



Flexibele pacht en prijsstoetsing in economisch perspectief

Huib Silvis en Martien Voskuilen

Flexibele pacht en prijstoetsing in economisch perspectief

Huib Silvis en Martien Voskuilen

Dit onderzoek is uitgevoerd door LEI Wageningen UR in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Economische Zaken, in het kader van het Beleidsondersteunend onderzoeksthema Agro-economie, markt en handel (BO-019-010 Kennis voor beleid 018 Flexibele pacht, projectnummer 2282200114).

LEI Wageningen UR
Wageningen, mei 2015

REPORT
LEI 2015-055

Silvis, H.J., M.J. Voskuilen, 2015. *Flexibele pacht en prijsstoetsing in economisch perspectief*. Wageningen, LEI Wageningen UR (University & Research centre), LEI Report 2015-055. 22 blz.; 4 tab.; 5 ref.

Dit rapport is gratis te downloaden in het E-depot <http://edepot.wur.nl/000000> of op www.wageningenUR.nl/lei (onder LEI publicaties).

© 2015 LEI Wageningen UR
Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E informatie.lei@wur.nl,
www.wageningenUR.nl/lei. LEI is onderdeel van Wageningen UR (University & Research centre).



LEI hanteert voor haar rapporten een Creative Commons Naamsvermelding 3.0 Nederland licentie.

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2015
De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

Het LEI aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

LEI 2015-055 | Projectcode 2282200114

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| | Woord vooraf | 5 |
| 1 | Inleiding | 6 |
| | 1.1 Aanleiding | 6 |
| | 1.2 Onderzoeksvragen | 6 |
| | 1.3 Aanpak | 6 |
| 2 | Levensvatbaarheid van flexibele pacht | 7 |
| | 2.1 Kenmerken | 7 |
| | 2.2 Levensvatbaarheid | 7 |
| | 2.3 Conclusie | 8 |
| 3 | Wenselijkheid van prijstoetsing | 9 |
| | 3.1 Inleiding | 9 |
| | 3.2 Functioneren van de pachtmarkt | 9 |
| | 3.3 Inkomensbescherming | 10 |
| | 3.4 Effect van prijstoetsing op andere pachtvormen | 11 |
| | 3.5 Uiteenlopende visies | 11 |
| | 3.6 Conclusie | 12 |
| 4 | Techniek van de prijstoetsing | 13 |
| | 4.1 Inleiding | 13 |
| | 4.2 Prijstoets met bindende maximumprijs | 13 |
| | 4.3 Keuze referentieprijis en indexering | 13 |
| | 4.4 Alternatieven | 14 |
| | 4.5 Conclusie | 15 |
| 5 | Conclusies en aanbevelingen | 16 |
| | 5.1 Conclusies | 16 |
| | 5.2 Aanbevelingen | 16 |
| | Literatuur | 18 |
| | Bijlage 1 Informanten en vragenlijst | 19 |
| | Bijlage 2 Ontwikkeling pachtareaal en -prijzen | 20 |

Woord vooraf

In het akkoord van Spelderholt zijn enkele nieuwe pachtvormen opgenomen, waaronder flexibele pacht. De duur en prijs van deze pachtvorm zijn vrij te bepalen door partijen. De overeengekomen prijs kan echter achteraf op verzoek van pachter of verpachter door de grondkamer worden getoetst. Uit deze prijsstoets volgt een bindende maximumprijs.

Het ministerie van Economische Zaken onderzoekt of deze prijsstoetsing en rol van de grondkamers nodig zijn. Als bijdrage aan dit onderzoek is LEI Wageningen UR opdracht verleend om de voorgestelde prijsstoets vanuit economisch gezichtspunt te beoordelen.

In overleg met de opdrachtgever is een vragenlijst ontwikkeld die aan enkele collega-landbouweconomen is voorgelegd. Wij bedanken Roel Jongeneel, Jan Luijt, Jack Peerlings en Louis Slangen voor hun medewerking.



mevrouw ir. L.C. van Staalduinen
algemeen directeur

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als reactie op de evaluatie van de pachtregelgeving door prof. Bruil (2014) zijn vertegenwoordigers van pachters en verpachters in overleg getreden en hebben zij een deelakkoord bereikt over de herziening van het pachtrecht. Dit is neergelegd in het 'Akkoord van Spelderholt', dat op 4 juli 2015 is aangeboden aan de staatssecretaris van Economische Zaken. In het akkoord zijn vijf pachtvormen opgenomen: nieuwe reguliere pacht, loopbaanpacht, teeltpacht, pacht van kleine oppervlakten en flexibele pacht.

In het beleidsstandpunt evaluatie pachtstelsel (brief 15 oktober 2014) reageert de staatssecretaris op de pachtvormen die in het akkoord van Spelderholt zijn voorgesteld. Over flexibele pacht is de volgende passage opgenomen:

'De vijfde pachtvorm die het akkoord voorstelt is de flexibele pacht. Deze pachtvorm komt via vrije prijsvorming tot stand en de duur kan vrij door partijen worden bepaald. De overeengekomen prijs kan echter achteraf op verzoek van pachter of verpachter door de grondkamer worden getoetst. De grondkamers kunnen de prijs dan dwingend aanpassen. Het akkoord stelt voor dat de grondkamers daarbij een maximumprijs hanteren die tussen de 10% en 30% beneden de gemiddelde pachtprijs van nieuwe reguliere pachtovereenkomsten ligt, afhankelijk van de duur van het contract. De achterliggende gedachte is dat van de mogelijkheid tot prijstoetsing een preventieve werking uitgaat. Dat voorkomt dat de prijs voor kortlopende contracten te sterk oploopt en alleen nog kortlopende contracten worden afgesloten. In het vervolgtraject zal ik onderzoeken of deze prijstoetsing en rol van de grondkamers nodig is.'

1.2 Onderzoeksvragen

Op verzoek van het ministerie van Economische Zaken is verkend of en hoe de voorgestelde prijstoets bij de flexibele pachtvorm vanuit een economisch gezichtspunt zal functioneren. Hierbij zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- Op de voorgestelde flexibele pacht is een correctie van toepassing. Is deze correctie vanuit economisch perspectief nodig, bijvoorbeeld om marktfalen te voorkomen en om goed grondgebruik te bevorderen?
- Zorgt deze correctie ervoor dat partijen in de praktijk ook van de andere pachtvormen gebruik zullen maken?
- En zo ja, is de voorgestelde correctiewijze ook een effectieve en praktische manier om te corrigeren? Of zijn er betere manieren?

