J. Luijt

EEN NATIONAAL MODEL VAN DE AGRARISCHE GRONDMARKT(EN)

Studie in het kader van de bouw van een economisch model
van de Nederlandse land- en tuinbouw

Onderzoekverslag no. 5

Oktober 1983

LANDBOUW-ECONOMISCH INSTITUUT DEN HAAG BIBLIOTHEEK
SIGN: L28-5
EX. NO: B
MLV:

LANDBOUW-ECONOMISCH INSTITUUT
Afdeling Structuur Onderzoek
Conradkade 175 - 2517 CL DEN HAAG
Postbus 29703 - 2502 LS DEN HAAG
Telefoon 070 - 614161

Prijs *f* 16,75

REFERAAT

EEN NATIONAAL MODEL VAN DE AGRARISCHE GRONDMARKT(EN)
Studie in het kader van de bouw van een economisch model van de Nederlandse land- en tuinbouw
Luijt, J.
Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut, 1983
80 pag., tab., graf.

In het kader van het project 'Een economisch model van de Nederlandse Landbouw' is op het LEI een model van de agrarische grondmarkt ontwikkeld. Dit grondmarktmodel telt vijf onderling samenhangende relaties, waarmee aanbod en prijs op drie verschillende deelmarkten worden verklaard. Bij deze verklaring worden zowel effecten van ontwikkelingen binnen als buiten de landbouw, alsmede van overheidsbeleid betrokken. De relaties zijn geschat op basis van tijdreeksen van absolute jaarlijkse veranderingen over de periode 1963/1980.

Nederland/Agrarisch grondverkeer/Grondmarkt/Grondprijzen/Model

INHOUD

	Blz.
WOORD VOORAF	5
1. AANLEIDING, DOEL EN OPBOUW	7
1.1 Aanleiding tot het onderzoek	7
1.2 Onderzoeksdoel en gevolgde aanpak	7
1.3 Opbouw van het verslag	8
2. GROND, LANDBOUWGROND EN GRONDTRANSACTIES	9
2.1 Grond	9
2.2 Landbouwgrond	12
2.2.1 Kadastrale- en gemeten maat	12
2.2.2 Eigendomsrechten en gebruiksrechten van landbouwgrond	14
2.3 Overdrachten van landbouwgronden	17
2.3.1 Beperking van het agrarisch grondverkeer tot verkopen en pachtovereenkomsten	17
2.3.2 Overdrachten van eigendomsrechten in combinatie met gebruiksrechten: onverpachte grond	17
2.3.3 Overdrachten van eigendomsrechten: verpachte grond	18
2.3.4 Overdrachten van gebruiksrechten: afsluiten en beëindigen van pachtovereenkomsten	19
3. DE AGRARISCHE GRONDMARKT	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Transacties tussen familieleden	21
3.3 De regulering van de grondmarkt	22
3.4 Het object: agrarisch onroerend goed	23
3.5 Naar een indeling van grondmarkttransacties	23
3.6 Conclusies voor het vervolg van het onderzoek	25
4. DEELNEMERS OP DE DEELMARKTEN	26
4.1 Inleiding	26
4.2 De deelnemers: Overheid, SBL, niet-particulieren, niet-agrariërs en agrariërs	26
4.3 Deelnemers per deelmarkt	28
4.3.1 Deelmarkt: onverpachte objecten	28
4.3.2 Deelmarkt: verpachte objecten	28
4.3.3 Deelmarkt: pachtcontracten	29
4.3.4 Naar een totaaloverzicht	30
5. DEELMARKT "ONVERPACHTE GROND": VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSRESULTATEN	32
5.1 Inleiding	32
5.2 De verhandelde oppervlakte onverpachte grond	32
5.2.1 Veronderstellingen	32
5.2.1.1 Wijkers	32
5.2.1.2 Blijvers	33
5.2.1.3 Overheidsbeleid	34
5.2.2 Schattingsresultaten	35
5.3 De prijs van onverpachte grond	37
5.3.1 Veronderstellingen	37
5.3.1.1 Toetreding	38
5.3.1.2 Bedrijfsvergroting	38
5.3.1.3 Verbetering van de verkavelingssituatie: overheidsbeleid	42
5.3.2 Schattingsresultaten	44

INHOUD (vervolg)

		Blz.
6.	DEELMARKT "VERPACHTE GROND": VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSRESULTATEN	48
	6.1 Inleiding	48
	6.2 De verhandelde oppervlakte verpachte grond	48
	6.2.1 Veronderstellingen	48
	6.2.1.1 Verkopen aan de zittende pachter	48
	6.2.1.2 Verkopen tussen verpachters	49
	6.2.2 Schattingsresultaten	50
	6.3 De prijs van verpachte grond	51
	6.3.1 Veronderstellingen	51
	6.3.2 Schattingsresultaten	52
7.	DEELMARKT "PACHTOVEREENKOMSTEN": VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSRESULTATEN	54
	7.1 Inleiding	54
	7.2 De oppervlakte "nieuw" afgesloten pachtovereenkomsten	54
	7.2.1 Veronderstellingen	54
	7.2.2 Schattingsresultaten	56
	7.3 De pachtprijs	57
8.	NAAR EEN MODEL VAN DE AGRARISCHE GRONDMARKT	59
	8.1 De relaties: endogenen en exogenen	59
	8.2 Het model in schema	61
	8.3 Een ex-post prognose	62
	8.4 Effecten van exogenen op endogenen: herleide-vorm-vergelijkingen	62
9.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	65
	9.1 De onderzoeksdoeleinden	65
	9.2 Grondverkeer en grondmarkt afgebakend	65
	9.3 Resultaten: het geschatte model	65
	9.4 Beleidsrelevantie van het model	67
	9.5 Besluit	68

Bijlagen:

1.	Gebruikte symbolen	69
2.	De ex-post prognose in beeld	72
3.	Overzicht van de gebruikte literatuur	79

WOORD VOORAF

De agrarische grondmarkt staat reeds jaren in de belangstelling bij overheid en bedrijfsleven. Wettelijke ingrepen naar aanleiding van al dan niet gewenste ontwikkelingen met betrekking tot deze grondmarkt en veelvuldige besprekingen van zowel de ontwikkelingen als de mogelijke wettelijke ingrepen getuigen daarvan.

Teneinde meer inzicht te verwerven in de werking van de grondmarkt werd in het kader van de bouw van "een economisch model van de Nederlandse Landbouw" op het Landbouw-Economisch Instituut een grondmarktmodel opgesteld. Het model is getoetst met tot nationaal niveau geaggregeerde gegevens, waarvan dit onderzoeksverslag bericht. Als vervolgonderzoek is een toetsing van het model gepland met regionale gegevens, uitmondend in een regionaal grondmarktmodel.

De op het Landbouw-Economisch Instituut in 1978 ingestelde werkgroep "Intermodel" had zowel bij de theorievorming als de toetsing een belangrijke inbreng. Dit onderzoek werd uitgevoerd op de Afdeling Structuuronderzoek door J. Luijt.

De Directeur,

Den Haag, oktober 1983

J. de Veer

1. AANLEIDING, DOEL EN OPBOUW

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

De aanleiding tot deze studie is tweedelig. In de eerste plaats werd er rond 1978 op het LEI een omvangrijke project gestart met als doelstelling (Intermodel, 1977) "het opstellen van een gedesaggregeerd landbouwmodel teneinde een instrument te verkrijgen waarmee:

- effecten van overheidsmaatregelen op de landbouw bepaald kunnen worden;
- de reactie van de landbouw op exogene (van buiten de landbouw komende) ontwikkelingen nagegaan kan worden;
- autonome ontwikkelingen binnen de landbouw getraceerd kunnen worden".

Op een later tijdstip (Intermodel, 1978) werden deze algemene doelstellingen geconcretiseerd door het formuleren van een pakket van eisen waaraan het model zou moeten voldoen. Om aan de bedoelde eisen - waarvan er enkele betrekking hebben op grondverkeer en grondprijzen - zoveel mogelijk tegemoet te komen werd een aantal submodellen onderscheiden en ontwikkeld welke enerzijds min of meer onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren, maar anderzijds in onderlinge samenhang het totale landbouwmodel vormen.

Voor de grondmarkt werd een submodel (Everts, 1979) opgesteld dat per regio inzicht geeft in grondverkeer en grondprijsvorming. Dit submodel was onder andere noodzakelijk omdat de prijsvorming van de produktiefactor (landbouw)grond mede door de landbouw zelf - via vraag en aanbod - wordt bepaald. Een en ander in tegenstelling tot produktiefactoren als kapitaalgoederen en arbeid, waarvan de prijsvorming bijna geheel buiten de landbouw om wordt geregeld.

Een tweede aanleiding tot de studie was het feit dat reeds geruime tijd van allerlei kanten bij het LEI werd aangedrongen op onderzoek naar grondverkeer en grondprijsvorming.

In verband daarmee stelde Post (1975): "dat het in beginsel denkbaar en wenselijk is het complexe geheel van de grondmarkt in één enkel onderzoek te omvatten. Dit onderzoek zou moeten geven een registratie van en een verklaring voor de omvang van vraag- en aanbod en het niveau van de koopprijzen. In een dergelijk onderzoek zou uiteraard de relatie tussen de vraag en de grondmobiliteit een belangrijke plaats moeten innemen".

Na 1975 is deze wens, vooral ten gevolge van de stijging van de grondprijzen tot en met 1978 - waarvoor zelfs de Wet Agrarisch Grondverkeer (WAG) in het leven werd geroepen - alleen maar sterker geworden. Inzicht in de werking van de grondmarkt maakt het effect van b.v. maatregelen ter beteugeling van de grondprijzen, zoals de WAG o.m. beoogt, wat meer voorspelbaar, waardoor het voeren van een verantwoorde agrarische grondpolitiek (De Haan, 1979) mogelijk wordt.

1.2 Onderzoeksdoel en gevolgde aanpak

De eerste aanleiding tot het onderzoek leidt tot de volgende onderzoeksdoelstelling: Als onderdeel van het landbouwmodel moet een model van de grondmarkt worden opgesteld en uitgewerkt, waarmee:

- effecten van overheidsmaatregelen op de grondmarkt (grondverkeer, grondprijzen) berekend kunnen worden; b.v. maatregelen in het kader van het prijsbeleid, het structuurbeleid en het beleid m.b.t. de grondmarkt;
- effecten op de grondmarkt van - voor de landbouw - exogene ontwikkelingen nagegaan kunnen worden; te denken valt aan de ontwikkeling van de rente, de inflatie, enz.;
- effecten op de grondmarkt van ontwikkelingen binnen de landbouw aangegeven kunnen worden; zoals het opheffen en stichten van bedrijven, de ontwikkeling van de bedrijfsgrootte, enz.

Uit de tweede aanleiding destilleren we dat het verder wenselijk is dat:
- het complexe geheel van de grondmarkt in één enkel model wordt neergelegd;
- het onderzoek zich naast een registratie van de omvang van het grondverkeer en het niveau der koopprijzen richt op het verklaren van vraag en aanbod van landbouwgrond in onderlinge samenhang.

De te volgen aanpak

Er wordt naar gestreefd het "complexe geheel van de grondmarkt" in één model, bestaande uit onderling samenhangende vraag- en aanbodrelaties te vatten; hierbij worden overheidsmaatregelen, effecten van ontwikkelingen binnen de landbouw en effecten van voor de landbouw exogene ontwikkelingen zoveel mogelijk geïncorpereerd. Bedoelde aanpak wordt in twee fasen uitgevoerd:
1. door het op te stellen model te schatten met tot nationaal niveau geaggregeerde tijdreeksen;
2. door het reeds aan de hand van tijdreeksen getoetste model te herschatten met behulp van regionale gegevens (gecombineerde tijdreeks/cross-section schatting).

In dit rapport wordt verslag gedaan van de eerste fase van het onderzoek.

1.3 Opbouw van het verslag

Achtereenvolgens komen de volgende zaken aan de orde:

In hoofdstuk 2 wordt ter inleiding een kwantitatief overzicht gegeven van het object van deze studie te weten "landbouwgrond", dan wel "cultuurgrond". De ontwikkeling van de totale oppervlakte cultuurgrond wordt weergegeven als onderdeel van een algehele uitsplitsing naar bestemming van de totale oppervlakte van Nederland, waarna een tweetal registratiemethoden van cultuurgrond alsmede de ontwikkeling van de eigendom/pachtsituatie wordt behandeld. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk de ontwikkeling van de omvang van het agrarisch grondverkeer geschetst tegen de achterground van de totaal beschikbare oppervlakte cultuurgrond.

In hoofdstuk 3 wordt het grondverkeer beperkt tot het gedeelte dat zich via de grondmarkt afspeelt, waarna de te verklaren grondmarktvariabelen, verdeeld over een drietal deelmarkten, worden vastgesteld.

Hoofdstuk 4 geeft een indruk van de omvang van het grondverkeer op de drie onderscheiden deelmarkten in de analyse-periode. Tevens worden de aandelen van de diverse deelnemers op de drie deelmarkten belicht. Eén en ander resulteert tenslotte in een schematisch overzicht van deelnemers en deelmarkten op basis van de gegevens uit een drietal waarnemingsperioden.

In de hoofdstukken 5, 6 en 7 worden, met behulp van de in hoofdstuk 4 opgebouwde kennis omtrent belanghebbenden op de deelmarkten en de in hoofdstuk 3 toegelichte eigenschappen van deze deelmarkten, veronderstellingen afgeleid omtrent factoren die mogelijk invloed hebben op vraag en aanbod per deelmarkt. Bedoelde veronderstellingen worden door middel van regressie-analyse getoetst.

Vervolgens worden in hoofdstuk 8 de onderling gerelateerde deelmarkten in één model van de nationale grondmarkt weergegeven. In dit hoofdstuk komen tevens de herleide-vorm-vergelijkingen van het model, alsmede een ex-post prognose aan de orde.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 een samenvatting van het geheel gegeven en een aantal conclusies getrokken omtrent de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt.

2. GROND, LANDBOUWGROND EN GRONDTRANSACTIES

2.1 Grond

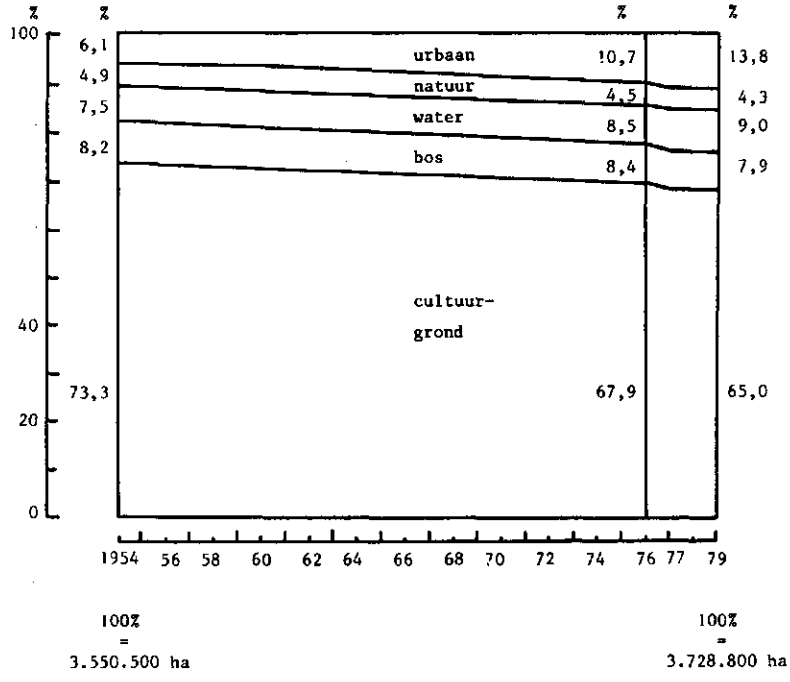
De totale oppervlakte van het Nederlandse territoriale gebied bedraagt momenteel 4.116.000 hectare. Het betreft zowel land als water.

Een toenemend deel van deze oppervlakte is in de loop der jaren "gemeentelijk ingedeeld" 1). In 1954 was dat nog 3.550.500 hectare, in 1979 reeds 3.728.800 hectare. Een toename dus van 178.300 hectare in vijfentwintig jaar; toe te schrijven aan de inpoldering en gemeentelijke indeling van Oostelijk- en Zuidelijk Flevoland. Vanzelfsprekend nam hierdoor de niet-gemeentelijk ingedeelde oppervlakte overeenkomstig af.

De totale gemeentelijk ingedeelde oppervlakte kan men grofweg indelen naar de bestemming die ze in de loop der tijd kreeg. De bodemstatistiek (1982) leert dat het grootste deel van deze gemeentelijk ingedeelde oppervlakte de bestemming cultuurgrond heeft (rond 70% in de laatste decennia). Daarnaast is er nog bos, water, woeste gronden ofwel natuurterreinen en in toenemende mate "urbane" gronden (figuur 2.2).

De aandelen van de meeste van deze bestemmingen (van Bunschoten, 1972) veranderden in de tijd. Figuur 2.1 geeft daarvan een overzicht. De meest in het oog springende verschuivingen zijn de uitbreiding van het areaal urbane gronden, van een aandeel van 6,1% in 1954 naar 13,8% in 1979, en de inkrimping van het areaal cultuurgrond van 73,2% in 1954 tot 65% in 1979. De stijging van de totale gemeentelijk ingedeelde oppervlakte van 5% over de 25-jarige periode (1954-1979) was dus lang niet voldoende om het stijgende verlies aan de cultuurgrond te compenseren.

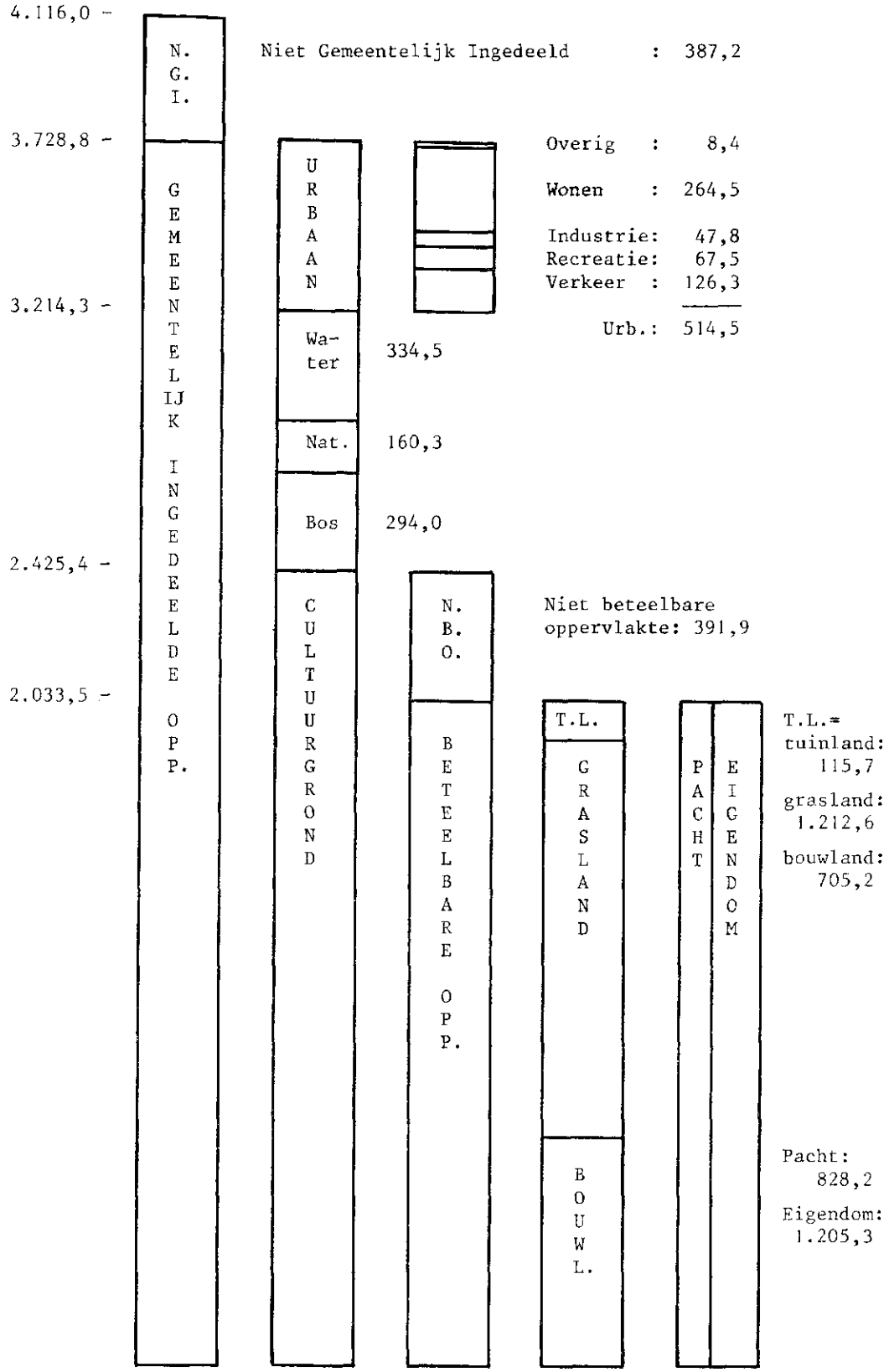
Figuur 2.1 Gemeentelijk ingedeelde oppervlakte van Nederland naar bestemming



Bron: Statistiek van de Land- en Tuinbouw, CBS, Den Haag.

1) De gemeentelijk niet-ingedeelde oppervlakte bestaat voornamelijk uit IJsselmeer en Waddenzee.

Figuur 2.2 Grondgebied van Nederland in 1979 (x 1.000 ha)



10 Bronnen: Landbouwtelling 1979 en Bodemstatistiek 1979, Den Haag, CBS.

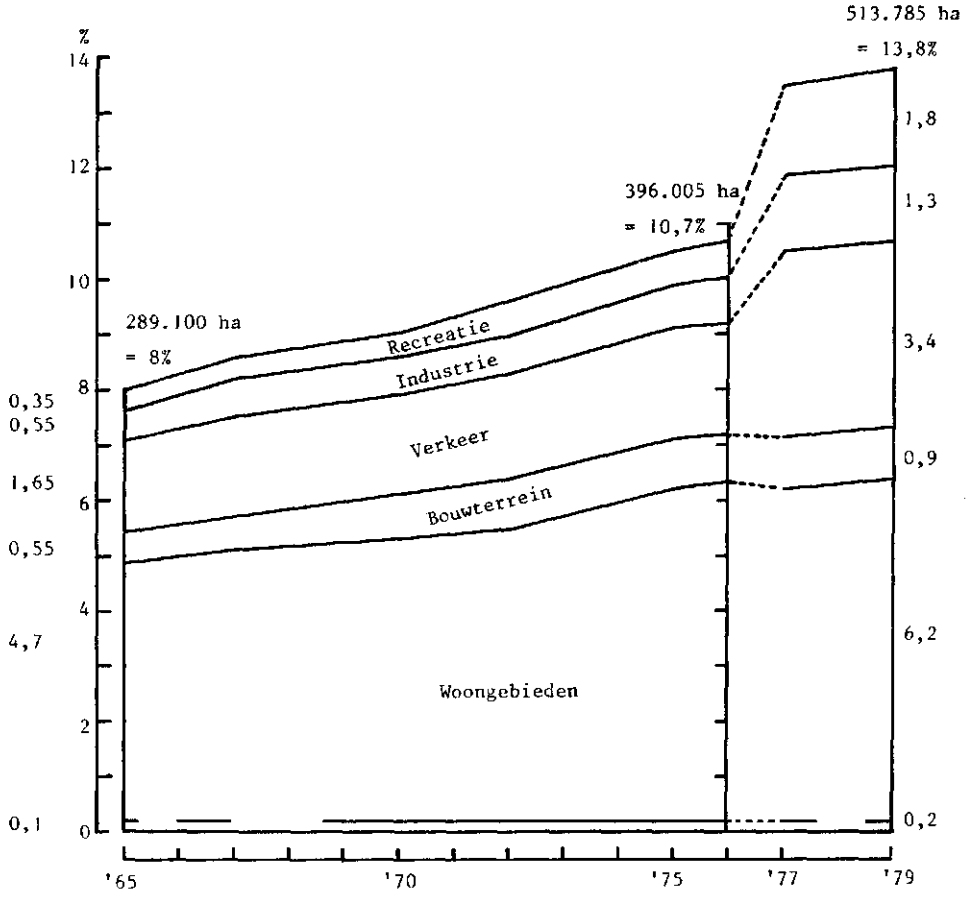
De in figuur 2.1 zichtbare trendbreuk in 1977, welke is ontstaan door verbetering van de waarnemingsmethode, geeft aan dat de toename van het aandeel urbane gronden ten koste van het aandeel cultuurgrond nog groter was dan voor 1977 werd aangenomen.

Urbane gronden

De spectaculair toegenomen categorie urbane gronden kan voor de periode 1965-1979 - over voorgaande jaren zijn geen betrouwbare gegevens voorhanden - worden ingedeeld naar woongebieden/bouwterreinen, wegen/spoorwegen/vliegvelden, industrieterreinen en recreatiegebieden.

Sinds 1977 is, zoals reeds eerder aangegeven, de registratie der bestemmingen van de gemeentelijk ingedeelde oppervlakte gewijzigd. Daarnaast werd in de tijd het aantal door het CBS onderscheiden bestemmingen groter 1). Wanneer we ondanks de trendbreuk en de andere wijzigingen een vergelijking maken tussen de jaren 1965 en 1979, dan kunnen we constateren dat er in deze 14-jarige periode naast uitbreiding der woongebieden en industrieterreinen vooral opoffering van cultuurgrond plaatsvond ten behoeve van recreatieve- en verkeersbestemmingen. Figuur 2.3 geeft van een en ander een overzicht.

Figuur 2.3 Urbane bestemmingen
In % van de gehele gemeentelijk ingedeelde oppervlakte



Bron: Statistiek van de land- en tuinbouw.

1) Ten gevolge van het onderscheiden van meer verfijnde bestemmingen werd het mogelijk dat verschuivingen binnen de in de figuren 2.2 en 2.3 onderscheiden bestemmingen optraden.

2.2 Landbouwgrond

2.2.1 Kadastrale- en gemeten maat

Cultuurgrond in de bodemstatistiek

Bij de ontwikkeling van de oppervlakte cultuurgrond, zoals die in paragraaf 2.1 werd weergegeven op basis van gegevens uit de bodemstatistiek zijn diverse vraagtekens te zetten.

In de eerste plaats heeft de categorie "cultuurgrond" in de bodemstatistiek altijd het karakter van een soort restgroep gehad. Na verfijningen van de indeling van de totale oppervlakte van Nederland (sporttereinen vanaf 1972, volkstuinen vanaf 1974, onverharde en halfverharde wegen vanaf 1977, enz.) werden bestemmingen onderscheiden, die voorheen geheel of gedeeltelijk onder de bestemming cultuurgrond vielen.

In de tweede plaats werd vanaf 1953 de Topografische Dienst ingeschakeld. Deze dienst bepaalde de oppervlakte per gemeente. Wanneer een aantal gemeenten op deze manier in kaart was gebracht paste het CBS de gemeentelijke opgaven aan (de Bodemstatistiek werd tot 1975 samengesteld op basis van gemeentelijke opgaven). In 1966 waren op deze wijze alle gemeenten in kaart gebracht. Ter verkrijging van een min of meer betrouwbare reeks "ontwikkeling van de oppervlakte cultuurgrond" werden toen uitgaande van de oppervlakte cultuurgrond per 1 januari 1967 de voorgaande jaren herberekend.

In de derde plaats gaven definitiewijzigingen aanleiding tot trendbreuken: 1950, 1959 en 1967.

In de vierde plaats resulteerde de registratiewijziging van 1977 (Bodemstatistiek, 1981) in een fenomenale trendbreuk.

Cultuurgrond in de landbouwtelling

Naast de bodemstatistiek is er een tweede telling waaraan we de ontwikkeling van de oppervlakte cultuurgrond kunnen ontlenen, namelijk de jaarlijkse landbouwtelling. Deze telling meet de oppervlakte cultuurgrond "in gemeten maat". Dit in tegenstelling tot de Bodemstatistiek welke de oppervlakte cultuurgrond in "kadastrale maat" meet. De gemeten maat heeft betrekking op de netto-beteelbare oppervlakte. De kadastrale maat meet de percelen cultuurgrond van hart sloot tot hart sloot; bedrijfswegen, erven, bermen, e.d. worden niet afgetrokken.

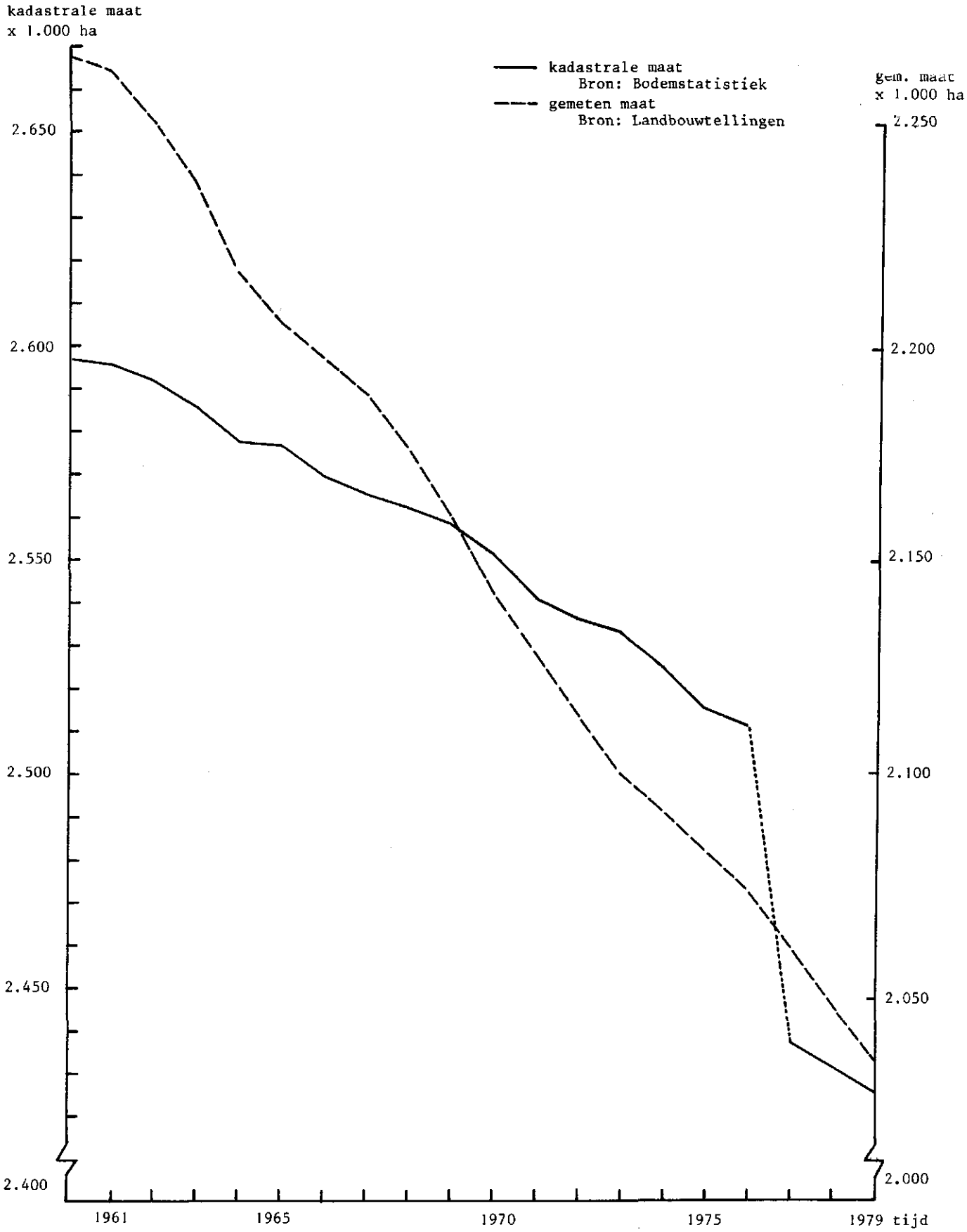
De landbouwtelling telt agrarische bedrijven. De oppervlakte van agrarische bedrijven die, om welke redenen dan ook, niet geteld worden komt dan ook niet in de telling voor. De belangrijkste reden voor het niet meetellen van bedrijven vormt de ondergrens die wordt gehanteerd voor de bedrijfsgrootte. Sinds 1971 bedraagt deze 10 sbe 1). Daarvoor werd hij gevormd door een minimaal aantal dieren van een bepaald soort of hectares (1955: 1 hectare).

