

Prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden

Maart 2014

Huib Silvis en Martien Voskuilen



Aankopen door zittende pachters

In 2012 kochten zittende pachters voor gemiddeld 34.500 euro per hectare de door hen regulier gepachte grond aan (tabel 1). Dit is 70% van de gemiddelde prijs van onverpachte grond in dat jaar (49.300 euro per hectare). In 2013 steeg de prijs van verpachte grond tot 39.000 euro, ofwel 75% van de prijs van onverpachte grond die in 2013 uitkwam op 52.100 euro per hectare. Gemiddeld over 2012-2013 bedroeg de prijs van regulier verpachte grond 73% van de prijs van onverpachte grond.

Tabel 1 Prijs (euro/ha) regulier verpachte grond, verkoop aan zittende pachter, 2012 en 2013

Landsdeel ^a	2012	2013	2012-2013
Noorden	29.440	30.428	29.934
Oosten	30.004	44.769	37.387
Westen	40.973	43.540	42.257
Zuiden	41.956	39.391	40.674
Nederland	34.509	39.006	36.757

^a De landsdelen zijn opgebouwd uit de veertien groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording methode).
Bron: Kadaster, bewerking LEI Wageningen UR.

Over de laatste twee jaar ligt de prijs van verpachte grond in het Noorden zo'n 20 à 30% lager dan in de andere landsdelen, wat voor een belangrijk deel terug te voeren is op het prijsverschil van onverpachte grond tussen de gebieden. De prijzen van onverpachte grond zijn daarbij leidend voor die van verpachte grond. Daarnaast lopen de prijzen van verpachte grond ook binnen de landsdelen behoorlijk uiteen. Naast de prijsverschillen voor onverpachte grond heeft dat te maken met andere prijsbepalende factoren, zoals de kwaliteit van de grond. Verder leidt de beperkte omvang van de markt voor verpachte grond tot prijsschommelingen, omdat de verdeling van de transacties over het land van jaar op jaar kan verschillen. De prijzen zoals die in tabel 1 zijn vermeld, zijn gebaseerd op een gemiddeld verhandeld areaal van ruim 500 hectare per jaar.

Binnen de vier onderscheiden landsdelen zijn enkele groepen van landbouwgebieden door hun omvang bepalend voor de prijsvorming van agrarische grond. In het Noorden is dat het Noordelijk Weidegebied, in het Oosten het Oostelijk Veehouderijgebied, in het Westen Westelijk Holland en in het Zuiden het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied en het Zuidelijk Veehouderijgebied.

Aankopen door veilige verpachters

Agrariërs met een reguliere pachtovereenkomst kunnen gebruik maken van het voorkeursrecht als de verpachter aangeeft de gronden te willen verkopen. Met ingang van september 2007 is het pachtbeleid evenwel gewijzigd. Daarbij is onder andere de mogelijkheid geïntroduceerd het voorkeursrecht van de pachter te omzeilen, voor zover de aankopende partij kan aantonen dat deze

een 'veilige verpachter' is. Dat wil zeggen een verpachter die na aankoop van de regulier gepachte gronden geen aanspraak zal maken de grond in eigen gebruik te nemen. Koop breekt dus ook na september 2007 geen pacht. Een beleggingsmaatschappij is een goed voorbeeld van een veilige verpachter. Van collega agrariërs mag worden aangenomen dat zij doorgaans wel aanspraak zullen maken op het gebruik van de grond. Dat zijn geen veilige verpachters.

Tabel 2 Verkoop regulier verpachte grond aan veilige verpachter, 2012-2013 ^a

Landsdeel ^b	Aantal	Hectare	Prijs (euro/ha)
Noorden	45	137	31.070
Oosten	12	41	33.037
Westen	5	10	41.699
Zuiden	10	21	45.381
Nederland	72	210	36.976

^a 1^e halfjaar van 2012 en 2013.

^b De landsdelen zijn opgebouwd uit de veertien groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording methode).
Bron: Kadaster, bewerking LEI Wageningen UR.

