

Prijsvorming van verpachte landbouwgronden

*De invloed van het gewijzigde pachtbeleid op de
prijsvorming van regulier verpachte
landbouwgronden*



Carina Pons

Master Thesis

Augustus 2009



rijksuniversiteit
groningen



LEI
WAGENINGEN UR

Prijsvorming van verpachte landbouwgronden

De invloed van het gewijzigde pachtbeleid op de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden

Master Thesis

Auteur: Carina Pons
Studentnummer: 1730762

Onderwijsinstelling: Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit: Ruimtelijke Wetenschappen
Master: Vastgoedkunde
Eerste beoordelaar: Prof. dr. D. Strijker
Tweede beoordelaar: Prof. dr. E.F. Nozeman

Stagebedrijf: Landbouw Economisch Instituut
Begeleiders: Drs. J. Luijt en dr. J.W. Kuhlman

31 augustus 2009

De foto op de voorpagina is gemaakt op het akkerbouwbedrijf van Gert en Wilma Pons in de Wieringermeer. Te zien is een perceel bouwland, bebouwd met winterwortelen. De foto is zelf genomen.

Voorwoord

In het kader van mijn afstuderen voor de master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen, heb ik een onderzoek gedaan naar de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden. Dit onderzoek heb ik uitgevoerd bij het Landbouw Economisch Instituut in Den Haag, waar ik drie maanden stage heb gelopen. De landbouw heeft mij altijd al geïnteresseerd, omdat ik ben opgegroeid op een akkerbouwbedrijf. Dat is ook de reden dat ik agrarisch vastgoed als onderwerp heb gekozen. Op deze manier kon ik mijn studie namelijk combineren met de landbouw. Het onderzoek met als onderwerp de prijsvorming van verpachte grond was voor mij dan ook ontzettend interessant.

Graag wil ik op deze plaats nog enkele personen bedanken. Ten eerste wil ik de heer Strijker bedanken voor zijn begeleiding vanuit de opleiding. Hij heeft met mij meegedacht over een agrarisch onderwerp en het eerste contact gelegd met het Landbouw Economisch Instituut. Ook heeft hij mijn scriptie gedurende het onderzoek van zinvol commentaar voorzien. Verder wil ik de heer Luijt en de heer Kuhlman van het Landbouw Economisch Instituut bedanken, die mij gedurende het onderzoek begeleid hebben vanuit het bedrijf. Ook zij hebben mij geweldig geholpen met het onderzoek. Als ik iets niet snapte of vragen had, kon ik altijd bij hen terecht. Mede dankzij hen is mijn stagetijd een hele leerzame periode geweest.

Inhoudsopgave

Lijst van figuren en tabellen	5
Samenvatting	6
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	7
1.3 Onderzoeksvraag en deelvragen	8
1.4 Begripsafbakening	8
1.5 Leeswijzer	9
2. Pachtrecht	10
2.1 Geschiedenis pachtrecht	10
2.1.1 <i>Begin pachtrecht</i>	10
2.1.2 <i>Pachtwet 1958</i>	10
2.1.3 <i>Verdere hervorming pachtrecht</i>	11
2.1.4 <i>Pachtnormen</i>	11
2.1.5 <i>Overzicht pachtwetgeving 1937 – 2007</i>	12
2.2 Wijziging pachtrecht september 2007	12
2.2.1 <i>Daling pachtareaal</i>	12
2.2.2 <i>Belangrijkste wijzigingen</i>	12
3. Grondprijstheorieën	15
3.1 Grondrentetheorieën	15
3.1.1 <i>Ricardo</i>	15
3.1.2 <i>Von Thünen</i>	15
3.1.3 <i>Neoklassieke economen</i>	15
3.2 Hedonisch prijsmodel	16
3.2.1 <i>Methode</i>	16
3.2.2 <i>Agrarische opbrengstwaarde</i>	16
3.2.3 <i>Schaalvergroting</i>	16
3.2.4 <i>Stedelijke invloeden</i>	17
4. Onderzoeksopzet	18
4.1 Onderzoeksstructuur	18
4.2 Stap één: dataverzameling	19
4.2.1 <i>Centraal Bureau voor de Statistiek</i>	19
4.2.2 <i>Dienst Landelijk Gebied</i>	19
4.2.3 <i>Landbouwtelling</i>	19
4.2.4 <i>Landelijk Informatie Systeem Arbeidsplaatsen</i>	20
4.2.5 <i>Basisregistratie Percelen</i>	20
4.2.6 <i>Federatie Particulier Grondbezit</i>	21
4.3 Stap twee: data-analyse	21
4.4 Betrouwbaarheid en validiteit	21
5. Identificeren van transacties	22
5.1 Grondtransactiebestand Infogroma	22
5.2 Dataverzameling	23
6. Analyseren van transacties	25
6.1 Werkwijze	25
6.2 Prijsontwikkeling verpachte grond	27