De oppervlakte cultuurgrond, welke via de Bodemstatistiek gemeten wordt is dus aanzienlijk groter (van Bunschoten, 1972) dan de oppervlakte cultuurgrond welke via de jaarlijkse landbouwtelling gemeten kan worden. In 1979 bleek een verschil in uitkomsten tussen beide tellingen van 400.000 hectares. Om de ontwikkelingen met elkaar te kunnen vergelijken zijn beide in figuur 2.4 weergegeven. Daarbij is de rechter verticale as (gemeten maat) gelijk aan de linker verticale as (kadastrale maat) minus 400.000 hectare.

Wanneer we de ontwikkeling van de oppervlakte cultuurgrond corrigeren voor de invoering van de 10 sbe-grens rond 1970 (± 50.000 hectare minder geteld) dan kunnen we, zoals het overzicht op pagina 14 toont, een stabiele afname van ruim 12.000 hectare per jaar constateren (LEB, 1980).

1) Standaardbedrijfseenheid (sbe): Eenheid waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en van de afzonderlijke produktierichtingen binnen een bedrijf wordt uitgedrukt. Een sbe komt overeen met een bepaald bedrag aan toegerekende factorkosten in een basisperiode bij een doelmatige bedrijfsvoering en onder normale omstandigheden.

Figuur 2.4 Ontwikkeling oppervlakte cultuurgrond over de periode 1960-1979



Afname oppervlakte cultuurgrond volgens de landbouwtellingen (gecorrigeerd voor invoering van de 10 sbe-grens)

Periode	Gemiddelde jaarlijkse afname
1960 - 1965	12.253 hectare
1965 - 1970	12.551 hectare
1970 - 1975	12.126 hectare
1975 - 1980	12.295 hectare

Ondanks het feit dat de oppervlakte cultuurgrond gemeten via de landbouwtelling jaarlijks een te klein areaal aangeeft - 2.033.483 hectare in 1979 of 54,5% van de totale gemeentelijk ingedeelde oppervlakte (kadastraal: 2.425.417 hectare is 65%) - zullen we in het vervolg van deze studie uitgaan van de ontwikkeling gemeten in de landbouwtelling, daar deze laatste telling de afgelopen decennia de betrouwbaarste van de twee was.

2.2.2 Eigendomsrechten en gebruiksrechten van landbouwgrond

De oppervlakte landbouwgrond daalde, zoals in paragraaf 2.2.1 te constateren viel, gedurende de periode 1960-1980 met gemiddeld zo'n 12.000 hectare per jaar. In 1980 was nog 2.020.000 hectare landbouwgrond in gebruik bij via de landbouwtelling geregistreerde bedrijven.

Voor een deel bezitten de op deze geregistreerde bedrijven werkzame bedrijfshoofden de eigendomsrechten van de grond; voor het overige bezitten zij slechts de gebruiksrechten ervan.

Het gebruiksrecht van landbouwgrond wordt in hoofdzaak door middel van pachtovereenkomsten verkregen. Daarnaast komen nog wat andersoortige overeenkomsten voor, zoals teeltovereenkomsten, inscharingsovereenkomsten, de verkoop van gewas op stam, ruil van landgebruik, enz. Tenslotte is een klein deel via erfpacht bij de geregistreerden in gebruik. We gaan nu op ieder van de drie vormen van gebruiksrechten nader in.

Pachtovereenkomsten

Een pachtovereenkomst is voor de wet (De Haan, 1969): elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land te verstrekken ter uitoefening van de landbouw.

De laatste passage (het doel) is belangrijk, zij bepaalt de inhoud van het contract. De inhoud geeft aan of we te maken hebben met een pachtovereenkomst of niet. De vorm is evenmin als de naam, die de beide partijen aan het contract geven, van belang.

Van de 144.500 in 1979 geregistreerde landbouwbedrijven met landbouwgrond waren er ongeveer 64.500 geheel eigendomsbedrijven, ruim 58.000 bedrijven waren gedeeltelijk eigendomsbedrijven, terwijl de rest - bijna 22.000 bedrijven - geheel werd gepacht. De totale oppervlakte cultuurgrond in 1979 - 2.033.500 hectare - was dan ook voor het grootste deel (59,3%) bij geregistreerden in eigendom 1), terwijl een kleiner deel (40,7%) werd gepacht (zie figuur 2.2).

Tabel 2.1 laat zien hoe deze pacht/eigendomssituatie in de laatste twee decennia veranderde: meer en meer landbouwgrond in eigendom en steeds minder gepacht.

Niet-pachtovereenkomsten

Er zijn nogal wat situaties mogelijk waarbij het niet direct duidelijk is of van een pachtovereenkomst dan wel van een andersoortige overeenkomst sprake is. Een en ander is van belang, omdat deze laatste overeenkomsten niet aan de stringente bepalingen van de Pachtwet gebonden zijn.

1) Erfpacht wordt in de landbouwtellingen tot eigendom gerekend.

Tabel 2.1 Pacht/eigendomsverhouding (in procenten) van de totale geregistreerde oppervlakte cultuurgrond in de periode 1959 - 1979 xx)

Jaar	Van (schoon) ouders gepacht	Van derden gepacht	Totale gepachte opper vlakte	Totale x) oppervlakte in eigendom	Totale oppervlakte cultuurgr. in hectaren
1959	9,6%	42,8%	52,4%	47,6%	2.309.812
1966	9,3%	39,9%	49,2%	50,8%	2.247.158
1970	8,7%	39,4%	48,1%	51,9%	2.142.597
1975	-	-	44,4%	55,6%	2.081.965
1977	6,5%	36,0%	42,5%	57,5%	2.060.280
1979	-	-	40,7%	59,3%	2.033.483

x) Incl. erfpacht.
xx) Bron: Landbouwcijfers 1981, CBS/LEI.

Van bedoelde overeenkomsten - teeltovereenkomsten, inscharingsovereenkomsten, ruil van landgebruik, enz. - wordt beoordeeld of het al dan niet "pacht" overeenkomsten zijn met behulp van de volgende elementen (De Haan, 1969) die voor een pachtovereenkomst wezenlijk, d.w.z. voor het bestaan ervan onontbeerlijk zijn:

- het verbintenisrechtelijke karakter van pacht;
- het object = onroerend goed;
- recht van de pachter op gebruik;
- doel van het gebruik: uitoefening van de landbouw 1);
- kenmerken van het gebruik: zeggenschap, zorg en risico;
- een tegenprestatie van de pachter voor het gebruik 2).

Omtrent de omvang van als niet-pacht te beoordelen overeenkomsten is nauwelijks iets bekend.

Erfpachtovereenkomsten

De erfpacht staat tussen eigendom en pacht in. De positie van de erfpachter benadert evenwel meer die van de eigengeërfde 3) boer, dan die van de normale pachter. De verschillen tussen pacht en erfpacht vinden voornamelijk hun oorzaak in het feit, dat de erfpacht een zakelijk en de pacht een persoonlijk recht is (Landbouwschap, 1976). Hieruit zijn de volgende verschillen te verklaren:

a. erfpacht is overdraagbaar - kan dus worden verkocht en worden belast met hypotheek;
b. de erfpachter moet alle zakelijke lasten en belastingen op het onroerend goed betalen, zoals waterschapslasten, ruilverkavelingsrente, grondbelasting, enz.;
c. erfpacht is een zakelijk vermogensrecht: bij vererving moeten successierechten betaald worden. Pacht is geen vermogensrecht.
d. partijen kunnen vrijelijk de inhoud van het zakelijk recht van erfpacht en de hoogte van de canon regelen. Voorwaarde is alleen, dat de duur van het erfpachtsrecht langer dan 25 jaar moet zijn (artikel 59 Pachtwet), anders zijn de bepalingen van de Pachtwet op het erfpachtsrecht van toepassing.

1) "De Pachtwet verstaat onder landbouw: akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen, de teelt van griendhout en riet en voorts elke andere tak van bodemcultuur met uitzondering van bosbouw" (Bongers, 1981).
2) Zonder tegenprestatie is er geen sprake van een pachtovereenkomst, maar van bruikleen.
3) Die op een erf woont, welke zijn eigendom is (Boeren), Kramers Woordenboek.

De erfpachter mist derhalve de sterke bescherming, welke de Pachtwet aan de pachter biedt (recht op verlenging, gecontroleerde pachtprijs, recht op vergoeding, enz.);

e. erfpacht wordt bij overdracht op gelijke wijze als eigendom belast (een vrij kostbare aangelegenheid); de pacht kan mondeling of schriftelijk worden overeengekomen, in beide gevallen is zij geldig; kosten zijn hier nauwelijks mee gemoeid.

De omvang waarin erfpacht voorkomt is nog zeer bescheiden. Tot nu toe was het voornamelijk de Staat der Nederlanden (door middel van de Directie van de Domeinen) die grond in erfpacht uitgaf in de IJsselmeerpolders. Tabel 2.2 geeft een overzicht van de verdeling van de in deze polders uitgegeven bedrijven over erfpacht en andere rechten. Naast Domeinen zijn er enige Brabantse en Limburgse gemeenten, die enkele decennia geleden te ontginnen woeste grond in erfpacht uitgaven.

Tabel 2.2 Uitgegeven agrarische bedrijven in de IJsselmeerpolders x)

	Eigendom		Erfpacht		Pacht		Overig		Totaal		Periode
	aant.	opp.	aant.	opp.	aant.	opp.	aant.	opp.	aant.	opp.	
Oostelijk Flevoland	2	93	265	11381	575	20483	44	2806	886	34763	1962/77
Zuidelijk Flevoland	-	-	35	1734	54	2721	2	110	91	4935	1978/80

x) Bron: Rijksdienst IJsselmeerpolders (RIJP).

Tenslotte geeft sinds 1 januari 1972 de Stichting Beheer Landbouwgronden, fungerend als grondbank, aanvankelijk in het Noorden des lands en sinds 1974 (Landbouwschap, 1981) in het gehele land, land in erfpacht uit. Tabel 2.3 geeft hieromtrent enige informatie.

Tabel 2.3 Uitgifte van grond in erfpacht in het kader van de grondbank x)

1972 - 1974	38	aanvragen goedgekeurd
1975 - 1977	116	aanvragen goedgekeurd
1978 - 1980	270	aanvragen goedgekeurd

x) Bron: Verslagen van de Stichting Beheer Landbouwgronden, 1972-1980.

Conclusie

De geregistreerden in de landbouwtelling blijken meer en meer de eigendomsrechten van de grond in combinatie met de gebruiksrechten ervan te bezitten. Voor zover zij slechts de gebruiksrechten van de grond bezitten gaat het voornamelijk om pachtovereenkomsten. De omvang waarin "niet-pachtovereenkomsten" voorkomen is niet bekend. Gezien het in de landbouwtelling geregistreerde aandeel van de pacht kan deze omvang echter niet al te groot zijn. De omvang waarin erfpachtovereenkomsten voorkomen bleek zeer bescheiden.

2.3 Overdrachten van landbouwgronden

2.3.1 Beperking van het agrarische grondverkeer tot verkopen en pachtovereenkomsten

Van de totale hoeveelheid landbouwgrond gaat jaarlijks slechts een beperkt deel van de eigendoms- en/of gebruiksrechten over in andere handen. Deze overdrachten zijn het feitelijke onderwerp van deze studie. Daarbij wordt onder agrarisch grondverkeer verstaan het geheel van overdrachten van eigendomsrechten en/of gebruiksrechten van gronden met een agrarische bestemming. Overeenkomstig de statistiek (Statistiek van de pacht- en kooprijzen van Landbouwgronden, 1963/80) worden overdrachten van eigendomsrechten en/of gebruiksrechten van landbouwgronden die een niet-agrarische bestemming krijgen - bouwgronden, recreatiegronden, enz. - niet tot het agrarisch grondverkeer gerekend.

Eerstgenoemde overdrachten laten zich scheiden in:

a. overdrachten van eigendomsrechten in combinatie met gebruiksrechten;
b. overdrachten van uitsluitend eigendomsrechten.
   Eigendomsrechten in combinatie met of zonder gebruiksrechten kunnen op meerdere manieren worden overgedragen. Zo kunnen eigendomsrechten aan familieleden dan wel aan derden worden verkocht; daarnaast kunnen deze worden overgedragen via vererving, boedelscheiding, schenking en ruil;
c. overdrachten van gebruiksrechten.
   Ook gebruiksrechten kunnen op verschillende wijzen worden overgedragen. Pachtovereenkomsten kunnen worden afgesloten en beeïndigd, terwijl in het geval dat de pachter komt te overlijden de pachtovereenkomst doorloopt met al diens erfgenamen (artikel 34 Pachtwet). Niet-pachtovereenkomsten kunnen worden afgesloten en beeïndigd. Tenslotte kunnen erfpachtovereenkomsten worden verkocht, terwijl daarnaast het erfpachtrecht kan worden overgedragen via vererving, boedelscheiding, schenking en ruil.

De zo juist beschreven overdrachten vormen het totale agrarische grondverkeer en zouden daarom ook in hun geheel bestudeerd moeten worden. Echter:

- eigendomsrechten zonder of in combinatie met gebruiksrechten van grond, welke via vererving, boedelscheiding, schenking en ruil worden overgedragen, moeten van verdere analyse worden uitgesloten, daar gegevens hieromtrent ontbreken;
- conform de bevindingen, aan het eind van paragraaf 2.2.2 beschreven, worden ook de "niet-pachtovereenkomsten" en erfpachtovereenkomsten, wegens gebrek aan gegevens en wegens de beperkte mate waarin deze vormen van gebruiksrechten voorkomen, van verdere analyse uitgesloten.

Het voor deze studie relevante grondverkeer wordt hierdoor beperkt tot: overdrachten van eigendomsrechten zonder of in combinatie met gebruiksrechten via verkoop en overdrachten van gebruiksrechten d.m.v. het afsluiten en beeïndigen van pachtovereenkomsten.

2.3.2 Overdrachten van eigendomsrechten in combinatie met gebruiksrechten: onverpachte grond

In de analyseperiode wisselde jaarlijks een afnemend aantal hectares onverpachte grond van eigenaar. Volgens de statistiek (Statistiek van de pacht- en koopprijzen van Landbouwgronden, 1963/80) ging het, exclusief verkopen tussen familieleden, in de zestiger jaren om ruim 30.000 hectare per jaar, terwijl in de tweede helft van de zeventiger jaren nog maar 20.000 hectare per jaar werd verkocht.

De mobiliteit van onverpachte grond, gemeten als de jaarlijks verhandelde oppervlakte gedeeld door de totale oppervlakte in eigendom, nam meer dan evenredig af. Dit omdat de oppervlakte landbouwgrond in eigendom in de analyseperiode toenam. Tabel 2.4 geeft een en ander voor de periode 1963/80 weer.

Tabel 2.4 Verkopen van onverpachte grond in relatie tot de totale oppervlakte in eigendom (jaargemiddelden per periode)

Periode	Verkochte oppervlakte in ha	Oppervlakte in eigendom in ha	Mobiliteit in %
1963/65	31.910 1)	1.129.267 4)	2,83
1966/70	30.510 1)	1.130.452 4)	2,70
1971/75	26.631 1)	1.135.274 4)	2,35
1976/80	21.034 1)	1.187.172 4)	1,77
1978/80	20.496 1)	1.205.513	1,70
1978/80	4.929 2)	1.205.513	0,41
1978/80	25.425 3)	1.205.513	2,11

1) Excl. verkopen tussen familieleden.
2) Verkopen tussen familieleden x).
3) Incl. verkopen tussen familieleden.
4) Geïnterpoleerd op basis van waarnemingen in 1959, 1966, 1970, 1975, 1977 en 1979.

Omtrent de mate waarin tussen familieleden x) transacties van grond in onverpachte staat voorkwamen is weinig bekend; slechts in de jaren 1978/79 en 1979/80 werden gegevens verzameld. In deze twee jaren werd 5.605 resp. 4.252 hectare in onverpachte staat tussen familieleden verhandeld; hetgeen neerkomt op ongeveer 20% van de totale verkopen van onverpachte grond.

2.3.3 Overdrachten van eigendomsrechten: verpachte grond

Ook de verkopen van verpachte grond namen in de analyseperiode sterk af. Tabel 2.5 geeft aan dat de daling in deze periode ruim 40% bedroeg.

De mobiliteit van verpachte grond, gemeten als de jaarlijks verhandelde oppervlakte verpachte grond gedeeld door de totale verpachte oppervlakte, nam echter minder dan evenredig af. Een en ander omdat de totale verpachte oppervlakte nogal snel daalde.

Tussen familieleden werd in de periode 1978/80 (over voorgaande jaren zijn geen cijfers voorhanden) gemiddeld jaarlijks 6.677 hectare verpachte landbouwgrond verhandeld. Dit is 37,5% van de totale verhandelde oppervlakte verpachte grond.

Tabel 2.5 Verkopen van verpachte grond in relatie tot de totale verpachte oppervlakte (jaargemiddelden per periode)

Periode	Verkochte oppervlakte in ha	Totale verpachte oppervlakte in ha	Mobiliteit in %
1963/65	19.341 1)	1.135.792 4)	1,70
1966/70	19.153 1)	1.077.496 4)	1,78
1971/75	16.211 1)	977.007 4)	1,66
1976/80	11.294 1)	863.678 4)	1,31
1978/80	11.127 1)	827.971	1,34
1978/80	6.677 2)	827.971	0,81
1978/80	17.804 3)	827.971	2,15

1) Excl. verkopen tussen familieleden. 2) Verkopen tussen familieleden x).
3) Incl. verkopen tussen familieleden.
4) Geïnterpoleerd op basis van waarnemingen in 1959, 1966, 1970, 1975, 1977 en 1979.

x) Het CBS spreekt van familietransacties in geval van overdrachten tussen (schoon)ouders en kinderen.

Wanneer de tabellen 2.4 en 2.5 worden vergeleken kan verder worden geconcludeerd dat:

- er absoluut gezien meer grond in onverpachte staat dan in verpachte staat wordt verhandeld;
- het niet zeker is dat de mobiliteit van onverpachte grond groter is dan de mobiliteit van verpachte grond (1978/80: 2,11 resp. 2,15);
- verkopen aan familieleden aanmerkelijk minder voorkomen dan verkopen aan derden;
- het bij verkopen tussen familieleden voor het grootste deel gaat om verpachte grond, terwijl het bij verkopen tussen derden voor het merendeel gaat om onverpachte grond.

2.3.4 Overdrachten van gebruiksrechten: afsluiten en beëindigen van pachtovereenkomsten

Zoals tabel 2.1 laat zien is het verpachte areaal de laatste twee decennia flink teruggelopen. Zowel van ouders als van derden werd aanzienlijk minder gepacht.

Het aantal jaarlijks geregistreerde pachtovereenkomsten bleef echter in de analyseperiode min of meer gelijk, zoals tabel 2.6 duidelijk maakt. De tabel laat verder zien dat de jaarlijks door het CBS geregistreerde pachtovereenkomsten bestaan uit z.g. "wijzigingscontracten" en "nieuwe contracten".

Van wijzigingscontracten wordt gesproken indien van een bestaand contract slechts de pachtsom wordt gewijzigd; veelal naar aanleiding van een wettelijke verandering van de hoogte der pachtnormen. Nieuwe contracten betreffen werkelijk nieuwe contracten en contracten die opnieuw worden afgesloten (automatisch verlengd).

Wijzigingscontracten kwamen in de analyseperiode steeds veelvuldiger voor, nieuwe contracten daarentegen steeds minder.

Tabel 2.6 Pachtcontracten in relatie tot het totale verpachte areaal (jaargemiddelden per periode)

Periode	Nieuwe contracten in ha	Wijzigingscontracten in ha	Totaal in ha	Verpachte oppervlakte in ha 1)	Mobiliteit in %
1963/65	103.702	64.964	168.666	1.135.792	14,9
1966/70	82.772	103.377	186.349	1.077.496	17,3
1971/75	80.341	105.505	185.846	977.007	19,0
1976/80	70.325	118.346	188.761	863.678	21,9

1) Geïnterpoleerd op basis van waarnemingen in 1959, 1966, 1970, 1975, 1977 en 1979.

De laatste 10 jaar bleek de mobiliteit van pachtovereenkomsten rond de 20% per jaar te liggen, zodat gemiddeld eens in de 5 jaar een contract voor registratie (wijziging, vernieuwing of geheel nieuw) in aanmerking kwam.

Tabel 2.7 Gemiddelde looptijd der "nieuwe pachtovereenkomsten" in de periode 1963/1980

	Boerderijen, tuinderijen, overige objecten met opstallen	Los land
1963/1965	10,83 jaar	5,45 jaar
1965/1970	10,96 jaar	4,97 jaar
1970/1975	10,49 jaar	4,55 jaar
1975/1980	10,41 jaar	4,20 jaar

De afname van het verpachte areaal komt tot stand doordat aflopende contracten niet worden vernieuwd. Op grond van de afname van de gemiddelde looptijd van contracten (tabel 2.7) zou mogen worden verwacht dat, bij een gelijkblijvend pachtareaal, het aantal nieuwe contracten toeneemt: een kortere looptijd vraagt frequenter vernieuwing. In de praktijk echter valt het tegengestelde te constateren; het aantal nieuwe contracten daalt sterk, en de vermindering van de totale gepachte oppervlakte is daarvan het gevolg.

Van pachtovereenkomsten afgesloten tussen familieleden is wel de omvang bekend (zie hiervoor tabel 2.1); het aantal jaarlijks afgesloten nieuwe en gewijzigde pachtcontracten worden evenwel door het CBS niet geregistreerd.

3. DE AGRARISCHE GRONDMARKT

3.1 Inleiding

In paragraaf 2.3.1 werd grondverkeer omschreven als het geheel van overdrachten van eigendoms- en/of gebruiksrechten van gronden met een agrarische bestemming. In dezelfde paragraaf werd tevens aangegeven dat, voornamelijk vanwege hiaten in het data-materiaal, en voorts vanwege de beperkte omvang waarin bepaalde overdrachten van gebruiksrechten van grond zich voordeden, het onderzoek naar dit grondverkeer zich in deze studie beperkt tot:

- overdrachten van eigendomsrechten zonder of in combinatie met gebruiksrechten via koopovereenkomsten en
- overdrachten van gebruiksrechten van grond via pachtovereenkomsten.

3.2 Transacties tussen familieleden

Het in de inleiding beschreven grondverkeer vindt voornamelijk plaats via de markt 1): de grondmarkt. Voor een deel echter, in het geval van overdrachten van eigendoms- en/of gebruiksrechten van gronden tussen familieleden 2), is er nauwelijks meer sprake van een markt. Immers niet-markt overwegingen zijn er dan voor verantwoordelijk dat de eigendoms- en/of gebruiksrechten van het agrarisch onroerend goed worden overgedragen van het ene familielid aan een ander lid van de familie. Daarbij komt men gemiddeld genomen een prijs overeen (grondprijs dan wel pachtprijs per hectare) die in hoge mate afwijkt van de gemiddelde prijs per hectare die wordt overeengekomen tussen niet-familieleden (derden). Tabel 3.1 geeft voor zover het koopprijzen betreft een overzicht van deze verschillen.

Tabel 3.1 Koopprijzen per hectare in glds. van boerderijen en los land bij overdrachten tussen (schoon)ouders en kinderen

Boerderijen 1 ha en meer	Verpacht			Onverpacht		
	koopprijs	koopprijs aan derden	koopprijs aan derden = 100	koopprijs	koopprijs aan derden	koopprijs aan derden = 100
1973/74	9.770	9.890	99	13.480	18.070	75
1975/76	11.140	14.250	78	15.060	25.260	60
1977/78 x)	18.640	27.650	67	24.120	56.900	42
1979/80	20.715	31.780	65	27.775	51.030	54
Los land						
1973/74	7.407	9.317	79	8.583	12.739	67
1975/76	9.011	12.641	71	11.627	18.523	63
1977/78 x)	14.370	25.532	56	19.321	40.553	48
1979/80	15.850	24.078	66	22.413	38.668	58

x) Betreft januari t/m juni 1978.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, 1973/74-1979/80, Den Haag, CBS.

1) Bedoeld wordt het abstracte marktbegrip, dat kan worden omschreven als het samenstel van alle krachten, die de prijs bepalen. Met een wat meer mathematisch getinte formulering zou men kunnen zeggen: de markt is het samenstel van vergelijkingen, dat de prijzen en omzetsnelheden als onbekenden bevat (De Jong, 1951).
2) Het CBS spreekt van familietransacties in geval van een (schoon)ouder/kind relatie.

De mate waarin jaarlijks van (schoon)ouders wordt gepacht is onbekend. Via de landbouwtellingen kan evenwel worden waargenomen dat b.v. in 1977 ongeveer 6,5% van het totale areaal cultuurgrond van (schoon)ouders werd gepacht; dit is ongeveer 15% van het totale verpachte areaal in dat jaar (zie ook tabel 2.1).

Daar het in de bedoeling ligt een model te maken van de agrarische grondmarkt zullen transacties tussen familieleden, waarvan overigens ook de noodzakelijke data ontbreken, van verdere analyse worden uitgesloten. We verliezen hierdoor ongeveer 20% van het totaal der verkopen van onverpachte grond en 30 tot 40% van het totaal der verkopen van verpachte grond (zie hiervoor de tabellen 2.4 en 2.5).

3.3 De regulering van de grondmarkt

De in deze studie te bestuderen transacties op de agrarische grondmarkt kunnen worden omschreven als: overdrachten van eigendoms- en/of gebruiksrechten van gronden met een agrarische bestemming, die via verkoop dan wel via pachtovereenkomsten tussen niet-familieleden worden afgesloten.
Bedoelde transacties werden als volgt naar type ingedeeld:

- overdrachten van eigendomsrechten in combinatie met gebruiksrechten van grond;
- overdrachten van uitsluitend eigendomsrechten van grond;
- overdrachten van gebruiksrechten van grond.

Met deze driedeling corresponderen tevens verschillen in de mate van marktregulering, immers:

- overdrachten van eigendomsrechten in combinatie met gebruiksrechten van grond - onverpachte grond - zijn vrij 1), evenals de prijsvorming;
- overdrachten van uitsluitend eigendomsrechten - verpachte grond - zijn onderhevig aan wettelijke bepalingen, evenals de prijsvorming ervan. Het "voorkeursrecht" bepaalt onder meer (Bongers, 1981) dat de verpachter die tot vervreemding van het verpachte of een deel daarvan wil overgaan, verplicht is de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het aan te bieden recht te verkrijgen. In geval van onenigheid omtrent de overdrachtsprijs kan de verpachter de Grondkamer vragen om taxatie van de waarde van het object. Wanneer de pachter ook deze getaxeerde prijs niet accepteert is de verpachter gedurende 1 jaar vrij om het object aan anderen dan de pachter te verkopen. Is de verpachter niet bereid tot verkoop tegen de getaxeerde waarde dan kan de procedure na 1 jaar opnieuw aanvangen.
- overdrachten van gebruiksrechten - via pachtovereenkomsten - zijn eveneens onderhevig aan wettelijke bepalingen. Het aangaan, verlengen en beëindigen van een pachtovereenkomst is grotendeels gereguleerd. De duur van de pachtovereenkomst - 12 jaar voor een hoeve en 6 jaar voor los land - is geregeld. Een kortere duur behoeft tijdig de goedkeuring van de grondkamer. Daarnaast is de pachtverlenging (continuatierecht), de pachtoverneming (in de plaatsstelling) en het beëindigen van de pachtovereenkomst geregeld. Voorts moet de bij een pachtcontract bedongen pachtprijs tijdig ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Grondkamer, waarna deze de overeengekomen tegenprestatie (pachtprijs plus andere aan de pachter opgelegde verplichtingen) toetst aan de geldende pachtprijsnormen - deze fungeren als bovengrens-, aan eventuele buitensporige bepalingen, aan het algemeen landbouwbelang en aan de wet. Herziening van de pachtprijs is na goedkeuring van de grondkamer op aanvraag van pachter of verpachter na telkens drie jaar mogelijk.

De gedeeltelijke regulering van de grondmarkt leidt tot aanzienlijke verschillen in het niveau der koopprijzen tussen onverpachte- en verpachte gronden. Tabel 3.3 in paragraaf 3.5 geeft hiervan een overzicht.

1) Althans in de gekozen analyseperiode 1963-1980.

3.4 Het object: agrarisch onroerend goed

Landbouwgrond is een heterogeen goed. In de eerste plaats verschilt de kwaliteit van de bodem (bodemvruchtbaarheid, ontwatering, enz.) en daarmee samenhangend de aanwendingsmogelijkheden (bouwland, grasland en tuinland 1)).

In de tweede plaats bepaalt het al dan niet aanwezig zijn van opstallen (bedrijfsgebouwen) de aard van het goed.

In de derde plaats is de locatie van het onroerende goed van belang.

De verschillen in de kwaliteit van de bodem 2) kunnen niet in de analyse worden betrokken, omdat we niet de beschikking hebben over kwaliteitsgegevens per individuele transactie. Het onderscheid naar bouwland, grasland en tuinland is echter met het beschikbare materiaal wel te maken, alhoewel niet per individuele transactie. Bedoeld onderscheid, dat globaal kan worden opgevat als een benadering van de verschillen in de kwaliteit van de bodem, geeft ongeveer de aanwendingsmogelijkheid van de grond weer, en daarmee het mogelijke bedrijfsresultaat per hectare. De indeling resulteert in verschillende prijzen per hectare.

De tweedeling van de transacties naar het al dan niet aanwezig zijn van bedrijfsgebouwen, welke met het materiaal gemaakt kan worden, is van belang gezien de aanzienlijke prijsverschillen die kunnen worden geconstateerd tussen los- en bebouwd land.

Ook per regio blijken aanmerkelijke verschillen in prijs per hectare voor te komen. Van een regionale indeling wordt echter, zoals bij het onderzoeksdoel (zie 1.2) is uitéengezet, in deze fase van de studie afgezien.

3.5 Naar een indeling van grondmarkttransacties

De in de voorafgaande paragraaf geschetste indelingen van de transacties op de agrarische grondmarkt lijken elk voor zich zinnig. Een model echter, waarin alle genoemde soorten van overeenkomsten en overdrachten een plaats hebben, is slecht hanteerbaar; niet alleen vanwege het feit dat een onoverzichtelijk aantal deelmarkten ontstaat, maar ook vanwege een gebrek aan voldoende (betrouwbaar) statistisch materiaal. Vandaar dat uit de genoemde indelingen een keuze moet worden gemaakt. Tabel 3.2 geeft een overzicht van pacht- en koopprijzen van diverse categorieën landbouwgrond.

