

ONTWIKKELING VAN HET PACTHAREAAL EN PACTHPRIJZEN

Martien Voskuilen en Jan Luijt

Het pachtareaal daalt al geruime tijd. Mede om deze teruggang te stoppen, is de Pachtwet per 1 september 2007 aangepast. Een van de belangrijkste wijzigingen is het vervallen van de maximale termijn van twaalf jaar voor de huidige eenmalige pachtcontracten. Hiervoor in de plaats komen contracten van zes jaar of korter en van langer dan zes jaar, de zogenaamde geliberaliseerde pacht. Alleen voor contracten van langer dan zes jaar is een toetsing van de pacht prijs volgens het Pachtnormenbesluit vereist. Het Pachtnormenbesluit van 2001 wordt dit jaar vernieuwd, zowel qua methode voor het berekenen van de normen per gebied als qua hoogte van de normen.

Areaal reguliere pacht daalt, 'grijze' pacht neemt toe

Het reguliere pachtareaal is de afgelopen dertig jaar veel sneller gedaald dan het totale areaal cultuurgrond, waardoor het aandeel van deze pachtvorm is afgenomen tot 21% (tabel 1). Een deel van de afname is gecompenseerd door de introductie van vrije pachtvormen. In 2005 komt met deze pachtvormen het totale pachtareaal op 500.000 ha, ofwel 26% van het totale areaal cultuurgrond.

Tabel 1 Verpacht areaal landbouwgrond (x 1.000 ha), 1975-2005

	Oppervlakte cultuurgrond (ha)		Mutatie t.o.v. 10 jaar geleden	
	totaal	reguliere	totaal	reguliere
1975	2082	911		
1985	2019	727	-3	-20
1995	1965	562	-2,7	-23
2005	1922	394 (502 a)	-2,15	-30 (-11 a)

a) Inclusief vrije pachtvormen

Bron: CBS-Landbouw telling, bewerking LEI.

Ondanks de invoering van nieuwe, vrije pachtvormen is het areaal 'grijze' pacht sinds 1995 toegenomen van ongeveer 149.000 ha tot 187.000 ha in 2005. Bij grijze pacht gaat het om een schriftelijke of mondelinge pachtovereenkomst voor meer dan 1 ha die niet bij een grondkamer ter goedkeuring of registratie is aangeboden. De keuze voor de pachtvorm wordt meestal door de verpachter gemaakt. Redenen om te kiezen voor grijze pacht zijn onder meer het omzeilen van de Pachtwet en het vermijden van administratie en kosten. Circa 30% van het areaal grijze pacht is overeengekomen voor een grondgebruikverklaring (mestwetgeving) en 20% bestaat uit door- of onderverpachting van regulier gepachte grond. Dit laatste zou nog kunnen toenemen nu in de nieuwe wet de leeftijdsgrens van 65 jaar van de pachter als reden voor het opzeggen van het pachtcontract is geschrapt. Het areaal eenmalige pacht (ingevoerd in 1995) is in de tweede helft van de jaren negentig flink toegenomen tot 149.000 ha, maar na de eeuwwisseling weer gedaald tot 127.000 ha. Eenmalige pacht wordt de laatste jaren nauwelijks nog gebruikt om melkquota te verhandelen. Daarnaast speelt ook de invoering van het nieuwe belastingstelsel in 2001 een rol: hoe korter de resterende looptijd van de pachtovereenkomst, des te hoger waardeert de belastingdienst de verpachte grond en des te hoger is de belastingheffing in box drie. Dit maakt kortlopende eenmalige pacht voor beleggers minder aantrekkelijk.

Pachtprijzen naar pachtvorm

De gemiddelde pacht prijs van reguliere overeenkomsten lag in 2005 op ruim 400 euro per ha (tabel 2). Dit niveau was waarschijnlijk al in 2001 bereikt, omdat sindsdien geen wettelijke aanpassing van de pachtnormen heeft plaatsgevonden. De pacht prijs van eenmalige pachtovereenkomsten, meestal van korte

duur, is iets lager dan van reguliere pacht. Grijs pacht is met gemiddeld 527 euro per hectare wat duurder, omdat deze waarschijnlijk ook om teelttechnische redenen (vooral bollenteelt) worden afgesloten.