1.3 Aanpak

Allereerst is de literatuur rond het akkoord van Spelderholt bestudeerd, waarbij vooral gelet is op de economische argumentatie. Vervolgens zijn de onderzoeksvragen verder uitgewerkt in een vragenlijst. Voor de beantwoording van de vragen zijn de data en expertise van het LEI benut. Aanvullend is een beroep gedaan op de kennis en ervaring van vier collega-landbouweconomen: Roel Jongeneel, Jan Luijt, Jack Peerlings en Louis Slangen. In Bijlage 1 zijn hun functies toegelicht en is de vragenlijst opgenomen. Voor zover de visies van de informanten uiteenlopen, is dat vermeld. De opbouw van deze notitie komt overeen met de vragenlijst. De notitie wordt afgesloten met enkele conclusies en aanbevelingen.

2 Levensvatbaarheid van flexibele pacht

2.1 Kenmerken

De flexibele pacht uit het akkoord van Spelderholt kan gezien worden als de opvolger van de huidige geliberaliseerde pacht van zes jaar of korter en de reguliere pacht voor kortere duur (art. 7: 325 lid 3 BW).¹

Kenmerken van flexibele pacht zijn:

- pacht voor hoeves, gebouwen en los land
- duur is vrij te bepalen door partijen
- geen continuatie- en indeplaatsstellingsrecht
- vrije prijsvorming, maar met mogelijkheid prijsstoets door de grondkamer (op verzoek); uit de prijsstoets volgt een bindende maximumprijs
- in voorkomende gevallen is de handelwijze van de grondkamer als volgt:
 - maximumprijs wordt afgeleid van de gemiddelde prijs voor reguliere pacht (de nieuwe vorm van reguliere pacht) voor vergelijkbare pachtobjecten in de regio. Voor een overeenkomst van meer dan 20 jaar is de maximumprijs 10% lager dan die voor reguliere pacht; voor een flexibele pacht van minder dan 5 jaar ligt de maximumprijs 30% lager. Tussen 5 en 20 jaar geldt een glijdende schaal
 - als er onvoldoende prijzen van de nieuwe reguliere pachtvorm beschikbaar zijn, wordt de prijs afgeleid van de nieuwe vorm loopbaanpacht. Hierop wordt een aftrek toegepast van 5% tot 25%, afhankelijk van de duur
 - als er niet voldoende vergelijkingsobjecten van reguliere of loopbaanpacht zijn, wordt uitgegaan van 2% van de vrije verkeerswaarde van het betrokken object bij voortgezet agrarisch gebruik. Hierop wordt vervolgens de korting afgetrokken van 10 tot 30%, afhankelijk van de duur van de flexibele pacht.

2.2 Levensvatbaarheid

In het algemeen is de flexibele pacht een nuttige aanvulling binnen het raamwerk van het akkoord van Spelderholt. Hierover is geen verschil van mening. Naast de nieuwe pachtvormen voor de langere termijn in dit voorstel - een nieuwe vorm van reguliere pacht en loopbaanpacht - is het verstandig dat er ook een vorm is opgenomen die voor een korte duur kan worden afgesloten.

Zonder deze vorm zal het areaal grijze en zwarte pacht (verder) toenemen. Verder bevestigt de sterke toename van geliberaliseerde pacht van zes jaar of korter - geïntroduceerd bij de herziening van de pachtregelgeving in 2007 - dat er behoefte is aan een pachtvorm voor korte duur zonder al te veel regels. Inmiddels (in 2014) is ongeveer 69.000 ha grond op deze wijze verpacht. Voor een deel gaat het daarbij waarschijnlijk om de omzetting van eenmalige pacht naar korte liberale pacht. De eenmalige pacht met een maximale looptijd van twaalf jaar is bij de herziening van het pachtrecht in 2007 komen te vervallen, maar lopende contracten kunnen worden uitgediend. In Bijlage 2 zijn statistische overzichten opgenomen over de ontwikkeling van pachtarealen en -prijzen.

Het moet overigens worden betwijfeld dat de populariteit van de kortlopende pacht berust op de terughoudendheid van verpachters om langlopende verplichtingen aan te gaan. Ook voor verpachters

¹ Een pachtovereenkomst kan voor een kortere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld. De kortere duur heeft de goedkeuring van de grondkamer, die hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst, hetzij bij de toetsing daarvan kan worden verleend.

zitten er voordelen aan verpachting voor langere termijn, zoals het vastleggen van langjarige rendementen, pachtersinvesteringen en duurzaam grondgebruik. Verder is voor verpachters die belasting betalen over hun grond in box 3 van de inkomstenbelasting een langere looptijd gunstig, omdat de waarde van verpachte grond afneemt met de toename van de looptijd (de zogenaamde pachtdruk). Maar anders dan voor kortlopende pacht, geldt voor reguliere pacht een hoog beschermingsniveau en kent liberale pacht langer dan zes jaar ook prijsbeheersing.

Slangen stelt dat flexibele pacht een waardevolle aanvulling kan zijn voor bedrijven die al over een stevige grondbasis beschikken in de vorm van eigen grond of grondgebruiksrechten voor een langere periode. Het is volgens hem geen instrument voor het realiseren van duurzaam grondgebruik, omdat deze vorm vooral voor korte duur zal worden afgesloten. Hierdoor is het volgens hem ook niet geschikt als financieringsinstrument. Bij pacht voor korte duur zal een pachter niet snel investeren in verbeteringen van de grond, omdat hij die investeringen niet zal terugverdienen. Dit wordt ook wel aangeduid als het *hold-up* probleem. Zou hij die investeringen wel plegen, dan loert het *lock-in* gevaar, ook wel het insluitingseffect genoemd. Omdat hij zijn investeringen terug zal willen verdienen, wordt zijn onderhandelingspositie verzwakt. De flexibele pacht kan een waardevolle aanvulling zijn, aldus Slangen, mits insluitingseffecten worden voorkomen, en betalingsrechten (GLB-inkomenssteun) niet worden afgeroomd door het vragen van een hoge pachtprijs. Dat vraagt volgens hem om een zekere mate van prijsregulering.

Hierbij moet worden aangetekend dat inperking van de vrije prijsvorming de flexibele pacht minder aantrekkelijk maakt, met name voor (potentiële) verpachters.

2.3 Conclusie

Het is verstandig dat in het akkoord van Spelderholt naast de twee nieuwe pachtvormen met een langere looptijd ook een formele pachtvorm is opgenomen die voor kortere duur kan worden afgesloten. Dat er behoefte is aan deze flexibele pacht, blijkt uit de populariteit van de geliberaliseerde pacht van zes jaar of korter. Die is overigens mede te danken aan de prijsbeheersing van de pachtvormen met een langere looptijd. Die prijsbeheersing weerhoudt aanbieders ervan om dergelijke overeenkomsten aan te bieden. Zonder een pachtvorm die voor korte duur kan worden aangegaan, zal het areaal met informele pachtovereenkomsten ('grijze' en 'zwarte' pacht) groeien.