Te constateren valt dat:
- er nogal wat spreiding rond de gemiddelde prijs (totaal) voorkomt;
- de gemiddelde prijzen van los bouwland en los grasland niet al te veel van elkaar verschillen;
- de gemiddelde prijs van los tuinland veel verschilt van de gemiddelde prijzen van los bouwland en los grasland;
- de gemiddelde prijs van boerderijen (groter dan 1 hectare) aanzienlijk verschilt van de gemiddelde prijs van los land;
- de gemiddelde prijs van tuinderijen nogal verschilt van de gemiddelde prijs van los tuinland;
- de gemiddelde prijs van verpachte grond aanzienlijk verschilt van de gemiddelde prijs van onverpachte grond.

1) De term "tuinland" wordt gebezigd in de Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, welke een van onze belangrijkste informatiebronnen is. Het begrip wordt echter niet omschreven. De koper vult de bestemming van de gekochte of gepachte grond (w.o. de mogelijkheid "tuinland") in. Hij vult dus het begrip.
2) In de analyse van Jacobs behoort de factor "kwaliteit van de grond" tot de belangrijkste factoren ter verklaring van de verschillen in prijs bij individuele transacties (Jacobs, 1970).

Tabel 3.2 Gemiddelde prijs/ha per onderscheiden groep van transacties in de periode 1963/64 - 1979/80 (in nominale guldens)

	63/64	67/68	71/72	75/76	79/80
Gemiddelde koopprijs (tot.)	7.480	8.561	9.502	19.750	40.450
Gem. koopprijs (los bouwl.)	6.840	8.000	8.620	17.140	33.267
" " (los grasl.)	5.860	6.860	7.500	16.690	33.173
" " (los tuinl.)	14.900	18.490	22.780	39.580	115.747
Gem. koopprijs (boerderijen groter dan 1 ha)	7.210	8.760	9.770	21.850	43.140
Gem. koopprijs (losland)	6.070	7.153	7.715	16.642	33.478
Gem. koopprijs (tuinderijen)	30.460	40.240	65.760	125.320	346.805
" " (los tuinl.)	14.900	18.490	22.780	39.580	115.747
Gem. koopprijs (onverpacht)	onb.	onb.	10.745	22.081	47.722
" " (verpacht)	"	"	7.709	13.892	27.835
Gem. pachtprijs (boerderij)	194	237	295	415	550
" " (los land)	140	170	197	263	379
" " (tuind.)	689	1.049	1.521	859	1.694
" " (los tuinl.)	355	455	447	606	884

1) Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden. Den Haag, CBS 1963/64 - 1979/80.

Op basis van deze constateringen en gelet op het beschikbare data-materiaal worden tuinderijen 1) en los tuinland uitgesloten van verdere analyse. Tuinderijen en los tuinland spelen een ondergeschikte rol wat betreft het aantal transacties; soms zelfs zodanig dat een betrouwbaar gemiddelde nauwelijks te berekenen valt. Verder worden los bouwland en los grasland samengevoegd tot los land. In een analyse van Jacobs (1970) bleek het onderscheid "bouwland-grasland" bij de verklaring van de prijs nauwelijks van belang.

In tabel 3.3 is rekening gehouden met die besluiten. In deze tabel worden nog 2 x 3 = 6 deelmarkten onderscheiden.

Tabel 3.3 Gemiddelde prijs/ha per onderscheiden groep van transacties in de periode 1963/64 - 1979/80 (in nominale guldens)

	63/64	67/68	71/72	75/76	79/80
Gemiddelde koopprijs/ha:					
verpachte boerderijen	6.150	7.130	7.600	14.230	31.780
verpacht los land	5.570	6.676	6.924	12.641	24.078
Onverpachte boerderijen	7.710	9.780	11.320	25.260	51.030
Onverpacht los land	6.491	7.416	8.584	18.523	38.668
Gemiddelde pachtprijs/ha:					
boerderijen	194	237	295	415	550
los land	140	120	197	263	379

1) De prijs van tuinderijen lijkt sterk beïnvloed door de omvang en de kwaliteit der glasopstanden.

De gemiddelde prijs van boerderijen is echter een wat onzuivere prijs, omdat zowel de kwaliteit van de opstallen, als de grootte (in hectaren gemeten) van de bedrijven de prijs per hectare kunnen beïnvloeden. Er wordt dan ook verondersteld dat de gemiddelde prijs van los land op de grondmarkt de meest zuivere grond- of pachtprijs is. De totale omvang van het verkochte of verpachte areaal daarentegen wordt bepaald door de som van boerderijen en los land. Boerderijen kunnen immers in gedeelten worden verkocht 1) of verpacht, waardoor de scheiding boerderijen-los land vanuit de aanbodkant gezien onzuiver wordt. Daarnaast kunnen boerderijen aangekocht of gepacht worden door bestaande bedrijven enkel en alleen ter uitbreiding van het eigen areaal, hetgeen de scheiding vanuit de vraagzijde onzuiver maakt.

3.6 Conclusies voor het vervolg van het onderzoek

Op basis van een en ander worden voor het vervolg van het onderzoek de volgende uitgangspunten gekozen:

1. er worden drie deelmarkten onderscheiden, nl.:
   - een markt waar onverpachte objecten vrij verkocht worden tegen een vrije prijs;
   - een markt waar verpachte objecten gereguleerd verkocht worden, al dan niet tegen een door de Grondkamers getaxeerde prijs;
   - een markt waar pachtovereenkomsten onder wettelijke bepalingen afgesloten en beëindigd worden, tegen een aan de pachtnormen getoetste pachtprijs.
2. de op deze markten geldende prijzen zijn de zuivere prijzen van los land 2);
3. de voor de drie deelmarkten relevante (verhandelde) aantallen hectaren zijn per deelmarkt de som van boerderijen groter dan 1 hectare en los land;
4. tuinderijen en los tuinland worden om eerder vermelde redenen niet in de analyse betrokken;
5. transacties waarbij een (schoon)ouder-kind relatie in 't geding is worden niet meegenomen.

De volgende grootheden kunnen nu als te verklaren variabelen (modelendogenen) aangemerkt worden:

- de in hectares gemeten verhandelde oppervlakte onverpachte grond (boerderijen plus los land);
- de gemiddelde prijs van onverpacht los land;
- de in hectares gemeten verhandelde oppervlakte verpachte grond (boerderijen plus los land);
- de gemiddelde prijs van verpacht los land;
- de in hectares gemeten oppervlakte nieuw afgesloten pachtovereenkomsten.

Verder zijn enige andere grootheden uit deze 5 modelendogenen af te leiden, zoals: - de gemiddelde prijs van onverpachte boerderijen groter dan 1 hectare;
- de gemiddelde prijs van verpachte boerderijen groter dan 1 hectare.

De pachtprijs wordt exogeen verondersteld (via pachtprijsnormen door de Grondkamers vastgesteld).

1) Het CBS stuurt ter verkrijging van informatie omtrent de grondmarkt slechts de kopers van landbouwgronden een vragenlijst.
Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, 1978/79, aanhangsel 2.

2) De "onzuivere" prijzen van boerderijen zullen worden afgeleid van o.m. de prijzen van los land.

4. DEELNEMERS OP DE DEELMARKTEN

4.1 Inleiding

Op basis van de uitgangspunten, zoals die zijn uiteengezet in de paragrafen 2.3.1 en 3.6 en met in achtneming van de probleemstelling, zal in de hoofdstukken 5, 6 en 7 getracht worden hypothesen op te stellen omtrent factoren welke de vraag naar en het aanbod van eigendoms- en/of gebruiksrechten van gronden met een agrarische bestemming op de diverse deelmarkten bepalen. Aansluitend worden deze hypotheses getoetst.

Alvorens hiertoe over te gaan is het zinvol de deelnemers aan het grondverkeer, dat via de grondmarkt plaatsvindt, te inventariseren. Door tevens na te gaan in welke mate deze deelnemers in het verleden actief waren op de drie deelmarkten verkrijgen we een eerste indruk van deze deelmarkten.

Voor de later op te stellen (gedrags-) hypothesen kan op deze wijze wellicht meer inzicht worden verkregen in de motieven die tot de vraag naar en het aanbod van landbouwgrond aanleiding geven. Daarnaast wordt duidelijk hoe deze motieven per deelmarkt gewogen dienen te worden.

4.2 De deelnemers: Overheid, SBL, niet-particulieren, niet-agrariërs en agrariërs

De statistiek (Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, 1963/1980) biedt vanaf 1977/78 de mogelijkheid kopers en verkopers resp. pachters en verpachters van landbouwgronden in te delen naar:

- Overheid;
- Stichting Beheer Landbouwgronden (SBL), sinds kort Bureau Beheer Landbouwgronden;
- Banken/verzekeringsmaatschappijen;
- Kerkelijke instellingen;
- Agrariërs;
- Niet-agrariërs;
- Beroep niet vermeld.

Deze deelnemers aan het agrarisch grondverkeer, die we tot een 5-tal categorieën comprimeerden, verdienen enige toelichting.

Overheid

Als "overheid" merkt het CBS (t.b.v. de verzameling van pacht- en koopprijsgegevens) aan: de Directie Wieringermeer, de Directie Zuiderzeewerken, Gedeputeerde Staten, Gemeenten, Houtvesterijen, Inspectie der Domeinen, het Kroondomein, de Provinciale Waterstaat, de Provincies, Rijkswaterstaat, de Staat der Nederlanden, Staatsbosbeheer, Staatsdomeinen, Waterschappen en Zuiveringsschappen. Zij oefent op velerlei wijzen direct 1) invloed uit op de diverse deelmarkten waaruit de grondmarkt bestaat.

In de eerste plaats gebeurt dat door het opstellen c.q. afschaffen van allerlei regels en wetten ter regulering van zowel het grond- en pachtverkeer als de grond- en pachtprijsvorming.

In de tweede plaats beïnvloedt zij direct het grondverkeer d.m.v.:

- het verpachten van landbouwgrond;
- het uitgeven van landbouwgrond in erfpacht (IJsselmeerpolders);
- het onttrekken - via onteigening - van verpachte en onverpachte cultuurgrond aan de landbouw.

1) Daarnaast zal de overheid op meerdere wijzen indirect invloed uitoefenen op de grondmarkt; b.v. door haar prijsbeleid, haar structuurbeleid en haar algemeen financieel-economisch beleid.

In de derde plaats beïnvloedt zij direct de pacht- en grondprijsvorming d.m.v.:
- het vaststellen van de pachtprijsnormen;
- het bepalen van een erfpachtprijs;
- het bepalen van onteigeningsprijzen.

Deze directe bemoeienissen van de Overheid op de grondmarkt geschieden over 't algemeen vanuit meerdere, soms strijdige, doelstellingen. Het lijkt dan ook weinig zinvol in deze analyse te trachten iets van het gedrag van de Overheid/ SBL m.b.t. grondverkeer en grondmarkt te verklaren. Wel zal zoveel mogelijk geprobeerd worden exogeen te veronderstellen overheidsinvloeden expliciet te maken.

De Stichting Beheer Landbouwgronden

De SBL (opgericht in 1946) heeft als doel: "het tijdelijk beheren van landbouwgronden en daarbij behorende opstallen, teneinde te bevorderen, dat deze de, uit het oogpunt van algemeen belang, meest gewenste bestemming verkrijgen". Zij koopt en vervreemdt daartoe landbouwgronden in het kader van:
- ruilverkavelingen;
- bedrijfsbeëindigingsregelingen van het Ontwikkelings- en Saneringsfonds;
- de Grondbank.

Het totale bezit van de SBL (haar "werkvoorraad") was eind 1980 54.504 ha 1). Zij volgt voorzichtig het algemene prijsniveau, zoals dat in de verkeerswaarde van gelijksoortige objecten tot uiting komt.

De grondbank (vanaf 1972), onder beheer van de SBL, tracht door verkoop van grond en uitgifte van de aangekochte grond in erfpacht de financieringslasten bij de overname van grond te verlichten, in concreto bij:
- bedrijfsopvolging;
- overname van de grondeigendom door de pachter;
- vergroting van het bedrijf.

Dit onder een aantal voorwaarden.

Niet-particulieren

Onder niet-particulieren rekenen we Banken, Verzekeringsmaatschappijen, Kerkelijke instellingen en overige niet-particulieren.

Verwacht mag worden dat deze instellingen op de grondmarkt opereren als beleggers.

Niet-agrariërs

Bedoeld worden particulieren met een ander hoofdberoep dan landbouwer, veehouder of tuinder. Daarnaast rekenen we tot deze categorie: personen waarvan het beroep niet werd vermeld alsmede personen gevestigd in het buitenland. Onder deze niet-agrariërs vinden we tevens rustende agrariërs en personen met een agrarisch nevenberoep. Het percentage nevenberoepers schommelt de laatste jaren rond de 17% van het totaal van hoofd- en nevenberoepers in de landbouw.

Voor een groot deel gaat het bij deze categorie dus om personen die vanuit beleggingsmotieven op de grondmarkt opereren; voor een kleiner deel om personen die gebruiker van de grond zijn.

Agrariërs

Agrariërs zijn personen met het hoofdberoep in de land- of tuinbouw. Zij zijn voornamelijk als gebruikers van de grond te beschouwen.

1) Als volgt gespecificeerd:

- volledig eigendom (incl. blote eigendom belast met erfpacht)	50.666 ha
- beklemrecht, erfpacht, stadsrecht en dergelijke	500 ha
- pachtrecht	3.338 ha

Bron: Verslag van de SBL voor het jaar 1980.

4.3 Deelnemers per deelmarkt

4.3.1 Deelmarkt: onverpachte objecten

Voor de periode 1977-1980 is nagegaan hoe de grondmarkttransacties procentueel waren verdeeld over de in paragraaf 4.2 onderscheiden categorieën van kopers en verkopers. De weergegeven gemiddelde aandelen wijken nauwelijks af van de voor de drie perioden 1977/78, 1978/79 en 1979/80 afzonderlijk gemeten aandelen. Over de laatste drie jaar is er dus een stabiel beeld (tabel 4.1).

Tabel 4.1 Aandelen van kopers en verkopers van onverpachte grond in procenten van het totaal over de periode 1977/80 x)

Verkopers	KOPERS				
	Overheid/ SBL	Niet-particulieren	Agrariërs	Niet-agrariërs	Totaal
Overheid/SBL	0,2	0,0	0,5	0,1	0,8
Niet-particulier	0,4	0,1	1,3	0,3	2,1
Agrariërs	17,1	0,6	35,9	6,0	59,6
Niet-agrariërs	6,6	0,6	23,3	7,0	37,5
Totaal	24,3	1,3	61,0	13,4	100,0

x) Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden.

Aan koperszijde zien we dat:
- de Stichting Beheer Landbouwgronden bijna een kwart van het totale aanbod voor zich opeist;
- agrariërs het overgrote deel (61%) aankopen; dit aandeel is zeer waarschijnlijk nog onderschat, daar een gedeelte van het aandeel der niet-agrariërs eigenlijk tot dat der agrariërs gerekend zou moeten worden, bijvoorbeeld waar het gaat om rustende boeren en kopers met een agrarisch nevenberoep;
- niet-particulieren een te verwaarlozen deel (1,3%) aankopen.

Er blijken dus twee belangrijke categorieën kopers van landbouwgrond in onverpachte staat te zijn, te weten: agrariërs en de SBL. Beleggers kopen geen onverpachte grond.

Aan verkoperszijde blijkt dat:
- Overheid en SBL een verwaarloosbaar aandeel verkopen (de SBL geeft - via de Grondbank - grond in erfpacht uit en "verliest" daarnaast veel grond binnen ruilverkavelingen via "onderbedeling");
- Niet-particulieren een zeer klein deel - 2,1% verkopen;
- Agrariërs de belangrijkste verkoperscategorie zijn; zeker wanneer ook hier een flink deel van de categorie niet-agrariërs tot de agrariërs gerekend wordt.

Er zijn dus twee belangrijke categorieën verkopers van landbouwgrond in onverpachte staat, te weten: agrariërs en in beperkte mate niet-agrariërs (beleggers).

4.3.2 Deelmarkt: verpachte objecten

Voor transacties van verpachte grond is een aan tabel 4.1 analoge onderverdeling te maken. Tabel 4.2 doet daarvan verslag.

Agrariërs blijken voornamelijk als kopers op te treden: 85,5%. Een deel van het aandeel (11,5%) der niet-agrariërs (rustende boeren, personen met een niet ingevuld beroep en nevenberoepers) behoort daar nog bij opgeteld te worden. De SBL en overige niet-particulieren kopen een verwaarloosbaar aandeel.

Tabel 4.2 Aandelen van kopers en verkopers van verpachte grond in procenten van het totaal over de periode 1977/80

Verkopers	KOPERS				
	Overheid/ SBL	Niet-particulieren	Agrariërs	Niet-agrariërs	Totaal
Overheid/SBL	0,0	0,1	2,2	0,2	2,4
Niet-particulier	0,0	0,1	4,7	0,5	5,3
Agrariërs	0,0	0,8	10,7	2,1	13,6
Niet-agrariërs	0,0	2,1	67,9	8,7	78,7
Totaal	0,0	3,1	85,5	11,5	100,0

Vooral niet-agrariërs verkopen verpachte grond (78,7%) en wel overwegend aan agrariërs (67,9%). Agrariërs verkopen in beperkte mate - 13,6% - vooral aan agrariërs (10,7%). Overige niet-particulieren verkopen in zeer bescheiden mate (5,3%) ook weer aan agrariërs (4,7%).

Zoals in hoofdstuk 3 reeds duidelijk werd kan de pachter in vele gevallen gebruik maken van zijn voorkeursrecht wanneer de verpachter besluit zijn (verpachte) grond te verkopen.

In de periode 1976/80 bestond ± 70% van de verkopingen van verpachte grond uit verkopingen aan de zittende pachter. Ook daarvoor schommelde dit percentage rond de 70% 1).

Het zijn overwegend niet-agrariërs die als verpachters verpachte grond verkopen aan de zittende pachters (agrariërs). Voor een te verwaarlozen deel (5%) kopen niet-agrariërs (w.o.: rustende boeren en nevenberoepers) verpachte grond als zittend pachter.

We kunnen concluderen dat verpachte grond voornamelijk door niet-agrariërs aan agrariërs wordt verkocht; voor het merendeel (±70%) gaat het om verpachters die aan de zittende pachter verkopen. De belegger verkoopt dus aan de gebruiker.

4.3.3 Deelmarkt: pachtcontracten

De ontwikkeling van de omvang van het verpachte areaal werd reeds eerder in tabel 2.1 weergegeven. De daar geconstateerde afname gold voor zowel het aan familieleden verpachte areaal - van 9,6% in 1959 tot 6,5% in 1979 - als voor het aan niet-familieleden verpachte areaal - van 42,8% in 1959 tot 36% in 1977.

We beperken ons hier zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven tot pachtovereenkomsten afgesloten tussen niet-familieleden.

De statistiek maakt het in dit geval mogelijk de jaarlijks geregistreerde pachtovereenkomsten voor de gehele analyseperiode 1963-1980 in te delen naar de "maatschappelijke status" der verpachters, te weten: Overheid/SBL, Banken/Verzekeringsmaatschappijen, Kerkelijke instellingen, Overige niet-particulieren, Agrariërs, Niet-agrariërs, Particulieren waarvan het beroep niet is vermeld en Verpachters wonende in het buitenland. Het aandeel van verpachters waarvan het beroep niet wordt vermeld is zeer groot en groeit in de tijd - 20% in de periode 63/65 tot 36% in de periode 75/80. Dit gegeven maakt de indeling minder bruikbaar; we moeten er echter mee doen. We brengen de indeling terug tot de categorieën:

- Overheid/SBL;
- Niet-particulieren;
- Agrariërs;
- Niet-agrariërs.

1) De volgende percentages werden (i.v.m. hiaten in het data-materiaal) berekend uit de som van boerderijen, los grasland en los bouwland: 1975/76=70%, 1974/75=67%, 1973/74=67%, 1972/73=62% en 1971/72=71%, 1970/71=76%, 1969/70=80%, 1968/69=79%, 1967/68=70%.

De grote groep particuliere verpachters van wie het beroep niet vermeld is, wordt naar aandeel verdeeld over agrariërs en niet-agrariërs. Eén en ander resulteert in tabel 4.3.

Tabel 4.3 Afgesloten pachtcontracten (nieuwe- plus wijzigingscontracten) naar "maatschappelijke status" van de verpachter (aandelen in procenten van het totaal) over de periode 1963/80

Periode	Overheid/ SBL x)	Niet-particulieren	Agrariërs	Niet-agrariërs	Totaal
1963/65	21,7%	16,1%	13,2%	49%	100%=168.666 ha
1966/70	24,6%	18,2%	9,9%	47,3%	100%=186.349 ha
1971/75	32,2%	19,0%	4,2%	44,6%	100%=185.846 ha
1976/80	33,1%	21,1%	7,2%	38,1%	100%=188.761 ha

x) Inclusief de IJsselmeerpolders.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgrond, 1963/64 - 1979/80. CBS, Den Haag.

Zowel de Overheid/SBL, als in mindere mate de "overige niet-particulieren" eisen een groeiend deel van de totale verpachtingen voor zich op. Agrariërs verpachten nog maar in bescheiden mate: 7,7% van het totaal in de periode 1975/80. Het aandeel der niet-agrariërs daalde gestaag: van 49% in 1963/64 tot 38% in 1979/80.

Concluderend kunnen we stellen dat, ondanks de in paragraaf 2.3.4 geconstateerde kortere looptijden, het aantal nieuwe pachtovereenkomsten sterk daalde. Door de grote stijging van het aantal wijzigingscontracten bleef het totaal aantal jaarlijks afgesloten pachtovereenkomsten echter op peil.

Duidelijk werd tevens dat de overheid een steeds groter deel van de pachtovereenkomsten voor zijn rekening neemt, terwijl agrariërs en vooral niet-agrariërs steeds minder grond gaan verpachten.

4.3.4 Naar een totaaloverzicht

Het aanbod van onverpachte grond komt volgens het schema van figuur 4.1 voor 61% van agrariers en voor 39% van niet-agrariërs. Van dit laatste aandeel is zeer waarschijnlijk een flink deel afkomstig van vroegere verpachters.

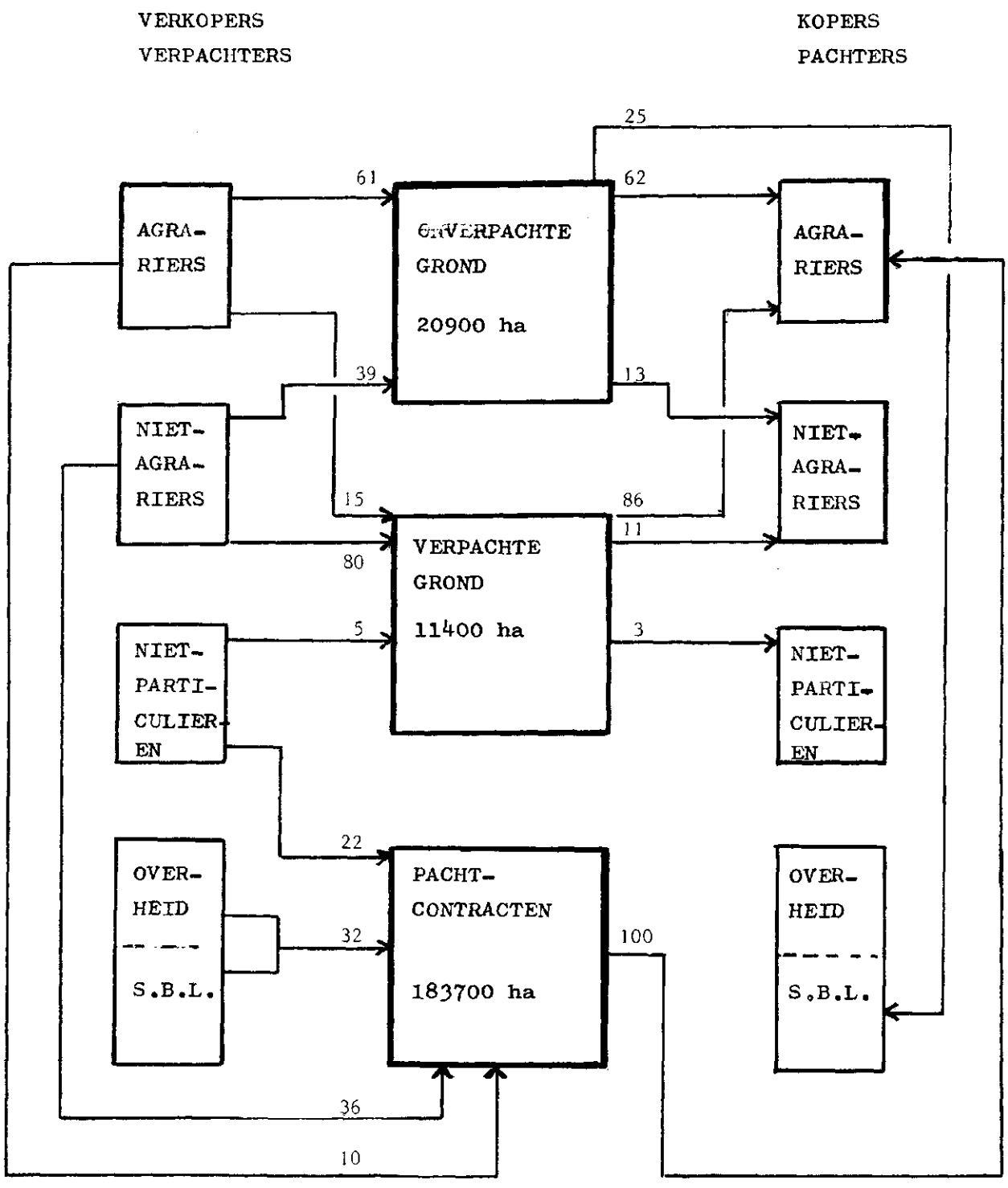
Aan de vraagzijde van deze deelmarkt zien we natuurlijk in de eerste plaats agrariërs (62%), maar tevens een aanzienlijk aandeel (25%) van de SBL. Tenslotte kopen niet-agrariërs (wellicht personen met een agrarisch nevenberoep) in geringe mate (13%) op deze deelmarkt. Niet geregistreerd, en dus niet in het schema voorkomend is het aandeel dat de overheid ten behoeve van niet-agrarisch gebruik aankoopt (onteigeningen e.d.). Dit laatste aandeel meten we in de uiteindelijke vraagrelatie aan de afname van de oppervlakte cultuurgrond.

Aanbod van verpachte grond komt in hoofdzaak van niet-agrariërs (80%). In zeer geringe mate van agrariërs en niet-particulieren. Opmerkelijk is dat niet-particulieren zo weinig verpachte dan wel vrijgekomen grond aanbieden. De afname van het verpachte areaal is kennelijk niet toe te schrijven aan de niet-particulieren.

Aan de vraagzijde van deze deelmarkt vinden we vooral agrariërs, die in 70% van de gevallen als zittend pachter de aangeboden objecten aankopen. De afname van het verpachte areaal is dus hoofdzakelijk een gevolg van het feit dat niet-agrariërs zowel verpachte als zojuist vrijgekomen gronden verkopen aan de gebruikers van landbouwgrond, de boeren.

Verpachters blijken te bestaan uit de overheid en beleggers. In de laatste 20 jaar nam het aandeel van de overheid flink toe, evenals dat van de niet-particulieren. Het aandeel van agrariërs en van niet-agrariërs daarentegen daalde in een hoog tempo.

Figuur 4.1 Oppervlakte landbouwgrond die jaarlijks in de periode 1977/80 was betrokken bij verkoop en verpachting, verdeeld (%) naar de rechtspositie van verkopers en verpachters resp. kopers en pachters. Exclusief familietransacties. Kleine hoeveelheden zijn weggelaten.



5. DEELMARKT "ONVERPACHTE GROND": VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSRESULTATEN

5.1 Inleiding

Alvorens in te gaan op de te maken veronderstellingen m.b.t. vraag- en aanbod per deelmarkt lijkt het zinvol de "algemene" eigenschappen die aan de grondmarkt(en) zijn verbonden toe te lichten.

De grondmarkt is - zoals reeds in hoofdstuk 3 werd aangegeven - voor een deel een markt welke via wetten en regels streng is gereguleerd (pachtcontracten, verkopingen van verpachte grond). Het overblijvende deel, "de vrije grondmarkt", is ook niet bepaald een "purely competitive market" (Reynolds, 1969), omdat:

1. het produkt (land, grond) niet homogeen is (kwalitatief, bebouwd - zie paragraaf 3.4);
2. er niet altijd een groot aantal kopers en verkopers aanwezig zijn; soms zijn er weinig kopers en veel verkopers, soms is het andersom, soms zijn er van beide weinig. Hierdoor kan het zijn dat een enkele transactie veel invloed heeft op het totale marktgebeuren;
3. er niet altijd vrije toe- en uittreding tot de markt is. Beperkende factoren zijn: beschikbaarheid van krediet, enz.;
4. de markt slechts op lokaal niveau min of meer doorzichtig is. De gemiddelde koper of verkoper is slechts bij uitzondering op de markt actief, dus gebrek aan ervaring;
5. grond een vaste lokatie heeft. Deze vaste lokatie brengt de markt op lokaal niveau, hetgeen deze markt grotendeels afhankelijk maakt van lokaal aanbod en lokale vraag.

Het niet voldoen van de eisen van een "purely competitve market" kan gevolgen hebben voor de werking van de markt en daarmee tevens voor de empirische "aantoonbaarheid" van voor de hand liggende veronderstellingen m.b.t. vraag- en aanbod per deelmarkt.

5.2 De verhandelde oppervlakte onverpachte grond

5.2.1 Veronderstellingen

Aanbieders van onverpachte grond zijn zoals we in figuur 4.1 zagen in hoofdzaak agrariërs (60%) en voor de rest niet-agrariërs (37,5%). Daar de categorie "niet-agrariërs" tevens bestaat uit nevenberoepers, personen waarvan het beroep niet is ingevuld en rustende boeren (deze hebben zich grotendeels uit de landbouw teruggetrokken, maar zijn in een aantal gevallen nog eigenaar van - een deel van - hun grond), kan men er vanuit gaan dat het gemeten aandeel der agrariërs op deze markt nog flink is onderschat.

Wanneer komt er nu grond vrij; wanneer wordt grond op de vrije markt aangeboden?

5.2.1.1 Wijkers

In de eerste plaats komt grond vrij op het moment dat een bedrijfshoofd - zonder opvolger - abdiceert.

Verwacht mag worden dat oudere agrariërs (voor een deel) de opbrengsten uit de verkoop van het bedrijf zullen gebruiken voor de oudedagsvoorziening. Zij zullen echter, daar zij toch al A.O.W. genieten en wellicht gespaard hebben, het moment van verkoop van de grond kunnen uitstellen.

Overwegingen die tot uitstel aanleiding kunnen geven kunnen liggen in de financiële sfeer; b.v. men verwacht dat de grondprijs zal gaan stijgen, dat de rente hoger zal worden, dat de inflatie zal dalen, enz. Een hogere rente maakt het aanhouden van grond duurder. Een laag inflatiepercentage doet de kans op nominale vermogenswinst afnemen, daar in de tijd geldontwaarding en nominale grondprijsontwikkeling elkaar redelijk in evenwicht hielden (Hoeve, 1974).