Veilige verpachters betaalden in het 1^e halfjaar van 2012 en 2013 gemiddeld 37.000 euro per hectare voor regulier verpachte landbouwgronden (tabel 2). Dat bedrag is vrijwel gelijk aan de prijs die zittende pachters gemiddeld betaalden (tabel 1). De regionale verschillen worden onder meer bepaald door prijsverschillen van onverpachte grond tussen gebieden en de inschatting van verkopers en kopers betreffende de resterende looptijd van de pachtovereenkomsten. Bij een onbepaalde tijdsduur is de prijs over het algemeen laag. Als de pachter een oudere zittende pachter is zonder opvolger, dan mag een relatief korte resterende looptijd worden verwacht, en zal de prijs oplopen richting die in onverpachte staat.

Aankopen door collega agrariërs

In tabel 3 zijn de prijzen vermeld die collega agrariërs betalen voor de aankoop van regulier verpachte grond om die grond zelf in gebruik te nemen. De gemiddelde prijs voor deze grondaankopen ligt dicht tegen de prijs in onverpachte staat. De prijzen in tabel 3 zijn gebaseerd op een gemiddeld verhandeld areaal van totaal bijna 300 hectare per halfjaar.

Tabel 3 Prijs (euro/ha) regulier verpachte grond, verkoop aan collega agrariërs, 2012 en 2013 ^a

Landsdeel ^b	2012	2013	2012-2013
Noorden	44.226	41.028	42.627
Oosten	53.631	56.051	54.841
Westen	44.504	42.248	43.376
Zuiden	57.143	67.385	62.264
Nederland	50.840	53.295	52.068

^a 1^e halfjaar van 2012 en 2013.

^b De landsdelen zijn opgebouwd uit de veertien groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording methode).
Bron: Kadaster, bewerking LEI Wageningen UR.

Verantwoording methode

Informatie over aankopen van regulier verpachte gronden kan niet aan het Kadaster worden ontleend. Het Kadaster registreert immers zakelijke en geen persoonlijke rechten op grond, zoals bijvoorbeeld reguliere pacht. Door de informatie over grondtransacties in het landelijk gebied van het Kadaster in verband te brengen met informatie uit het Basisregistratie Percelen (BRP) van het ministerie van Economische Zaken kan LEI Wageningen UR de aankopen van landbouwgrond waarop een reguliere pachtovereenkomst rust selecteren. Deze worden onderverdeeld in:

- aankopen door zittende pachter. Sinds enige tijd bericht het LEI Wageningen UR in de kwartaalberichten over de agrarische grondmarkt ook over de prijsontwikkeling van regulier gepachte gronden voor zover aangekocht door de zittende pachter;
- aankopen door veilige verpachters;
- aankopen door collega agrariërs;
- aankopen met het oog op een bestemmingswijziging door onder meer gemeenten, private projectontwikkelaars, delfstoffenwinningsbedrijven, recreatiebedrijven, enz.

De grondtransacties waarbij regulier verpachte gronden worden verhandeld, doen niet mee bij de bepaling van de prijs van onverpachte gronden.

Prijsinformatie over aankopen door zittende pachters is op dit moment beschikbaar voor 2012 en 2013.

Prijsinformatie over aankopen door veilige verpachters en collega agrariërs is beschikbaar voor 2012 en de eerste twee kwartalen van 2013.

In de tabellen is onderscheid gemaakt in vier landsdelen die als volgt zijn opgebouwd uit de veertien groepen van landbouwgebieden:

Noorden: Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt en Noordelijk Weidegebied;

Oosten: Oostelijk Veehouderijgebied, Centraal Veehouderijgebied, IJsselmeerpolders en Rivierengebied;

Westen: Westelijk Holland, Waterland en Droogmakerijen, Hollands/Utrechts Weidegebied;

Zuiden: Zuidwestelijk Akkerbouwgebied, Zuidwest-Brabant, Zuidelijk Veehouderijgebied en Zuid-Limburg.

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