3 Wenselijkheid van prijstoetsing

3.1 Inleiding

Is prijstoetsing voor flexibele pacht vanuit een economisch gezichtspunt noodzakelijk c.q. wenselijk? Om deze vraag te beantwoorden, wordt in de eerste plaats nagegaan in hoeverre de pachtmarkt functioneert als een optimale markt, dat wil zeggen een markt van volledige mededinging (volkomen concurrentie). Hoe dichter de markt daarbij in de buurt komt, des te minder is er aanleiding voor ingrijpen in de prijsvorming. Daarnaast moeten er andere overwegingen een rol spelen bij de afweging over actieve inmenging in de pachtmarkt door de overheid, zoals inkomensbescherming en de effectiviteit van dat ingrijpen. In het hoofdstuk wordt verder ingegaan op de motivatie voor de prijsbeheersing bij flexibele pacht. Volgens een toelichting op het deelakkoord van Spelderholt moet deze voorkomen dat flexibele pacht aantrekkelijk wordt, waardoor de vernieuwde reguliere pacht onvoldoende van de grond zou komen.

3.2 Functioneren van de pachtmarkt

De economische wenselijkheid van prijsregulatie bij de verpachting van grond hangt af van het functioneren van de pachtmarkt. Marktfalen kan een reden zijn om een vorm van prijsregulatie te introduceren.

Een markt functioneert economisch gezien optimaal bij volledige mededinging (volkomen concurrentie). Daarvan is sprake als onder meer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- veel vragers en veel aanbieders
- homogeen product, dat wil zeggen een product waarvan elke eenheid in de ogen van de vrager hetzelfde is
- volledige informatie (transparantie), zodat aanbieders en vragers volledig inzicht hebben in het aanbod, prijs en voorwaarden.

Bij volledige mededinging komt de prijs tot stand door vraag en aanbod, en is de aanbieder een prijsnemer: hij zal de prijs zoals die op de markt tot stand komt, moeten accepteren. In de praktijk komt een perfecte markt van volledige mededinging eigenlijk niet voor.

Het aantal aanbieders van pachtgrond is van oudsher veel kleiner dan het aantal vragers (agrariërs), al is het aantal agrariërs in de loop der jaren fors afgenomen. De marktmacht - want daar draait het om bij deze voorwaarde - van de aanbieders is dus afgenomen, en er kunnen situaties zijn waarbij de macht juist bij de vrager ligt. Op de pachtmarkt is de machtsverhouding tussen vragers en aanbieders dus minder ongelijk geworden. Toch heeft de verpachter over het algemeen een sterkere positie, omdat de grondmarkt een lokale markt is (grond is niet verplaatsbaar). De enige aanbieder kan bij meerdere vragers als lokale monopolist optreden en de vragers hun maximale 'willingness to pay' laten betalen.

Ook aan de tweede voorwaarde voor volledige mededinging - een homogeen product - voldoet de (pacht)grondmarkt niet. Er bestaan grote verschillen in de kwaliteit van de grond die in combinatie met verschillen in de lokale vraag naar grond leiden tot grote verschillen in pachtprizen. De heterogeniteit van de grond hoeft overigens niet veel effect op het functioneren van de pachtmarkt te hebben, mits er voldoende informatie over beschikbaar is. De lokale schaarste kan in combinatie met weinig aanbieders en veel vragers leiden tot hoge pachtprizen die te maken hebben met het hiervoor genoemde insluitingseffect: pachters die een hoge pachtprijs accepteren om hun investeringen terug te kunnen verdienen. Slangen en Jongeneel zijn in het algemeen voorstander van pachtprijsbescherming om de pachter te beschermen tegen (te) hoge pachtprizen.

De derde voorwaarde voor het optimaal kunnen functioneren van een pachtmarkt is transparantie. Hebben aanbieders en vragers voldoende informatie over het aanbod, prijzen en voorwaarden ten aanzien van de pachtmarkt? Dat is maar ten dele het geval, en het verbeteren van de informatiepositie van aanbieders en vragers op de pachtmarkt is daarom aan te bevelen. Wel is het de vraag - gezien de heterogeniteit van de pachtmarkt - in hoeverre dat mogelijk is. Niet alleen is er een grote diversiteit in pachtobjecten (grond), ook de contracten (zoals looptijd en voorwaarden) kunnen uiteenlopen. Dat vraagt naast het verzamelen en vastleggen van de pachtgegevens, een behoorlijke inspanning voor het analyseren en bewerken van die gegevens tot bruikbare informatie.

De pachtmarkt kan niet worden betiteld als een perfect functionerende markt. De mogelijke nadelige gevolgen daarvan worden verschillend ingeschat. De kern van het functioneren van een markt ligt vooral bij het eerste aspect: de machtsverhouding tussen aanbieders en vragers. Een situatie met weinig aanbieders (verpachters) en veel vragers (pachters) in combinatie met de plaatsgebondenheid van grond, kan ertoe leiden dat de verpachter de grondbeloning naar zich toe kan trekken.

In het huidige stelsel bestaan er pachtovereenkomsten met prijsbeheersing - reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar - en overeenkomsten zonder prijsbeheersing. De pachtvormen zonder prijsregulering zijn: eenmalige pacht, teeltpacht, korte liberale pacht en informele pacht. Uit gegevens van het LEI blijkt dat de gemiddelde prijs van alle pachtovereenkomsten zonder prijsbeheersing in 2013 ongeveer 30% hoger lag dan de gemiddelde prijs van de overeenkomsten met prijsregulering. Het prijsverschil tussen beide soorten overeenkomsten is vanaf 2006 licht gedaald. Deze gemiddelde cijfers wijzen niet direct op onredelijke prijzen, die de noodzaak van prijsstoetsing ondersteunen. Wel moet hierbij worden aangetekend dat het gemiddelde prijzen zijn waarachter een grote diversiteit aan pachtovereenkomsten schuilgaat (inhoud van contracten en regio's).

De prijsstoets voor flexibele pacht heeft als achtergrond dat de opstellers vrezen dat bij een volledig vrije prijsvorming zich makkelijk misstanden kunnen voordoen. Dat gebeurt volgens hen in de situatie waarbij de marktmacht ligt bij de verpachter, die dan een hoge pachtprijs kan vragen bij een laag beschermingsniveau. Daarbij wordt verwezen naar de huidige prijsvorming van kortlopende liberale pacht. Uit de beschikbare prijsgegevens blijkt echter dat de gemiddelde prijs van geliberaliseerde pacht van zes jaar of korter onder de gemiddelde prijs van reguliere pacht ligt. Zoals opgemerkt geldt dit niet voor alle pachtvormen zonder prijsregulering. Overigens zou de vrij lage gemiddelde prijs van korte liberale pacht te maken kunnen hebben met de verpachtingen door Staatsbosbeheer. Naar verluidt biedt Staatsbosbeheer deze pachtvorm tegenwoordig aan, waar voorheen eenmalige pacht met beperkende voorwaarden voor de natuurdoelen en een vrij lage pachtprijs werd overeengekomen.

