

# Prijsvorming van regulier verpachte gronden

Mei 2013

Jan Luijt en Martien Voskuilen



## Aankopen door zittende pachters

In 2012 kochten zittende pachters voor gemiddeld 35.500 euro/ha de door hen regulier gepachte grond aan. Dit is 72% van de prijs van onverpachte grond, die in hetzelfde jaar 49.500 euro/ha bedroeg. De spreiding van de door de zittende pachter betaalde prijzen is aanzienlijk. Enerzijds tussen gebieden (tabel 1), waarbij de prijsverschillen van onverpachte grond tussen gebieden leidend zijn voor de prijsverschillen van regulier verpachte gronden. Anderzijds vanwege de door de verkoper ingeschatte resterende looptijd van de reguliere pachtovereenkomst. Is die looptijd onbepaald, dan is de prijs relatief laag. Betreft het een oudere zittende pachter zonder opvolger en mag er daarom een relatief korte resterende looptijd worden verwacht, dan loopt de prijs op richting de prijs in onverpachte staat.

**Tabel 1** Verkoop regulier verpachte landbouwgronden aan zittende pachter, 2012

	Aantal	Hectare	Prijs (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	16	33	36.725
Veenkoloniën en Oldambt	19	88	26.541
Noordelijk Weidegebied	30	67	30.430
Oostelijk Veehouderijgebied	28	93	25.381
Centraal Veehouderijgebied	5	13	49.452
IJsselmeerpolders	3	30	43.432
Westelijk Holland	20	43	43.284
Waterland en Droogmakerijen	-	-	-
Hollands/Utrechts Weidegebied	4	14	28.382
Rivierengebied	1	2	35.000
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	26	146	43.237
Zuidwest-Brabant	3	7	28.197
Zuidelijk Veehouderijgebied	18	43	42.048
Zuid-Limburg	3	11	36.025
Nederland	176	590	35.502

Bron: Kadaster, bewerking LEI.

## Aankopen door veilige verpachters en collega agrariërs

Agrariërs met een reguliere pachtovereenkomst kunnen gebruik maken van het voorkeursrecht in geval 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. Dit alleen voor zover de aankopende partij kan aantonen dat hij of zij 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 landbouwgronden aan veilige verpachter, 1<sup>e</sup> halfjaar 2012

	Aantal	Hectare	Prijs (euro/ha)
Veenkoloniën en Oldambt	3	11	47.500
Noordelijk Weidegebied	17	33	31.006
Oostelijk Veehouderijgebied	8	30	30.972
Centraal Veehouderijgebied	1	2	27.658
IJsselmeerpolders	1	3	60.000
Waterland en Droogmakerijen	6	8	31.309
Rivierengebied	5	20	32.782
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	8	46	30.563
Zuidwest-Brabant	1	6	32.972
Zuidelijk Veehouderijgebied	5	7	49.717
Zuid-Limburg	1	1	34.800
Nederland	56	167	35.508

Bron: Kadaster, bewerking LEI.

Veilige verpachters betaalden in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2012 gemiddeld 33.500 euro per hectare voor regulier verpachte landbouwgronden (tabel 2). Dat bedrag verschilt vrij weinig van de prijs die zittende pachters in gemiddeld in heel 2012 betaalden (tabel1). De regionale verschillen worden ook hier bepaald door prijsverschillen van onverpachte grond tussen gebieden en de inschatting van verkopers en kopers betreffende de resterende looptijd van de pachtvereenkomsten.

Uit tabel 3 blijkt dat collega agrariërs de oorspronkelijk regulier gepachte grond aankopen om die grond zelf in gebruik te nemen. Zij betalen daarvoor bij benadering de grondprijs in onverpachte staat (tabel 3). Aankopen door collega agrariërs komen tweemaal zoveel voor als aankopen door veilige verpachters. Het grootste deel van de transacties van regulier verpachte gronden bestaat evenwel uit aankopen door de zittende pachter (tabel 1).

**Tabel 3** Verkoop regulier verpachte landbouwgronden aan collega agrariërs, 1<sup>e</sup> halfjaar 2012

	Aantal	Hectare	Prijs (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	18	51	50.167
Veenkoloniën en Oldambt	8	74	42.057
Noordelijk Weidegebied	24	54	36.336
Oostelijk Veehouderijgebied	17	38	44.220
Centraal Veehouderijgebied	4	12	59.516
IJsselmeerpolders	3	35	65.771
Westelijk Holland	2	8	46.856
Hollands/Utrechts Weidegebied	5	24	44.839
Rivierengebied	1	27	47.500
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	6	43	52.635
Zuidwest-Brabant	5	10	77.282
Zuidelijk Veehouderijgebied	20	41	56.744
Nederland	113	418	48.954

Bron: Kadaster, bewerking LEI.

---

## Bestemmingswijzigingen

Ten slotte werd er in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2012 ook regulier verpachte grond aangekocht door partijen die doorgaans landbouwgronden aankopen met het oog op een bestemmingswijziging. Het betrof 21 transacties met een gemiddelde prijs van ruim 83.000 euro per hectare.

---

## 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 Bestand Registratie Percelen (BRP) van het Ministerie van Economische Zaken is het LEI er in geslaagd aankopen van landbouwgrond waarop een reguliere pachtovereenkomst rust te selecteren en nader onder te verdelen in:

- aankopen door zittende pachter. Sinds enige tijd bericht het LEI in zijn 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 vanzelfsprekend niet mee bij de bepaling van de prijs van onverpachte gronden.

Prijsinformatie over aankopen door zittende pachters is op dit moment beschikbaar voor de 4 kwartalen van 2012 en het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2013.

Prijsinformatie over aankopen door veilige verpachters en collega agrariërs is beschikbaar voor de eerste 2 kwartalen van 2012.

---

## Contact

LEI Wageningen UR  
Postbus 29703  
2502 LS Den Haag  
[www.wageningenUR.nl/lei](http://www.wageningenUR.nl/lei)

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

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