Daarnaast kunnen wat meer emotionele en traditionele overwegingen het uitstel van verkoop beïnvloeden (verknochtheid, verbondenheid). Bedoeld uitstel kan in dit laatste geval lopen tot het moment van overlijden. Hierna worden voor de erfgenamen wellicht de eerdergenoemde financiële overwegingen van belang.

Ook wanneer een (oude) pachter - zonder opvolger - zich uit de landbouw terugtrekt is er een kans dat de grond op de vrije markt komt. De verpachter kan namelijk na het terugtrekken van de pachter kiezen uit een drietal mogelijkheden, te weten: opnieuw verpachten, zelf in gebruik nemen of in onverpachte staat verkopen. De hoogte van de pachtprijs zal deze keuze mede bepalen. Herdt en Cochrane (1966) stellen hieromtrent: "Farmland owned by non-farmer investors (landlords) might be offered on the market if the rate of return on land changed relative to the rate on other long-term investments. High rates of return on alternative investments would give landlords an incentive to sell their land and invest their money elsewhere".

Tabel 5.1 geeft een indruk van de daling van het aantal bedrijven 1) en het aanbod van onverpachte grond in de analyse-periode.

Tabel 5.1 Daling van het aantal bedrijven en verhandelde oppervlakte onverpachte grond (jaargemiddelden per periode)

Periode	Daling aantal bedrijven x)	Verhandelde oppervlakte onverpachte grond xx)
1963/65	12.761 bedrijven	31.910 ha
1965/70	7.863 "	30.511 "
1970/75	4.404 "	26.631 "
1975/80	3.520 "	21.034 "

x) Bron: Landbouwtellingen.
xx) Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, Den Haag, CBS, 1963-1980.

5.2.1.2 Blijvers

In de tweede plaats (naast aanbod t.g.v. abdicatie) kan er grond op de vrije markt komen doordat "blijvers" - agrariërs die hun bedrijf voortzetten een deel van hun grond wensen af te stoten.

Dit afstoten van grond door gecontinueerde bedrijven lijkt echter minder waarschijnlijk in een periode (1963-1980), waarin de noodzakelijke vergroting van de oppervlakte cultuurgrond per bedrijf een opmerkelijke structurele ontwikkeling is geweest. Toch zijn er enkele redenen denkbaar:

- een bedrijf verkoopt een afgelegen perceel, teneinde dichterbij de huiskavel een ander perceel aan te kunnen kopen. Hiervoor bestaan echter regelingen welke buiten de grondmarkt om werken 2);
- een bedrijf verkoopt een perceel, teneinde met de opbrengst noodzakelijke investeringen in gebouwen en/of machines en installaties te kunnen doen (omschakeling naar b.v. intensieve veehouderij). Dit argument krijgt echter minder gewicht wanneer men bedenkt dat agrariërs vrij gemakkelijk geld t.b.v. investeringen kunnen lenen door een hypotheek te nemen op de aanwezige grond in eigendom, daarnaast is in veel gevallen de grond nodig om er mest op kwijt te raken;

1) De daling van het aantal bedrijven is hier opgevoerd als proxy voor de daling van het aantal bedrijfshoofden, waarvan geen betrouwbare reeks was op te stellen.
2) Binnen ruilverkavelingsgebieden wordt de herverkaveling door de R.v.k. Commissie buiten de grondmarkt om geregeld. Buiten ruilverkavelingsgebieden is er sinds 1971 een kavelruilregeling; ook hierbij komt de grond niet op de markt.

- een bedrijf wordt gedwongen een perceel te verkopen in geval van onteigening. Deze transacties echter komen niet in de statistiek voor, daar slechts transacties van landbouwgrond met een landbouwkundige bestemming worden geregistreerd. Hierdoor vervalt dit punt.

5.2.1.3 Overheidsbeleid

Tenslotte dient bekeken te worden, welke overheidsmaatregelen van invloed kunnen zijn (geweest) op het aanbod van onverpachte grond.

In de analyseperiode (Mansholtplan lag er middenin) heeft de overheid zich via haar "structuurbeleid" er voor ingezet bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden te laten groeien. Voor zover deze groei belemmerd werd door de beschikbare hoeveelheid cultuurgrond was het zaak gronden "vrij" te krijgen, dan wel nieuwe cultuurgrond te creëren.

Gesaneerd werd er door middel van beëindigingsregelingen van het Ontwikkelings- en Saneringsfonds. De bestemming (Landbouwschap, 1977) van de vrijkomende grond moest leiden tot een duurzame verbetering van bestaande landbouwbedrijven ofwel duurzaam aan het gebruik van de landbouw worden onttrokken. Hiertoe diende de grond, behoudens een flink aantal uitzonderingen, te worden overgedragen aan de Stichting Beheer Landbouwgronden.

Tabel 5.2 geeft een indruk van de mate waarin van de beëindigingsregelingen is gebruik gemaakt.

Tabel 5.2 Gemiddeld aantal hectaren dat van 1964 tot 1980 jaarlijks betrokken was bij beëindigingsregelingen

Periode	Beëindigingsregelingen in ha	Periode	Verhandelde oppervlakte onverpachte grond in ha
1/1 64-31/12 65	5.855 ha	1/7 64-30/6 66	27.920 ha
1/1 66-31/11 72	8.460 ha	1/7 66-30/6 73	30.461 ha
1/1 73-31/12 79	1.726 ha	1/7 73-30/6 80	21.145 ha

Bron: Jaarverslagen O. en S. Fonds, 1964-1980.

Dat het grondverkeer t.g.v. de beëindigingsregelingen min of meer samenliep met het totale verkeer van onverpachte grond is niet zo verwonderlijk. Immers beëindigingsregelingen zijn er - ter verkrijging van grond voor de ontwikkeling van ontwikkelbare bedrijven - op gericht bedrijven te doen verdwijnen. Des te meer bedrijven verdwijnen, des te meer grond wordt aangeboden.

De overheid creëerde ook cultuurgrond. In de analyse-periode werd Oostelijk-Flevoland in pacht of erfpacht uitgegeven (1962-1977); ongeveer 20.000 ha. Vanaf 1978 werd begonnen met de uitgifte van landbouwbedrijven in Zuidelijk-Flevoland.

Wanneer bedrijfshoofden een bedrijf in de polders toegewezen krijgen, zullen zij wellicht het oude bedrijf, indien zij daarover beschikken, (moeten) afstaan. Dus of overdragen aan de SBL (in het kader van ruilverkavelingen) of vrij verkopen. In beide gevallen komen deze transacties in de statistiek terecht.

Tabel 5.3 geeft een indruk van de uitgifte van landbouwbedrijven in de Flevopolders in samenhang met de verkopen van onverpachte grond.

Tabel 5.3 Gemiddelde jaarlijkse uitgifte van landbouwbedrijven in de Flevopolders *), in hectare gemeten

Periode	Uitgegeven bedrijven	Van onverpachte grond
1963/65	4.056 ha	31.910 ha
1965/70	2.935 ha	30.510 ha
1970/75	1.644 ha	26.631 ha
1975/80	1.166 ha	21.034 ha

*) Bron: Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP), 1981.

Slot

Er zijn m.b.t. het aanbod van onverpachte grond een aantal veronderstellingen gemaakt. Deze dienen nog te worden beoordeeld op overlappingen, strijdigheden, e.d. Het resultaat daarvan is het volgende.

De aangeboden hoeveelheid onverpachte grond werd in de eerste plaats afhankelijk verondersteld van de afname van het aantal bedrijfshoofden (in de analyseperiode i.v.m. data problemen te meten via de afname van het aantal bedrijven). Deze veronderstelling blijft gehandhaafd. De veronderstelling dat de aangeboden hoeveelheid onverpachte grond toeneemt, naarmate meer bedrijven in het kader van een beëindigingsregeling worden beëindigd komt daarmee te vervallen. Deze veronderstelling is, daar hij werkt via de afname van het totaal aantal bedrijven, een overlapping en daardoor moeilijk toetsbaar in één relatie.

In hoeverre bedrijven grond aanbieden teneinde gemakkelijker te kunnen omschakelen op minder grondgebonden produktierichtingen (b.v. intensieve veehouderij) is voor de analyseperiode moeilijk te achterhalen. Slechts een toe- of afname van het aantal intensieve veehouderijbedrijven werd geregistreerd. De hypothese is dan ook niet goed te toetsen.

De overige veronderstellingen kunnen worden gehandhaafd. Getoetst zijn derhalve de hypotheses dat de aangeboden hoeveelheid cultuurgrond zal toenemen, naarmate:

- meer bedrijfshoofden (zonder opvolger) abdiceren; te meten via de afname van het totaal aantal bedrijven;
- de grondprijs hoger is;
- de pachtprijs lager is;
- de rente hoger is;
- de inflatie minder is;
- meer bedrijven in de polders worden uitgegeven.

5.2.2 Schattingsresultaten

De opgestelde hypothesen zijn getoetst met behulp van de "kleinste kwadraten methode". De resultaten zijn vermeld in deze paragraaf.

Als data voor de schattingen fungeerden tijdreeksen over de periode 1963-1980; dus 17 waarnemingen. Om de trend in de tijdreeksen zo veel mogelijk te elimineren en daarmee de kans op intercorrelatie te verkleinen zijn alle reeksen in eerste verschillen geschreven. Hierdoor bleven er 16 waarnemingen over.

Omdat er geen aanleiding was een niet-lineair verband te veronderstellen is een lineair verband verondersteld tussen enerzijds de (te verklaren) verhandelde oppervlakte onverpachte grond (TOQBL) en anderzijds de veronderstelde verklarende variabelen.

Schattingsresultaten (in eerste verschillen)

In de uiteindelijke vergelijking bleken de volgende verklarende variabelen te kunnen worden gehandhaafd 1) 2):

$$(1) \quad \Delta TOQBL = \underset{(1,42)}{0,29}\ \Delta TOPLL + \underset{(2,44)}{1758,14}\ \Delta RENTE + \underset{(4,89)}{1,38}\ \Delta AFN.BEDR. - 914$$

$R^2 = 0,70$; F-waarde = 9,41; D.W. = 1,93.

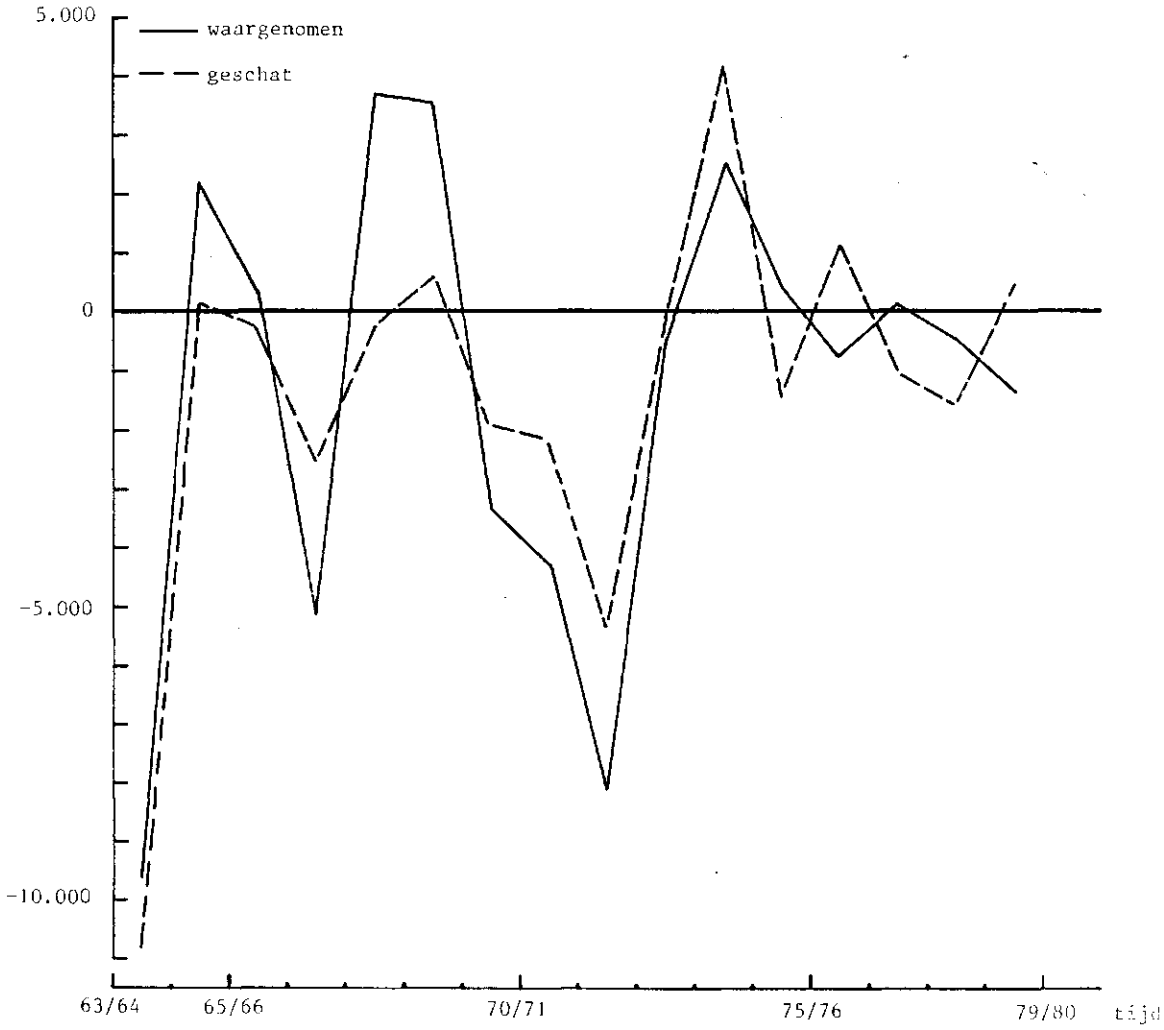
De aanpassing aan de waargenomen ontwikkeling wordt grafisch weergegeven in figuur 5.1.

Bespreking der uitkomsten

Intercorrelatie is er, zij het in geringe mate (0,28), tussen de reële grondprijs en de rente (zie tevens paragraaf 5.3.2).

1) Zie voor een overzicht van de gebruikte symbolen: Bijlage 1.
2) t-waarden tussen haakjes.

Figuur 5.1 Aanbod onverpachte grond in eerste verschillen Δ TOQBL (in hectares gemeten)



De reële prijs van onverpachte grond blijkt in deze relatie een zeer bescheiden invloed te hebben. Duizend reële guldens stijging doet het aanbod met nauwelijks 300 hectaren toenemen. De elasticiteit 1) - 0,29 x 17.853/19.326 = 0,26 - geeft dan ook aan dat het aanbod van onverpachte grond haast prijsinelastisch is.

De coëfficiënt met betrekking tot de rentevoet geeft aan dat één procent nominale rentestijging leidt tot een vergroting van het aanbod van onverpachte grond van ongeveer 1.750 hectare. De elasticiteit 1) - 1.758,14 x 7,22/19.326 = 0,66 - wijst dan ook op een heel wat grotere invloed dan de invloed die de reële grondprijs op het aanbod vertoonde.

De afname van het aantal bedrijven als verklarende variabele vertoont een elasticiteit 1) - 1,34 x 6.124/19.326 = 0,44 - die aangeeft dat 1% stijging van de afname van het aantal bedrijven leidt tot een vergroting van het aanbod van onverpachte grond van 0,44%.

De uitgifte van bedrijven in de IJsselmeerpolders bleek geen significante invloed op het aanbod van onverpachte grond te hebben. Ook de koopkrachtontwikkeling vertoonde weinig samenhang met de te verklaren variabele. De reële rente daarentegen hangt evenzeer met de te verklaren variabele samen als de nominale rente. De laatste echter paste beter in deze combinatie van verklarende variabelen (o.a. minder intercorrelatie).

1) Elasticiteiten worden berekend in het gemiddelde.

De reële pachtprijs tenslotte vertoonde niet de verwachte negatieve samenhang met de te verklaren variabele. Wanneer echter deze pachtprijs wordt gedeeld door de prijs van onverpachte grond, dan blijkt dit quotiënt (TCPLL/TOPLL) wel de negatieve samenhang, alhoewel niet significant, met de te verklaren variabele te vertonen (relatie 1a) 1) 2).

(1a) $\Delta TOQBL = -0{,}0033\ \Delta(TCPLL/TOPLL) + 1598\ \Delta RENTE + 1{,}37\ \Delta AFN.BEDR. - 833$
$\qquad\qquad (-1{,}0) \qquad\qquad (2{,}2) \qquad\qquad (4{,}7)$

$R^2 = 0{,}68$; F-waarde = 8,4; D.W. = 1,6.

Het effect van deze variabele op de te verklaren variabele is echter gering.
Beter wordt de relatie indien de prijs van onverpachte grond in het quotiënt vervangen wordt door de prijs van verpachte grond. We krijgen nu als verklarende variabele het bruto-rendement van verpachte grond (TCPLL/TVPLL). In relatie 1b is deze variabele opgenomen. De prijs van onverpachte grond werd, i.v.m. een enorme intercorrelatie met het bruto-rendement, uit de relatie verwijderd 1) 2).

(1b) $\Delta TOQBL = -0{,}0048\ \Delta(TCPLL/TVPLL) + 1770\ \Delta RENTE + 1{,}41\ \Delta AFN.BEDR. - 881$
$\qquad\qquad (-1{,}7) \qquad\qquad (2{,}6) \qquad\qquad (5{,}1)$

$R^2 = 0{,}72$;

De variabele TCPLL/TVPLL staat voor de verkopen van voorheen verpachte grond. Uit deze relatie blijkt dat meer aanbod van voorheen verpachte grond op de vrije grondmarkt verwacht mag worden, wanneer het bruto-rendement van verpachte grond daalt en de rente stijgt. Het effect van het bruto-rendement op de te verklaren variabele is gezien de elasticiteit niet verwaarloosbaar.

5.3 De prijs van onverpachte grond

Zoals in de vorige paragraaf te constateren viel, wordt de verhandelde oppervlakte onverpachte grond voor een groot deel door de afname van het aantal bedrijven (demografisch bepaald) verklaard. De invloed van vraagfactoren zal daarom worden getoetst aan de ontwikkeling van de reële prijs van onverpachte grond.

5.3.1 Veronderstellingen

Agrariërs domineren aan de vraagzijde van alle drie de deelmarkten (zie figuur 4.1). Kopers van onverpachte grond zijn dus ook voor het merendeel agrariërs. Hun aandeel van 62% is om eerder vermelde redenen 3) nog flink onderschat.
Naast agrariërs koopt de Stichting Beheer Landbouwgronden een aanzienlijk deel van de aangeboden onverpachte grond, bijna een kwart. Tenslotte traden in vroegere tijden wellicht ook nog beleggers op als kopers van onverpachte grond (dit is nog aan de verkoopzijde te merken); onder de huidige pachtwet en gezien de bruto-rendementen voor pachtcontracten van de laatste jaren is dat naar alle waarschijnlijkheid niet meer het geval. Overigens zouden eventuele beleggers gezien het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte grond (zie tabel 6.2) eerder verpachte grond kopen.
Agrariërs zullen onverpachte grond wensen aan te kopen teneinde:

1. een agrarisch bedrijf te beginnen;
2. het bestaande agrarisch bedrijf uit te breiden;
3. de verkavelingssituatie te verbeteren.

We gaan op alle drie de punten nader in.

1) Zie voor een beschrijving voor de gebruikte symbolen, bijlage 1.
2) t-waarden tussen haakjes.
3) Onder de categorie "niet-agrariërs" - kopersaandeel ± 13% - vinden we tevens rustende boeren, personen met een onvermeld beroep en personen met een agrarisch nevenberoep.

5.3.1.1 Toetreding

Bij agrariërs die een bedrijf willen beginnen kunnen we denken aan:
- aspirant-agrariërs, die niet in aanmerking komen een bestaand bedrijf van (schoon)vader of moeder over te nemen (de niet-opvolgers). Deze groep zal eerder geneigd zijn een hogere prijs voor de grond te betalen wanneer goede vooruitzichten in de landbouw aanwezig zijn, goedkopere leningen in het verschiet liggen en agrarisch onroerend goed inflatiebestendig lijkt;
- door de overheid onteigende agrariërs dan wel door anderen uitgekochte agrariërs. Deze kunnen met het verkregen kapitaal al dan niet in Nederland een ander bedrijf, dan wel los land aankopen teneinde hun agrarische activiteiten voort te zetten.

Feuerstein (1974) deed in het begin der jaren zeventig een onderzoek naar factoren die invloed zouden kunnen hebben op de grondprijs in Sleeswijk-Holstein 1). Hij vond bij schattingen over tijdreeksen dat de vraag naar landbouwgronden ten behoeve van niet-agrarisch grondgebruik, gemeten aan het aantal "niet-agrarische transacties" (iets wat het CBS niet beschikbaar heeft), de belangrijkste invloed op de grondprijs(stijging) had. Schattingen met behulp van "cross-sections" lieten in zijn analyse een samenhang zien tussen de agrarische grondprijs en de niet-agrarische grondprijs.

Ook De Hoogh veronderstelde in een discussie nota (1977) een verband tussen de grondonttrekking t.b.v. niet-agrarische doeleinden en de prijsstijging van agrarische grond: "De afkalving van het cultuurgrondareaal verscherpt de concurrentie om de grond binnen de landbouw, voorzover de uitgekochte grondgebruikers hun agrarisch beroep toch willen voortzetten en met dat doel hun omvangrijke vermogen aanwenden voor grondverwerving elders. Ook de vraag naar grond voor doeleinden als pony-farms, tweede woning e.d. werkt prijsopdrijvend met uitstralingseffecten over het omringende agrarisch gebied".

Hij relativeert dit punt echter door tevens op te merken: "Naar mijn oordeel is echter de concurrentie om de landbouwgrond (met de hoog opgelopen prijzen als gevolg) toch in belangrijke mate toe te schrijven aan ontwikkelingen in de landbouw zelf. Het is vooral de vraag naar grond voor agrarisch gebruik (en niet primair die voor niet-agrarische doeleinden) die vermoedelijk de grootste prijsopdrijvende kracht is geweest in de achterliggende jaren".

Op grond van een en ander kan worden verondersteld dat een hogere grondprijs tot stand komt naarmate:
- de aangeboden oppervlakte kleiner is;
- de hypotheekrente lager is;
- de geldontwaarding groter is;
- de vooruitzichten beter zijn; er hogere opbrengstprijzen (t.o.v. de produktiekosten), een hogere rentabiliteit en hogere agrarische inkomens te behalen zijn;
- meer cultuurgrond onteigend wordt dan wel aan particulieren verkocht wordt (meer grond aan de landbouw wordt onttrokken).

5.3.1.2 Bedrijfsvergroting

In de analyseperiode hebben de voor de grondmarkt relevante grondgebonden bedrijfstypes in de landbouw (melkveehouderij, akkerbouw) het gemiddeld areaal per bedrijf vergroot. Tabel 5.4 geeft hierover enkele cijfers.

Deze uitbreiding van het areaal per bedrijf is enerzijds het gevolg van vergroting d.m.v. pacht, koop, enz.; anderzijds steeg de gemiddelde oppervlakte per bedrijf doordat veel kleine bedrijven werden geliquideerd, dan wel buiten de telgrens (10 sbe) vielen.

De uitbreiding van het areaal cultuurgrond per bedrijf ging samen met een verdubbeling van de produktie. Wanneer we het volume van de totale landbouwproduktie in 1963 op 100 stellen, dan zien we dat deze index in 1980 is opgelopen tot 202.

1) Slechts in de deelstaat Sleeswijk-Holstein werden behoorlijke grondmarktstatistieken bijgehouden.

Tabel 5.4 Gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per landbouwbedrijf - in ha -

Jaar	Melkveebedrijven	Akkerbouwbedrijven	Alle bedrijven
1963	...	...	8,97
1965	...	...	9,85
1970	...	...	11,61
1971	13,92	29,12	11,91
1975	15,35	30,04	12,80
1980	17,74	30,63	13,93

Bron: Landbouwtellingen 1963-1980, CBS, Den Haag.

De toename van de gemiddelde bedrijfsgrootte ging verder gepaard met een wijziging van de factorinzet. De inzet van grond (tabel 5.4) en kapitaal werd uitgebreid. De Hoogh (1977) zegt hierover: "Vele landbouwers kunnen door oppervlaktevergroting de rentabiliteit van hun onderneming aanmerkelijk verbeteren, gegeven de (over-)capaciteit van aanwezige machines en installaties, veestalling e.d. De prijs die zij voor een extra eenheid grond bereid zijn te betalen is daarom (veel) hoger dan de gemiddelde opbrengst van de grond in hun bedrijf. Door voortgaande modernisering van de bedrijfsuitrusting (gestimuleerd door de technische ontwikkeling en stijgende arbeidskosten en versterkt door rente-subsidies) is deze vraag in recente jaren regelmatig toegenomen!".

Tabel 5.5 laat zien dat de uitbreiding van de produktiefactor kapitaal, gemeten aan de "investeringen in activa door landbouwbedrijven in gld/100 hectaren", aanzienlijk was gedurende de analyseperiode.

Tabel 5.5 Investeringen in activa x) door landbouwbedrijven in gld/100 hectare

Periode	1963/64	1965/66	1970/71	1975/76	1979/80
Bedrag in gld/100 ha	13.250	16.550	20.000	37.850	57.185 o)
Prijsindex werktuigen en machines xx)	77	81	105	153	194

o) Geschat op basis van gegevens van het LEI-boekhoudnet.
x) Alleen de "dode inventaris", welke rechtstreeks buiten de agrarische sector in aangekocht in het jaar van onderzoek.
xx) 1970=100.
Bron: CBS-maandstatistiek van de landbouw.

De inzet van arbeid nam af in de analyseperiode. Tabel 5.6 laat over de ontwikkeling van deze produktiefactor enkele cijfers zien.

Tabel 5.6 Ontwikkeling aantallen vaste x) arbeidskrachten op hoofdberoepsbedrijven in de landbouw (excl. tuinbouw)

	Aantal 1980	Gemiddelde verandering in % per jaar			
		1960-65	1965-70	1970-75	1975-80
Arbeidskrachten (mannelijk)	121.385	-4,9	-4,5	-3,9	-2,6
w.v. bedrijfshoofden	98.200	-2,7	-3,0	-2,6	-2,1
meewerkende zoons	12.135	-6,7	-8,0	-8,7	-4,3
overige werkkrachten	11.250	-8,5	-7,4	-6,9	-4,8
Arbeidskrachten (vrouwelijk)	49.430	.	.	+0,5	-3,2

x) Regelmatig meer dan 15 uur per week op het bedrijf werkzaam.
Bron: Landbouw Economisch Bericht 1981.

Duidelijk is zichtbaar dat de totale hoeveelheid arbeid [illegible] het totaal der bedrijfshoofden in de analyseperiode. Hierdoor [illegible] de gemiddelde hoeveelheid arbeid per bedrijf daalde.

Ook de nominale en reële prijzen van de produktiefactoren veranderden. Sommigen vanwege invloeden van buiten de landbouw (exogeen: prijs van arbeid, [illegible] van kapitaalgoederen), anderen grotendeels ten gevolge van ontwikkelingen die zich binnen de landbouw afspelen (endogeen: prijs van gebruikt [illegible], prijs van grond).

In zijn algemeenheid kan echter gesteld worden dat de verhouding "inzet produktiemiddelen/output landbouwprodukten" gedaald is. [illegible] dergelijke het geval is, dan is er sprake van technische vooruitgang.

Technische ontwikkeling kan "neutraal" zijn (de [illegible] verhouding wordt kleiner, maar de verhouding van de produktiemiddelen [illegible] veranderen niet), dan wel "niet-neutraal" (de verhouding tussen de produktiemiddelen onderling verandert tevens). In het eerste geval [illegible] gisch-technische vooruitgang, in het tweede geval [illegible] van meer machines en minder arbeid.

In de literatuur wordt de invloed van de [illegible] het duidelijkst omschreven door Herdt en Cochrane (1966). Zij gaan bij hun analyse uit van een landbouwbedrijf dat werkt met twee variabele produktiefactoren (arbeid en kapitaal) en één op korte termijn vaste produktiefactor (grond).

De voor dit bedrijf relevante kostencurven: de [illegible] de marginale kostencurve vinden we in figuur [illegible] zich in een lange termijn evenwichtspositie [illegible]

Bij deze positie (punt A) zijn de gem[illegible] (het snijpunt met de marginale kostencurve). [illegible] nale kosten MC_1 gelijk aan de marginale opbrengsten [illegible] produkt). Er wordt tegen een prijs van landbouwprodukten [illegible] geproduceerd. Aan de aanbodkant heerst volledig vrije [illegible] gegeven en niet te beïnvloeden door produktiemiddelen [illegible] zowel door mededingers.

Stel nu dat er op het onderhavige bedrijf [illegible] verder doorgevoerd.

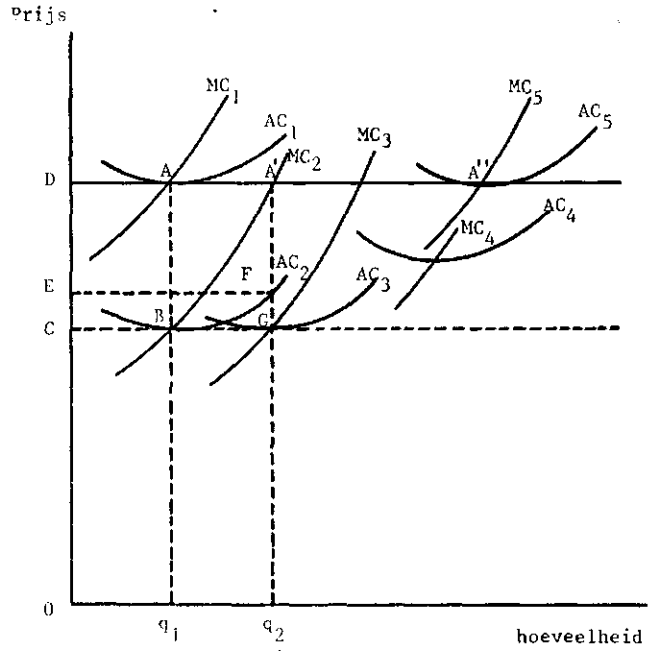
We bespreken eerst de situatie bij een [illegible] dit geval gaan de fysieke marginale produkten van [illegible] in gelijke mate omhoog. Hierdoor daalt de kosten, [illegible] kostencurves worden. De produktie q_1 levert nu [illegible] zen van de produktiefactoren veranderen niet. [illegible] werden.

Om nu op korte termijn zo optimaal mogelijk [illegible] de op korte termijn veranderbare produktiefactoren [illegible] het punt A', waarbij de marginale kosten weer [illegible] brengsten. De gemiddelde kosten - AC_2 - komen bij deze [illegible] D. De winst is gegroeid van ABCD tot A'FED.

Op langere termijn heeft het bedrijf nu [illegible] breiden (grond was op korte termijn vast verondersteld, [illegible] de marginale kostencurve de gemiddelde kostencurve [illegible] lange termijn optimum bereikt. Na deze laatste [illegible] de winst bij dezelfde produktie q_2 gelijk aan [illegible] zijn gelijk in G. Vanzelfsprekend gaan meerdere bedrijven [illegible] van de nieuwe technologieën. Deze leidt immers tot meer winst [illegible] grond nodig. Concurrentie om de grond doet [illegible] een grotere vraag naar grond. Daar het niet [illegible] drijven onder deze omstandigheden meer grond [illegible] bare hoeveelheid grond dus beperkt blijft, [illegible] hogere grondprijs doet de produktiekosten stijgen. [illegible] keurig snijpunt $MC_4 = AC_4$, maar op langere termijn [illegible] wichtspunt A''.