3.3 Inkomensbescherming

De prijsregulering van de bestaande reguliere pacht voert terug tot het midden van de vorige eeuw, met als achtergrond het voorkomen dat de prijsondersteuning van landbouwproducten via een verhoging van de pachtprizen deels of geheel door de verpachter zou worden 'afgeroomd'. Weliswaar is de rechtstreekse prijsondersteuning van de producten intussen sterk teruggebracht, maar deze is omgevormd tot een ondersteuning van de landbouwinkomens via bedrijfstoelagen die gekoppeld zijn aan grond via toeslagrechten. Daarvan is bepaald dat die toekomen aan de landbouwers en dat de verpachters geen aanspraak kunnen maken op die rechten, zoals bij de melkquota.

Zolang de overheid het inkomen van de landbouwers ondersteunt, zijn er maatregelen nodig om te garanderen dat die steun terecht komt bij de doelgroep, zo stelt Slangen. Hij merkt op dat grond één van de meest schaarse factoren is in de landbouw. Zonder pachtprijsbeheersing zal de inkomensondersteuning neerslaan in de pachtprijs, dus terecht komen bij de verpachter. Prijsbeheersing is in deze zienswijze nodig om te voorkomen dat de inkomensondersteuning via een verhoging van de pachtprijs wegvloeit naar de verpachter.

3.4 Effect van prijsstoetsing op andere pachtvormen

Binnen het voorstel van het akkoord van Spelderholt is flexibele pacht op zich een nuttige aanvulling. De prijsstoets maakt flexibele pacht echter minder aantrekkelijk en nodigt uit om naar informele pacht uit te kijken, en niet per se naar langlopende pachtvormen. Behalve de prijsstoets is het verschil tussen flexibele pacht enerzijds - met een vrij te kiezen looptijd - en anderzijds reguliere (onbepaalde tijd) en loopbaanpacht (voor minimaal 25 jaar) te groot om die stap zomaar te zetten. Kortom, als het formele alternatief te veel afwijkt van het gewenste product, dan ligt de keuze voor het informele alternatief voor de hand. Het areaal en prijs van informele pacht laten zien dat deze pachtvorm voorziet in een behoefte, en dat althans de gemiddelde prijs niet duidt op grote misstanden.

In de praktijk is er behoefte aan verschillende vormen van pacht, zoals kortlopende en langlopende pacht. Nu lijkt een keuze voor flexibele, kortlopende pacht bij voorbaat een minder goede in verband met bijvoorbeeld duurzaam grondgebruik. Om die keuze te ontmoedigen, wordt voorgesteld in te grijpen in de prijsvorming om de keuze richting formele langlopende overeenkomsten te leiden. Zoals gezegd, hoe groter de discrepantie tussen het gewenste en formele product, des te aantrekkelijker wordt het informele product. Die route is alleen af te stoppen door strafrechtelijke handhaving, waarvoor weinig animo zal zijn.

In het slothoofdstuk (hoofdstuk 5) geven we ter overweging om de mogelijke nadelen van flexibele pacht op een meer directe manier aan te pakken.

3.5 Uiteenlopende visies

Over de noodzaak om de prijsvorming van (flexibele) pacht op enigerlei wijze te toetsen wordt verschillend gedacht. Argumenten voor toetsing zijn hiervoor aangegeven en hebben te maken met de imperfecte markt, insluitingseffecten en inkomensondersteuning. Voor de ene econoom is dat voldoende reden om prijsstoetsing te bepleiten, voor de andere niet. Slangen stelt dat de pachtmarkt door hold-up problemen en lock-in effecten niet zonder overheidsbemoeienis kan. Anderen geven aan dat de pachtmarkt in economisch opzicht niet perfect functioneert, maar dat de ernst van het marktfalen lijkt te zijn afgenomen. Dat geldt vooral de marktmacht, die als de belangrijkste component van het goed functioneren van de markt wordt gezien.

Peerlings acht bescherming van de pachter nodig als er een ongelijke machtspositie is. Bij de eerste maal afsluiten van het contract is dat minder een probleem: de pachter hoeft immers geen contract af te sluiten. De ongelijkheid kan leiden tot een insluitingseffect. Hij moet ongunstige voorwaarden accepteren bij contractverlenging indien hij al investeringen heeft gedaan in het gepachte. Dit zal vooral spelen bij gebouwen. In die zin lijkt het uitsluiten van gebouwen bij flexibele pacht te overwegen. Indien dat wel wordt toegestaan, zou prijsstoetsing op zijn plaats kunnen zijn. Peerlings betwijfelt of hiervoor de prijs bij reguliere pacht moet worden gebruikt, omdat voor gebouwen alternatieve waarderingsmethoden aanwezig zijn.

Bij de beoordeling van de prijsstoets wordt aangetekend dat de markt dan niet perfect werkt, maar dat het voor de overheid moeilijk is om de markt op een goede, directe manier te sturen. Dat vergt investeringen in kennis en kunde over de pachtmarkt, inclusief handhavingsbeleid. Voor de overheid is een rol weggelegd om de voorwaarden te creëren om het samenspel van aanbieders en vragers soepel te laten verlopen. Hierbij valt te denken aan het faciliteren van een goede informatievoorziening over de pachtmarkt en het bieden van voorzieningen om conflicten tussen verpachters en pachters op te lossen.

De vormgeving van de prijsstoets zoals die in het akkoord van Spelderholt is geformuleerd, heeft het reële gevaar van uitwijkgedrag. De prijs wordt aan een maximum gebonden dat lager ligt dan de prijs voor de nieuwe vorm van reguliere pacht die vrij door de marktpartijen wordt bepaald. Hierdoor zullen partijen uitwijken naar informele pachtovereenkomsten (grijze of zwarte pacht). Om dat te voorkomen, is gewezen op de mogelijkheid van de pachter om naar de grondkamer te stappen om

een informele pachtovereenkomst om te laten zetten in een regulier pachtcontract. Maar zal deze mogelijkheid in de praktijk wel echt worden benut? Ondanks deze optie wordt nu al een fors areaal (ruim 230.000 ha, zie Bijlage 2, Tabel 3) informeel gepacht, mogelijk gemaakt door een sterke onderlinge afhankelijkheid en vertrouwen.

3.6 Conclusie

De wenselijkheid van een prijsstoetsing bij flexibele pacht is vanuit een economische optiek onder meer afhankelijk van het functioneren van de pachtmarkt. De pachtmarkt is een imperfecte markt, waarop over het algemeen de verpachter de meeste macht heeft, hoewel die in de loop der jaren wel is afgenomen. Een ander argument voor een prijsstoets is inkomensbescherming van de pachter. De bestaande prijsregulering van de reguliere pacht is ingevoerd om te voorkomen dat de landbouwprijs-ondersteuning via verhoging van de pachtprizen zou wegvloeien naar de verpachter. Aangezien die steun nog steeds bestaat, weliswaar verminderd en omgevormd tot bedrijfstoelagen met voorwaarden, is dat een argument voor prijsstoetsing.

