

De pacht in internationaal perspectief

Oktober 2014

Huib Silvis en Martien Voskuilen



Naar aanleiding van de evaluatie van de Nederlandse pachtregelgeving door prof. Willem Bruil, hebben enkele vooraanstaande juristen vertegenwoordigers van verpachters en pachters bijeengeroepen. Daarbij hebben ze een deelakkoord bereikt over nieuwe pachtcontracten. Dit 'Akkoord van Spelderholt' voorziet in vier pachtvormen: reguliere pacht, teeltpacht, flexibele pacht en loopbaanpacht. Die laatste vorm bestaat nog niet in ons land. Verder wil men de berekeningswijze van de hoogst toelaatbare pachtprizen wijzigen en deze beter stabiliseren. De partijen zijn het echter niet eens geworden over de overgang van oude naar nieuwe contracten. Daarmee hebben ze het lastigste punt doorgeschoven naar het kabinet, dat hierover een standpunt zal moeten bepalen. In deze bijdrage vergelijken we de pacht in Nederland met die in omliggende landen.

Vergelijkende cijfers

Hoewel het merendeel van het Nederlandse landbouwareaal in eigendom is van ondernemers die de grond zelf bewerken (bijna 60%), hebben de verschillende pachtvormen een stevig en groeiend aandeel in het grondgebruik. Internationaal zijn er grote verschillen per gebied (tabel 1). Zo is het pachtaandeel in Denemarken duidelijk lager dan in Nederland. In het voormalige West-Duitsland is het gepachte areaal, na een toename in de jaren negentig, gemiddeld iets groter dan het areaal in eigendom. Maar in het voormalige Oost-Duitsland is het pachtaandeel, ondanks de dalende tendens, nog altijd 75%. Ook zijn er grote verschillen in gemiddelde pachtprizen, waarbij Nederland samen met Denemarken de ranglijst aanvoert. De prijzen zijn gemiddeld het laagst in Oost-Duitsland en Frankrijk, tevens de gebieden met het grootste aandeel pacht. De stijging van de gemiddelde pacht prijs tussen 2000 en 2010 loopt uiteen van minder dan 10% in Frankrijk, 20 à 25% in Nederland, Vlaanderen en Duitsland tot ruim 50% in Denemarken.

Tabel 1 Aandeel pacht en gemiddelde pacht prijs in enkele landen en landsdelen, 2000 en 2010 ^a

	Aandeel pacht (%)		Pacht prijs (euro/ha)	
	2000	2010	2000	2010
Nederland	39	41	410	510
Vlaanderen	67	65	210	250
Duitsland	63	60	160	200
West-Duitsland	50	53	220	250
Oost-Duitsland	90	75	100	140
Denemarken	25	31	330	510
Frankrijk	71	76	130	140

^a De bronnen en een toelichting op de cijfers zijn aan het eind van dit bericht opgenomen.

De verhouding tussen de pacht prijs en de grond prijs is tussen 2000 en 2010 in de meeste landen afgenomen, door de (veel) sterkere stijging van de grond prijs. Het rendement nam vooral af in het voormalige Oost-Duitsland, Denemarken en Frankrijk. Maar in die landen lag de grond prijs in 2000

ook op een (erg) laag niveau in vergelijking met de andere landen. Door deze ontwikkelingen zijn de verschillen in direct rendement tussen de landen afgenomen. In 2010 lag het tussen ongeveer 1% in Nederland en Vlaanderen, 1,3% in West-Duitsland en 2% in Denemarken en Frankrijk (tabel 2).

Tabel 2 Verhouding tussen pachtprijs en grondprijs in enkele landen en landsdelen, 2000 en 2010 ^a

	Grondprijs (euro/ha)		Pacht-/grondprijs (%)	
	2000	2010	2000	2010
Nederland	35.800	46.500	1,1	1,1
Vlaanderen	17.600	28.300	1,2	0,9
Duitsland	8.900	11.900	1,8	1,7
West-Duitsland	16.500	18.700	1,3	1,3
Oost-Duitsland	3.400	7.400	2,9	1,9
Denemarken	10.300	25.900	3,2	2,0
Frankrijk	4.800	6.900	2,7	2,0

^a De bronnen en een toelichting op de cijfers zijn aan het eind van dit bericht opgenomen.

Pachtbeleid

De relatieve stabiliteit van de pachtprizen vloeit deels voort uit de regulering van de pachtprijs. In Nederland is die gemengd: sterk voor reguliere pacht, maar ontbrekend bij de vrije pachtvormen. De regels in de omliggende landen lopen sterk uiteen.

Duitsland

Verpachters en pachters zijn vrij om met elkaar afspraken te maken. De Duitse wet maakt geen onderscheid tussen pachtvormen en de lengte van de contracten is in beginsel vrij. Er geldt vooraf geen regulering van de pachtprizen, maar tegen de hoogte van de pachtprijs kan - op basis van de Landpachtverkehrsgesetz - wel bezwaar worden gemaakt als die onredelijk hoog is. In aanvulling op de cijfers in de tabellen moet worden bedacht dat ook tussen de Duitse deelstaten grote verschillen voorkomen. Zo zijn voor nieuwe contracten in NoordRijn-Westfalen bedragen boven 500 euro per ha overeengekomen. In Saksen, Sleeswijk-Holstein en Beieren gaat het bij nieuwe contracten om circa 400 euro per ha.