Tabel 2 Pachtprijs (euro per ha) naar pachtvorm

	1999	2004	2005
Reguliere pacht	336	401	405
Eenmalige pacht	310	384	367
Natuurpacht	130	50	68
Teeltpacht	1.252	1.447	1.309
Overige pacht a)	520	570	527
Alle	385	443	434

a) Voornamelijk grijs pacht.
Bron: Bedrijven-Informatienet.

Pachtnormen gebaseerd op bedrijfsuitkomsten

In maart 2007 heeft het LEI in opdracht van het ministerie van LNV de pachtnormen geactualiseerd volgens de richtlijnen van de Commissie Pachtnormen. Aanleiding hiervoor was een verzoek van de Tweede Kamer om de normen conform de aanbeveling van de Commissie te baseren op een vijfjarig gemiddelde. Door de goede bedrijfsuitkomsten in 2005 stijgt de gemiddelde grondbeloning in de periode 2001-2005 met 64 euro per hectare ten opzichte van de periode 2001-2004. Het is de grondbeloning na aftrek van 1% van het (pachters)vermogen voor vermogensgroei. Daarbij is voorts getoetst of het door verpachters geëiste rendement van 3,2% van de grondprijs in verpachte staat in elk gebied werd onder- of overschreden. Zo moest de grondbeloning van de Bouwhoek en het Hogeland en van het Noordelijk weidegebied in benedenwaartse richting worden bijgesteld met vijf respectievelijk 10%. De procentuele stijging tussen de pachtprijs en de gecorrigeerde grondbeloning blijkt in de helft van de gebieden aanzienlijk (tabel 3). Daarbij moet worden bedacht dat de pachtnormen al bijna zes jaar lang niet zijn herzien, terwijl de bedrijfsontwikkeling, zoals schaalvergroting en dergelijk, niet heeft stilgestaan. Het ministerie van LNV wil de stijging per gebied beperken tot een maximum van 25%. In de praktijk zal in meerdere individuele gevallen de pachtprijs waarschijnlijk worden afgeknot op het absolute maximum van 2% van de vrije grondprijs.

Tabel 3 Pachtprijs, grondbeloning en veranderpercentage per pachtnormgebied

Pachtnormgebied	Pachtprijs 2004/2005	Grondbeloning 2001/2005 a)	Verandering (%)
Bouwhoek en Hogeland	331	491	+ 48
Veenkoloniën en Oldambt	294	324	+ 10
Noordelijk weidegebied	360	443	+ 23
Oostelijk weidegebied	371	523	+ 41
IJsselmeerpolders	482	690	+ 43
Westelijk weidegebied	424	468	+ 10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	411	528	+ 28
Zuidelijk weidegebied	393	635	+ 62
Nederland	390	503	+ 29

a) Na correctie voor vereist rendement
Bron: Bedrijven-Informatienet.

Pacht van tuinland

Reguliere pacht komt in de opengrondstuinbouw weinig voor. Teelt- en overige (grijze) pacht zijn de belangrijkste pachtvormen, vooral in de bloembollensector. Voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten van tuinland geldt per gebied als pachtnorm de grondbeloning (tabel 4) met een maximum van 2% van de vrije verkoopwaarde. Voor bestaande contracten gelden de veranderpercentages (tabel 4). In Boskoop en Rijnveld geldt voor nieuw afgesloten reguliere pachtovereenkomsten de pachtnorm voor tuinland in Westelijk Holland. Voor bestaande reguliere pachtcontracten is het daarvan afgeleide veranderpercentage van Westelijk Holland relevant. Ook de veranderpercentages voor tuinland worden door het ministerie van LNV afgeknot op 25%. Verder geldt ook hier als absoluut maximum 2% van de vrije waarde van het perceel.

Tabel 4 Grondbeloning, laatst betaalde pacht (euro/ha) en veranderpercentage voor tuinland

	Reguliere pacht prijs 2002/2006 a)	Grondbeloning 2001/2005 b)	Verandering (%)
Westelijk Holland c)	1.450	2.059	+ 42
Rest van Nederland	786	1.622	+ 106

a) Bron: Grondkamers.

b) Bron: Bedrijven-Informatienet.

c) Voor Westelijk Holland is de grondbeloning en het veranderpercentage berekend met uitsluiting van de boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

Meer informatie:

LEI Notitie *Pachtnormen berekend volgens de methode van de Commissie van Hall over de periode 2001-2005*, op te vragen bij Jan Luijt.