Een prijsstoets maakt flexibele pacht echter minder interessant. De prijsstoets nodigt niet uit om een langlopende pachtvorm te kiezen, maar om naar informele pacht uit te wijken. Dit geldt zeker als de maximumprijs lager wordt gesteld dan die voor reguliere pacht. In geval flexibele pacht een aanvulling op het bedrijfsareaal mogelijk maakt, kan een hogere prijs worden betaald: de prijsbepalende marginale waarde is namelijk hoger dan de gemiddelde waarde.

Voor het geval dat de flexibele pachtvorm ook gebruikt wordt voor hoeses en gebouwen is een prijsstoets, vanwege het insluitingseffect, eerder op z'n plaats. Dat zou overigens een overweging kunnen zijn om flexibele pacht alleen mogelijk te maken voor los land.

4 Techniek van de prijstoetsing

4.1 Inleiding

De prijs van flexibele pacht uit het voorstel in het akkoord van Spelderholt kan vrij worden bepaald door de partijen, maar de uitkomst kan worden getoetst. Uit die toets volgt een bindende maximumprijs die wordt afgeleid van de prijzen van de nieuwe reguliere pachtvorm. Bij onvoldoende prijsgegevens van reguliere pacht wordt uitgeweken naar loopbaanpacht en als dat ook onvoldoende oplevert, is de grondprijs de uitwijkroute. De maximumprijs ligt onder de referentieprijzen, waarbij de korting afneemt met het toenemen van de looptijd van het flexibele pachtcontract. Gegeven de mogelijkheid van een prijstoets, is de vraag hoe die toets moet worden vormgegeven. Enkele aandachtspunten hierbij zijn de koppeling van de maximumprijs aan die van reguliere contracten, de korting, en de omvang daarvan in samenhang met de glijdende schaal.

4.2 Prijstoets met bindende maximumprijs

Bij een volledig vrije prijsvorming van zowel de nieuwe reguliere als flexibele pacht is het prijsverschil tussen beide vormen de waardering van het verschil in de bundel van eigendomsrechten en de eventueel (volgens Slangen: altijd) aanwezige marktmacht van verpachters. Afgezien van die macht, zou de prijs van flexibele pacht onder die van reguliere pacht kunnen liggen, omdat de nieuwe reguliere pacht meer zekerheden voor de pachter kent, zoals een langere looptijd en continuatie- en indeplaatsstellingsrecht. Als het echter gaat om een aanvulling op het bedrijfsareaal kan voor flexibele pacht een hogere prijs worden betaald. Zoals ook geldt voor de grondmarkt, is de prijsbepalende marginale waarde veelal groter dan de gemiddelde waarde. Peerlings stelt dan ook dat als gekozen wordt voor een maximering van de pachtprijs op een niveau lager dan de prijs voor reguliere pacht, de neiging zal ontstaan om de flexibele pachtvorm te ontwijken. Luijt bevestigt dat het eventuele ingrijpen in de prijsvorming de flexibele pacht voor de verpachter minder aantrekkelijk maakt, en dat dit zal leiden tot meer informele pacht.

Het vaststellen van de maximale prijs voor flexibele pacht is arbitrair omdat goede informatie hiervoor ontbreekt. Het risico van overheidsfalen bij het bepalen van de kortingen en de uitvoeringskosten kunnen voldoende reden zijn om de prijszetting over te laten aan de marktpartijen. In algemene zin kan beredeneerd worden dat de prijs van flexibele pacht lager moet zijn dan van reguliere pacht, omdat de bundel eigendomsrechten beperkter is. Maar het is problematisch om een economische berekening te geven voor de precieze omvang van de korting. Het is zelfs de vraag of de prijs van flexibele pacht wel lager moet zijn dan voor reguliere pacht. Bij vrije prijsvorming kan die ook hoger uitvallen. Om excessen te voorkomen kan een veiligheidsklep worden ingebouwd. In hoofdstuk 5 wordt hiervoor een voorstel gedaan.

4.3 Keuze referentieprijs en indexering

Volgens het akkoord van Spelderholt wordt de maximumprijs gebonden aan de prijs van de nieuwe reguliere pachtcontracten. De opstellers hebben aangegeven dat er vooral in het begin onvoldoende referentiegegevens zullen zijn. Daarom hebben ze alternatieven aangevoerd. Ten eerste is dat de prijs van de loopbaanpacht, maar hiervoor geldt hetzelfde als voor de nieuwe reguliere pacht. Ten tweede moet daarom de verkeerswaarde van het betrokken object bij voortgezet agrarisch gebruik uitkomst bieden. In het akkoord is niet aangegeven hoe de prijs van flexibele pacht in de tijd wordt aangepast (voor contracten die langer lopen dan 1 jaar). Aannemelijk is dat hiervoor hetzelfde regiem gaat gelden als het voorstel voor bestaande reguliere pacht.

Luijt is van mening dat een koppeling van de prijs van flexibele pacht aan de prijs van andersoortige pachtvormen uit economisch oogpunt niet te verdedigen valt. De flexibele pachtvorm geldt immers vooral de korte termijn met weinig rechten, terwijl reguliere (nieuwe of bestaande vorm) voor de lange termijn wordt afgesloten met veel meer rechten. Omdat de reguliere pacht zo verschilt van de flexibele pachtvorm, kan ze in feite ook niet dienen als referentie, wat ook geldt voor loopbaanpacht. Het verbinden van de prijs van kortetermijn- aan langetermijncontracten heeft voorts als nadeel dat geen rekening wordt gehouden met de actuele ontwikkelingen in de landbouwinkomens. Verder is het de vraag of er voldoende goed regionaal vergelijkingsmateriaal beschikbaar komt, omdat het onzeker is of de nieuwe pachtvormen zullen aanslaan.

Bij het ontbreken van referentiemateriaal in de vorm van prijzen van de nieuwe reguliere pacht en loopbaanpacht, is de agrarische grondprijs als laatste referentiemogelijkheid opgevoerd. De agrarische grondprijs wordt in het akkoord van Spelderholt ook gebruikt om de prijs van de bestaande reguliere pachtcontracten aan te passen, omdat de uitkomsten van de huidige wijze van berekenen als te volatiel worden ervaren. Deze koppeling aan de grondprijs is echter economisch aanvechtbaar. Hoewel veel factoren meespelen, is de hoogte van de grondprijs vooral de resultante van de schaalvergroting in de grondgebonden landbouw (Farjon *et al.*, 2013). Gemiddelde jaarlijkse opbrengsten per hectare zijn substantieel lager dan de opbrengsten die op de extra hectaren in geval van schaalvergroting worden gerealiseerd: 'de prijs is hoger dan de waarde'. Hier komt bij dat de ontwikkeling van de grondprijs in het verleden ook flinke schommelingen heeft laten zien, mede onder invloed van de vraag naar bestemmingen buiten de landbouw. Het is dan ook allerm minst zeker dat deze berekeningswijze in de toekomst tot minder volatiele normen gaat leiden. De mislukte koppeling van de pachtnorm aan de grondprijs tussen 1995 en 2007 - de 2%-norm - geeft te denken. Minder schommelingen in de pachtnormen kunnen verkregen worden door extra schokdempers te introduceren.

