

Pachtarealen en pachtprizen

november 2012

Martien Voskuilen, Jan Luijt



Pachtarealen

Reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar vallen onder het Pachtprizenbesluit. Dit houdt in dat voor die pachtvormen de wettelijke prijsbeheersing wordt toegepast. Voor de overige pachtvormen is er geen prijsregulering, de verpachter en de pachter bepalen zelf de prijs. In de praktijk worden veel mondelinge of schriftelijke overeenkomsten afgesloten voor de huur van agrarische grond die niet zijn geregistreerd door de grondkamer. Deze niet-officiële pacht-overeenkomsten worden ook wel aangeduid met 'grijze pacht'. De grijze pacht is opgenomen onder de pacht zonder prijscontrole. Tabel 1 geeft inzicht in de ontwikkeling van het pachtareaal met en zonder prijscontrole.

Tabel 1 Ontwikkeling pachtareaal (ha)^a met en zonder prijscontrole, 2006-2011

	Met prijscontrole	Zonder prijscontrole	Totaal
2006	370.450	336.732	707.181
2008	363.405	365.862	729.267
2010	336.311	374.413	710.725
2011	327.563	373.441	701.004

a) Exclusief natuurpacht en pacht op tuinbouwbedrijven

Bron: Landbouwtelling

Het totale areaal pacht is tussen 2006 en 2011 met 0,9% afgenomen (gemiddeld bijna 0,2% per jaar, zie tabel 2). In de beschouwde periode is het areaal pacht zonder prijscontrole met 2,1% gegroeid en het areaal met prijscontrole met 2,4% (verder) afgenomen.

Tabel 2 Verandering pachtareaal (% per jaar) met en zonder prijscontrole, 2006-2011

	Met prijscontrole	Zonder prijscontrole	Totaal
2006-2011	-2,4	2,1	-0,2

Bron: Landbouwtelling

Het totaal areaal cultuurgrond daalde tussen 2006 en 2011 met gemiddeld 0,6%¹ en het areaal cultuurgrond in eigendom met 0,9% per jaar. Het areaal pacht is daarmee in verhouding tot het totale areaal cultuurgrond in de afgelopen jaren vijf jaar gemiddeld minder hard gedaald (0,2% ten opzichte van 0,6% per jaar). Het aandeel gepachte gronden is ten opzichte van gronden in eigendom en erfpacht toegenomen.

1 In de komende jaren mag worden verwacht dat het areaal cultuurgrond minder snel daalt door de economische crisis (veel minder vraag naar bouwgrond) en de minder grote vraag voor natuurontwikkeling vanuit de overheid.

Pachtprijzen

De prijzen voor pacht met prijscontrole – reguliere pacht en geliberaliseerde pacht voor een duur langer dan zes jaren – zijn wettelijk gereguleerd via hoogst toelaatbare pachtprijzen voor veertien pachtprijgsgebieden. Van 2007 tot 2011 werden die prijzen eenmaal per twee jaar vastgesteld, en vanaf 2011 vindt dat jaarlijks plaats. De aanpassingen in 2007 en 2009 komen naar schatting overeen met een toegestane gemiddelde stijging van 10% per jaar tussen 2007 en 2010. De daadwerkelijke verhoging, 5,4% per jaar tussen 2006-2010, viel lager uit door de wettelijke plafonds en vooral doordat niet alle verpachters gebruik maakten van de wettelijke mogelijkheden.

De hoogst toelaatbare pachtprijzen die per 1 juli 2012 zijn ingegaan, lopen per pachtprijgsgebied uiteen van een daling van 11% ten opzichte van het voorgaande jaar tot een stijging van 30%. Over het gehele land komt dat neer op een 2,2% hogere toegestane prijs voor pachtcontracten waarvan de prijzen zijn gereguleerd. Pachtprijzen zonder prijscontrole liggen op een wat hoger niveau dan die met prijscontrole (tabel 3). De prijsontwikkeling (in euro's per hectare) van pacht zonder prijscontrole is in de periode 2006-2011 evenwel exact gelijk geweest aan die met prijscontrole.

Tabel 3 Pachtprijs (euro/ha) met en zonder prijscontrole, 2006-2011

	Met prijscontrole	Zonder prijscontrole
2006	418	586
2007	430	643
2008	464	669
2009	478	674
2010	515	686
2011	532	703

Bron: Informatienet (LEI)

Contact

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

J. Luijt
T (070) 335 81 57
E jan.luijt@wur.nl

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