6.3 Verhouding prijs verpachte grond en prijs onverpachte grond	28
6.4 Aandeel verpachte grond verkocht aan zittende pachter	30
6.5 Prijzen betaald door verschillende categorieën verkrijgers	31
6.6 Invloed leeftijd pachter	32
7. Hypothesen	34
7.1 Maximale biedprijzen voor 1 september 2007	34
7.1.1 <i>Zittende pachter die het bedrijf voor onbepaalde tijd voortzet</i>	34
7.1.2 <i>Zittende pachter die het bedrijf voor bepaalde tijd voortzet</i>	35
7.2 Maximale biedprijzen na 1 september 2007	35
7.2.1 <i>Zittende pachter</i>	35
7.2.2 <i>Veilige verpachter, duur pachtcontract onbepaalde tijd</i>	36
7.3 Hypothesen toetsen	38
7.3.1 <i>Maximale biedprijs zittende pachter</i>	38
7.3.2 <i>Maximale biedprijs veilige verpachter</i>	40
8. Conclusies en aanbevelingen	41
8.1 Conclusies	41
8.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	42
9. Evaluatie	43
9.1 Betrouwbaarheid en validiteit	43
9.2 Sterke en zwakke punten	43
Literatuur	44
Begrippenlijst	46
Bijlagen	
Bijlage 1: Tabellen behorende bij hoofdstuk 6	
Bijlage 2: Figuren behorende bij hoofdstuk 6	
Bijlage 3: Uitkomsten SPSS behorende bij hoofdstuk 6	
Bijlage 4: Statistische analyse behorende bij hoofdstuk 7	

Lijst van figuren en tabellen

Figuren

Figuur 4.1	Conceptueel model.
Figuur 6.1	Ontwikkeling van de nominale prijs van los bouwland in verpachte staat, 1964-2008.
Figuur 6.2	Ontwikkeling van de reële prijs van los bouwland in verpachte staat, 1964-2008.
Figuur 6.3	Verhouding tussen de prijs van verpacht en de prijs van onverpacht los bouwland, 1964-2008.
Figuur 6.4	Verhouding tussen de prijs van verpacht en de prijs van onverpacht los grasland, 1964-2008.
Figuur 6.5	Aandeel verpachte grond dat verkocht is aan de zittende pachter, 1998-2008.
Figuur 6.6	Gewogen gemiddelde koopprijzen van verpacht bouwland en grasland uitgesplitst naar zittende pachters en andere kopers, 1998-2008.
Figuur 6.7	Samenhang tussen de leeftijd van de pachter zonder opvolger en de prijs van verpachte grond in 2004.
Figuur B2.1	Ontwikkeling van de nominale prijs van los grasland in verpachte staat, 1964-2008.
Figuur B2.2	Ontwikkeling van de reële prijs van los grasland in verpachte staat, 1964-2008.
Figuur B3.1	Uitkomsten lineaire regressie, waarbij de samenhang wordt onderzocht tussen de leeftijd van de pachter en de prijs van verpachte grond in 2004.
Figuur B4.1	Samenhang tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond.
Figuur B4.2	Samenhang tussen de prijs van verpachte grond en de pachtprijs.
Figuur B4.3	Samenhang tussen de prijs van verpachte grond en de langetermijnrente.
Figuur B4.4	Uitkomsten meervoudige lineaire regressie, waarbij de samenhang wordt onderzocht tussen enerzijds de prijs van verpachte grond en anderzijds de prijs van onverpachte grond en de pachtprijs.
Figuur B4.5	Uitkomsten meervoudige lineaire regressie, waarbij de samenhang wordt onderzocht tussen enerzijds de prijs van verpachte grond en anderzijds de prijs van onverpachte grond en het quotiënt van de pachtprijs en de langetermijnrente.
Figuur B4.6	Correlaties tussen de variabelen 'prijs van grond in verpachte staat', 'prijs van grond in onverpachte staat', 'pachtprijs' en 'langetermijnrente'.
Figuur B4.7	Uitkomsten niet-lineaire regressie, waarbij de hypothese van de maximale biedprijs van de zittende pachter wordt getoetst.