4.4 Alternatieven

Slangen stelt voor om niet de nieuwe, maar de bestaande reguliere pacht als referentie te gebruiken. Het is ondanks het afnemend areaal nog steeds veruit de belangrijkste pachtvorm. Van deze pachtvorm zijn veel gegevens bekend, waaronder de betaalde pachtprizen in de verschillende regio's over de afgelopen jaren. De initiële regionale pachtprijs voor reguliere pachtcontracten wordt dan berekend als een gemiddelde over een aantal jaren. Vervolgens vindt dan een indexatie plaats, bijvoorbeeld op basis van de prijs van de gezinsconsumptie of van agrarische producten. De prijs van flexibele pacht ligt dan onder die van reguliere pacht, en het kortingspercentage stijgt met het toenemen van de looptijd van het contract, in tegenstelling tot het voorstel uit het akkoord van Spelderholt. Slangens argument is dat de kans op het insluitingseffect groeit met een toename van de looptijd van het contract. De opstellers van het akkoord van Spelderholt willen langjarige pacht stimuleren, en kiezen daarom voor de omgekeerde weg: hoe korter de duur van een flexibel pachtcontract, des te hoger is de korting.

Het is denkbaar om de jaarlijkse indexering te baseren op de consumentenprijsindex. Het gebruik hiervan heeft als bezwaar dat deze geen relatie heeft met de bedrijfsuitkomsten in de landbouw. Indexatie met de prijsindex voor gezinsconsumptie betekent verder dat de kans op een verlaging van de pachtnormen erg klein wordt. De monetaire autoriteiten doen er immers alles aan om deflatie te voorkomen. Daarentegen gaan de bedrijfsresultaten op en neer. Over een vrij lange periode is de nominale stijging van de netto toegevoegde waarde per hectare bescheiden geweest. Indexering op basis van landbouwopbrengsten is ook problematisch, omdat dan de kostenontwikkeling in de landbouw buiten beschouwing blijft.

Luijt en Peerlings vinden het niet nodig om een aanvangsprijs voor flexibele contracten op te stellen. De koppeling van de aanvangsprijs van flexibele pacht aan die van andersoortige pachtcontracten is uit economisch oogpunt niet te verantwoorden. Bovendien is het bepalen van een prijs bij de eerste keer dat een contract wordt gesloten minder een probleem, omdat de pachter geen contract hoeft af te sluiten. Het is daarom voldoende om alleen de wijze van prijsaanpassing in de tijd te regelen. Als partijen daarover niets hebben geregeld dan zouden ze ergens op moeten kunnen terugvallen. De

overheid zou hierbij zowel dwingend als faciliterend kunnen optreden. Zo zou men pachtnormen kunnen publiceren conform een veranderpercentage op basis van de feitelijke grondbeloning, die de ontwikkeling van de economische rentabiliteit van landbouwgrond weerspiegelt.

De prijstoets - onder meer ter voorkoming van misstanden, zoals een zeer hoge pacht prijs – zou ons inziens anders ingericht kunnen worden. In plaats van een maximum - via een korting op de prijs van nieuwe reguliere pacht - zou de prijs getoetst kunnen worden aan wat in de markt 'gebruikelijk' is. Dit komt overeen met punt 13 uit het akkoord van Spelderholt, dat ingaat op een herzieningsverzoek van de pacht prijs van een regulier contract, waarbij de '... maatstaf voor de nieuwe pacht prijs (van het reguliere object) de gemiddelde pacht prijs voor vergelijkbare reguliere pacht objecten in dezelfde regio is'. Zo kan bij de beoordeling onderscheid worden gemaakt tussen verschillende contracten: grote arealen of hoeven zijn te relateren aan gemiddelde prijzen van reguliere pacht en loopbaanpacht en aanvullende percelen aan flexibele pacht prijzen. De overheid kan hierbij faciliterend optreden via het bevorderen van een goede, transparante (prijs)informatievoorziening over de pachtmarkt.

4.5 Conclusie

Volgens het akkoord van Spelderholt wordt de maximum prijs voor flexibele pacht bepaald aan de hand van een referentie prijs met een korting die toeneemt naarmate de looptijd van het contract korter is. Het is echter niet mogelijk om voor concrete gevallen een economische berekening te geven van dit prijsverschil. Het risico van overheidsfalen bij het bepalen van de korting en de uitvoeringskosten zijn argumenten om de prijszetting over te laten aan de marktpartijen.

Aangezien er bij de introductie onvoldoende prijs waarnemingen van nieuwe reguliere pacht zullen zijn, is de agrarische grond prijs als alternatieve referentie prijs opgevoerd in het akkoord. De grond prijs is de uitdrukking van de marginale opbrengst waarde van de landbouw grond en niet van de gemiddelde opbrengst waarde. Verder staat de agrarische grond prijs onder invloed van de niet-agrarische vraag. Mede hierdoor kan de agrarische grond prijs behoorlijk schommelen, zoals het verleden laat zien.

In plaats van een maximum te hanteren zou de prijs voor flexibele pacht getoetst kunnen worden aan de gangbare praktijk voor vergelijkbare objecten. Door (prijs)informatievoorziening over de pachtmarkt kan de overheid hierbij een faciliterende rol vervullen.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Langlopende pachtvormen verdienen de voorkeur boven kortlopende pacht met het oog op bedrijfscontinuïteit (inclusief financiering) en duurzaam grondgebruik. Toch is het verstandig dat in het akkoord van Spelderholt naast pachtvormen voor langere periode (loonbaanpacht, voor minimaal 25 jaar) en met meer zekerheden ('nieuwe' reguliere pacht voor onbepaalde tijd), een flexibele pachtvorm is opgenomen voor kortere looptijden. Dat daaraan behoefte is, blijkt uit de omvang van de korte liberale pacht en informele ('grijze/zwarte') pacht.

Er zijn argumenten voor een prijstoets van flexibele pacht, zoals marktimperfecties en het voorkomen dat de inkomensondersteuning via hogere pachtprizen wegvloeit naar de verpachter. Een prijstoets maakt flexibele pacht echter minder interessant. Deze nodigt niet uit om een pachtvorm voor langere duur te kiezen, maar om uit te wijken naar informele pachtvormen.

De in het akkoord van Spelderholt voorgestelde prijstoets - met kortingen op basis van een referentieprijs - is economisch niet goed te onderbouwen. Voor flexibele pacht als aanvulling op het bedrijfsareaal kan een hogere prijs worden betaald, omdat de marginale waarde hoger is dan de gemiddelde waarde. Het risico van overheidsfalen bij het bepalen van de korting en de uitvoeringskosten zijn argumenten om de prijsvorming over te laten aan de marktpartijen.

