

Prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden

Maart 2015

Huib Silvis en Martien Voskuilen



Aankopen door zittende pachters

In 2014 kochten zittende pachters voor gemiddeld 35.500 euro per ha de door hen regulier gepachte grond aan. Dat is ruim onder het prijsniveau van 2013, maar vergelijkbaar met dat in 2012 (tabel 1). De prijs van verpachte grond in 2014 bedraagt 68% van de prijs van onverpachte grond in dat jaar (52.500 euro per ha). Over de afgelopen drie jaar komt de prijs van onverpachte grond uit op gemiddeld 36.400 euro per ha, ofwel 71% van de prijs van onverpachte grond (gemiddeld 51.300 euro per ha).

Tabel 1 Prijs (euro/ha) regulier verpachte grond, verkoop aan zittende pachter, 2012-2014

Landsdeel ^a	2012	2013	2014	Gemiddeld
Noorden	29.400	30.400	30.800	30.200
Oosten	30.000	44.800	34.100	36.300
Westen	41.000	43.500	31.700	38.700
Zuiden	42.000	39.400	43.400	41.600
Nederland	34.500	39.000	35.500	36.400

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

De prijs van verpachte grond is in het Noorden in de jaren 2012-2014 nauwelijks veranderd. De gemiddelde prijs van 30.000 euro per ha per jaar komt overeen met 75% van de prijs van onverpachte grond in dit landsdeel. In het Zuiden is weliswaar meer beweging in de prijs van onverpachte grond dan in het Noorden, maar de mutaties zijn beperkt. De gemiddelde prijs komt in de afgelopen drie jaar uit op 41.600 euro per ha per jaar, 71% van de prijs van onverpachte grond. In de twee andere landsdelen – het Oosten en Westen – zijn er wel forse verschillen in de prijs van verpachte grond over de afgelopen drie jaar. De gemiddelde prijs van verpachte grond in het Oosten (36.300 euro per ha, tabel 1) bedraagt 66% van de prijs van onverpachte grond; in het Westen is de verhouding 81%.

Over de laatste drie 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 ongeveer 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 passeren als 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, 2012-2014 ^a

Landsdeel	Aantal percelen	Hectare	Euro per ha
Noorden	61	180	30.700
Oosten	32	97	31.400
Westen	13	38	37.300
Zuiden	37	109	38.700
Nederland	143	425	33.500

^a Gewogen gemiddelde 2012, 2013 en 1^e halfjaar 2014.
Bron: Kadaster, bewerking LEI Wageningen UR.

Veilige verpachters betaalden in de periode 2012-2014 (t/m 1^e halfjaar) gemiddeld 33.500 euro per hectare voor regulier verpachte landbouwgronden (tabel 2). Dat bedrag is wat lager dan de prijs die zittende pachters gemiddeld neertelden (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 op het niveau van de prijs in onverpachte staat. De prijzen in tabel 3 zijn gebaseerd op een gemiddeld verhandeld areaal van ruim 400 hectare per jaar.

Tabel 3 Prijs (euro/ha) regulier verpachte grond, verkoop aan collega agrariërs, 2012-2014 ^a

Landsdeel ^a	2012	2013	2014	Gemiddeld
Noorden	42.200	40.600	42.400	41.800
Oosten	54.300	55.200	60.300	56.600
Westen	44.500	74.200	45.000	54.600
Zuiden	60.400	60.800	65.100	62.100
Nederland	51.500	54.900	54.900	53.800

^a Tot en met 1^e halfjaar 2014.
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, 2013 en 2014.

Prijsinformatie over aankopen door veilige verpachters en collega agrariërs is beschikbaar voor 2012, 2013 en de eerste twee kwartalen van 2014.

De prijsinformatie over de verkoop van regulier verpachte grond aan veilige verpachters moet worden beschouwd als indicatief. Voor de afleiding ervan heeft het bronmateriaal verschillende bewerkingen ondergaan.

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