Tabellen

Tabel 5.1	Selectiecriteria toegepast op de grondtransacties in Infogroma met toelichting.
Tabel 5.2	Koopprijzen per hectare en de verhouding tussen de prijs van verpachte en de prijs van onverpachte grond van het CBS en Infogroma met elkaar vergeleken, voor de jaren 1998 en 1999.
Tabel 6.1	Koopprijzen per hectare van verpacht en onverpacht los bouwland en los grasland, de verhouding tussen de prijs van verpachte en de prijs van onverpachte grond en het aandeel verpachte grond dat door de zittende pachter is aangekocht, over de jaren 1998 tot en met 2008.
Tabel B1.1	Nominale en reële prijzen van los bouwland en los grasland in verpachte staat en de koopkrachtindex, 1964-2008.
Tabel B1.2	Verhouding tussen de prijs van verpacht en de prijs van onverpacht los bouwland en los grasland, 1964-2008.
Tabel B1.3	Gewogen gemiddelde koopprijzen van verpacht bouwland en grasland uitgesplitst naar zittende pachters en andere kopers, 1998-2008.
Tabel B4.1	Prijs van grond in verpachte en in onverpachte staat, pachtprijs en langetermijnrente, 1964-2008.

Samenvatting

Met ingang van 1 september 2007 is het pachtbeleid in Nederland gewijzigd. De wijziging die voor het onderzoek het meest van belang is, is de verruiming van het voorkeursrecht. Moest de verpachter zijn gronden voor 1 september bij verkoop eerst aan de zittende pachter aanbieden, na 1 september hoeft dit onder bepaalde voorwaarden niet meer. Hierdoor is er concurrentie ontstaan tussen zittende pachters en andere kopers om verpachte grond en dit zou de prijsvorming van verpachte grond kunnen beïnvloeden. De doelstelling van het onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden, voor en na de wijziging van het pachtbeleid. De onderzoeksvraag is als volgt: *'Wat is de invloed van het gewijzigde pachtbeleid op de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden?'*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is een secundaire analyse uitgevoerd. Het belangrijkste bestand dat geanalyseerd is, is grondtransactiebestand Infogroma. Dit gegevensbestand geeft informatie over alle transacties van landbouwgronden in Nederland. Na onderzoek bleek dit bestand het meest geschikt om regulier verpachte landbouwgronden te identificeren.

In het onderzoek is de prijs van verpachte grond ten opzichte van de prijs van onverpachte grond onderzocht. In tegenstelling tot de verwachting wijkt de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond in 2008 niet significant af van het percentage in voorgaande jaren. Ook is onderzocht of het aandeel verpachte grond dat is aangekocht door zittende pachters sinds de wijziging van het pachtbeleid is gedaald. Dit aandeel is inderdaad iets gedaald, maar dit wijkt niet significant af van het aandeel in voorgaande jaren. Daarom kan geconcludeerd worden dat de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden (nog) niet aantoonbaar is veranderd sinds de wijziging van het pachtbeleid op 1 september 2007.

Verder is onderzocht of er verschil is tussen de prijzen die zittende pachters gemiddeld betalen en de prijzen die andere kopers gemiddeld betalen voor verpachte grond. De conclusie is dat zittende pachters gemiddeld minder betalen dan andere kopers voor verpachte grond. In het onderzoek is verder onderzocht of er een verband is tussen de leeftijd van de pachter die vijftig jaar of ouder is en geen opvolger heeft en de prijs van verpachte grond. Uit de statistische analyse blijkt dat, op basis van de gegevens die gebruikt zijn, geen verband kan worden aangetoond tussen de leeftijd van de pachter zonder opvolger en de prijs van verpachte grond. Vermoed wordt dat dit komt doordat de kwaliteit van de data te beperkt is.

Vervolgens zijn hypothesen opgesteld betreffende de maximale biedprijs van de zittende pachter en de maximale biedprijs van de veilige verpachter voor verpachte grond. Uit deze hypothesen volgen verschillende factoren die geacht worden van invloed te zijn op de prijs van verpachte grond. Voor de zittende pachter zijn dit de prijs van grond in onverpachte staat, de pachtprijs en de langetermijnrente. Voor de veilige verpachter zijn de volgende factoren belangrijk: pachtprijs, langetermijnrente, percentage gronden dat jaarlijks vrijvalt van pacht als gevolg van pensionering of bestemmingswijziging, prijs van de grond in onverpachte staat en prijs van de grond in de nieuwe bestemming. De hypothese die de maximale biedprijs van de zittende pachter weergeeft is vervolgens getoetst. Geconcludeerd kan worden dat de hypothese mag worden aangenomen bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent.

Ten slotte worden nog enkele aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek. Ten eerste wordt aanbevolen om het onderzoek na één of enkele jaren te herhalen, zodat de eventuele invloed van de verruiming van het voorkeursrecht over een langere termijn kan worden bekeken. Ten tweede wordt aanbevolen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om grondtransactiebestand Infogroma te verbeteren. Een derde aanbeveling die wordt gedaan is om de hypothese die de maximale biedprijs van een veilige verpachter weergeeft verder uit te werken en vervolgens te toetsen.

