
- % totaal areaal	15%	11%	14%
- ha absoluut	13.100	13.000	18.400
Zonder quotaoverdracht			
- prijs	595	585	650
- % totaal areaal	85%	89%	86%
- ha absoluut	75.200	109.200	112.400
Alle eenmalige pachtovereenkomsten			
- prijs	580	590	655

Bron: Informatienet.

### 2.2.5 Natuurpacht

Deze pachtvorm komt bij de bedrijven in het Informatienet heel weinig voor. Daarom kunnen van deze vorm geen uitgebreide tabellen met cijfers worden weergegeven. De (beperkte) gegevens die uit het Informatienet naar voren komen, moeten gezien de kleine aantallen bedrijven, voorzichtig worden geïnterpreteerd.

Volgens het Informatienet is het areaal natuurpacht op de landbouwbedrijven bijna 4.000 ha groot. Ten opzichte van 1995/96 is er sprake van een stijgende lijn in het areaal van deze pachtvorm (zie ook tabel 2.4). Dit zal mede te maken hebben met het feit dat steeds meer landbouwgronden met natuurwaarden in handen komen van natuurorganisaties die deze gronden op hun beurt weer verpachten.

Verpachters zijn over het algemeen natuurbeschermingsorganisaties (Provinciale landschappen, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer). De gemiddelde prijzen voor natuurpacht zijn laag (tabel 2.5) doordat op de betreffende grond beperkingen rusten ten aanzien van het agrarisch gebruik. Het prijsniveau ligt om en nabij de 250 gulden per hectare. Hierin is de afgelopen jaren weinig veranderd.



## 2.2.6 Grijze pacht

### Areaalsontwikkelingen

Het areaal dat buiten de Grondkamer om wordt gepacht, vertoont de afgelopen drie jaar een licht stijgende lijn. Absoluut gezien nam het areaal in drie jaar tijd met 4.700 ha toe, wat neerkomt op een stijging van 3% ten opzichte van 1995/96. Het aantal bedrijven met grijze pacht daalde daarentegen. Dit wijst op een stijging van het gemiddelde areaal grijze pacht per bedrijf (tabel 2.18). Het aandeel grijze pacht in het totaal pachtareaal is redelijk constant gebleven op het niveau van 23 à 24%.

Tabel 2.18 Ontwikkeling grijze pacht op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, vanaf 1995/96

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Ha (kadastraal)	149.400	153.800	154.100
Aantal bedrijven	26.200	25.700	25.000
Aandeel in tot. pacht a)	24%	24%	23%
Abs. verandering ha t.o.v. 1995/96			+4.700
Proc. verandering ha t.o.v. 1995/96			+3%

a) Exclusief erfpacht.  
Bron: Informatienet.

Tabel 2.19 Areaal grijze pacht (ha kadastrale maat) op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, naar verpachterscategorie a) in % vanaf 1995/96

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Particulieren:			
- (schoon-)ouders	13	9	7
- overige familie	9	10	8
- agrariër (geen familie)	29	33	38
- overigen	37	39	36
Overigen:			
- natuurbeschermingsorganisatie	2	2	1
- overig publ. rechtspers.	5	3	6
- overig priv. rechtspers.	4	3	3
- in buitenland wonend	2	1	1
Totaal areaal	100 (149.400)	100 (153.800)	100 (154.100)

a) Zie noot tabel 2.7.  
Bron: Informatienet.

Het merendeel van het grijze pachtareaal wordt verpacht door particulieren die niet tot de familie van de pachter behoren. Dit aandeel is de laatste drie jaar wat toegenomen. Het aandeel wat verpacht wordt door familieleden nam iets af (tabel 2.19). Grijze pacht komt bij niet-particulieren nauwelijks voor. Organisaties die grond verpachten doen dat over het algemeen 'officieel' via tussenkomst van een Grondkamer.

### *Prijzontwikkelingen*

De gemiddelde prijs per hectare van het in het Informatienet geregistreerde areaal grijze pacht steeg met 9% van 890 gulden per hectare in 1995/96 naar 970 gulden per hectare in 1997/98 (tabel 2.20).

