



Pachtareaal met prijsregulering verder onder druk

Huib Silvis en Martien Voskuilen

Het totale landbouwareaal neemt geleidelijk af, maar de verdeling over eigendom en pacht is vrij stabiel. Wel zijn er flinke verschuivingen in soorten pacht. Zo neemt het areaal van de geliberaliseerde pacht korter dan zes jaar sterk toe, vooral ten koste van het areaal reguliere pacht. Ook het areaal in erfpacht neemt geleidelijk toe. Inmiddels is het pachtareaal zonder prijsregulering groter dan het areaal met prijsregulering.

Verschuivingen tussen soorten pacht

Verhouding tussen eigendom en pacht nauwelijks veranderd

Van het totale landbouwareaal (1,8 miljoen ha in 2020) is het merendeel in eigendom van de grondgebruiker (57,4%); dit aandeel was 57% in 2008.

Tabel 1 Areaal (ha) landbouwgrond naar gebruikstitel, 2008 en 2020

	2008	2020
Eigendom	1.094.417	1.036.395
Erfpacht	35.343	47.170
Pacht	513.377	480.170
w.v. reguliere pacht	378.962	223.656
teeltpacht	12.418	14.059
eenmalige pacht	92.002	91.087
pacht van geringe oppervlakten (<1 ha)	1.287	779
verpachting binnen reservaten (natuurpacht)	7.493	5.481
geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar	2.257	13.774
geliberaliseerde pacht, 6 jaar of korter	18.961	131.335
Overige gebruikstitels	276.012	240.636
w.v. tijdelijk gebruik in kader van de landinrichting	10.167	497
in gebruik van een terreinbeherende organisatie	15.107	12.739
overige exploitatievormen	250.737	227.402
Totaal areaal	1.919.152	1.804.374

Bron: CBS-Landbouwteiling.

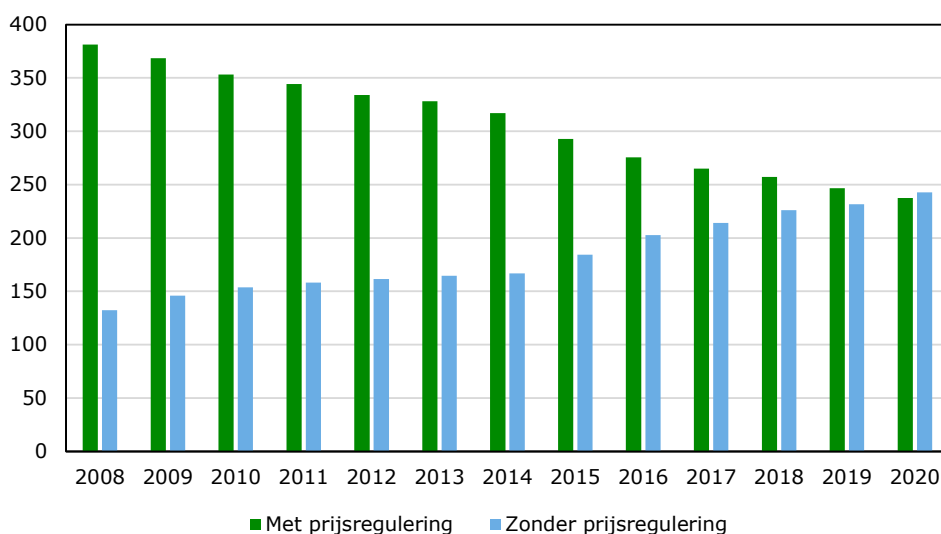
De verhouding tussen eigendom en pacht is in de periode 2008-2020 dan ook niet veel veranderd. Het verpachte areaal (exclusief erfpacht) is tussen 2008 en 2020 met 33.000 ha afgenomen tot 480.000 ha (tabel 1). Daarnaast valt een aanzienlijk areaal (241.000 ha in 2020) onder overige gebruikstitels, in hoofdzaak (95%) niet bij de grondkamer aangemelde (informele) pacht, ook wel grijze of zwarte pacht genoemd (schriftelijk of mondeling aangegaan). Naast de hiervoor genoemde gebruikstitels is 47.000 ha ofwel 2,6% van het landbouwareaal uitgegeven in erfpacht, tegen 35.000 ha (1,8%) in 2008. Zie voor een toelichting op de verschillende pachtvormen bijlage 5 in Silvis en Voskuilen (2018).