Hier is $MC_5 = AC_5$; er wordt dan, afgezien van [illegible] winst meer gemaakt. Het uiteindelijke resultaat [illegible] hogere grondprijs.

Figuur 5.2 Marginale en gemiddelde kostencurves van een bedrijf bij technische vooruitgang (naar Herdt and Cochrane).



Bij een niet-neutrale maar bijvoorbeeld arbeidsbesparende technische ontwikkeling ligt de situatie iets anders. In dat geval daalt het marginale produkt van arbeid ten opzichte van dat van kapitaal en grond. Teneinde op korte termijn evenwicht te bereiken zal de ondernemer meer kapitaal en minder arbeid gaan gebruiken, totdat de marginale produkten van arbeid en kapitaal weer gelijk zijn. Ook nu kan een lange termijn optimum bereikt worden door het areaal uit te breiden. Het verdere verloop is gelijk aan de situatie onder neutrale technische vooruitgang. Het resultaat is een grotere produktie, een hogere grondprijs, minder arbeid en meer kapitaal.

Eén van de veronderstellingen, die aan het begin gemaakt werd is dat de prijs van het eindprodukt gelijk zou blijven. Echter slechts wanneer de vraag naar dat eindprodukt oneindig elastisch is, zal elke vergroting van de produktie door de markt tegen hetzelfde prijsniveau geabsorbeerd worden.

Deze veronderstelling (oneindig elastische vraag) achten Herdt en Cochrane acceptabel, vanwege bodemprijsregelingen in de markten van landbouwprodukten. Ook voor de Nederlandse landbouw gelden in sterke mate dergelijke regelingen (b.v. melk). Echter niet voor alle produkten. Daarnaast mogen we verwachten dat op lange termijn de regelingen bij structurele aanbodsoverschotten bijgesteld zullen worden. Op lange termijn is de vraag dan ook minder elastisch. Concluderend kunnen we stellen, dat de vraag naar grond, en dus ook de prijs van grond minder zal toenemen na een technologische vernieuwing naarmate de prijselasticiteit van de vraag naar landbouwprodukten minder groot is.

Uit de zojuist aangehaalde analyse van Herdt and Cochrane (1966) destilleren we als te toetsen hypothese dat de vraag naar grond en, bij gelijkblijvend aanbod, dus tevens de prijs van grond stijgt naarmate:

- de (arbeidsbesparende) technische vooruitgang groter is;
- reële landbouwprijzen op een hoger niveau gegarandeerd worden.

Deze hypothesen werden aan het begin van de jaren zestig in de Verenigde Staten gezien als de belangrijkste verklaringsgrond voor het uiteenlopen van de inkomens- en grondprijsontwikkeling. Wat was namelijk het geval?

Van 1920 tot 1953 bleek de grondprijsontwikkeling de inkomensontwikkeling goed te volgen (Renshaw, 1957). Daarna echter daalde het agrarisch inkomen, terwijl de grondprijs bleef stijgen. De oudere opvattingen (... but a rent is paid because corn is high) bleken niet meer in overeenstemming met de waargenomen ontwikkelingen.

Een reeks onderzoekingen - vooral van USDA zijde - was het gevolg. Scofield (1957) legde in 1957 de basis voor de door Herdt en Cochrane (1966) beschreven theorie. Hij voerde als eerste de technische ontwikkeling als verklaring voor de toenemende vraag naar grond ten behoeve van bedrijfsvergroting op. Ook sprak hij al van "capitalization of farm program benefits into land prices".

Later concludeerde Walter E. Chryst (1965) - een jaar voordat Herdt en Cochrane hun artikel uitbrachten - dat:

a. technology alone usually can be expected to decrease returns to land and land values unless differential adaption rates and/or immobility of labour causes a major change in relative distribution towards land;
b. price and income supports alone tend to increase land rents and land values;
c. the introduction of technological advance and price- and incomesupport programs has a strong positive effect upon land income and values. Therefore it is conceivable that the circumstances existing the past several years in American agriculture favor increasing land values concurrently with a constant or even declining gross income to agriculture".

Anderen maakten vergelijkbare veronderstellingen, maar testten deze soms m.b.v. alternatieve grootheden, zoals "bedrijfsgrootte". Over de periode 1950-1963 is b.v. een analyse uitgevoerd door Tweeten en Martin (1966) waarbij duidelijk werd dat 52% van de vraag naar grond toegeschreven kon worden aan de combinatie "bedrijfsvergroting en prijsondersteuning", 20% aan de vraag door niet-agrariërs (vergelijk ad1.) en 13 tot 17% aan verwachtingen omtrent toekomstige grondprijsstijgingen.

Omtrent deze laatste verwachtingen zegt De Hoogh (1977): "De ervaring dat de grondprijsstijging de snelle geldontwaarding tot dusver (meer dan) gecompenseerd heeft, moedigt belegging in grond stellig aan, niet in het minst ook bij de landbouwers zelf. Het hoog opgelopen prijsniveau moet mede uit deze beleggingsoverwegingen worden verklaard; een zichzelf versterkend proces omdat het de veronderstelling van inflatie-bestendigheid bevestig".

5.5.1.3 Verbetering van de verkavelingssituatie: overheidsbeleid

Aan de aanbodzijde werd reeds gesuggereerd dat afstoot en verwerving van cultuurgrond t.b.v. het verbeteren van de verkavelingssituatie vooral buiten de markt om geregeld werd.

Enerzijds kon men sinds 1971 buiten ruilverkavelingsgebieden gebruik maken van een kavelruilregeling. Anderzijds wordt de verkavelingssituatie binnen ruilverkavelingen rigoureus geregeld via een ruilverkavelingsplan voor het gehele (ruilverkavelings-) gebied. Een belangrijke functie daarbij wordt uitgeoefend door de Stichting Beheer Landbouwgronden.

Wanneer nl. een ruilverkaveling staat te gebeuren koopt de SBL reeds van te voren vrij veel grond op (één van haar drie taken is immers het kopen en vervreemden van landbouwgronden in het kader van ruilverkavelingsobjecten - zie paragraaf 4.2). Onder andere dus t.b.v. ruilverkavelingsobjecten creëerde de SBL een werkvoorraad, die eind 1980 gegroeid was tot 54.504 ha, waarvan 50.666 ha in volledig eigendom werd beheerd.

Tabel 5.7 geeft een indruk van verwerving en afstoot van landbouwgrond door de SBL, alsmede van de mutaties in de "werkvoorraad" in de periode 1963/1980. Het overzicht laat zien dat de SBL ter uitoefening van haar drie taken, waaronder het kopen en vervreemden van landbouwgronden in het kader van ruilverkavelingen, haar werkvoorraad in de analyseperiode heeft doen groeien met ruim 40.000 hectare. Zij kocht daartoe ruim 103.000 hectare op de vrije grondmarkt; verkocht: 22.000 hectare, leverde ongeveer 40.000 hectare in via de z.g. "onderbedeling". Deze laatste 40.000 hectare behoeft niet in alle gevallen een agrarische bestemming gekregen te hebben.

We zagen in figuur 4.1 reeds dat de SBL - in de periode 1977/80 - bijna 25% van de jaarlijks verhandelde oppervlakte onverpachte cultuurgrond aankocht, teneinde haar "werkvoorraad" op peil te houden. De percentages in het hier weergegeven overzicht tonen aan dat het over de gehele analyseperiode gemiddeld ging om een marktaandeel van ± 23%. We kunnen dan ook verwachten dat de SBL als

Tabel 5.7 Verwerving en afstoot van landbouwgronden door de SBL in de periode 1963-1980 (jaargemiddelden per periode in ha gemeten)

Periode van 1/1 tot 31/12		Verwerving (aankoop)	Afstoot (verkoop)	Afstoot (onder bedeling)	Totaal	Mutatie "werkvoorraad"	Werkvoorraad per 1/1	
	1963/65	3.286 (10,3%) x)	246	1.173	1.418	+ 1.867	1963	9.877
	1965/70	6.886 (22,6%) x)	686	1.373	2.059	+ 4.827	1966	15.479
	1970/75	6.555 (24,6%) x)	1.071	3.518	4.588	+ 1.966	1971	39.616
	1975/80	5.292 (25,2%) x)	2.564	2.484	5.049	+ 244	1976	49.448
							1981	50.666
Gem.	1963/80	5.751 (22,8%) x)	1.241	2.245	3.486	+ 2.266		
Totaal	1963/80	103.524	22.340	40.401	62.741	+40.789		

x) Percentage dat het aandeel op de vrije grondmarkten weergeeft.
Bron: Jaarverslagen Stichting Beheer Landbouwgronden.

grondkoper de prijs van onverpachte grond in de analyseperiode heeft beïnvloed; een gemiddeld marktaandeel van 23% en een werkvoorraad van ruim 50.000 hectare zijn immers niet te verwaarlozen.

We veronderstellen dan ook dat de prijs van onverpachte grond stijgt wanneer het saldo van aankopen minus verkopen door de SBL toeneemt.

Confrontatie der veronderstellingen

Wanneer de technische ontwikkeling gemeten wordt aan de hand van investeringen in activa (excl. vee) door landbouwbedrijven zal, daar over 't algemeen rente en investeringen samenhangen, enige samenhang met de hypotheekrente onvermijdelijk zijn. In de uiteindelijk te schatten relatie zal waarschijnlijk slechts één van beide gehandhaafd kunnen worden.

Tevens zal er hoogstwaarschijnlijk een samenhang gevonden worden tussen rentabiliteit (inkomen) en reële landbouwprijzen. Wanneer dit het geval blijkt zal slechts één van beide deel kunnen uitmaken van de te schatten relatie.

Over blijven de volgende factoren waarvan we veronderstellen dat ze de prijs van onverpachte grond beïnvloeden:

- de verhandelde oppervlakte onverpachte grond: (negatief);
- onttrekking van cultuurgrond aan de landbouw: (positief);
- de geldontwaarding: (positief);
- de reële landbouwprijzen, dan wel het inkomen of de rentabiliteit: (positief);
- de investeringen in activa, dan wel de hypotheekrente: (positief), resp. (negatief);
- het saldo van aan- en verkopen door de SBL: (positief).

5.3.2 Schattingsresultaten

De in de vorige paragraaf opgestelde hypothesen worden in deze paragraaf op dezelfde wijze getoetst als in paragraaf 5.2.2.

Voor de gehele analyseperiode (1963/64-1979/80) waren gegevens beschikbaar. Er waren echter enkele aanpassingen nodig teneinde vergelijkbare reeksen te creëren (zie bijlage 1). Tussen de te verklaren variabele (reële prijs van onverpachte grond) en de verklarende variabelen wordt ook hier een lineair verband verondersteld.

Schattingsresultaat (in eerste verschillen)

In de uiteindelijke vergelijking waren de volgende variabelen te handhaven 1) 2):

$$(2)\quad \Delta TOPLL = \underset{(2,12)}{0,30}\ \Delta AFN.CULT.GR. + \underset{(2,42)}{318,5}\ \Delta PRIJSINDEX + \underset{(3,22)}{1,44}\ \Delta SBLSALDO + \underset{(1,61)}{0,29}\ \Delta INV.LBB - \underset{(-2,00)}{2001,6}\ \Delta HYPRENTE - 723,57$$

$R^2 = 0,76$; F-waarde = 6,34; D.W. = 1,98.

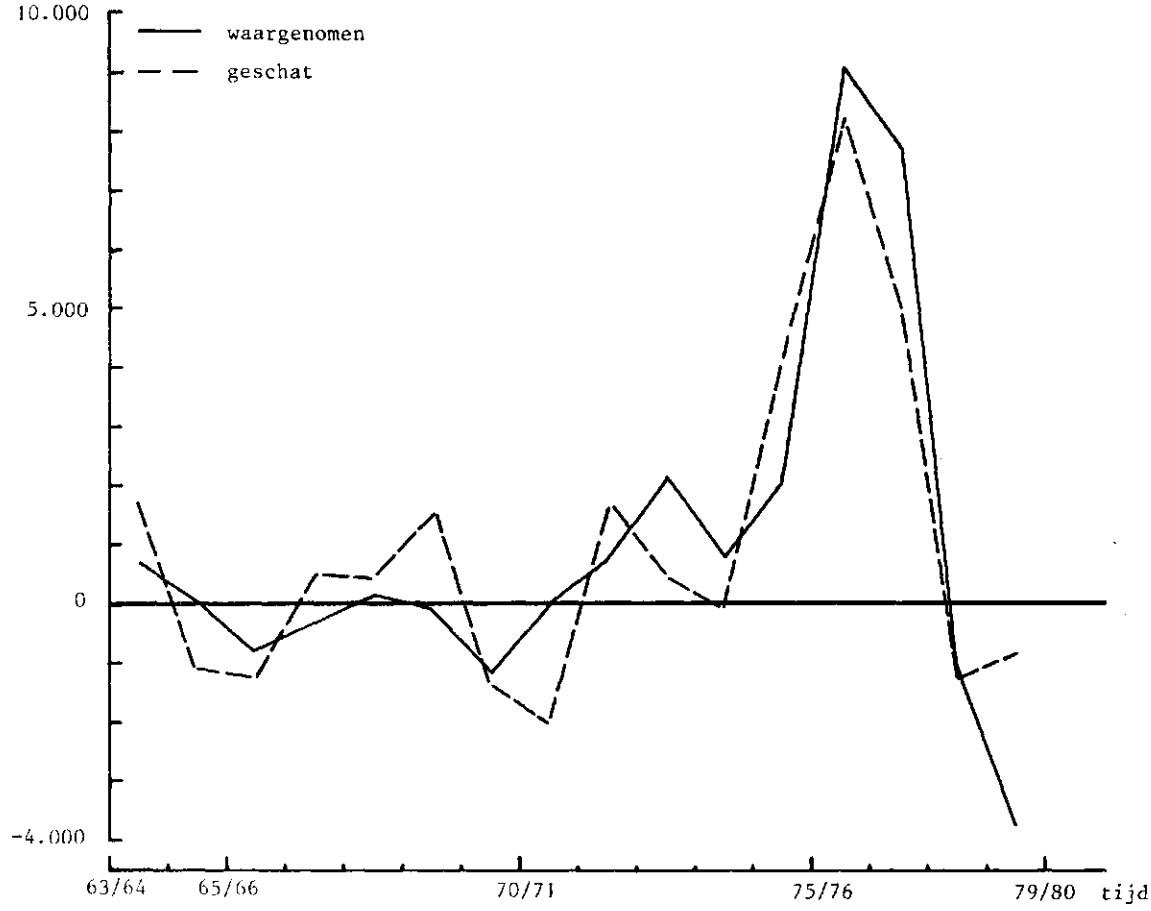
De aanpassing wordt grafisch weergegeven in figuur 5.3.

Bespreking der uitkomsten

Intercorrelatie is er tussen de hypotheekrente en de investeringen (-0,43). Dit was te verwachten. De overige intercorrelatie is gemiddeld 0,17, waarvan het meeste veroorzaakt wordt door de variabele "SBLSALDO". Wanneer we één van beide (HYPRENTE, INV.LBB) weglaten is de invloed (regressiecoëfficiënt) van de overgeblevene groter:

1) Zie voor een beschrijving voor de gebruikte symbolen bijlage 1.
2) t-waarden tussen haakjes.

Figuur 5.3 Prijs van onverpachte grond in eerste verschillen Δ TOPLL (in reële guldens gemeten)



- Zonder de hypotheekrente (HYPRENTE) wordt de regressievergelijking:

(2a) $\Delta TOPLL = \underset{(2,01)}{0,31}\ \Delta AFN.CULT.GR. + \underset{(2,28)}{336,93}\ \Delta PRIJSINDEX + \underset{(3,26)}{1,55}\ \Delta SBLSALDO$

$+ \underset{(2,38)}{0,44}\ \Delta INV.LBB - 1544,23$

De aanpassing (R^2) is nu gedaald tot 0,67.

- Zonder de investeringsvariabele (INV.LBB) vinden we 1) 2):

(2b) $\Delta TOPLL = \underset{(1,78)}{0,26}\ \Delta AFN.CULT.GR. + \underset{(2,78)}{376,27}\ \Delta PRIJSINDEX + \underset{(3,26)}{1,55}\ \Delta SBLSALDO$

$- \underset{(-2,74)}{2763,26}\ \Delta HYPRENTE - 763,65$

De aanpassing (R^2) is nu gedaald tot 0,70.

Uit de gevonden regressievergelijking (2) blijkt dat de afname van de oppervlakte cultuurgrond in Nederland, welke in de analyseperiode gemiddeld 12.825 ha per jaar bedroeg de reële prijs van onverpachte grond op bescheiden wijze beïnvloedt. Immers een "toename" van de afname van 1 ha doet de reële grondprijs met 0,295 gulden stijgen. Er is dus een extra afname van

de oppervlakte cultuurgrond van 3.390 ha nodig om de reële prijs van onverpachte grond met ongeveer 1.000 gulden te doen stijgen. De elasticiteit (0,30 x 12.825/17.853 = 0,21%) duidt vanzelfsprekend op eenzelfde bescheiden invloed: een 1% grotere afname van de totale oppervlakte cultuurgrond doet de prijs slechts met 0,21% toenemen.
Het saldo van aankoop en afstoot van de SBL, welke in de analyseperiode gemiddeld ruim 2.400 ha per jaar bedroeg, en uitmondde in een werkvoorraad van ± 50.000 hectare in 1981, blijkt een vergelijkbaar effect (als de afname voor de oppervlakte cultuurgrond) op de reële grondprijs te hebben gehad, althans de elasticiteit van 1,44 x 2.423/17.853 = 0,20% duidt daarop.
Investeringen in werktuigen en machines, installaties enz., stegen in de analyseperiode van zo'n 13.000 tot 57.000 gulden per 100 hectare. Het prijsindexcijfer van landbouwwerktuigen en machines (met basisjaar 1970=100) nam toe van ± 76 in 1963 tot 200 in 1980. De reële stijging van de investeringen in dode activa was dus aanmerkelijk minder dan de nominale; er resulteerde nochthans een flinke reële stijging. De uit de vergelijking berekende elasticiteit: (0,29 x 23.248/17.853 = 0,38) duidt erop dat een procentuele toename van de reële investeringen in dode activa van +1 leidt tot een procentuele toename van de prijs van onverpachte grond van +0,38. Eén en ander wijst op een duidelijke invloed van de investeringen op de grondprijs.
De hypotheekrente nam in de analyseperiode toe van 5 tot 10 procent; echter niet zonder schommelingen. Hierdoor kon het gebeuren dat niettemin een significante negatieve invloed op de reële prijs van onverpachte grond werd gevonden. De coëfficiënt van -200,6 geeft dan ook aan dat een toename van de hypotheekrente van 1 procent (b.v. van 9 naar 10%) resulteert in een daling in de reële prijs van onverpachte grond van 2.000 gulden. De uit de vergelijking berekende elasticiteit van (-2001,6 x 7.564/17.853 = -0,848) geeft aan dat een procentuele stijging in de hypotheekrente van 1 (niet te verwarren met een toename van de hypotheekrente met 1 procent), de reële prijs van onverpachte grond met 0,85% laat dalen.
In de analyseperiode steeg het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie van 47 in 1963 tot 134 in 1980 (basisjaar 1975=100). De prijs van onverpachte grond (los land) steeg sterker; van 35 tot 210 in dezelfde periode. Hoeve (1974) liet echter over een lange periode zien dat de stijging van de grondprijs en de stijging van de koopkracht van de gulden elkaar in evenwicht hielden. In de jaren 70 steeg de grondprijs aanmerkelijk sneller dan het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie. Daar deze periode midden in de periode ligt waarover geschat werd, zal het effect van de geldontwaarding dus in enige mate worden overschat. De coëfficiënt (318,5) geeft aan dat één punt geldontwaarding t.o.v. 1970 (het basisjaar van de reeks) de reële grondprijs met *f* 318,50 laat stijgen. Dit is wat aan de hoge kant. Over een langere periode geschat zou deze coëfficiënt naar alle waarschijnlijkheid lager zijn geweest.
Wanneer echter deze variabele wordt weggelaten, zoals in relatie 2c is gebeurd, dan daalt de algehele aanpassing tot 0,62 (R^2) en ontstaat er een flinke positieve constante term, waarin kennelijk de positieve invloed van de niet opgenomen inflatie-variabele zit verborgen 1) 2).

(2c) $$\Delta TOPLL = \underset{(1,9)}{0,32}\ \Delta AFN.CULT.GR. + \underset{(2,3)}{1,2}\ \Delta SBLSALDO + \underset{(2,0)}{0,41}\ \Delta INV.LBB$$

$$- \underset{(-1,8)}{2172}\ \Delta HYP.RENTE + 1663$$

$R^2 = 0,62.$

1) Zie voor een beschrijving van de gebruikte symbolen bijlage 1.
2) t-waarden tussen haakjes.

Veronderstelde invloeden m.b.t. de prijs van grond welke empirisch vooralsnog niet aantoonbaar bleken zijn de volgende:

1. In eerste verschillen geschat bleek het totale aanbod van onverpachte grond alles behalve een negatieve significante invloed te hebben op de reële gemiddelde prijs van onverpachte grond. Deze uitkomst werd niet verwacht, maar is denkbaar gezien het niet "purely competitive" karakter van de grondmarkt (zie par. 5.1). Vooral het feit dat vraag en aanbod lokaal bepaald worden, kan deze uitkomst, welke op een hoog aggregatie-niveau (landelijk) werd gevonden, hebben doen ontstaan;
2. De in eerste verschillen geschatte invloeden van inkomensvariabelen en opbrengstprijzen op de reële gemiddelde prijs van onverpachte grond bleken in de uiteindelijke vergelijking niet te passen. Deze "inkomens-paradox" treffen we uitgebreid in de literatuur van (vgl. par. 5.3.1). Herdt en Cochrane (1966) schrijven hierover: "..... the expectations of higher incomes as a result of individual farm technological advance is bid into land values, and the final result for farm-operators is stagnant income!". Dus hoge inkomens-verwachtingen gebaseerd op de beschikbaarheid van kostenverlagende toepassingen van de technische ontwikkeling, welke bij een optimale benutting een grotere inzet van de produktiefactor grond met zich meebrengt, resulteren in hogere grondprijzen en mede daardoor in lagere gerealiseerde inkomen.

6. DEELMARKT "VERPACHTE GROND": VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSRESULTATEN

6.1 Inleiding

Conform de aanpak van onverpachte grond in hoofdstuk 5 wordt de deelmarkt "verpachte grond" beschreven door middel van een relatie, waarin de door verpachters ter verkoop aangeboden oppervlakte verpachte grond wordt verklaard; en een relatie, waarin de koopprijs per hectare van verpachte grond wordt bepaald.

6.2 De verhandelde oppervlakte verpachte grond

6.2.1 Veronderstellingen

De conclusie, die in paragraaf 4.3 werd getrokken, luidde dat verpachte grond voornamelijk door niet-agrariërs en in beperkte mate door agrariërs aan agrariërs wordt verkocht. Voor het grootste deel gaat het daarbij om verpachters die aan de zittende pachter verkopen. Een kleiner deel wordt verhandeld tussen verpachters onderling.

6.2.1.1 Verkopen aan de zittende pachter

De verkoop van de verpachte objecten aan de zittende pachter kan zowel tijdens als aan het eind van diens bedrijfsuitoefening plaatsvinden.

a. De verkoop aan de zittende pachter tijdens diens bedrijfsuitoefening vindt in z'n algemeenheid plaats wanneer de verpachter zijn objecten van de hand wil doen, maar niet in de gelegenheid is zulks vrij van pacht te realiseren. Verondersteld wordt dat hij in een dergelijke situatie rekening houdt met de volgende overwegingen:
   - de prijs die zijn pachter wenst te betalen;
   - de prijs die de Grondkamer in geval van onenigheid m.b.t. de prijs vaststelt;
   - het verschil tussen de eerdergenoemde prijzen en de prijs van onverpachte grond; welke verlies zou hij moeten nemen;
   - de pachtprijs, dan wel het bruto-rendement (pachtprijs/prijs verpachte grond);
   - de rente op alternatieve beleggingen;
   - de geldontwaarding: agrarisch onroerend goed bleek in het verleden redelijk inflatie-bestendig (Hoeve, 1974) en
   - de claim die de pachter via het ameliratierecht kan leggen.

b. T.a.v. de verkoop aan de zittende pachter in de eindfase van diens bedrijfsuitoefening is het volgende op te merken.

Daar de oppervlakte cultuurgrond in Nederland gedurende de analyseperiode voor 50 tot 40% werd gepacht, wordt er bij de gemiddelde bedrijfsbeëindiging tevens grond aangeboden welke daarvoor werd verpacht. Wanneer er een bedrijfsbeëindiging staat te gebeuren kan het gepachte deel:

1. vrijkomen: de pachter verleent, al dan niet tegen een geldelijke tegemoetkoming door de verpachter t.b.v. door de pachter gedane investeringen - amelioratierecht 1) -, medewerking aan de beëindiging van het contract. Waarna de verpachter de mogelijkheid heeft:
   - de grond in onverpachte staat te verkopen;
   - de grond in eigen verbruik te nemen (ongeveer 10% van de verpachters is tevens agrariër, zie tabel 4.4);
   - de grond opnieuw te verpachten.

1) Indien de pachter met schriftelijke toestemming van de verpachter bepaalde investeringen in het pachtobject heeft gedaan, en die zelf heeft betaald, dan heeft hij bij beëindiging van de pacht recht op vergoeding voor zover deze investeringen of verbeteringen binnen de afgelopen 20 jaar hebben plaatsgevonden.

De laatste mogelijkheid is echter niet de waarschijnlijkste vanwege het lage bruto-rendement van pachtcontracten in de analyseperiode (1963/64 gemiddeld 2,5%; 1967/68 gemiddeld 2,55%; 1971/72 gemiddeld 2,85%; 1975/76 gemiddeld 2,1% en 1979/80 gemiddeld 1,6%). Ook de afname van het totale verpachte areaal - zie tabel 2.1 - duidt erop dat opnieuw verpachten nauwelijks overwogen wordt;

2. in verpachte staat aan de zittende pachter worden verkocht. De zittende pachter kan er prijs op stellen de door hem gepachte en onderhouden objecten, waarin hij al dan niet zelf gedurende de pachttermijn heeft geïnvesteerd, aan te kopen teneinde vroeger of later het z.g. "pachtersvoordeel" (prijsverschil tussen verpacht en onverpacht land) te kunnen behalen.

De verpachter zal, daar hij gebonden is aan o.m. het continuatierecht en de in de plaatsstelling (de pacht kan gewoon doorgaan tot het overlijden, waarna de erfgenamen een grote kans maken de pacht over te nemen), het voorkeursrecht en het amelioratierecht, zich moeten bezinnen op de vraag: direct aan de zittende pachter of diens in de plaatsgestelde verkopen, dan wel een optie te nemen op de kans dat het verpachte object later werkelijk "vrij" komt.

Verondersteld wordt dat de verpachter zich naast de ingeschatte kans zal laten leiden door dezelfde overwegingen als genoemd bij verkoop aan de zittende pachter tijdens diens bedrijfsuitoefening.

6.2.1.2 Verkopen tussen verpachters

Naast de verkopen aan de zittende pachters vinden verkopen aan andere verpachters plaats. Volgens tabel 4.1 gaat het dan aan koperszijde in de meeste gevallen om agrariërs. Deze betalen gemiddeld een prijs per hectare voor de grond die hoger is dan de gemiddelde prijs van verpachte grond, maar lager ligt dan de gemiddelde prijs van onverpachte grond.

Aangenomen kan worden dat deze agrarische kopers de objecten verwerven met het doel de grond in eigen gebruik te gaan nemen om b.v. enige bedrijfsuitbreiding te realiseren 1). Zij zullen dan ook bij voorkeur die objecten aankopen, waarvan verwacht mag worden dat ze op korte termijn vrij van pacht zullen zijn. Dit is b.v. het geval wanneer de zittende pachter abdicatie overweegt en er niet direct een opvolger beschikbaar is.

De oorspronkelijke verpachter zal zich in dergelijke gevallen laten leiden door de geboden prijs per hectare, die zoals reeds aangegeven hoger ligt dan de gemiddelde prijs van verpachte grond. Daarnaast gelden voor hem dezelfde overwegingen als wanneer hij zijn grond aan de zittende pachter verkoopt.

Te toetsen hypothesen

Resumerend komen we tot de te toetsen veronderstellingen dat het aanbod van verpachte grond zal toenemen, naarmate:

- meer bedrijfshoofden - zonder opvolger - abdiceren, te meten aan de afname van het aantal bedrijven (zie tabel 6.1);

Tabel 6.1 Daling aantal bedrijven x) en verkopen van verpachte grond (jaargemiddelden per periode) xx)

Periode	Daling aantal bedrijven	Verkopen van verpachte grond
1963/65	12.761 bedrijven	19.341 ha
1965/70	7.863 "	19.153 ha
1970/75	4.404 "	16.211 ha
1975/80	3.502 "	11.294 ha

x) Bron: Landbouwtellingen, CBS.
xx) Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

1) Zie noot 1 op pagina 52.

- de prijs van verpachte grond hoger is;
- het verschil in prijs van verpachte- en onverpachte grond kleiner is;
- de pachtprijs of het bruto-rendement lager is;
- de rente - op alternatieve beleggingen - hoger is;
- de geldontwaarding lager is.

De overige eerder genoemde overwegingen zijn niet te toetsen.

6.2.2 Schattingsresultaten

Toetsing van de in de vorige paragraaf opgestelde hypothesen geschiedt weer conform de in paragraaf 5.2.2 gebruikte methode. Data zijn voor de gehele analyseperiode beschikbaar. De waarnemingen 1 (1963/64) en 5 (1967/68) zijn in verband met o.a. meetfouten in de afhankelijke variabele geschrapt. Over bleven 14 waarnemingen.

Er wordt een lineair verband verondersteld tussen enerzijds de verhandelde oppervlakte verpachte grond (de te verklaren variabele) en anderzijds de eerder beschreven verklarende variabelen.