5.2 Aanbevelingen

Aanpassing van huidige pachtvorm

Mede gezien de overgangsproblematiek van huidige naar nieuwe pachtvormen, kan mogelijk worden volstaan met een bescheiden aanpassing van de huidige regelgeving. In 2007 is de geliberaliseerde pacht geïntroduceerd. De variant voor kortere duur (zes jaar of minder) zonder prijsregulering heeft behoorlijke opgang gemaakt, in tegenstelling tot de variant met een langere looptijd en prijsregulering. Als de wettelijke prijsbeheersing (via het Pachtprizenbesluit) die nu geldt voor de geliberaliseerde pacht van langer dan zes jaar zou vervallen, dan zou de animo bij verpachters om landbouwgronden voor langere duur ter beschikking te stellen aanmerkelijk kunnen toenemen. De motivatie om prijsbeheersing toe te passen bij reguliere pacht gaat niet of in veel mindere mate op voor geliberaliseerde pacht van langer dan zes jaar. De pachtprisenbeheersing voor reguliere pacht maakt de belangrijkste wettelijke bepalingen van deze pachtvorm - het continuatierecht en de indeplaatsstelling - effectief. Vanuit dit oogpunt is prijsbeheersing bij geliberaliseerde pacht niet noodzakelijk, aangezien dergelijke wettelijke bepalingen bij deze pachtvorm ontbreken.

Duurzaam grondgebruik stimuleren door directe maatregelen

De in het akkoord van Spelderholt voorgestelde prijstoets van flexibele pacht bevordert een duurzamer grondgebruik niet, omdat de kortlopende pacht er niet door zal afnemen. Duurzaam grondgebruik kan beter via een meer directe weg worden gestimuleerd, zoals via de voorwaarden voor de bedrijfstoelagen van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid.

Grondprijs problematische referentie

In het akkoord van Spelderholt is de agrarische grondprijs als alternatieve referentieprijs opgevoerd. De grondprijs is de uitdrukking van de marginale opbrengstwaarde van de landbouwgrond en niet van de gemiddelde opbrengstwaarde. Verder staat de agrarische grondprijs onder invloed van de niet-agrarische vraag (afhankelijk van tijd en plaats) en van het monetaire beleid (rentevoet). Mede hierdoor kan de agrarische grondprijs behoorlijk schommelen, zoals het verleden laat zien. Afgeraden wordt om de grondprijs als maatstaf voor de pachtprizen te hanteren.

Indexering via grondbeloning

Voor aanpassingen van pachtprizen van lopende contracten is ook indexering op basis van de consumentenprijsindex voorgesteld. Deze index heeft geen verbinding met de bedrijfsuitkomsten in de landbouw. Als referentie (of hulpmiddel) bij de indexering is de grondbeloning een betere indicator.

Prijstoets aan de hand van vergelijkbare objecten

In plaats van een maximum te hanteren, zou de prijs voor flexibele pacht getoetst kunnen worden aan de gangbare praktijk voor vergelijkbare objecten. Door (prijs)informatievoorziening over de pachtmarkt kan de overheid hierbij een faciliterende rol vervullen.

Literatuur

Bruil, D.W. (2014). Evaluatie pachtregelgeving. Instituut voor Agrarisch Recht, Wageningen.

Farjon, H., H.J. Silvis, J. Vader, M.J. Voskuilen en H.J. Agricola, Prijs hoger dan de waarde. Landwerk (2013) 6. - ISSN 1567-1844 - p. 24 – 27.

Ministerie van Economische Zaken (2015). Beleidsstandpunt evaluatie pachtsysteem Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, 15 oktober 2015. (kenmerk GA-ELV / 14135421).

Valk, W.L. (2014). Brief d.d. 4 juli 2014 aan de Staatssecretaris van Economische Zaken, met bijlagen: Hoofdpijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht; Lijst van deelnemers aan het overleg.

Valk, W.L., G.M.F. Snijders en H.A. Verbakel-van Bommel (2014). Het Akkoord van Spelderholt. Tijdschrift voor Agrarisch Recht, Nr. 9 september 2014.

Bijlage 1 Informanten en vragenlijst

Informanten

Dr.ir. J.H.M. Peerlings, universitair hoofddocent, Agrarische Economie en Plattelandsbeleid, Wageningen Universiteit

Dr.ir. R.A. Jongeneel: universitair docent Agrarische Economie en Plattelandsbeleid, Wageningen Universiteit; senior onderzoeker LEI Wageningen UR

Dr.ir. L.H.G. Slangen: gepensioneerd, oud universitair hoofddocent Agrarische Economie en Plattelandsbeleid, Wageningen Universiteit

Drs. J. Luijt: gepensioneerd, oud senior onderzoeker LEI Wageningen UR

Vragenlijst

Levensvatbaarheid flexibele pacht

- hoe kijkt u aan tegen de nieuwe pachtvorm flexibele pacht (nut/noodzaak, voor- en nadelen)?
- is deze pachtvorm een waardevolle aanvulling op de andere nieuwe pachtvormen?

Prijstoetsing flexibele pacht

- is prijstoetsing bij verpachting van grond uit economisch gezichtspunt wenselijk/noodzakelijk (waarom wel/niet);
- gegeven het deelakkoord van Spelderholt, is prijstoetsing voor flexibele pacht noodzakelijk/wenselijk (waarom wel/niet);
- zal de prijstoetsing werken zoals is voorgesteld, of zal uitwijkgedrag gaan plaatsvinden (grijze en zwarte pacht).

Vormgeving (techniek) prijstoetsing

Gegeven het deelakkoord van Spelderholt met een flexibele pachtvorm met prijstoetsing.

- wat vindt u van de wijze waarop de prijstoetsing is vormgegeven (de techniek), denk hierbij onder meer aan de volgende aspecten:
 - koppeling aan pachtprijs van langlopende contracten
 - is een korting juist
 - de omvang van de korting
 - de glijdende schaal
- zijn er alternatieven voor voorgestelde wijze van prijstoetsing (waaronder inzet Grondkamers, verplicht systeem van prijsregistratie).

Overig

- als er een goed inzicht is in de pachtprizen (naar pachtvorm en regio), dus transparante pachtmarktinformatie, is dat dan voldoende voor een 'goede' marktconforme prijsvorming;
- zijn er andere aandachtspunten, kansen en risico's.