Forse afname regulier pachtareaal

Het reguliere pachtareaal is tussen 2008 en 2020 met 155.000 ha gedaald tot 224.000 ha (tabel 1). De teruggang vloeit voort uit het feit dat er contracten aflopen, bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging. Nieuwe reguliere contracten worden nog maar weinig gesloten. Dat heeft te maken met de sterke bescherming van de pachter, met name de automatische verlenging van de pachtovereenkomst, en met de regulering van de pachtprizen, de hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtpringsgebied. De kortlopende liberale pacht (geliberaliseerde pacht, 6 jaar en korter) heeft deze kenmerken niet. Deze pachtvorm is in 2007 ingevoerd en heeft zich sterk ontwikkeld, tot 131.000 ha in 2020. De kortlopende liberale pachtvorm is in feite de opvolger van de eenmalige pacht. Formeel is de eenmalige pacht intussen beëindigd, maar in de landbouwtelling wordt de vorm nog wel genoteerd.

Pachtareaal zonder prijsregulering

Inmiddels is het pachtareaal zonder prijsregulering groter dan het areaal met prijsregulering, respectievelijk 243.000 en 237.000 ha (figuur 1). Het areaal pacht met prijsregulering in de vorm van hoogst toelaatbare pachtprizen omvat de reguliere pacht en de geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar. Het areaal zonder prijsregulering bestaat uit de andere formele pachtvormen.



Figuur 1 Areaal (1.000 ha) pacht naar prijsregulering, 2008-2020

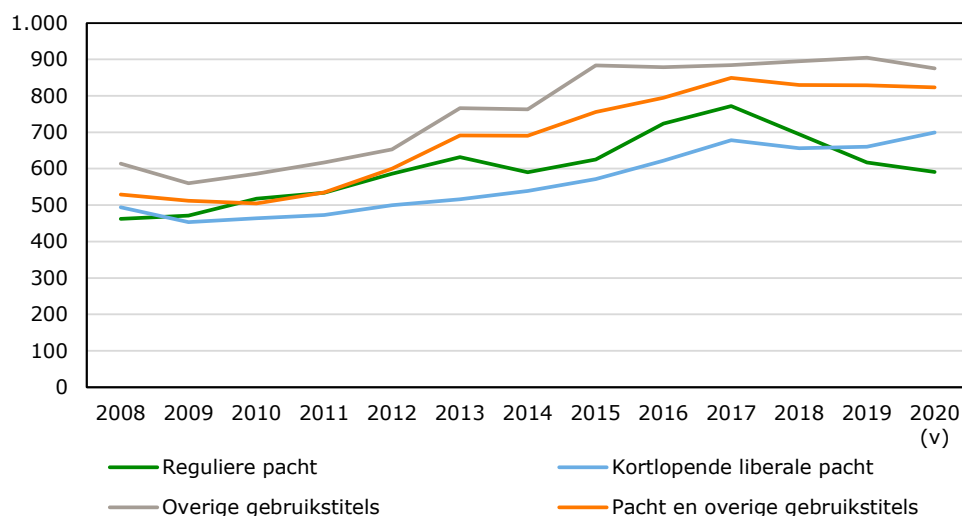
Bron: CBS-Landbouwtelling; bewerking Wageningen Economic Research.

Prijzen voor overige gebruikstitels hoger dan gemiddeld

Gemiddeld betaalde pachtprijs 820 euro per hectare

De gemiddeld betaalde prijs voor pacht en overige gebruikstitels is tussen 2008 en 2020 gestegen met 55% tot 820 euro per hectare (voorlopig cijfer; figuur 2). Deze prijs wordt bepaald door de aandelen van de onderliggende gebruiksvormen en de prijzen. De belangrijkste in aandeel zijn reguliere pacht, kortlopende liberale pacht en overige gebruikstitels. In totaal zijn deze drie vormen goed voor bijna 80% (in 2020) van het areaal dat niet in eigendom is. De gemiddelde prijs van

overige gebruikstitels ligt ruim boven die van de twee andere. Daarnaast zorgt teeltpacht, ondanks een gering aandeel in het areaal, voor een opwaarts effect op de gemiddelde prijs. Dit is pacht voor los land, voor een periode van een of twee jaar, voor een- of tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling nodig is (bijvoorbeeld pootaardappelen en bloembollen).