*Tabel 2.20 Gemiddelde pachtprizen (in guldens/ha) grijze pacht per verpachterscategorie a) vanaf 1995/96*

Verpachterscategorie	1995/1996	1996/1997	1997/1998
<b>Particulieren:</b>			
- (schoon-)ouders	640	675	625
- overige familie	740	870	800
- agrariër (geen familie)	1420	1380	1.385
- overigen	835	825	860
<b>Overigen:</b>			
- natuurbeschermingsorganisatie	400	425	405
- overig publ. rechtspers.	455	480	630
- overig priv. rechtspers.	655	645	615
- in buitenland wonend	675	615	655
Alle verpachters	890	920	970

a) Zie noot tabel 2.7.

Bron: Informatienet.

Per verpachterscategorie is er vaak sprake van prijsschommelingen. Deze zijn waarschijnlijk het gevolg van 'nieuwe overeenkomsten' die de prijs naar boven of beneden beïnvloeden. Grijze pacht komt met name voor bij particulieren, vooral tussen niet-familie relaties. De gemiddelde prijzen zijn hier het hoogst vergeleken met de andere verpachterscategorieën. Vooral agrarische verpachters die niet tot de familie van de pachter behoren rekenen hoge prijzen. Mogelijk spelen hierbij teelpachtvormen een rol (bijvoorbeeld bloembollen) die zonder tussenkomst van de Grondkamer tot stand zijn gekomen.

## 2.2.7 Erfpacht

### Areaalsontwikkelingen

Het agrarische erfpachtareaal vertoont de laatste jaren enige schommelingen (tabel 2.21). Vanaf 1995/96 is eerst sprake van een stijging. Na 1996/97 neemt het areaal echter weer af. Mogelijk speelt hierbij een al eerder genoemde onjuiste opgave van reguliere pacht en erfpacht in het jaar 1996/97 een rol. Het areaal erfpacht was in dat jaar namelijk vrij hoog, terwijl het areaal reguliere pacht een erg laag cijfer te zien gaf (zie ook par. 2.2.2). Ook kunnen jaarlijkse verschillen in steekproefbedrijven met bijbehorende wegingsfactoren een rol spelen.

Ten opzichte van 1995/96 is het erfpachtareaal licht gedaald. Een daling ligt in de lijn der verwachting, gezien de verkoop van erfpachtbedrijven in 'de polders' door Domeinen.

Tabel 2.21 Ontwikkelingen erfpacht op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, vanaf 1995/96

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Ha absoluut (kadastraal)	99.600	107.800	95.600
Aantal bedrijven	4.300	4.700	4.700
Abs. verandering ha t.o.v. 1995/96			- 4.000
Proc. verandering ha t.o.v. 1995/96			- 4,0%

Bron: Informatienet.

Tabel 2.22 Areaal erfpacht (ha kadastrale maat) op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, naar verpachterscategorie a) in % vanaf 1995/96

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Particulieren:			
- (schoon-)ouders	0	0	0
- overige familie	1	1	2
- agrariër (geen familie)	0	0	1
- overigen	8	5	6
Overigen:			
- natuurbeschermingsorganisatie	1	1	4
- overig publ. rechtspers.	68	64	58
- overig priv. rechtspers.	22	29	31
- in buitenland wonend	0	0	0
Totaal areaal	100 (99.600)	100 (107.800)	100 (95.600)

a) Zie noot tabel 2.7.

Bron: Informatienet.

Belangrijkste verpachterscategorieën zijn publieke (met name 'Domeinen') en private rechtspersonen. Particulieren geven nauwelijks iets in erfpacht uit. Waarschijnlijk speelt hierbij een rol dat erfpacht een zakelijk en dus verkoopbaar recht is. De andere pachtvormen zijn een persoonlijk recht wat veel meer past in de vaak persoonlijke relatie tussen pachter en verpachter. In de verpachterscategorieën is de afgelopen drie jaar weinig veranderd (tabel 2.22).