Bijlage 2 Ontwikkeling pachtareaal en - prijzen

Tabel 1

Areaal (ha) cultuurgrond naar gebruikstitel, 2003-2014

| | Eigendom | Erfpacht | Pacht a | Overig b | Totaal | % eigendom | % pacht |
|------|-----------|----------|---------|----------|-----------|------------|---------|
| 2003 | 1.133.548 | 44.782 | 510.457 | 223.996 | 1.912.783 | 59,3 | 26,7 |
| 2005 | 1.132.855 | 35.685 | 502.973 | 250.946 | 1.922.460 | 58,9 | 26,2 |
| 2006 | 1.098.048 | 32.744 | 467.705 | 292.042 | 1.890.538 | 58,1 | 24,7 |
| 2007 | 1.093.480 | 33.921 | 459.114 | 304.339 | 1.890.854 | 57,8 | 24,3 |
| 2008 | 1.103.728 | 35.440 | 513.767 | 276.281 | 1.929.216 | 57,2 | 26,6 |
| 2009 | 1.083.537 | 36.000 | 514.171 | 273.448 | 1.907.156 | 56,8 | 27,0 |
| 2010 | 1.064.936 | 35.961 | 507.011 | 264.448 | 1.872.357 | 56,9 | 27,1 |
| 2011 | 1.058.291 | 36.872 | 502.609 | 260.621 | 1.858.393 | 56,9 | 27,0 |
| 2012 | 1.055.322 | 37.166 | 495.365 | 253.846 | 1.841.699 | 57,3 | 26,9 |
| 2013 | 1.067.504 | 38.303 | 492.596 | 249.169 | 1.847.572 | 57,8 | 26,7 |
| 2014 | 1.066.917 | 39.789 | 483.865 | 248.446 | 1.839.017 | 58,0 | 26,3 |

^a De verschillende pachtvormen zijn opgenomen in Tabel 2. ^b De overige gebruikstitels zijn in Tabel 3 verder uitgesplitst.

Bron: RVO, bewerking LEI Wageningen UR.

Tabel 2

Areaal (ha) pacht naar pachtvorm, 2003-2014

| | Reguliere pacht | Teelt-pacht | Eenmalige pacht | Pacht van geringe oppervlakten | Verpachting binnen reservaten (natuurpacht) | Geliberalseerde pacht langer dan 6 jaar | Geliberalseerde pacht 6 jaar of korter | Totaal |
|------|-----------------|-------------|-----------------|--------------------------------|---|---|--|---------|
| 2003 | 402.456 | 31.009 | 74.782 | 2.210 | - | - | - | 510.457 |
| 2005 | 393.589 | 34.753 | 73.464 | 1.167 | - | - | - | 502.973 |
| 2006 | 385.824 | 4.814 | 72.396 | 1.120 | 3.551 | - | - | 467.705 |
| 2007 | 373.303 | 4.921 | 75.327 | 1.313 | 4.251 | - | - | 459.114 |
| 2008 | 379.202 | 12.442 | 92.069 | 1.293 | 7.493 | 2.273 | 18.970 | 513.767 |
| 2009 | 366.105 | 14.238 | 90.504 | 1.218 | 7.562 | 2.247 | 32.297 | 514.171 |
| 2010 | 350.409 | 14.531 | 87.967 | 1.146 | 7.865 | 2.889 | 42.203 | 507.011 |
| 2011 | 341.050 | 15.180 | 85.715 | 1.063 | 8.145 | 3.327 | 48.130 | 502.609 |
| 2012 | 330.221 | 14.892 | 82.002 | 1.087 | 8.186 | 3.675 | 55.302 | 495.365 |
| 2013 | 323.864 | 14.513 | 78.161 | 1.048 | 8.921 | 4.325 | 61.764 | 492.596 |
| 2014 | 312.248 | 14.591 | 74.705 | 1.035 | 7.972 | 4.740 | 68.575 | 483.865 |

Bron: RVO, bewerking LEI Wageningen UR.

Tabel 3

Areaal overige gebruikstitels, 2003-2014

| | Tijdelijk gebruik Land-, Reconstructie- of Herinrichtingswet | In gebruik van een terreinbeherende organisatie | Overig (grijze of zwarte pacht) | Totaal overige gebruikstitels |
|------|--|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| 2003 | - | - | - | 223.996 |
| 2005 | - | - | - | 250.946 |
| 2006 | 15.181 | 6.198 | 270.663 | 292.042 |
| 2007 | 12.806 | 6.764 | 284.769 | 304.339 |
| 2008 | 10.168 | 15.108 | 251.006 | 276.281 |
| 2009 | 8.495 | 13.801 | 251.152 | 273.448 |
| 2010 | 5.938 | 13.610 | 244.901 | 264.448 |
| 2011 | 5.236 | 13.198 | 242.187 | 260.621 |
| 2012 | 5.069 | 13.624 | 235.152 | 253.846 |
| 2013 | 3.152 | 13.835 | 232.183 | 249.169 |
| 2014 | 2.746 | 13.616 | 232.084 | 248.446 |

Bron: RVO, bewerking LEI Wageningen UR.

Tabel 4

Gemiddelde pacht prijs (euro/ha) naar pachtvorm, 2009-2013

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Reguliere pacht | 471 | 518 | 534 | 587 | 638 |
| Teelt pacht | 1.482 | 1.686 | 1.668 | 1.642 | 1.909 |
| Eenmalige pacht | 430 | 453 | 690 | 657 | 666 |
| Geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar | 497 | 436 | 544 | 547 | 629 |
| Geliberaliseerde pacht, 6 jaar en korter | 453 | 464 | 473 | 500 | 517 |
| Overig (grijze/zwarte pacht) | 560 | 586 | 617 | 653 | 673 |
| Erfpacht | 562 | 529 | 577 | 595 | 635 |

Bron: Bedrijveninformatienet van het LEI.

LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E publicatie.lei@wur.nl
www.wageningenUR.nl/lei

Report
LEI 2015-055



LEI Wageningen UR is een onafhankelijk, internationaal toonaangevend, sociaaleconomisch onderzoeksinstituut. De unieke data, modellen en kennis van het LEI bieden opdrachtgevers op vernieuwende wijze inzichten en integrale adviezen bij beleid en besluitvorming, en dragen uiteindelijk bij aan een duurzamere wereld. Het LEI maakt deel uit van Wageningen UR (University & Research centre). Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR Centre for Development Innovation de Social Sciences Group.

De missie van Wageningen UR (University & Research centre) is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen UR bundelen 9 gespecialiseerde onderzoeksinstituten van stichting DLO en Wageningen University hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.500 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen UR wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

To explore
the potential
of nature to
improve the
quality of life



LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
E publicatie.lei@wur.nl
www.wageningenUR.nl/lei

REPORT
LEI 2015-055

LEI Wageningen UR is een onafhankelijk, internationaal toonaangevend, sociaaleconomisch onderzoeksinstituut. De unieke data, modellen en kennis van het LEI bieden opdrachtgevers op vernieuwende wijze inzichten en integrale adviezen bij beleid en besluitvorming, en dragen uiteindelijk bij aan een duurzamere wereld. Het LEI maakt deel uit van Wageningen UR (University & Research centre). Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR Centre for Development Innovation van de Social Sciences Group.

De missie van Wageningen UR (University & Research centre) is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen UR bundelen 9 gespecialiseerde onderzoeksinstituten van stichting DLO en Wageningen University hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.500 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen UR wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.