Schattingsresultaat (in eerste verschillen)

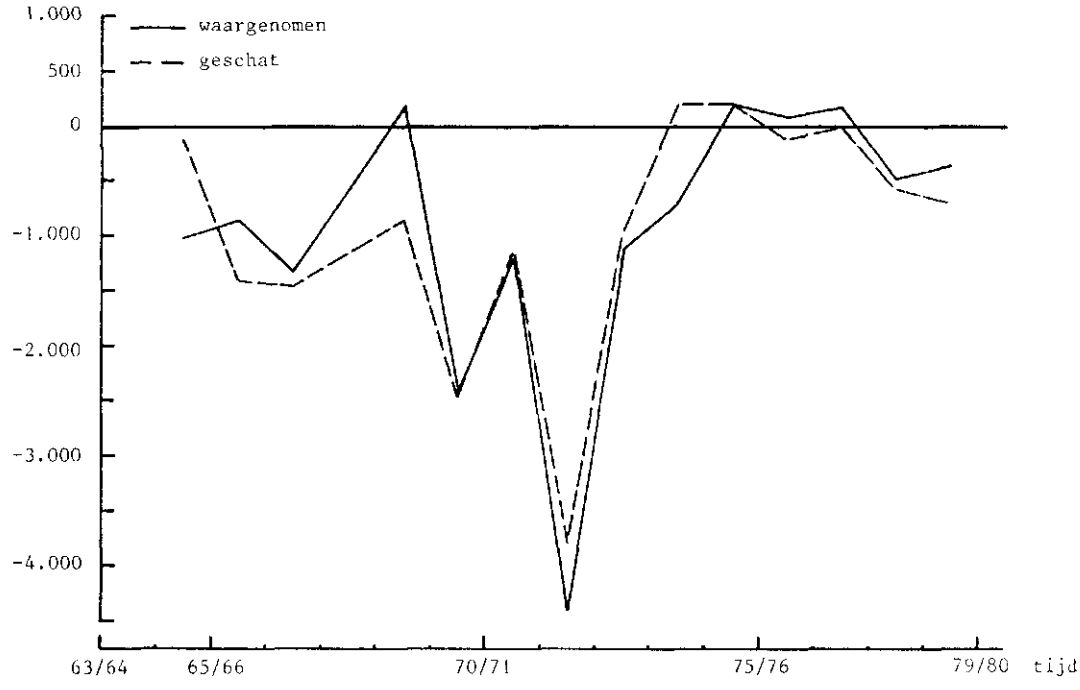
De volgende variabelen werden in de uiteindelijke vergelijking gehandhaafd 1) 2):

$$\text{(3)} \quad \Delta TVQBL = \underset{(2,32)}{0,21}\ \Delta TVPLL + \underset{(1,22)}{165,65}\ \Delta RRENTE + \underset{(5,72)}{1,08}\ \Delta AFN.BEDR. - 710,85$$

$R^2 = 0,82$; F-waarde = 15,16; D.W. = 1,67.

Figuur 6.1 geeft de aanpassing grafisch weer.

Figuur 6.1 Aanbod van verpachte grond in eerste verschillen Δ TVQBL (in hectares gemeten)



1) Zie voor een beschrijving van de gebruikte symbolen bijlage 1.
2) t-waarden tussen haakjes.

Bespreking der uitkomsten

De tekens voor de regressiecoëfficiënten zijn in orde: intercorrelatie vinden we tussen ΔTVPLL en ΔRRENTE (0,486). Wanneer we één van beide weglaten krijgen we 1) 2):

(3a) $\Delta TVQBL = 0{,}27\ \Delta TVPLL + 1{,}13\ \Delta AFN.BEDR. - 679{,}23$
(3,40) (6,09)

met een aanpassing van $R^2 = 0{,}79$ en

(3b) $\Delta TVQBL = 331{,}13\ \Delta RRENTE + 0{,}95\ \Delta AFN.BEDR. - 690{,}57$
(2,41) (4,46)

met een aanpassing van $R^2 = 0{,}72$.

De overige combinaties van verklarende variabelen resulteerden in een lagere aanpassing, in minder significante bijdragen, of gingen gepaard met een hoog niveau aan intercorrelatie.

We zien in de regressievergelijking (3) dat de reële gemiddelde prijs van verpachte grond welke in de analyseperiode gemiddelde ruim 13.000 gulden bedroeg volgens de schattingen een bescheiden invloed op het aanbod van verpachte grond heeft. De reële prijs van verpachte grond moet met bijna 5 gulden toenemen voordat er een stijging van het aanbod van verpachte grond van 1 hectare resulteert. Ook de elasticiteit (0,21 x 13.104/11.830 = 0,235) wijst op een bijna prijsinelastisch aanbod.

De reële rente, gemeten als het verschil tussen rente- en inflatiepercentage bedroeg in de analyseperiode gemiddeld +0,92%. Dit duidt erop dat rente en inflatie elkaar gemiddeld over de periode aardig in evenwicht gehouden hebben. De invloed van de reële rente op het aanbod van verpachte grond is echter volgens onze schattingsresultaten zeer bescheiden. Er is een toename van de inflatie van 6%, dan wel een rentedaling van 6% nodig om het aanbod van verpachte grond met een 1000 hectare te doen toenemen.

De afname van het totaal aantal bedrijven heeft als proxy voor de abdicatie van bedrijfshoofden - zonder opvolger - de belangrijkste invloed op het aanbod van verpachte grond. Het aanbod neemt met ruim 1 hectare toe, wanneer er één bedrijfshoofd - zonder opvolger - meer abdiceert. De elasticiteit (1,08 x 5.586/11.830 = 0,5075) geeft aan dat 1% stijging van de afname van het aantal bedrijven leidt tot een toename van het aanbod van ruim een half procent.

6.3 De prijs van verpachte grond

6.3.1 Veronderstellingen

Agrariërs kopen ongeveer 86% van de totale aankopen van verpachte grond. Zij doen dit in de meeste gevallen - als zittende pachter (70%) - niet vanwege een te beperkte oppervlakte cultuurgrond; zij schieten er wat betreft hun bedrijfsvoering immers niets mee op, men moet rente op hypotheek gaan betalen, die samen met de aflossing en de polderlasten e.d. zeker hoger uitvalt dan de tot dan toe betaalde pachtsom. De produktiekosten worden dus hoger.

We kunnen er dus enerzijds van uitgaan dat agrariërs dezelfde motieven hebben als beleggers, met dien verstande, dat zodra zij de grond gekocht hebben deze "vrij" d.w.z. onverpacht verkoopbaar is, dus alhoewel fiscaal belast toch een voordelige zaak (pachtersvoordeel).

Anderzijds is het voor veel agrariërs tevens een "must" de grond te kopen wanneer de verpachter de grond te koop aanbiedt. Wanneer de zittende pachter niet koopt ontstaat er de kans dat een buurman (t.b.v. vergroting van zijn eigen bedrijf) of een jonge boer de grond in verpachte staat (lagere prijs) koopt, met het doel de grond in de toekomst zelf in gebruik te gaan nemen.

1) Zie voor een beschrijving van de gebruikte symbolen bijlage 1.
2) t-waarden tussen haakjes.

De pachtwet biedt mogelijkheden 1) grond op deze wijze pachtvrij te maken.

Eén en ander kan er toe leiden dat de zittende pachter zich bij aankoop van de gepachte objecten laat leiden door de volgende overwegingen:

- de prijs van onverpachte grond: naarmate deze hoger is, is het lucratiever voor de pachter om te kopen;
- de pachtprijs: een hogere pachtprijs zal aankoop stimuleren;
- het inkomen in de landbouw: de afgelopen, huidige- en toekomstige stroom inkomsten moet een investering in onroerend goed kunnen dragen;
- de rente (hypotheekrente): een hoge rente maakt de aankoop duurder;
- de geldontwaarding: grond is inflatiebestendig, zodat in tijden van hoge inflatie aankoop van het onroerend goed lucratiever is;
- emotionele en traditionele bindingen;
- reeds gedane pachtersinvesteringen.

Omdat het in hoofdzaak de zittende pachters zijn die kopen wordt verondersteld dat de zojuist genoemde variabelen tevens de totale vraag naar verpachte grond verklaren. Vanwege het ontbreken van (deugdelijke) kwantitatieve gegevens moeten daarbij de emotionele en traditionele bindingen en de pachtersinvesteringen buiten beschouwing blijven. Ten aanzien van de relaties tussen de prijs van verpachte grond en die van onverpachte grond en de pachtprijs geeft tabel 6.2 enige informatie.

Tabel 6.2 Prijsontwikkeling van verpacht- en onverpacht los land, alsmede de ontwikkeling van de pachtprijs van los land in de periode 1963/80, in nominale guldens

	1963/64	1967/68	1971/72	1975/76	1979/80
Prijs verpacht	5.570	6.676	6.924	12.641	24.078
Prijs onverpacht	6.491	7.416	8.584	18.523	38.668
Pachtprijs	140	170	197	263	379

In de te toetsen prijsrelatie vinden we de omvang van het totale aanbod niet terug. De totale omvang van het aanbod is immers niet relevant voor de individuele zittende pachter die voor de keuze staat al dan niet van z'n voorkeursrecht gebruik te maken, teneinde de door hem gepachte onroerende goederen aan te kopen.

6.3.2 Schattingsresultaten

De opgestelde hypothesen zijn op dezelfde wijze getoetst als in paragraaf 5.2.2. De data waren voor de gehele schattingsperiode (1963/64 - 1979/80) beschikbaar; d.w.z. 16 waarnemingen. Er is ook hier een lineair verband verondersteld tussen de te verklaren variabele (de reële prijs van verpachte grond) en de veronderstelde verklarende variabelen.

Schattingsresultaat in eerste verschillen 2) 3):

$$\Delta TVPLL = \underset{(12,4)}{0,57}\ \Delta TOPLL + \underset{(3,8)}{46,86}\ \Delta TCPLL - 148,75$$

$R^2 = 0,93$; F-waarde = 91,31; D.W. = 2,58.

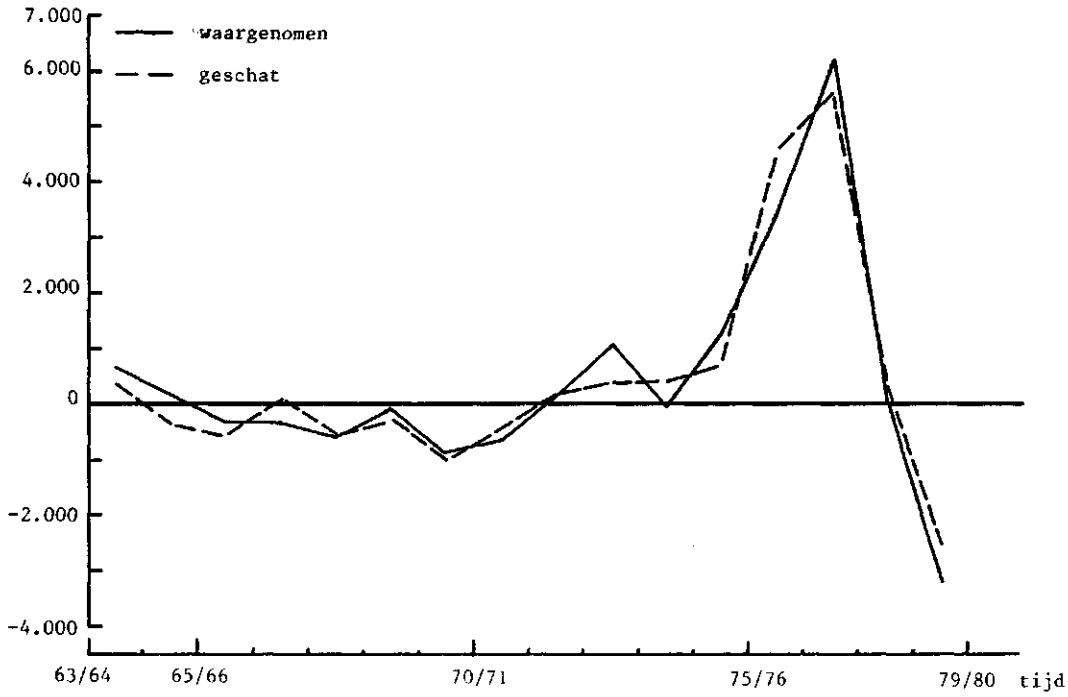
In figuur 6.2 wordt de aanpassing grafisch weergegeven.

1) Zie artikel 41 van de Pachtwet: (1) de Pachtkamer wijst een verzoek tot verlenging van de pachter af, indien de verpachter of echtgeno(o)t(e) een bloed- of aanverwant in rechte lijn of een pleegkind van de verpachter het verpachte persoonlijk voor een tot de landbouw betrekkelijk doel in gebruik wil nemen. (2) Nochtans beslist de Pachtkamer naar billijkheid, indien (a) de verpachter een rechtspersoon is (b) door het verlies van het gepachte de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig zou worden aangetast en ....

2) Zie voor een beschrijving van de gebruikte symbolen bijlage 1.

3) t-waarden tussen haakjes.

Figuur 6.2 Prijs van verpachte grond in eerste verschillen Δ TVPLL
(in reële guldens gemeten)



Bespreking der uitkomsten

De coëfficiënt van 0,57 geeft aan dat bij een reële prijsstijging van onverpachte grond met 1 gulden de reële prijs van verpachte grond met 57 cent stijgt. Een niet te verwaarlozen invloed gezien ook de elasticiteit van 0,78.

Waneer de reële pachtprijs met 1 gulden toeneemt stijgt volgens de gevonden relatie de reële prijs van verpachte grond met bijna 47 gulden. De berekende elasticiteit van 1 geeft aan dat hier sprake is van tamelijk grote invloed.

7. DEELMARKT "PACHTOVEREENKOMSTEN": VERONDERSTELLINGEN EN SCHATTINGSRESULTATEN

7.1 Inleiding

Het lijkt weinig zinvol het totaal der afgesloten pachtcontracten als "aanbod" te zien. Wijzigingscontracten - alleen de pachtsom wordt in het contract gewijzigd - die van dit totaal deel uitmaken hebben weinig met aanbod te maken. Beter lijkt het de "wijzigingscontracten" van het totaal af te trekken; waarna als aanbod "nieuwe contracten" overblijven.

7.2 De oppervlakte "nieuw" afgesloten pachtovereenkomsten

7.2.1 Veronderstellingen

In paragraaf 4.3.3 viel te constateren dat het aanbod van "pachtcontracten" in de analyseperiode kwam van een viertal groeperingen, te weten:

- Overheid/SBL; gemiddeld 29% over de gehele periode;
- Niet-particulieren; gemiddeld 19% over de gehele periode;
- Niet-agrariërs; gemiddeld 44% over de gehele periode;
- Agrariërs; gemiddeld 8% over de gehele periode.

De aandelen veranderden in de tijd; de overheid/SBL nam een steeds groter deel voor haar rekening, agrariërs en vooral niet-agrariërs een steeds kleiner deel. De hier genoemde aandelen en de geschetste ontwikkeling daarin gelden voor alle afgesloten pachtcontracten; dus voor de som van "wijzigingscontracten" en "nieuwe contracten".

In paragraaf 2.3.4 werd tevens duidelijk dat bij een gelijkblijvend totaal aantal afgesloten pachtovereenkomsten het percentage "nieuwe contracten" steeds daalde, terwijl het percentage wijzigingscontracten analoog stieg.

Tenslotte bleek dat de gemiddelde looptijd der "nieuw afgesloten contracten" enigszins was teruggelopen; dus meer overeenkomsten in een bepaald periode bij een gelijkblijvend verpacht areaal.

Van de eerder genoemde groeperingen van verpachters zoals: niet-particulieren, niet-agrariërs en agrariërs mag verwacht worden dat zij verpachten vanuit beleggingsmotieven. De overheid/SBL echter heeft naar alle waarschijnlijkheid andere doelstellingen van waaruit zij grond aan agrariërs verpacht (zie paragraaf 4.2).

Wanneer dus een relatie opgesteld moet worden waarbij het aanbod van "nieuwe" pachtcontracten wordt bepaald dient het overheidsaandeel evenzeer behandeld te worden. Het overheidsaandeel - nieuwe pachtcontracten - is echter niet bekend 1).

Dit aandeel kan berekend worden door b.v. te veronderstellen dat het percentage wijzigings- resp. "nieuwe" contracten waarbij de overheid als verpachter optreedt, gelijk is aan het percentage wijzigings- resp. "nieuwe" contracten wanneer anderen dan de overheid verpachten.

"Nieuwe pachtcontracten" nu kunnen bestaan uit:

a. 1. nieuwe overeenkomsten nadat oude overeenkomsten afliepen (automatische verlenging);
   2. nieuwe overeenkomsten zonder dat oude overeenkomsten afliepen (werkelijk nieuwe contracten).

1) In de statistiek van de Pacht- en koopprijzen van landbouwgronden kunnen we waarnemen:
   a. het totaal aantal afgesloten contracten;
   b. het totaal aantal wijzigingscontracten, en dus tevens het totaal aantal "nieuwe" contracten;
   c. het totaal aantal contracten (wijzigings- en nieuwe contracten) waarbij de overheid de verpachter is.

Daarnaast kunnen:

b. 1. pachtcontracten aflopen, zonder dat nieuwe overeenkomsten worden afgesloten; b.v. via:
   - verkoop door de verpachter aan derden van het zojuist vrijgekomen object;
   - het door de verpachter zelf in gebruik nemen van het onderhavige object.

   2. pachtcontracten worden beëindigd zonder dat nieuwe overeenkomsten worden afgesloten, waarbij de pachttermijn niet noodzakelijkerwijs behoeft te zijn verstreken; b.v. wanneer:
   - de zittende pachter in de gelegenheid wordt gesteld de gepachte objecten aan te kopen (gebruikmakend van het voorkeursrecht);
   - de overheid/SBL verpachte grond aankoopt teneinde deze grond een niet-agrarische bestemming te geven.

Naar aanleiding van deze mogelijkheden en wetende hoe de aandelen der verpachtergroeperingen zich in de tijd ontwikkelden, kunnen vervolgens hypotheses opgesteld worden. Hypotheses die het gedrag m.b.t.:

- het aanbod van nieuwe of vernieuwde pachtcontracten (a) bepalen;
- het aantal aflopende dan wel tussentijds beëindigende pachtcontracten, zonder dat nieuwe pachtcontracten worden afgesloten (b) bepalen. Hierdoor wordt immers het aantal nieuwe pachtcontracten negatief beïnvloed.

De aantrekkelijkheid van het aanbieden van nieuwe pachtcontracten lijkt bepaald te worden door:

1. de hoogte van de pachtprijs of het bruto-rendement (pachtprijs gedeeld door de verkoopprijs van verpachte grond): een hoge reële pachtprijs maakt het voor de belegger (verpachter) aantrekkelijk grond te verpachten. Het levert een hoger rendement;
2. de prijs van verpachte grond: hoe hoger de prijs van verpachte grond, bij een gegeven pachtprijs, des te lager is het bruto-rendement;
3. de rente: een hoge rente zal voor bestaande verpachters aanleiding kunnen zijn te proberen een andere belegging dan agrarisch onroerend goed te kiezen (Herdt and Cochrane, 1966); potentiële verpachters zullen in geval van een hoge rente eerder geneigd zijn grond te verkopen dan te verpachten dan wel grond niet aan te kopen en dus ook niet te verpachten;
4. de geldontwaarding: een flinke geldontwaarding maakt beleggingen in agrarisch onroerend goed lucratiever; immers waardestijgingen van onroerend goed compenseerden in het verleden de algemene geldontwaarding (Hoeve, 1974).

Het aantal nieuwe pachtcontracten zal negatief worden beïnvloed door het aantal aflopende pachtcontracten, althans wanneer deze niet verlengd worden. Hetzelfde geldt voor gedurende pachttermijn beëindigde pachtcontracten. Verkoop door de verpachter van het vrijgekomen object en verkoop aan de zittende pachter zullen dus een negatief effect hebben op het aantal nieuw of te sluiten pachtcontracten. Ook aankopen teneinde deze grond een niet-agrarische bestemming te geven (onteigening) zal het aantal nieuwe pachtcontracten negatief beïnvloeden.

Veronderstellingen

In verband met in voorgaande hoofdstukken veronderstelde relaties tussen het aanbod van verpachte grond (TVQBL) en de prijs van verpachte grond (TVPLL) en tussen deze prijs van verpachte grond (TVPLL) en die van onverpachte grond (TOPLL), kunnen we de veronderstelling waarin de prijs van verpachte grond (TVPLL) het aanbod van pachtcontracten (TNCQBL) negatief beïnvloedt laten vervallen.

Over blijft als veronderstelling, dat meer nieuwe pachtcontracten zullen worden aangeboden naarmate:

- de reële pachtprijs hoger is;
- de rente lager is;
- de geldontwaarding groter is;

- meer grond zowel in verpachte als in onverpacht staat wordt verkocht;
- meer nieuwe pachtcontracten door de Overheid/SBL worden aangeboden;
- minder grond een niet-landbouw bestemming krijgt.

Deze veronderstellingen worden in de volgende paragraaf getoetst.

7.2.2 Schattingsresultaten

De voor de toetsing benodigde gegevens zijn voor de gehele periode (1963/64 - 1979/80) beschikbaar. Er is ook hier een lineair verband verondersteld tussen de te verklaren variabele (de nieuw verpachte oppervlakte) en de omschreven verklarende variabelen. Vanwege het effect van het afschaffen van de toenmalige Wet Vervreemding Landbouwgronden in 1963 komt de eerste waarneming te vervallen. Over blijven 15 waarnemingen.

Schattingsresultaat (in eerste verschillen)

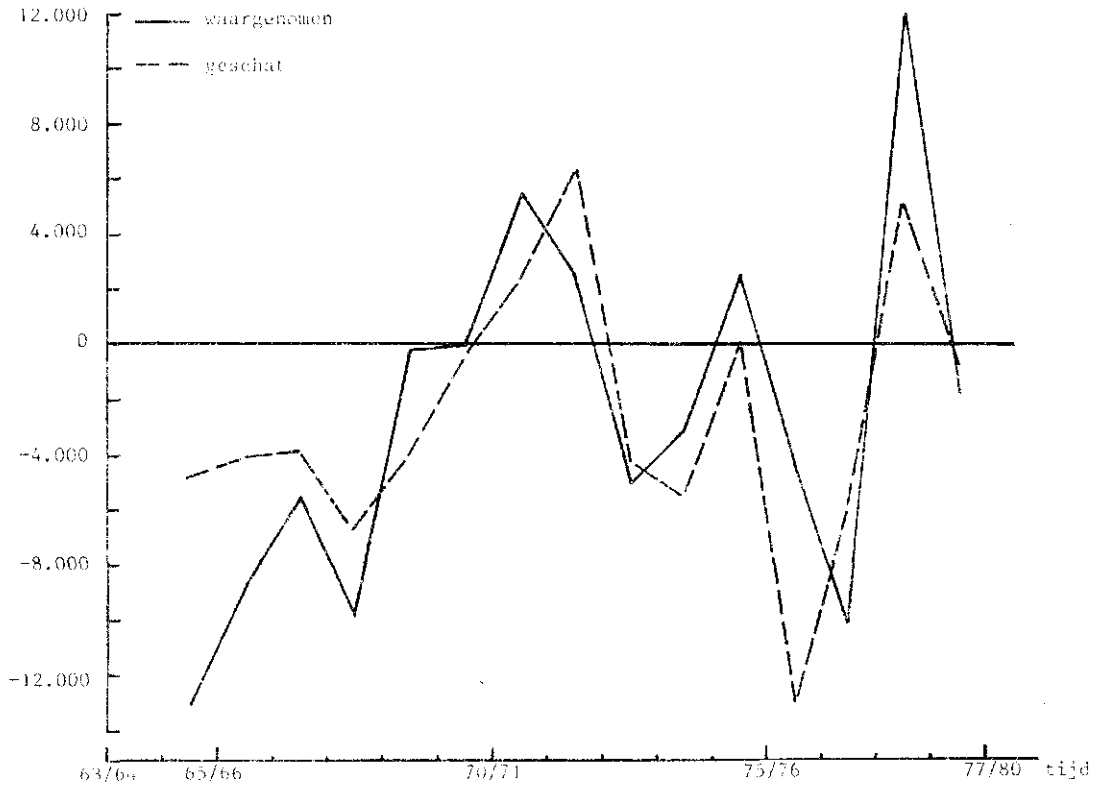
In de uiteindelijke vergelijking bleken de volgende variabelen te handhaven 1) 2):

$$\text{(5)} \quad \Delta TNCQBL = \underset{(1,4)}{162,75}\ \Delta TCPLL + \underset{(1,76)}{1,26}\ \Delta ONCQBL - \underset{(-1,67)}{0,51}\ \Delta TQBL + \underset{(-1,75)}{-1948,29}\ \Delta RRENTE - 3201$$

$R^2 = 0,55$; F-waarde = 3,00; D.W. = 1,88.

De aanpassing wordt grafisch weergegeven in figuur 7.1.

Figuur 7.1 Aanbod nieuwe pachtcontracten in eerste verschillen Δ TNCQBL (in hectares gemeten)



1) Zie voor een beschrijving van de gebruikte symbolen bijlage 1.
2) t-waarden tussen haakjes.

Bespreking der uitkomsten

De tekens (+, -) zijn zoals werd verondersteld. De variabele ONCQBL zorgt voor enige intercorrelatie. De variabele AFN.CULT.GR. bleek niet significant. Toevoeging van deze variabele aan vergelijking 5 leidde dan ook niet tot een betere totale aanpassing.

De in de geschatte vergelijking gevonden coëfficiënt van 162,75 voor de reële pachtprijs, geeft aan dat een stijging van 100 gulden een toename impliceert van nieuwe pachtcontracten van ruim 16.000 hectare. De reële pachtprijs bedroeg in de analyseperiode gemiddeld 277 gulden. De berekende prijselasticiteit (162,75 x 277/54.834 = 0,82) duidt op een aanzienlijke invloed. De afname van het areaal verpachte grond wordt dus mede bepaald door de ontwikkeling van de reële pachtprijs. Deze prijs daalde in de analyseperiode gestaag en nam pas vanaf 1978 weer enigszins toe.

De reële rente was in de analyseperiode gemiddeld 0,9%. De invloed van de reële rente is volgens deze schatting niet te verwaarlozen. Ten eerste eist de variabele in de relatie een flink deel van de verklaring voor zich op, in de tweede plaats geeft de coëfficiënt (-1948,29) aan dat een stijging van de reële rente van 1% bijna 2.000 hectare minder nieuwe pachtcontracten tot gevolg heeft.

De omvang van de verkopen op de koopmarkten (vooral verpachte grond) heeft een negatieve invloed op het aantal nieuwe pachtcontracten. Elke hectare op één der 2 verkoopmarkten verkocht leidt volgens de vergelijking tot een daling van 0,51 hectare van het areaal nieuw af te sluiten pachtcontracten. Zeker geen verwaarloosbare invloed, gezien ook de elasticiteit van -0,31 (-0,51 x 38646/54834). De daling van de mobiliteit op de verkoopmarkten heeft dus een positieve invloed gehad op het areaal nieuwe pachtcontracten.

De coëfficiënt voor het Overheids/SBL-aandeel (ONCQBL) lijkt ons te hoog, hetgeen geweten kan worden aan het feit dat deze variabele kennelijk te laag berekend is.

7.3 De pachtprijs

Agrariërs pachten grond (zie fig. 4.1). Wanneer zij in staat gesteld worden grond te pachten dan betalen zij daarvoor een door de Grondkamer goed te keuren - aan de pachtnormen te toetsen - pachtprijs (zie par. 3.3).

Deze pachtprijs komt dus niet tot stand ten gevolge van vraag- en aanbod. Het is dan ook zinloos een vraag-aanbodmodel op te stellen. De pachtprijs wordt immers exogeen bepaald.

In figuur 7.2 nemen we aan dat de pachtprijs, welke tot stand zou zijn gekomen op basis van vraag- en aanbod (P-evenwicht) in de analyseperiode in meerdere of mindere mate hoger is geweest dan de werkelijk waargenomen (exogene) pachtprijs (P-exogeen).

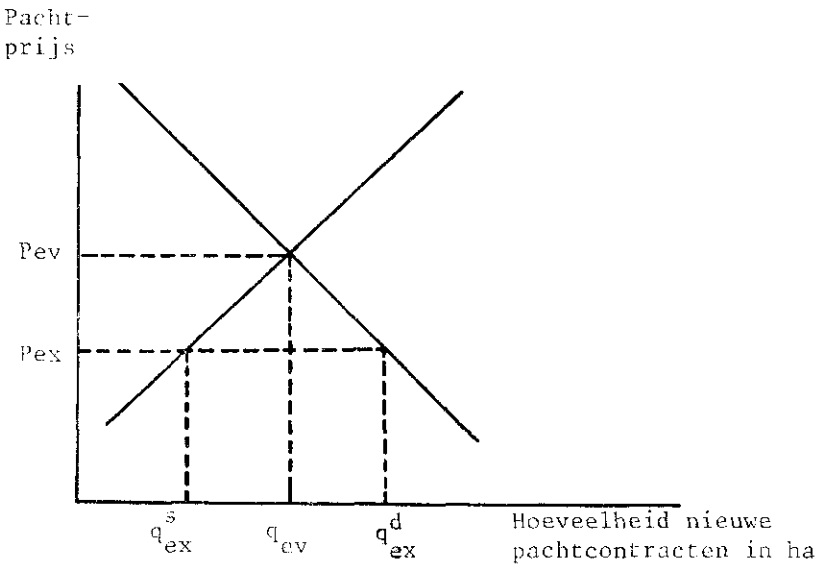
Zoals te constateren valt overtreft de gevraagde hoeveelheid Q_D de aangeboden hoeveelheid Q_S in de mate $Q_D - Q_S$.

De door ons waargenomen jaarlijkse hoeveelheden afgesloten nieuwe pachtcontracten liggen, onder deze aanname (Pev > Pex), op de aanbodcurve; en niet op het snijpunt van vraag- en aanbodcurve. De vraag naar pachtcontracten is dus binnen deze context niet te bepalen.

Veronderstelling:

De reële pachtprijs wordt exogeen bepaald.

Figuur 7.2 Vraag en aanbod van nieuwe pachtcontracten



8. NAAR EEN MODEL VAN DE AGRARISCHE GRONDMARKT

8.1 De relaties; endogenen en exogenen

In de vorige hoofdstukken werden een vijftal vergelijkingen voor de agrarische grondmarkt geschat, nl.:

(1) $\Delta TOQBL = 0{,}29\ \Delta TOPLL + 1758{,}14\ \Delta RENTE + 1{,}38\ \Delta AFN.BEDR. - 913{,}66$
voor het bepalen van het aanbod van onverpachte grond;

(2) $\Delta TOPLL = 0{,}30\ \Delta AFN.CULT.GR. + 318{,}5\ \Delta KK.INDEX + 1{,}44\ \Delta SBLSALDO + 0{,}29\ \Delta INV.LBB - 2001{,}60\ \Delta HYP.RENTE - 723{,}57$
voor het bepalen van de prijs van onverpachte grond;

(3) $\Delta TVQBL = 0{,}21\ \Delta TVPLL + 165{,}65\ \Delta RRENTE + 1{,}08\ \Delta AFN.BEDR. - 710{,}85$
voor het bepalen van het aanbod voor verpachte grond;

(4) $\Delta TVPLL = 0{,}57\ \Delta TOPLL + 46{,}86\ \Delta TCPLL - 148{,}75$
voor het bepalen van de prijs voor verpachte grond; en tenslotte

(5) $\Delta TNCQBL = 162{,}48\ \Delta TCPLL + 1{,}26\ \Delta ONCQBL - 0{,}51\ \Delta TQBL + -1948{,}29\ \Delta RRENTE - 3201$
voor het bepalen van het aanbod van nieuwe pachtcontracten.

Voor het verkrijgen van een volledig stelsel van vergelijkingen voor de agrarische grondmarkten is het nodig nog enkele vergelijkingen aan deze 5 toe te voegen. In eerste plaats is het noodzakelijk een definitie-vergelijking op te stellen voor het sommeren van verpachte en onverpachte grond:

(6) $\Delta TQBL = \Delta TOQBL + \Delta TVQBL$

Deze variabele is als onafhankelijke opgenomen in relatie 5.

In de tweede plaats schatten we de reële koopprijzen van boerderijen in afhankelijkheid van de overeenkomstige reële koopprijzen van los land.