Figuur 2 Pacht prijs (euro per hectare) naar pachtvorm, 2008-2020 (v) Voorlopige cijfers.

Bron: Wageningen Economic Research.

Gemiddeld betaalde prijs reguliere pacht 590 euro per hectare

De gemiddeld betaalde pacht prijs van reguliere pacht is gestegen van 460 euro in 2008 tot 590 euro per hectare in 2020 (voorlopig cijfer; figuur 2), per saldo een stijging met bijna 30%. In dezelfde periode zijn de betaalde prijzen voor kortlopende liberale pacht en overige gebruikstitels met ruim 40% toegenomen tot respectievelijk 700 euro en 880 euro per hectare.

De vrij lage gemiddelde prijs van kortlopende liberale pacht heeft te maken met de uiteenlopende pachtvereenkomsten die onder deze pachtvorm worden afgesloten (diversiteit aan verpachters en voorwaarden). Prijsdrukkende voorbeelden zijn de verpachtingen door terreinbeherende organisaties zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de provinciale landschappen, met beperkende voorwaarden aan het grondgebruik voor natuurdoelen.

Pachtstelsel in discussie

Al jarenlang wordt gesproken over een hervorming van het pachtstelsel, mede naar aanleiding van de evaluatie van professor Bruil in 2014. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) schrijft in maart 2019 dat zij herziening van het huidige pachtstelsel nodig acht om de verhouding tussen verpachter en pachter te verbeteren en zo een goede toekomst van pacht te waarborgen. Haar oplossingsrichting is de introductie van een nieuwe langlopende vorm van pacht, terwijl zij kortlopende pacht zou willen ontmoedigen. Zo wil zij naar een systeem waarbij langlopende pacht de norm wordt. Begin 2021 zou zij met concrete wijzigingsvoorstellen komen. Aan het eind van 2020 hebben nog gesprekken plaatsgevonden tussen het ministerie van LNV en belanghebbende partijen. De visies van deze partijen lopen sterk uiteen. De FPG, de organisatie van landeigenaren, wil vrijheid voor verpachters om met pachters afspraken te maken over prijs, duur en voorwaarden van het grondgebruik. Daarentegen wil de organisatie van pachters (BLHB) de huidige bescherming van de pachters behouden en langdurige pachtcontracten bevorderen. LTO Nederland heeft in haar pachtvisie gepleit voor het behoud van reguliere pacht met prijsbeheersing en voor de introductie van nieuwe pachtvormen zoals loopbaanpacht en duurzame flexibele pacht (LTO, 2020). Deze laatste zouden vanwege de kortere duur een lagere pachtnorm dan de reguliere

pacht moeten krijgen. Daarnaast zou er ruimte moeten zijn voor teelpacht met een vrije prijs. Hoe de minister de Gordiaanse knoop zou willen doorhakken is niet openbaar gemaakt. Op 27 januari 2021 verklaart de Tweede Kamer het pachtbeleid 'controversieel'. De herziening van het pachtstelsel wordt daarmee overgelaten aan het nieuwe kabinet.

Referenties

Bruil, D.W. (2014). *Evaluatie pachregelgeving*. Instituut voor Agrarisch Recht, Wageningen.

LNV (2019). *Pachtbeleid; Hoofdlijnenbrief herziening pachtbeleid*. Brief minister LNV aan de Tweede Kamer d.d. 22 maart 2019. Kamerstuk 27924, nr. 73

LTO Nederland (2020). *Pachtvisie 2020*.

Silvis, H.J. en M.J. Voskuilen (2018). *Economie van de pacht*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2018-082. <https://edepot.wur.nl/460704>.

www.agrimatie.nl > Thema's > Grondmarkt

Meer informatie

Dr.ir. H.J. Silvis, senior onderzoeker
T +31 (0)70 3358 168
E huib.silvis@wur.nl
www.wur.nl/economic-research

2022-014