België

De termijnen van de pachtcontracten zijn in het algemeen 9 of 18 jaar, maar deze worden in de regel verlengd en kunnen ook een loopbaan tot 65 jaar bestrijken. De pachters kunnen hun recht doorgeven aan familieleden en hebben voorkeursrecht bij aankoop. De pachtprizen zijn van overheidswege beschermd. Deze worden berekend op basis van een nominale historische pachtwaarde, vermenigvuldigd met een lokale coëfficiënt. De nominale pachtwaarde (gebaseerd op factoren zoals de kwaliteit van de bodem en agrarische winstgevendheid) is voor het laatst in 1975 vastgesteld en niet geïndexeerd. De lokale coëfficiënten worden om de drie jaar vastgesteld door een commissie van regionale overheden plus vertegenwoordigers van landbouworganisaties. Hierbij wordt rekening gehouden met de veranderingen in de agrarische winstgevendheid in het hele land.

Frankrijk

De grondmarkt is zwaar gereguleerd door overheidsinstanties (Safers: Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), die het voorkeursrecht hebben om grond te kopen en te realloceren met als doel om de structurele ontwikkeling te bevorderen. De wet (Code Rural) kent pachtcontracten van minimaal 9 jaar, met recht op verlenging en overdracht; langere perioden en loopbaantermijnen zijn ook mogelijk. De pachtprizen zijn beschermd door middel van een prijsindex die wordt berekend als een gewogen som van het gemiddelde bruto landbouwincome: op regionaal niveau, op nationaal niveau, en in specifieke sectoren, allemaal gemiddeld over vijf jaar om de variabiliteit te verminderen. Met gewichten die specifiek zijn voor elk departement, is de index elk jaar opnieuw beschikbaar. De index wordt vervolgens gebruikt om een minimale en maximale pachtwaarde te bepalen waarbinnen verpachter en pachter tot overeenstemming moeten komen.

Denemarken

Dit land heeft een lange traditie van relatief kleine eigendomsbedrijven. De pacht is weinig gereguleerd waarbij de pachtprijs wordt bepaald door de marktpartijen. De maximale termijn is 30 jaar, zonder recht op verlenging. Er zijn beperkingen aan het aantal pachtcontracten per ondernemers (vijf) en aan de afstand tot het land (10 km). De beperkingen ten aanzien van bedrijfsgrootte en aantal bedrijven zijn onlangs afgezwakt.

Conclusies

De beschikbare informatie over de pacht in de omliggende landen is gebrekkig. De hier gepresenteerde cijfers komen uit verspreide bronnen. Ze zijn indicatief bedoeld en niet geschikt om harde conclusies te trekken.

De grote verschillen in het aandeel pacht, van minder dan 40% in Denemarken tot 75% in Frankrijk en Oost-Duitsland, zijn vooral historisch bepaald. Die aandelen kunnen niet snel veranderen.

De veranderingen in het aandeel van de pachtprijs in de grondprijs in de omliggende landen zijn meer bepaald door veranderde grondprijzen dan door gewijzigde pachtprijzen. In het Akkoord van Spelderholt wordt voorgesteld om de nieuwe pachtnormen in Nederland te koppelen aan de grondprijzen. Het aandeel van de pachtprijs in de grondprijs in Nederland lag in 2000 en 2010 stabiel op 1,1% aan de onderkant van de ranglijst, wat samenhangt met de bescherming van de pachtprijs van de reguliere pachtcontracten. Of dat ook in de komende jaren zal gelden, hangt af van beslissingen over het nieuwe pachtbeleid.

Toelichting tabel 1 en 2

Voor België zijn geen gegevens gevonden over de agrarische grondprijs na 2006, vandaar dat is gekozen voor Vlaanderen.

Voor Duitsland is onderscheid gemaakt tussen West-Duitsland (de vroegere Bondrepubliek Duitsland) en Oost-Duitsland (nieuwe deelstaten).

Kolom 'Aandeel pacht, 2000' in tabel 1:

- de gegevens van Nederland en Frankrijk hebben betrekking op 2003;
- de gegevens van Duitsland (en West- en Oost-Duitsland) hebben betrekking op 1999.

Kolom 'Pachtprijs, 2000' en 'Grondprijs, 2000':

- de gegevens van Duitsland (en West- en Oost-Duitsland) hebben betrekking op 1999.

Kolom 'Pachtprijs, 2010' en 'Grondprijs, 2010':

- de gegevens van het Vlaams Gewest, Denemarken en Frankrijk hebben betrekking op 2009.

Bronnen

- Bergen, D. (2011). Grond te koop? Elementen voor de vergelijking van prijzen van landbouwgronden en onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland. Departement Landbouw en Visserij, afdeling Monitoring en Studie, Brussel.
- CBS, DLG en Kadaster.
- Eurostat.
- Landbouwwraad in Duitsland.
- LEI Wageningen UR.
- SAFER (2014). Les marchés fonciers agricoles en Europe en 2012.
- Statistisches Bundesamt, BMELV (123).
- Thomson, Steven, Andrew Moxey, Allan Butler (2014). Scottish Agricultural tenure evidence review. Scottish Government Social Research.

Contact

LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
www.wageningenUR.nl/lei

H.J. Silvis
T (070) 335 81 68
E huib.silvis@wur.nl

M.J. Voskuilen
T (070) 335 83 28
E martien.voskuilen@wur.nl