(7) $TOPB_1 = \underset{(34{,}7)}{1{,}42}\ TOPLL - 1588$
$R^2 = 0{,}99.$

Voor een grafische weergave van de mate van aanpassing van deze vergelijking wordt verwezen naar figuur 8.1.
De reële koopprijs van verpachte boerderijen groter dan 1 hectare heeft als relatie:

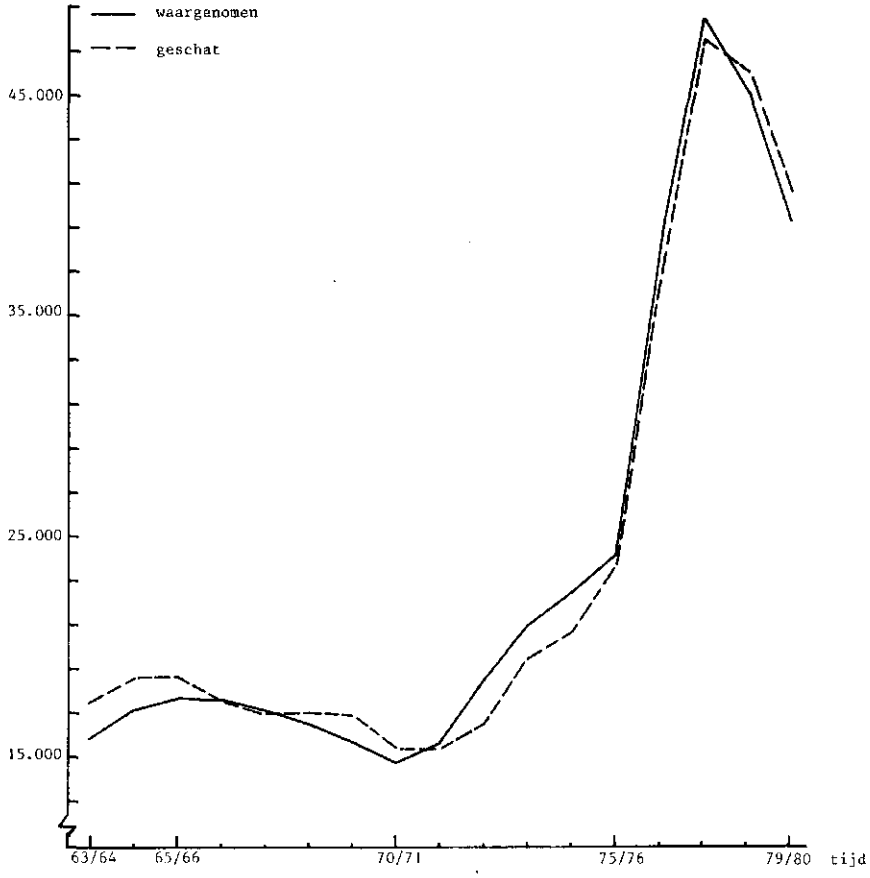
(8) $TVPB_1 = 1{,}09\ TVPLL - 18{,}77$

Voor een grafische weergave van de mate van aanpassing wordt in dit geval verwezen naar figuur 8.2. We hebben nu een model van de grondmarkt bestaande uit een achttal endogenen (onbekenden), te weten:

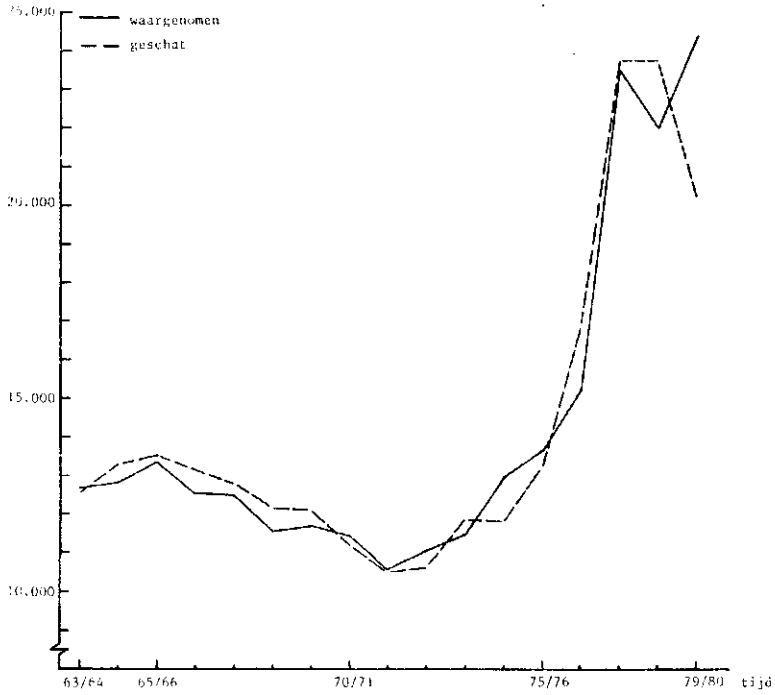
Onverpacht

-TOQBL: de verhandelde oppervlakte onverpachte grond (boerderijen plus los land);
-TOPLL: de reële gemiddelde koopprijs van onverpacht los land;
-$TOPB_1$: de reële gemiddelde koopprijs van onverpachte boerderijen groter dan 1 ha;

Figuur 8.1 Prijs onverpachte boerderijen TOPBI
(in reële guldens gemeten)



Figuur 8.2 Prijs verpachte boerderijen TVPBI
(in reële guldens gemeten)



Verpacht

-TVQBL: de verhandelde oppervlakte verpachte grond (boerderijen plus los land);
-TVPLL: de reële gemiddelde koopprijs van verpacht los land;
-$TVPB_1$: de reële gemiddelde koopprijs van verpachte boerderijen groter dan 1 hectare.

Onverpacht/verpacht

-TQBL: de verhandelde oppervlakte verpachte plus onverpachte grond (boerderijen plus los land);

Pachtcontracten

-TNCQBL: totaal aantal hectares nieuw afgesloten pachtcontracten (boerderijen plus los land).

en 8 vergelijkingen, hetgeen oplosbaar is.

De exogenen kunnen we in een drietal groepen indelen (zie par. 1.2; "onderzoeksdoel").
Door de Overheid/SBL bepaalde variabelen:
- AFN.CULT.GR.: afname oppervlakte cultuurgrond (in gemeten maat; zie par. 2.2);
- SBLSALDO : saldo van verwerving en afstoot van landbouwgrond door de SBL;
- $TCPLL_{EX}$: door de grondkamers vast te stellen reële pachtprijs (aan de hand van pachtnormen);
- ONCQBL : door de verheid uit te geven nieuwe pachtcontracten;

Binnen de landbouw bepaalde variabelen:
- AFN.BEDR.: afname van het aantal landbouwbedrijven (grotendeels demografisch bepaald);
- INV.LBB : investeringen in dode activa door landbouwbedrijven (in reële guldens).

Buiten de landbouw bepaalde variabelen:
- PRIJSINDEX: prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie;
- HYP.RENTE : hypotheekrente op nieuw afgesloten hypotheken;
- RENTE : rente op lange termijn leningen (zie Centraal Economisch Plan);
- RRENTE : reële rente: rentepercentage minus procentuele verandering van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.

8.2 Het model in schema

De relaties werden één voor één geschat. Naar achteraf bleek is dat terecht geweest en was het niet nodig alle relaties tegelijkertijd (simultaan) te schatten. Figuur 8.3 maakt een en ander duidelijk.

Figuur 8.3 Relaties tussen de endogenen

	1 TOPLL	2 TOPBL	3 TOQBL	4 TVPLL	5 TVPBI	6 TVQBL	7 TVQL	8 TNCQBL
1 TOPLL	.							
2 TOPBI	x	.						
3 TOQBL	x		.					
4 TVPLL	x			.				
5 TVPBI				x	.			
6 TVQBL				x		.		
7 TQBL			x			x	.	
8 TNCQBL							x	.

De kruisjes in figuur 8.3 geven relaties tussen de endogenen aan. Slechts indien het nodig geweest zou zijn tevens kruisjes rechts (boven) van de diagonaal te plaatsen, zou er van simultaniteit sprake zijn geweest.

Teneinde in één oogopslag te kunnen zien hoe de deelmarkten onderling gerelateerd zijn werd figuur 8.4 getekend. De zeven rondjes staan voor de zeven geschatte relaties. Alles wat rechthoekig is, is exogeen. De pijlen staan voor de causale relaties.

8.3 Een ex-post prognose

De in het model van de grondmarkt geschatte variabelen (endogenen) zijn voor een groot deel onderling afhankelijk. In figuur 8.4 komt dat het meest duidelijk naar voren. Wanneer bijvoorbeeld de reële prijs van onverpacht los land verandert, dan verandert zowel het aanbod van onverpachte grond als de reële prijs van verpacht los land en dus tevens het aanbod van verpachte grond. Tenslotte verandert het aanbod van nieuwe pachtcontracten als gevolg van één en ander.

Deze onderlinge afhankelijkheid kan de algehele aanpassing van het model in geval van een ex-post prognose verstoren; immers bij een dergelijke prognose wordt een endogene variabele niet alleen berekend op basis van de geschatte relatie met daarin de waargenomen waarden der exogene variabelen, maar tevens op basis van de reeds eerder berekende waarden van sommige andere endogenen. Fouten in deze laatsten vertalen zich zodoende direct in de eerder genoemde endogene. Om na te gaan of de bedoelde fouten (afwijkingen tussen werkelijke- en geschatte waarden) in de afzonderlijke relaties niet al te veel cumuleren is het nodig een ex-post prognose uit te voeren. Deze zegt iets over de algehele kwaliteit van het model.

De in eerste verschillen gemeten endogenen worden voor de ex-post prognose - in dit model recursief - steeds berekend op basis van de geschatte relaties met daarin de historische waargenomen waarden der exogenen. M.b.v. in absolute termen gemeten "startwaarde" worden de reeksen in eerste verschillen vervolgens omgerekend tot absolute reeksen. Deze laatste reeksen vergelijken we tenslotte met de oorspronkelijke waarnemingen der afhankelijke variabelen. De figuren in bijlage 2 geven een - grafisch - beeld van de modelaanpassing aan de oorspronkelijke waargenomen ontwikkelingen in de in absolute waarden gemeten afhankelijke variabelen. De algehele aanpassing van de ex-post prognose is acceptabel.

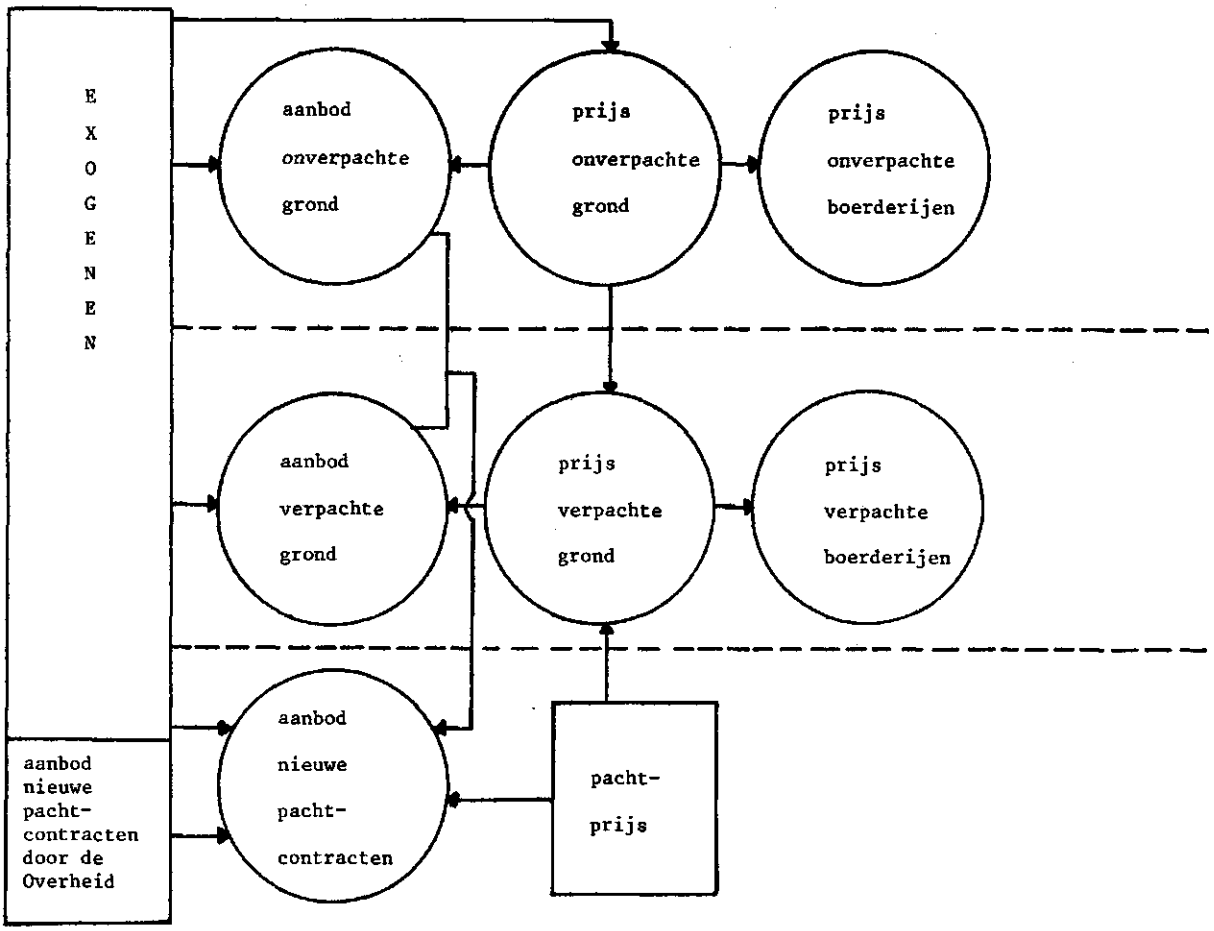
8.4 Effecten van exogenen op endogenen; herleide-vorm-vergelijkingen

De in paragraaf 8.1 beschreven relaties geven per endogene variabele aan hoe deze kunnen worden verklaard uit exogene variabelen en de overige endogenen. De coëfficënt welke een exogene variabele verbindt met de betreffende endogene variabele geeft de invloed aan welke een verandering van die exogene variabele heeft op de ontwikkeling van de endogene variabele. Deze effecten zijn echter "partiële effecten"; één en ander staat immers los van de overige vergelijkingen.

Om nu het totaal-effect van een verandering van een exogene variabele op de relevante endogene variabelen te kunnen meten is het nodig, voor alle endogene variabelen de herleide-vorm-vergelijkingen te berekenen. Bij deze berekening worden de endogene variabelen welke rechts van het = teken voorkomen uiteindelijk vervangen door exogenen variabelen, met inachtneming van de overige gevonden relaties. Alle endogenen worden dus uitgedrukt in uitsluitend exogenen en een constante.

Teneinde de bedoelde effecten der exogene variabelen te kunnen beoordelen los van de eenheden waarin zowel de endogenen als de exogenen zijn uitgedrukt berekenen we tevens de elasticiteiten welke de relatieve verandering in een endogene ten gevolge van een relatieve verandering van een exogene aangeven.

Figuur 8.4 Relaties tussen de deelmarkten



Deze elasticiteiten worden vermeld in tabel 8.1. Een horizontale regel geeft aan welke exogene variabelen invloed hebben op een bepaalde endogene variabele en met welke coëfficiënt.

Een verticale regel geeft aan welke endogene variabelen door een bepaald exogene variabelen worden beïnvloed en in welke mate. Een tweetal voorbeelden kan dit verduidelijken.

Bij een horizontale interpretatie van tabel 8.1 blijkt dat de reële gemiddelde prijs van onverpacht los land (1e regel) zal toenemen wanneer meer cultuurgrond aan de landbouw onttrokken wordt, het saldo van verwerving minus afstoot door de SBL groeit, de investeringen in de landbouw toenemen, de hypotheekrente daalt en de inflatie stijgt.

Bij een verticale interpretatie blijkt dat wanneer de rente en (dus tevens) de hypotheekrente met 1% zou stijgen, de reële gemiddelde prijzen van onverpachte objecten (los land, boerderijen) en verpachte objecten (los land, boerderijen) met resp. 200 en 1.141 gulden dalen. Het aanbod van onverpachte grond stijgt met (1.758 - 570)=) 1.188 hectare, terwijl het aanbod van verpachte grond nauwelijks verandert. Het totale aanbod op de koopmarkten stijgt met 1.924 - 812 = 1.112 hectare. Tenslotte neemt het aantal nieuwe pachtcontracten met 2.512 hectare af (2.924 - 412).

Tabel 8.1 Effecten van exogene variabelen op endogene variabelen

Exogenen	OVERHEID				LANDBOUW		NIET-LANDBOUW		
Endogenen	afn. cult. grond (in ha)	saldo/ SBL (in ha)	reële pacht-prijs (in glds/ha)	ov.heids. pachtc. (in ha)	afn.bedr. (aantal)	reële invest. per 100 ha (in guldens)	hyp.-rente (in %)	rente algemeen (in %)	prijsindex gezinscons. (1970=100)
Onverpacht									
TOPLL reële prijs in glds/ha	0,30 (0,21)	1,44 (0,20)				0,29 (0,38)	-2001,6 (-0,85)		318,5 (2,18)
TOQBL verhandelde opp. in ha					1,38 (0,44)		-570,5 (-0,22)	1758,1 (0,66)	90,8 (0,57)
Verpacht									
TVPLL reële prijs in glds/ha	0,17 (0,16)	0,82 (0,15)	46,9 (0,99)			0,17 (0,30)	-1140,9 (-0,66)		181,6 (1,69)
TVQBL verhandelde opp. in ha			9,9 (0,23)		1,08 (0,56)		-241,9 (-0,16)	165,7 (0,10)	38,5 (0,40)
Contracten									
TNCQBL nieuw afgesloten pacht-contracten in ha			157,44 (0,58)	1,26 (0,32)	-1,14 (-0,09)		411,9 (0,04)	-2923,7 (-0,28)	1600,6 (2,60)

(Elasticiteiten tussen haakjes).

9. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

9.1 De onderzoeksdoeleinden

In paragraaf 1.2 stelden we ons ten doel: het complexe geheel van de grondmarkt in één model, bestaande uit onderling samenhangende vraag-aanbod relaties, te vatten. Daarbij zouden:

- effecten van overheidsmaatregelen;
- effecten van - voor de landbouw - exogene ontwikkelingen en
- effecten van ontwikkelingen binnen de landbouw met betrekking tot de grondmarkt zoveel mogelijk moeten worden geïncorpereerd.

Het model zou in eerste instantie worden geschat met behulp van tot nationaal niveau geaggregeerde data; de uitkomsten moeten dan ook als zodanig worden geïnterpreteerd.

9.2 Grondverkeer en grondmarkt afgebakend

Beoordeeld dient nu te worden in hoeverre aan de doelstelling in paragraaf 1.2 is voldaan. Hierbij dienen we in ogenschouw te nemen dat niet het gehele grondverkeer kon worden gemodelleerd. Zo moesten overdrachten van eigendoms- en/of gebruiksrechten van gronden met een niet-agrarische bestemming van verdere analyse worden uitgesloten, daar deze niet binnen het onderzoeksdoel pasten. Verder kwamen "eigendomsrechten zonder of in combinatie met gebruiksrechten van gronden, die via vererving, boedelscheiding, schenking en ruil worden overgedragen", alsmede "niet-pachtovereenkomsten" en "erfpachtovereenkomsten" te vervallen. Tenslotte werden overdrachten van eigendoms- en/of gebruiksrechten van gronden, waarbij een (schoon)ouder - kind relatie in het geding bleek, vanwege veronderstelde niet-markt overwegingen buiten de analyse gehouden.

Over bleven overdrachten van eigendoms- en/of gebruiksrechten van gronden met een agrarische bestemming, die via verkoop dan wel via pachtovereenkomsten tussen niet-familieleden werden afgesloten. Bedoelde overdrachten vormden in deze studie de agrarische grondmarkt.

We achten deze begrensde grondmarkt echter voldoende illustratief voor het in de doeleinden omschreven "complexe geheel".

9.3 Resultaten: Het geschatte model

Drie deelmarkten en hun onderlinge samenhang

Binnen de agrarische grondmarkt werden drie deelmarkten onderscheiden, te weten:

- een markt waar eigendomsrechten in combinatie met gebruiksrechten van gronden worden overgedragen: onverpachte gronden;
- een markt waar eigendomsrechten zonder gebruiksrechten worden overgedragen: verpachte gronden; en
- een markt waar gebruiksrechten van gronden worden gevestigd en beëindigd: pachtovereenkomsten.

De kern van deze in drie deelmarkten opgedeelde grondmarkt wordt gevormd door een zestal relaties, waarin zes grondmarkt-variabelen worden verklaard. Het gaat om vijf geschatte relaties en één definitievergelijking.

De onderlinge samenhang tussen deze zes grondmarkt-variabelen is de volgende. De prijs van onverpachte grond bepaalt mede de verhandelde oppervlakte onverpachte grond - het aanbod -. Daarnaast oefent deze prijs een grote invloed uit op de prijs van verpachte grond, die voor het overige wordt bepaald door de pachtprijs.

De prijs van verpachte grond bepaalt mede de verhandelde oppervlakte verpachte grond - het aanbod -.

Tenslotte beïnvloedt de som van de verhandelde oppervlakten verpachte en onverpachte grond mede de oppervlakte nieuwe pachtcontracten en zodoende de omvang van het verpachte areaal.

Drie groepen exogenen variabelen

Naast de onderlinge beïnvloeding oefenen drie groepen van exogene variabelen invloed uit op de diverse endogene variabelen, te weten:

1. door de overheid bepaalde variabelen;
2. binnen de landbouw bepaalde variabelen en
3. buiten de landbouw bepaalde variabelen.

Hoe en hoe groot die invloeden zijn is weergegeven in tabel 8.1. Ze worden hier kort [illegible]

Effecten van [illegible]

De [illegible] invloed uit in het model via de niet-agrarische vraag naar landbouwgrond, de activiteiten van de Stichting Beheer Landbouwgronden, de pachtprijsbeschikking en [illegible] van [illegible]contracten.

Als [illegible] niet-agrarische vraag naar landbouwgronden geeft de afname van [illegible] cultuurgrond de te verwachten positieve invloed op de [illegible] te zien [illegible] van deze laatste prijs [illegible] heeft [illegible] agrarische vraag dus tevens een positieve [illegible] van verpachte grond. Het effect op beide prijs en black [illegible]

Het [illegible] landbouwgronden door de SBL heeft een vergelijkbare [illegible] op de grondprijzen als de voorgaande variabele.

[illegible] pachtprijs heeft op drie manieren [illegible] grondmarktmodel [illegible] een toenemende [illegible] prijs van verpachte grond stijgen. Hierdoor neemt enerzijds [illegible] de prijzen van verpachte en onverpachte grond af, terwijl [illegible] grond, zij het in geringe mate, [illegible] een verlaging van de pachtprijs tot gevolg dat [illegible] zal toenemen. Een en ander vindt de gedurende de analyseperiode geconstateerde afname van het verpachte areaal [illegible] de [illegible] ters [illegible] tracten [illegible] landbouw [illegible]

Uit [illegible] aangaande de pachtovereenkomsten [illegible] gedurende de analyseperiode in toenemende [illegible] heeft om de omvang van het verpachte areaal [illegible] beïnvloeden.

Binnen de [illegible] bepaalde variabelen

[illegible] landbouw bepaalde variabelen [illegible] in het grondmarktmodel [illegible] afname van het aantal bedrijven en de [illegible] in de landbouw. Andere mogelijke verklarende variabelen als landbouw[illegible] en -inkomens blijken in de schattingen geen invloed te [illegible] derhalve niet opgenomen.

De afname van het aantal bedrijven, die de resultante is van het verdwijnen en ontstaan van landbouwbedrijven, werd vooral gedurende de eerste helft van de analyseperiode beïnvloed door saneringsregelingen van het Ontwikkelings- en

1) In het totale landbouwmodel, waarvan het grondmarktmodel deel uitmaakt, zijn vele van deze variabelen endogeen; ze worden in andere modelonderdelen dan het grondmarktmodel verklaard.

Saneringsfonds. Gedurende de tweede helft van de analyseperiode maakten minder agrariërs gebruik van deze steeds wijzigende regelingen, en nam het aantal bedrijven minder sterk af. Een geringere afname van het aantal landbouwbedrijven heeft in het model tot gevolg dat minder verpachte en onverpachte grond wordt verhandeld. Dit laatste leidt er weer toe dat minder pachtcontracten worden beëindigd.

Meer investeringen in werktuigen en machines leiden conform de veronderstellingen tot hogere grondprijzen. Een optimaal gerbuik van deze kapitaalgoederen betekent immers in vele gevallen dat de bedrijven het areaal dienen uit te breiden. Een verhoogde drang tot bedrijfsvergroting doet mede gezien het feit dat de totale oppervlakte nu eenmaal beperkt is, de concurrentie om de grond toenemen, zodat de prijzen stijgen.

Buiten de landbouw bepaalde variabelen

Van de buiten de landbouw bepaalde variabelen zijn in het geschatte model opgenomen de (hypotheek) rente en de geldontwaarding.

Zoals werd verwacht beïnvloedt de hypotheekrente de prijs van onverpachte grond en dus ook die van verpachte grond, negatief; dit wil zeggen dat een verhoging ervan leidt tot lagere prijzen en omgekeerd. Via de door een hogere hypotheekrente gedaalde grondprijzen neemt de verhandelde oppervlakte verpachte en onverpachte grond af. Echter een hogere algemene rente 1) doet het aanbod van beide categorieën gelijktijdig toenemen. Per saldo heeft een gelijke stijging van hypotheekrente en algemene rente een positief effect op de verkopen van onverpachte grond, terwijl de verkopen van verpachte grond nauwelijks worden beïnvloed. De oppervlakte nieuwe pachtcontracten daalt per saldo bij een verhoging van de rente's.

Reeds eerder (Hoeve, 1974) werd beschreven dat landbouwgrond een redelijk waardevaste belegging is. Het is dan ook niet verwonderlijk dat een grotere geldontwaarding, gemeten aan het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, in het model aanleiding geeft tot de stijging van zowel de nominale als de reële grondprijzen. Uit de positieve invloed van het prijsindexcijfer op de reële grondprijzen kunnen we concluderen dat de belegger in agrarisch onroerend goed daarmee anticipeert op toekomstige waardestijgingen. Ten gevolge van deze positieve invloed op de reële grondprijzen is er tevens een geringe positieve invloed op de omvang van de verkopen van verpachte en onverpachte grond. Het verpachte areaal tenslotte wordt ook positief beïnvloed door de geldontwaarding. Ook weer vanwege het feit dat de belegging in agrarisch onroerend goed in het verleden waardevast bleek.

9.4 Beleidsrelevantie van het model

Het model biedt een aantal aangrijpingspunten voor het beleid. De beleidsmaker kan er uit concluderen dat hij, afhankelijk van zijn doelstellingen, de grondprijzen positief dan wel negatief kan beïnvloeden door de niet-agrarische vraag naar landbouwgrond af te remmen dan wel te stimuleren en door de investeringen in de landbouw meer of minder te subsidiëren. Daarnaast kan door een bijstelling van de pachtnormen de prijs van verpachte grond beïnvloed worden.

Voor het overige is de beleidsmaker afhankelijk van de hoogte van de hypotheekrente en de ontwikkeling van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.

Vervolgens kan de beleidsmaker blijkens het model invloed uitoefenen op de mobiliteit op de koopmarkten (b.v. om de bedrijfsvergroting te vergemakkelijken) door de saneringsregelingen van het O & S-fonds al dan niet effectief te maken. Duidelijk zal zijn dat hij ook hierbij weer afhankelijk is van rente en prijsindex.

1) Door het CPB afgeleid van de rente op staatsleningen.

Tenslotte is het voor de beleidsmaker mogelijk op grond van de in het model getoonde relaties de omvang van het verpachte areaal te beïnvloeden. Dit kan in de eerste plaats op directe wijze gebeuren door het al dan niet realiseren van overheidscontracten; dus contracten waarbij de overheid als verpachter optreedt. Daarnaast kan op een wat meer indirecte wijze, door middel van het verhogen of verlagen van de pachtnormen het verpachte areaal worden ingekrompen dan wel uitgebreid. Ook hierbij is de beleidsmaker afhankelijk van door hem slechts ten dele beïnvloedbare grootheden als de rente's en de ontwikkeling van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.

9.5 Besluit

De in theorie veronderstelde verbanden tussen modelendogenen (en in vele gevallen tevens tussen de deelmarkten) bleken grotendeels empirisch aantoonbaar. Grotendeels, omdat de verhandelde oppervlakte onverpachte grond in de betreffende prijsrelatie niet de veronderstelde negatieve invloed op de reële prijs van onverpachte grond te zien gaf. Verwacht wordt dat schattingen met regionale data op dit punt tot betere resultaten zullen leiden.

Ook de in theorie veronderstelde verbanden tussen de modelendogenen en exogenen werden voor een groot deel empirisch onderbouwd. De gevonden aanpassing aan de in de analyseperiode waargenomen ontwikkeling van de endogene variabele gaf geen aanleiding de "structuur" van het model ingrijpend te wijzigen en maakt het mogelijk de effecten van allerlei exogene invloeden aan te geven. Zo maakt bijvoorbeeld de gevonden grondprijsrelatie duidelijk dat de daling van de grondprijs tot het niveau van dit moment (zomer 1982) mogelijk werd door de hoge hypotheekrente, gedaalde inflatie, tegenvallende investeringen in de landbouw en de verminderde afname van het totale landbouwareaal (LEB, 1982) 1).

De aanpassing aan de werkelijkheid zal naar alle waarschijnlijkheid nog kunnen worden verbeterd, wanneer het model met behulp van regionale data wordt herschat. Dit onderzoek zal in het kader van het economisch model van de Nederlandse land- en tuinbouw in de nabije toekomst worden uitgevoerd.

1) Landbouw-Economisch Bericht 1982, Landbouw-Economisch Instituut, Den Haag 1982.

Bijlage 1. Gebruikte symbolen

Endogenen

TNCQBL — De oppervlakte nieuw afgesloten pachtcontracten; van het totaal der jaarlijks afgesloten pachtovereenkomsten werden de "wijzigingsovereenkomsten" afgetrokken.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

$TOPB_1$ — Reële gemiddelde prijs van onverpachte boerderijen groter dan 1 hectare; berekend door de gemiddelde prijs/ha van onverpachte boerderijen groter dan 1 hectare te delen door de reeks "prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie" basisjaar 1975.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

TOPLL — Reële gemiddelde prijs van onverpacht los land; berekend op basis van de gemiddelde prijzen van onverpacht los bouwland en los grasland, één en ander gewogen met de aantallen verkochte hectares der beide categorieën. Tenslotte gedeeld door de reeks "prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie" (basisjaar 1975).
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

TOQBL — Verhandelde oppervlakte onverpachte grond; berekend als de som van onverpachte boerderijen, onverpacht los bouwland en onverpacht los grasland, één en ander in hectares gemeten.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

TQBL — De omvang van de verkopen op de beide koopmarkten; TQBL werd verkregen door TOQBL en TVQBL te sommeren; dus $\Delta TQBL = \Delta TOQBL + \Delta TVQBL$.

TVQBL — Verhandelde oppervlakte verpachte grond; berekend op basis van de in hectares gemeten som van verpachte boerderijen, verpacht los bouwland en verpacht los grasland.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

$TVPB_1$ — Reële gemiddelde prijs van verpachte boerderijen groter dan 1 hectare; berekend door de gemiddelde prijs/ha van verpachte boerderijen groter dan 1 hectare te delen door de reeks "prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie" basisjaar 1975.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

TVPLL — Reële gemiddelde prijs van verpachte grond; berekend op basis van de gemiddelde prijzen van verpacht los bouwland en verpacht los grasland; één en ander gewogen met de verkochte aantallen hectares der beide categorieën. Tenslotte gedeeld door de reeks "prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie" (basisjaar 1975).
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

Exogenen

AFN.BEDR. De vermindering van het aantal agrarische bedrijven; gemeten aan het saldo van toe- en afname van het aantal agrarische bedrijven, voor zover geregistreerd via de CBS-landbouwtelling.
Bron: CBS.