### *Prijzontwikkelingen*

De gemiddelde prijs per hectare van erfpacht is de afgelopen drie jaar licht (met 6%) gestegen van 865 gulden per hectare in 1995/96 naar 915 gulden per hectare in 1997/98. Over het verloop van de gemiddelde prijzen per verpachterscategorie worden hier geen cijfers gepresenteerd, omdat bij deze pachtvorm veel van de onderscheiden categorieën niet (voldoende) zijn vertegenwoordigd.

### 3. Conclusies en slotopmerkingen

In 1995 is de Pachtwet gewijzigd en is een nieuwe systematiek voor de berekening van pachtnormen van kracht geworden. In dit rapport zijn de belangrijkste ontwikkelingen rond pacht sinds deze beleidswijziging weergegeven. De resultaten hebben betrekking op landbouwbedrijven met een omvang tussen de 16 en 800 nge. Hiermee blijft naar schatting een tiende deel van het totale pachtareaal buiten beschouwing. De periode waarover gegevens zijn geanalyseerd betreft 1995/96 t/m 1997/98.

De belangrijkste resultaten die uit dit onderzoek naar voren komen, die voor de evaluatie van het pachtbeleid in ogenschouw moeten worden genomen zijn:

#### *Toename totale pachtareaal*

Het totaal areaal pacht (exclusief erfpacht) op landbouwbedrijven met een omvang tussen de 16 en 800 nge, was in 1997/98 circa 660.000 ha groot. Dit is 30.000 ha meer dan drie jaar terug (1995/96) werd geregistreerd. Dit is een gunstige ontwikkeling gezien de doelstellingen van het beleid de teruggang van het pachtareaal een halt toe te roepen.

#### *Areaal reguliere pacht nog slechts een vijfde deel van het totaal areaal*

Het areaal reguliere pacht in het totaal areaal bedraagt circa een vijfde deel. Dit is kleiner dan in het algemeen wordt aangenomen. Het areaal reguliere pacht daalt al decennia. De daling heeft zich ook de laatste jaren voorgedaan. Voor wat betreft de oorzaak van de daling kan er een samenhang worden geconstateerd tussen enerzijds de omvang van het prijsverschil van verpachte en onverpachte grond met anderzijds het tempo van de afname van het verpachte areaal evenals de wijze waarop dat verpachte areaal afneemt. Bij een gering prijsverschil daalt het verpachte areaal minder en komt de zittende pachter eerder in aanmerking om zijn pachtgrond aan te kopen. Bij een groter prijsverschil daalt het verpachte areaal sneller, terwijl het voor de verpachter voordeliger is de grond in pachtvrije staat te krijgen en vervolgens te verkopen.

#### *Toename eenmalige pacht*

Het areaal reguliere pacht via de Grondkamer nam in de onderzochte periode af met 20.000 ha. De toename van 30.000 ha totale pachtareaal hierbij opgeteld, is er dus in de periode 1995/96-1997/98 circa 50.000 ha aan andere dan reguliere pachtvormen bijgekomen. Het merendeel hiervan komt voor rekening van de eenmalige pachtvorm. Dit areaal steeg de afgelopen drie jaar met 40.000 ha. Van deze nieuwe pachtvorm die in 1995 in het leven is geroepen wordt dus wel degelijk gebruik gemaakt.

### *Grote areaal grijze pacht daalt niet*

Ondanks de geïntroduceerde nieuwe pachtvormen is het aanzienlijke areaal grijze pacht niet gedaald. Er is zelfs sprake van een lichte stijging van het areaal in de afgelopen jaren.

### *Prijzen grijze pacht relatief hoog*

Voor alle pachtvormen geldt, dat vanaf 1995/96 weinig veranderingen zijn opgetreden in het gemiddelde prijsniveau. De hoogste prijzen van meer dan 1.500 gulden per hectare zijn geregistreerd voor teeltpacht. Lage prijzen van rond de 250 gulden per hectare gelden voor natuurpacht. De gemiddelde prijzen voor eenmalige pacht liggen op hetzelfde gemiddelde niveau van reguliere pacht (circa 650 gulden per hectare). In het grijze pachtcircuit worden hogere prijzen in de richting van 1.000 gulden per hectare gerekend.

### *Nog groot verschil reguliere pachtprizen en 2%-rendementswaarde*

De huidige pachtwetgeving streeft naar het bereiken van een reguliere pachtprijs ter hoogte van 2% van de vrije verkeerswaarde in het jaar 2001. Op dit moment ligt voor een groot aantal bedrijven deze streefwaarde nog ver weg. Dit blijkt uit een vergelijking van de huidige gemiddelde reguliere pachtprijs met de 2%-waarde van de huidige gemiddelde grondprijs (periode 1994/97) per pachtregio. Daarbij komen vaak nog grote verschillen van enkele honderden guldens per hectare naar voren. In zeven van de twintig pachtregio's is het verschil zelfs 400 gulden of meer. Gezien de verwachting dat de vrije verkeerswaarde de komende jaren verder zal stijgen moet voor veel bedrijven dus nog een enorm verschil tussen huidige pachtprijs en 'streefprijs' in 2001 worden overbrugd. In slechts drie van de twintig onderscheiden pachtregio's ligt het huidige prijsniveau op of boven de huidige 2%-waarde. In totaal voldoet nog maar 7% van het aantal bedrijven aan het beoogde streven. Voor meer dan de helft van de onderscheiden pachtregio's geldt dat geen enkel bedrijf binnen het onderzoeksbestand de 2%-waarde al heeft bereikt.

Opmerkingen ten aanzien van de gebruikte gegevens:

### *Beperkingen Landbouwtelling-gegevens*

Een vergelijking van pachtgegevens uit de Landbouwtelling met die uit het Informatienet van dezelfde bedrijven, wijst op een nauwkeuriger en completer registratie van pacht in het Informatienet. In de Landbouwtelling wordt bijvoorbeeld niet gevraagd of het contract al dan niet is goedgekeurd door een van de Grondkamers. De indruk bestaat dat pachtcontracten die buiten de Grondkamers om worden gesloten, niet allemaal bij de Landbouwtelling worden opgegeven. Daarnaast worden in de Landbouwtelling onder de aanduiding 'teeltpacht' allerlei contracten geregistreerd, terwijl die bedoeld was voor een van de twee nieuwe pachtvormen. Dit pleit voor een aanpassing van de vraagstelling over pacht in de Landbouwtelling. Hiermee kunnen nauwkeuriger gegevens over pachtarealen worden verkregen voor alle land- en tuinbouwbedrijven.

### *Beperkingen gebruikte Informatienet-gegevens*

In dit onderzoek is grotendeels gebruik gemaakt van gegevens met betrekking tot pacht uit het Informatienet voor landbouwbedrijven. Hierdoor blijft naar schatting een tiende deel van het pachtareaal buiten beschouwing. De steekproef voor deze groep bedrijven wordt verder niet getrokken op basis van het voorkomen van pacht. Hierdoor ontbreken van een aantal kleinere pachtregio's de nodige gegevens. Verder is het aantal bedrijven met teelt-pacht en natuurpacht in het Informatienet te klein om er harde uitspraken over te doen.

### *Vervolgonderzoek*

In dit onderzoek zijn een aantal ontwikkelingen op basis van beschikbaar cijfermateriaal beschreven. Wat echter nog vaak ontbreekt, is de verklaring voor die ontwikkelingen. Overwegingen en motieven van pachters en verpachters spelen daarbij een rol. Een vervolgonderzoek waarbij diepte-interviews worden afgenomen onder zowel pachters als verpachters kan informatie opleveren over het 'waarom' van gesignaleerde ontwikkelingen in arealen en prijzen. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld belemmeringen die een rol spelen bij het afsluiten van nieuwe pachtvormovereenkomsten worden aangegeven. Of kunnen verklaringen worden gezocht voor het omvangrijke areaal grijze pacht.