AFN.CULT.GR. De onttrekking van cultuurgrond aan de landbouw; gemeten aan de omvang van de cultuurgrond welke jaarlijks niet meer via de landbouwtelling gemeten wordt. Het is dus een variabele gemeten in "gemeten maat", i.p.v. in kadastrale maat. Voor invoering van de z.g. "10-sbe grens" in 1970 werd gecorrigeerd.
Bron: Landbouwtellingen.

HYPRENTE Hypotheekrente; gemeten aan het rentepercentage op nieuwe inschrijvingen van gewone hypotheken op onroerende goederen.
Bron: Landbouwcijfers, CBS/LEI.

INV.LBB Investeringen door landbouwbedrijven; gemeten aan "investeringen in dode activa door landbouwbedrijven". Daar de CBS-reeks niet verder dan 1976/77 loopt werden de overige drie waarnemingen geschat op basis van de reeks "bruto-investeringen in dode inventaris" te vinden in Bedrijfsuitkomsten in de landbouw. De nu complete reeks werd reëel gemaakt met het prijsindexcijfer van landbouwbedrijven en machines (basisjaar 1970).
Bron: Maandstatistiek van de landbouw, CBS en BUL, LEI.

ONCQBL De oppervlakte door de Overheid nieuw afgesloten pachtcontracten; een berekende variabele. Bij de berekening werd verondersteld dat pachtcontracten afgesloten door de overheid hetzelfde percentage wijzigingscontracten bevatten als pachtcontracten afgesloten door andere verpachters.
Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

PRIJSINDEX Het prijsindexcijfer; werd gemeten aan de ontwikkeling van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (basisjaar 1970). De gemiddelden der kalenderjaren werden herberekend tot gemiddelden over de perioden 1 juli tot en met 30 juni.
Bron: Landbouwcijfers CBS/LEI.

RENTE De rente; gemeten aan het door het Centraal Planbureau aan de hand van de rente op staatsleningen berekende rentepercentage.
Bron: Centraal Economisch Plan 1981, CPB.

RRENTE Reële rente; berekend door het rentepercentage te verminderen met de procentuele toename van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.
Bron: CEP, CPB; Landbouwcijfers, CBS/LEI.

Bijlage 1. (2e vervolg)

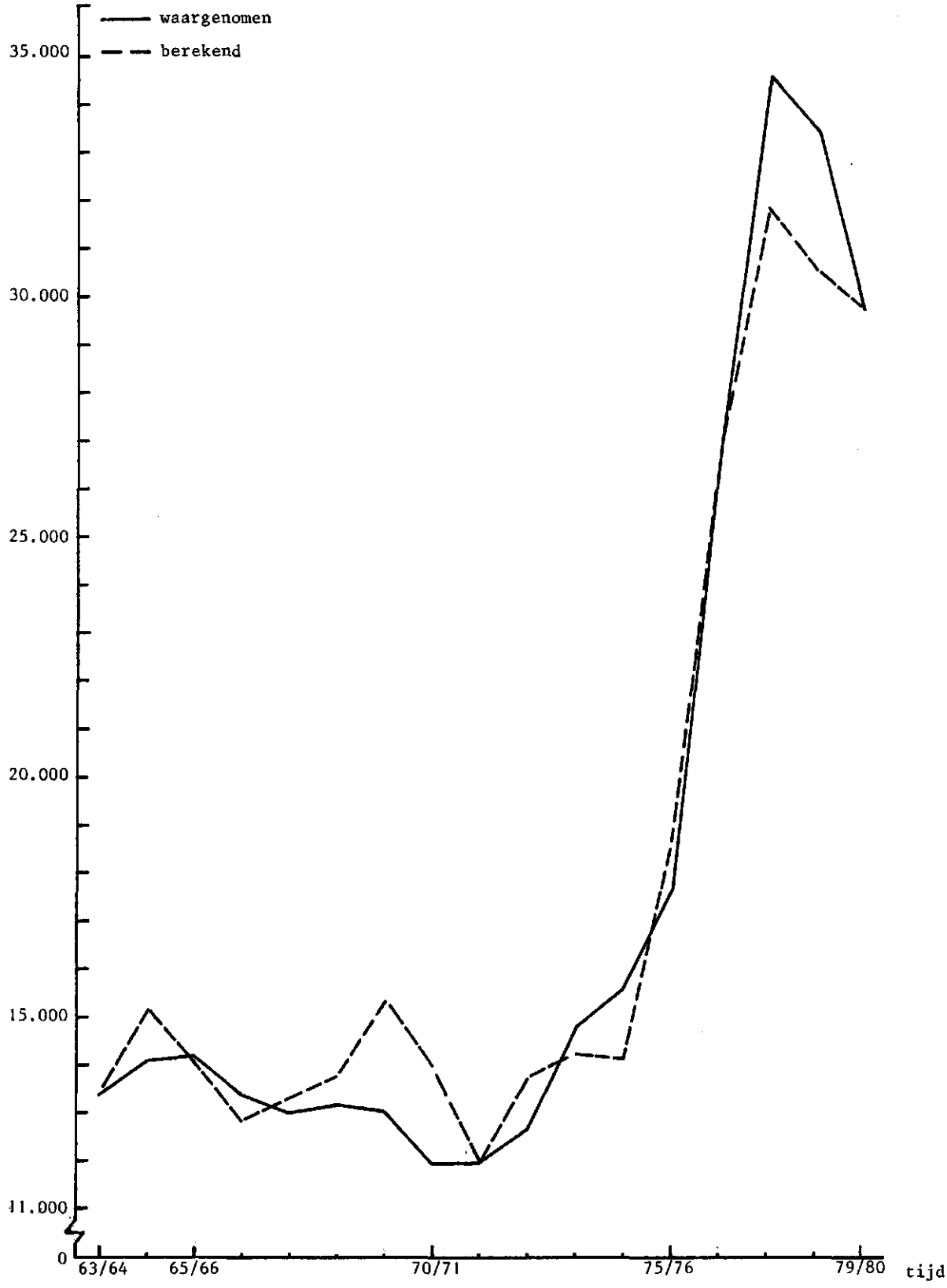
SBLSALDO	Verwerving minus afstoot van cultuurgrond door de SBL; gemeten aan de jaarlijkse verandering in de "werkvoorraad" van de SBL. Deze reeks is ongeveer gelijk aan het saldo van aankopen minus verkopen plus onderbedeling. De reeks werd herberekend voor perioden van 1 juli t/m 30 juni. Jaarverslagen SBL.
TCPLL	De reële gemiddelde pachtprijs; berekend op basis van de gemiddelde pachtprijzen van los bouwland en los grasland: één en ander gewogen met de aantallen hectares der beide categorieën en tenslotte gedeeld door de reeks "prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie". Bron: Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwprodukten, CBS.
IJ-Polders	Uitgifte landbouwbedrijven in de IJsselmeerpolders; gemeten aan de oppervlakte van de in de IJsselmeerpolders uitgegeven landbouwbedrijven; betrekking hebbend op Oostelijk-Flevoland over de periode 1962-1977 en Zuidelijk-Flevoland vanaf 1978. Bron: Rijksdienst IJsselmeerpolders (RIJP).

Bijlage 2. De ex-post prognose in beeld

Figuur 1. Aanbod onverpachte grond in hectaren TOQBL

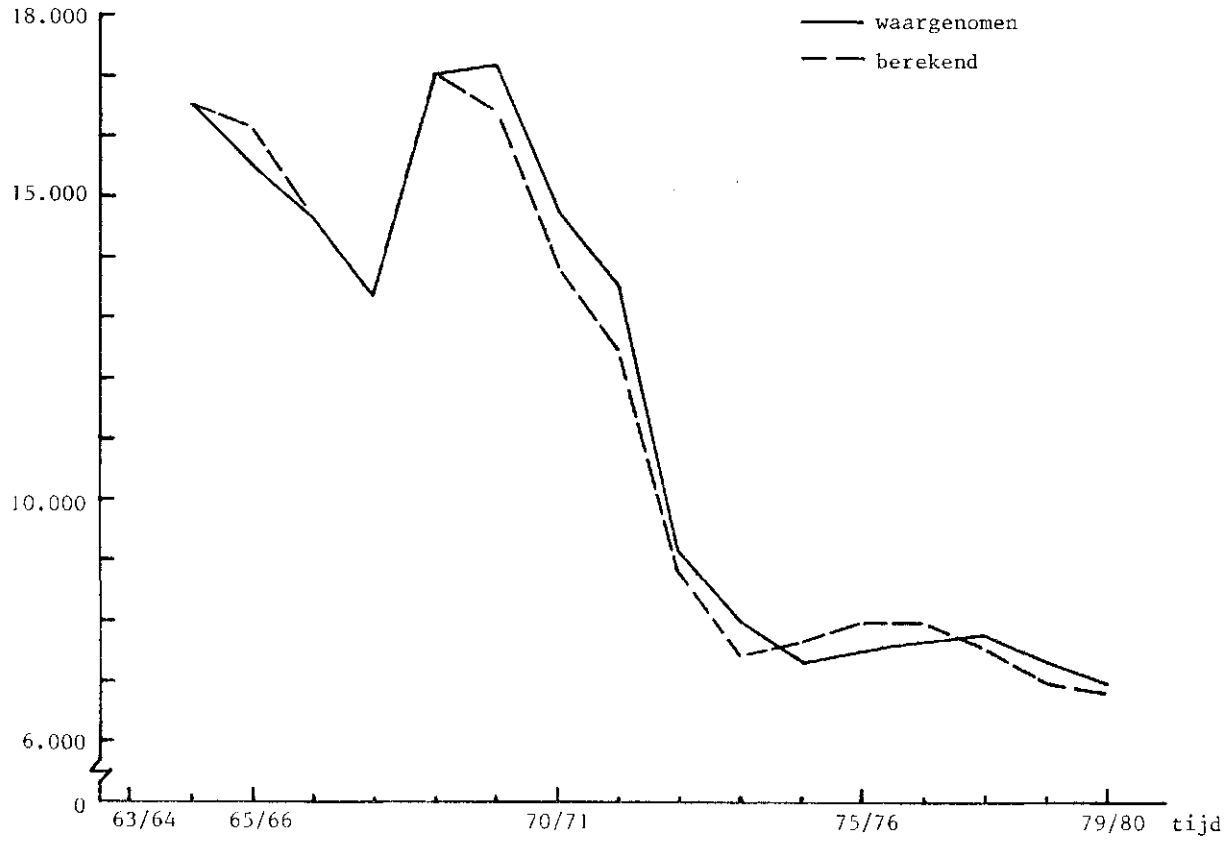
Bijlage 2. (1e vervolg)

Figuur 2. Prijs onverpachte grond in reële guldens TOPLL (ex-post prognose)



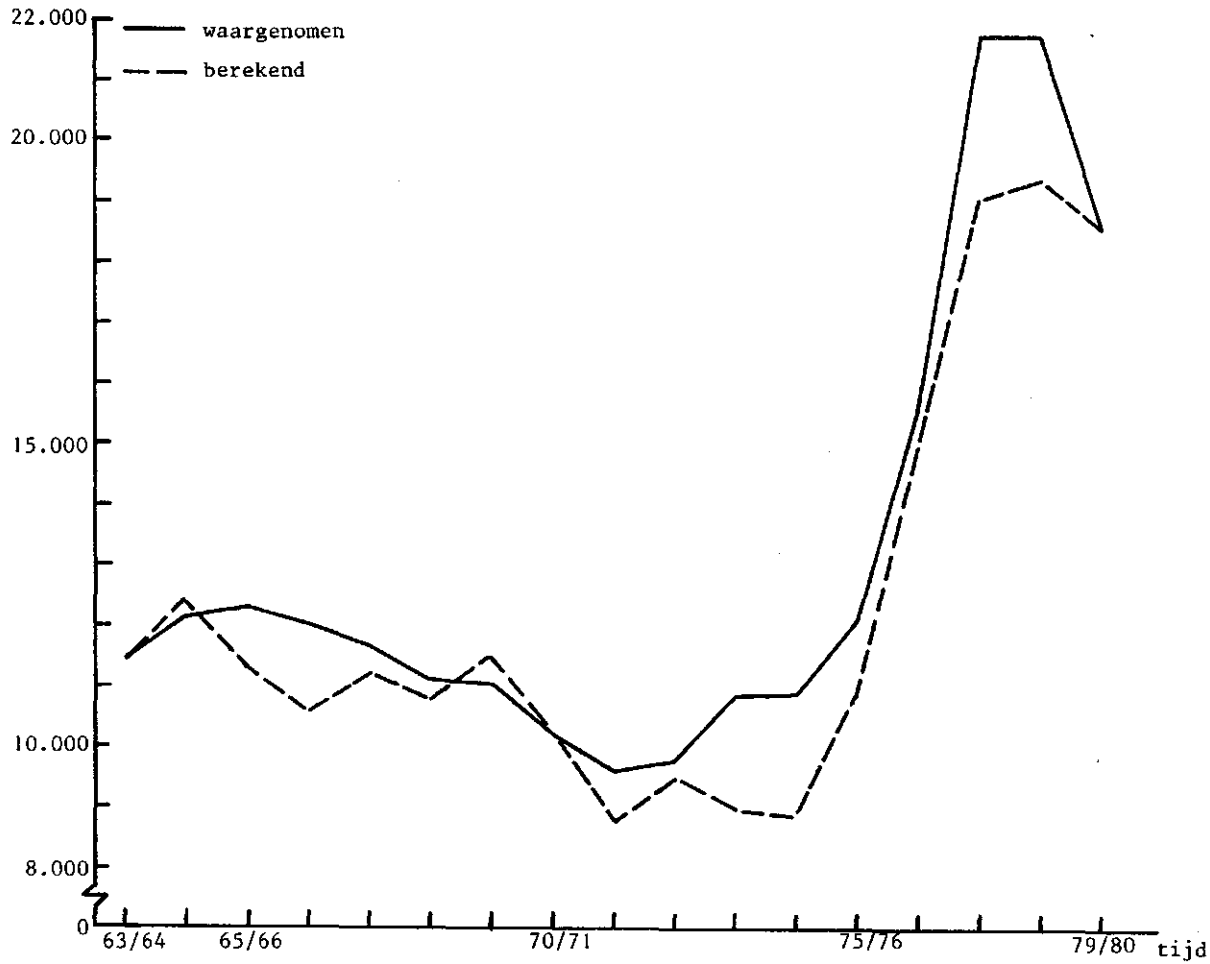
Bijlage 2. (2e vervolg)

Figuur 3. Aanbod verpachte grond in hectaren TVQBL
(ex-post prognose)



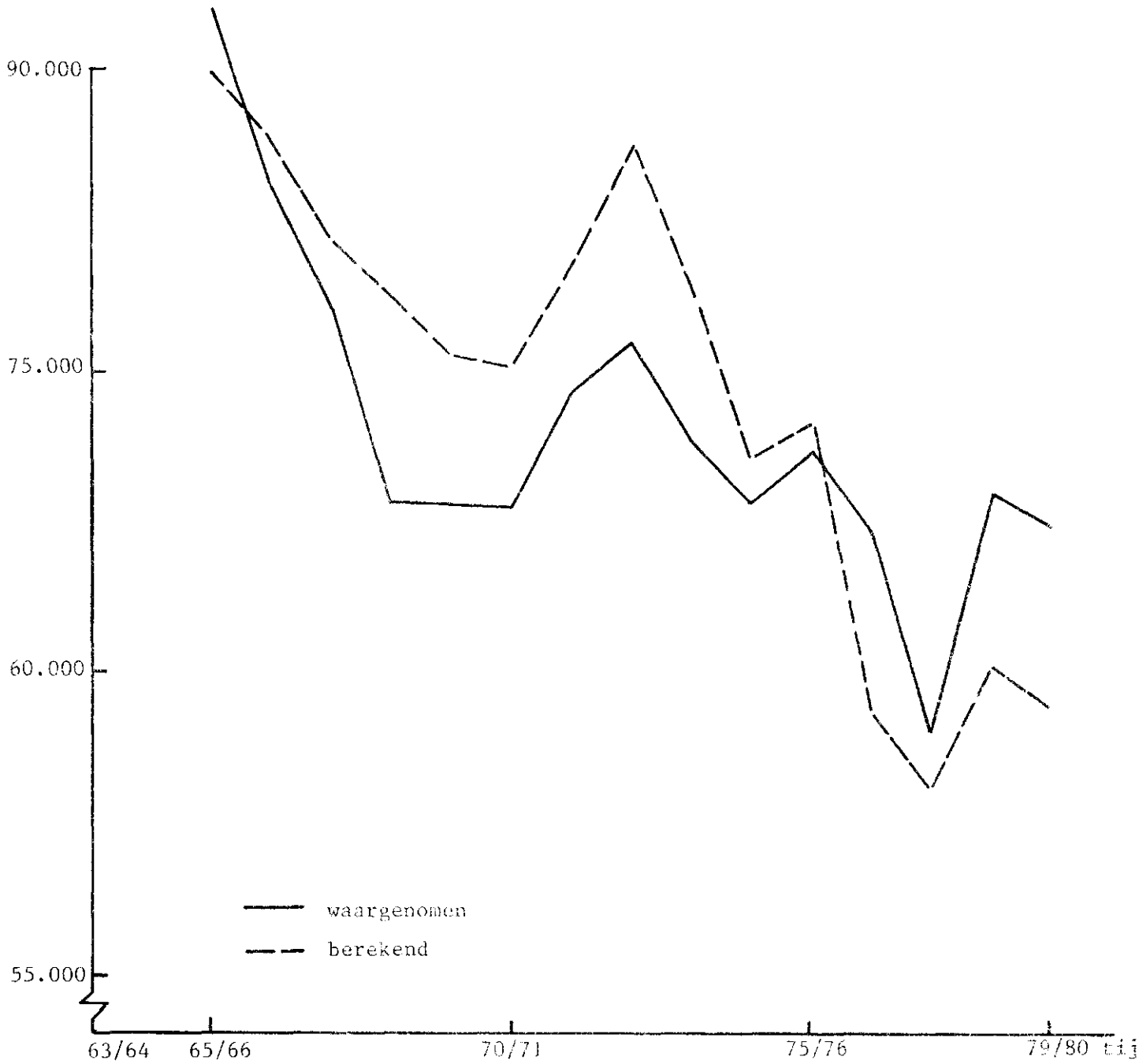
Bijlage 2. (3e vervolg)

Figuur 4. Prijs verpachte grond in reële guldens
(ex-post prognose)



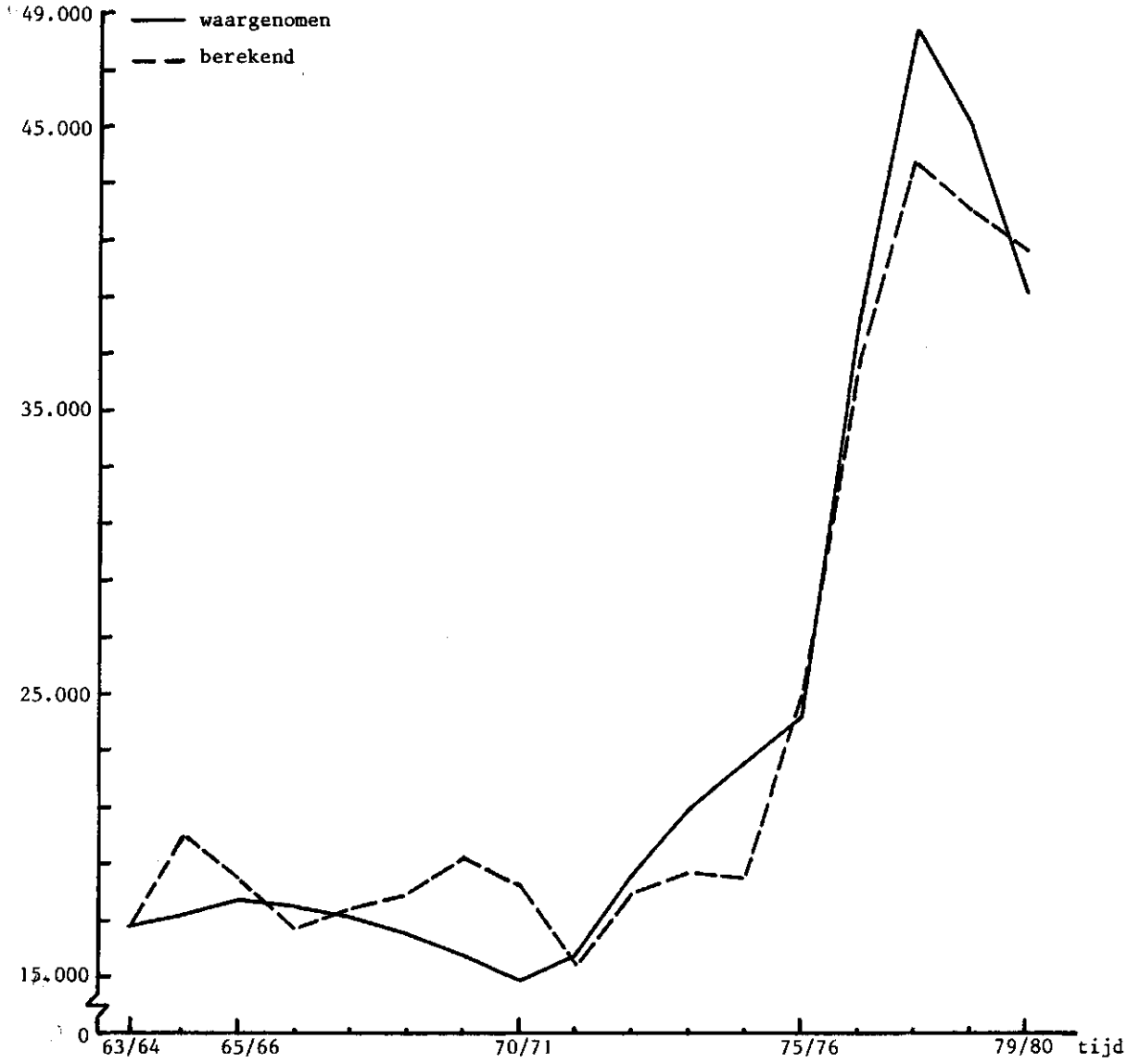
Bijlage 2. (4e vervolg)

Figuur 5. Aanbod nieuwe pachtcontracten in hectares
(ex-post prognose)



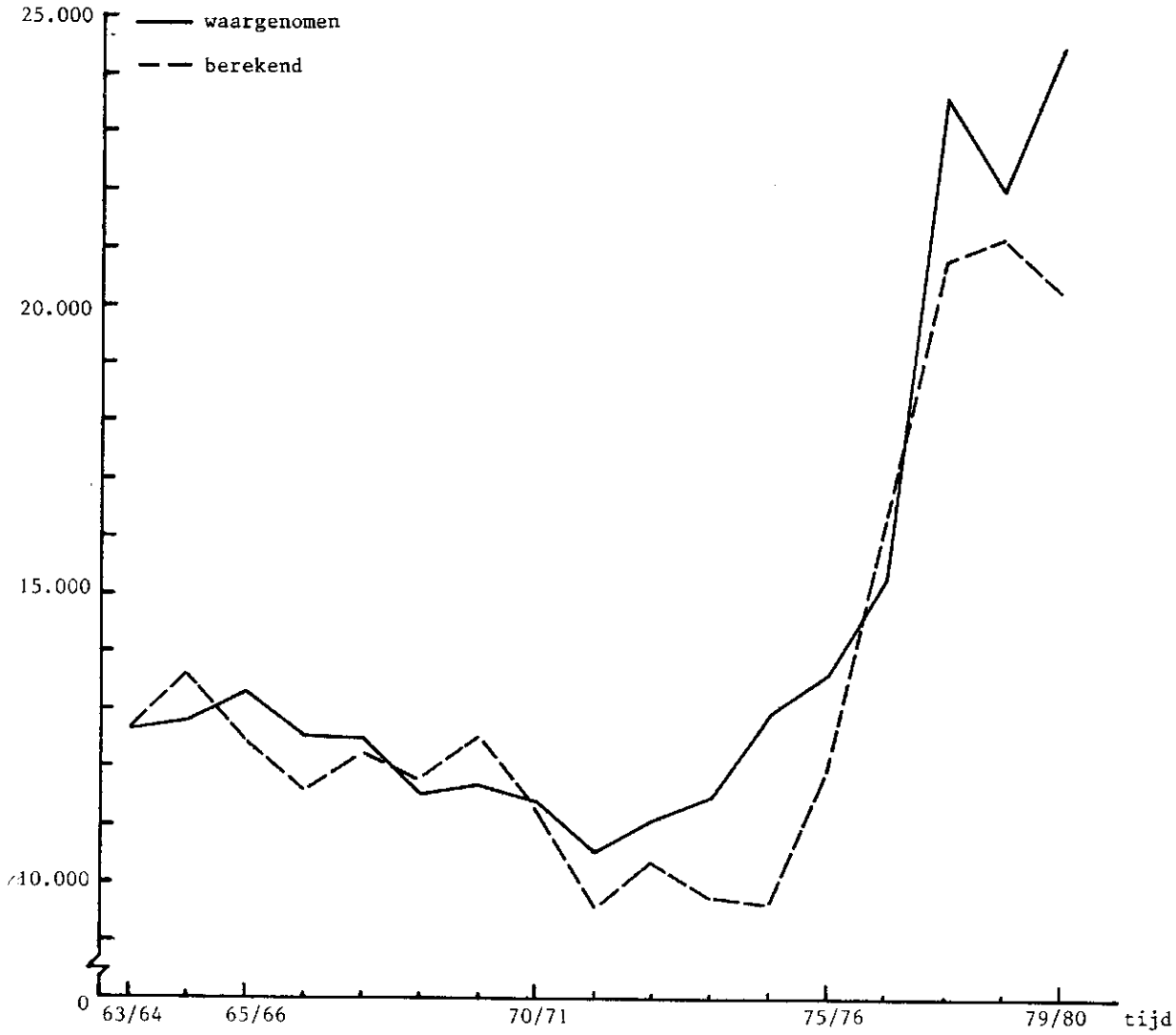
Bijlage 2. (5e vervolg)

Figuur 6. Prijs onverpachte boerderijen in reële guldens
(ex-post prognose)



Bijlage 2. (6e vervolg)

Figuur 7. Prijs verpachte boerderijen in reële guldens
(ex-post prognose)



Bijlage 3. Overzicht van de gebruikte literatuur

- Bongers, J.G., Pacht. De Landeigenaar, 27e jaargang no. 10, november 1981.

- Brake, J.R. and Melichar, E., Agricultural Finance and Capital Markets, in: A survey of agricultural economic literature, Vol. 1. Tradition fields of agricultural economics 1940s to 1970s (Lee R. Martin ed.). University of Minnesota Press, Minneapolis 1977, pag. 441-444.

- Van Bunschoten, L., "De oppervlakte cultuurgrond in Nederland". Statistiek van de Land- en Tuinbouw, Den Haag, CBS, 1972.

- Chryst, W.E., Land values and agricultural income: A paradox. Economic Research Service, USDA. Journal of Farm Economics, december 1965.

- Everts, I.D. en Luijt, J., Naar een model van de Grondmarkt. Ongepubliceerde nota, Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut, 1979.

- Feuerstein, H., Factors affecting farmland prices in Sleeswijk-Holstein (Germany); an econometric analysis from 1954 to 1968. University of Göttingen. Journal of Agricultural Economics 1974.

- De Haan, P., Agrarisch grondbeleid. Den Haag, Centrum voor Staatkundige Vorming, Dr. Abraham Kuyperstichting, wetenschappelijke Instituten CDA, 1979.

- De Haan, P., Pachtrecht, Commentaar op Wet en Jurisprudentie. Zwolle, Tjeenk Willink, 1969, pag. 121-163.

- De Haan, P., Pachtrecht. "Essentialia van het begrip pacht". 1969, pag. 120-138.

- Herdt, R.W. and Cochrane, W.W., Land Prices and Technological Advance. Journal of Farm Economics, Vol. 48, no. 2, May 1966.

- Hoeve, H., "Hoe waardevast is agrarisch onroerend goed? Honderd (-en tachtig) jaar koopprijzen van boerderijen". Landbouwkundig Tijdschrift/pt, dec. 1974.

- de Hoogh, J., Grondgebruik, grondmarkt en grondpolitiek. Inleiding op K.N.B.T.B., Studiedag, Ede, 7 maart 1977, KNBTB/B nr. 5.

- Intermodel, Juni-verslag. Ongepubliceerde nota, Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut, 1978.

- Intermodel, Kerst-verslag. Ongepubliceerde nota, Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut, 1977.

- Jacobs, H., De prijs van grond in Noord-Nederland. Deel 1: Methode en resultaten van het onderzoek. Groningen, 1970, pag. 27 en 28.

- De Jong, F.J., Het systeem van de marktvormen. Leiden, Stenfert Kroese N.V., 1951, pag. 6 en 7.

- Kramers' Nederlands Woordenboek, Den Haag, negende druk 1962.

- Landbouw-Economisch Bericht 1980. Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut, 1980, pag. 45.

- Landbouwschap, Dat zit zo ....; regelingen voor land- en tuinbouw. Den Haag, 1977.

- Landbouwschap, "De erfpacht van landbouwgronden". Den Haag, 1976.

- Landbouwschap, "Het functioneren van de Grondbank". Discussie-nota, Den Haag 1981.

- Post, J.H., Het toekomstig onderzoek naar het grondverkeer en de grondmarkt. Discussie-nota t.b.v. de Vaste Commissie van de afdeling Structuuronderzoek, Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut, 1975.

- Renshaw, E., "Are land prices too high: A note on behaviour in the land market". University of Chicago. Journal of Farm Economics, no. 2, May 1957.

- Reynolds, J.F. and Timmons, J.F., Factors affecting farmland values in the United States. Agriculture and Home Economics Experiment Station; IOWA STATE University of Science and Technology, Research Bulletin 566, Ames, IOWA, Februari 1969.

- Scofield, W.A., Prevailing land market forces. Journal of Farm Economics, 39, December 1957.

- Traill, B., An empirical model of the U.K. land market and the impact of price policy on land values and rents. University of Manchester, Department of Agricultural Economics, 1979?

- Tweeten, L.G. and Martin, J.E., A methology for predicting US farm real estate price variation. Journal of farm Economics, 48 (2) 1966.

STATISTISCHE BRONNEN

- Bodemstatistiek 1979. Den Haag, CBS, 1982.
- Bodemstatistiek Deel I. "Ontwikkeling en methode 1976-1978". Den Haag, CBS, 1981.
- Centraal Economisch Plan. Den Haag, CPB, 1982.
- Landbouwcijfers. Den Haag, CBS/LEI 1963 tot en met 1982.
- Statistiek van de land- en tuinbouw. Den Haag, CBS, 1963 tot en met 1978.
- Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden. Den Haag, CBS, 1963/64 tot en met 1979/80.
- Verslagen van de Stichting Beheer Landbouwgronden. Directoraat-Generaal voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer, Utrecht, 1966 tot en met 1980.
- Statistisch Zakboek. Den Haag, CBS, 1963 tot en met 1981.