1. Inleiding

Met ingang van september 2007 is de Pachtwet vervangen door vernieuwde pachtregelgeving. Wat zijn de gevolgen van deze wijziging voor de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden? Om deze vraag draait het in dit onderzoek. In de inleiding wordt de aanleiding tot het onderzoek beschreven, evenals de doelstelling, onderzoeksvraag en deelvragen. Ook worden enkele begrippen gedefinieerd en zal een vooruitblik op het onderzoek worden gegeven.

1.1 Aanleiding

Met ingang van 1 september 2007 is het pachtbeleid in Nederland gewijzigd. De Pachtwet is in gewijzigde vorm onderdeel geworden van het Burgerlijk Wetboek (boek 7 BW titel 5). De oude pachtwet werd van kracht in 1958 en werd voor het laatst gewijzigd in 1995. Deze wet was erg verouderd en daarnaast weinig flexibel. In de nieuwe pachtregelgeving zijn enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Eén van die wijzigingen heeft betrekking op het voorkeursrecht van de pachter. Wanneer de verpachter zijn grond wilde verkopen onder het oude pachtrecht, had de pachter een voorkeursrecht. Dit houdt in dat de verpachter verplicht was om de verpachte grond eerst aan de zittende pachter aan te bieden. In het nieuwe pachtrecht geldt het voorkeursrecht nog steeds, maar wordt er een uitzondering gemaakt bij vervreemding aan een 'veilige' nieuwe verpachter. Deze veilige verpachter moet afstand doen van zijn bevoegdheid om de pachtovereenkomst te beëindigen om de reden dat hij het verpachte dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Dit om de pachter de garantie te geven dat hij de door hem gepachte grond kan blijven pachten (Ministerie van LNV, 2007a).

Door de verruiming van het voorkeursrecht in het nieuwe pachtbeleid, hoeft een verpachter zijn gronden bij verkoop dus niet meer eerst aan de zittende pachter aan te bieden. Hij kan zijn gronden ook aan een veilige verpachter aanbieden, zonder tussenkomst van de Grondkamer. Vóór 1 september 2007 moest de verpachter zijn gronden bij verkoop wel eerst aan de zittende pachter aanbieden. Wanneer de zittende pachter interesse had, maar de pachter en verpachter het niet eens werden over de prijs, kon de verpachter de Grondkamer verzoeken om de prijs te bepalen door middel van een taxatie. Wanneer de pachter niet tegen die prijs aan wilde kopen, had de verpachter een jaar lang de tijd om de verpachte gronden aan een andere geïnteresseerde te verkopen, tegen een prijs die niet lager mocht zijn dan de prijs waarvoor deze de zittende pachter waren aangeboden (Pachtwet, Art. 56). Sinds 1 september 2007 moet een zittende pachter concurreren met veilige verpachters om verpachte grond, waardoor een min of meer vrije prijsvorming is ontstaan. Er is daarom voor het eerst sprake van een vrije verkeerswaarde, een marktprijs, van verpachte grond. De wijziging van het pachtbeleid en de veranderde prijsvorming van verpachte grond die daaruit voortvloeit, vormen de aanleiding tot het onderzoek.

1.2 Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden, voor en na 1 september 2007. Door de prijzen van regulier verpachte gronden voor en na 1 september 2007 met elkaar te vergelijken, ontstaat inzicht in de vraag wat de invloed is van het gewijzigde pachtbeleid op de prijsvorming van verpachte landbouwgronden. Het onderzoek heeft wetenschappelijke relevantie omdat er kennisvragen worden beantwoord betreffende de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgrond. Daarnaast is het onderzoek maatschappelijk relevant omdat bestaande en potentiële verpachters van regulier verpachte landbouwgrond de resultaten van het onderzoek kunnen gebruiken bij het bepalen van hun aan- en verkoopbeleid.

1.3 Onderzoeksvraag en deelvragen

Gedurende het onderzoek wordt de volgende onderzoeksvraag beantwoord: *‘Wat is de invloed van het gewijzigde pachtbeleid op de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden?’*

De onderzoeksvraag is opgesplitst in de volgende deelvragen:

1. *Met welke methode kunnen transacties van regulier verpachte landbouwgronden op de meest efficiënte manier worden geïdentificeerd?*

Om inzicht te verkrijgen in de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden, is het noodzakelijk om eerst de transacties van regulier verpachte landbouwgronden te identificeren, zodat de benodigde data worden verkregen. Onderzocht zal worden welke methode daar het meest geschikt voor is. Deze methode moet geschikt zijn om er in de toekomst elk jaar de prijzen van regulier verpachte grond mee vast te stellen. Het moet een methode zijn die op efficiënte wijze de transacties van regulier verpachte landbouwgronden onderscheidt van alle transacties van landbouwgronden.

2. *Wat is de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond voor en na 1 september 2007?*

Aan de hand van de verkregen prijzen van regulier verpachte landbouwgrond voor en na 1 september 2007, zullen gemiddelde prijzen per jaar worden vastgesteld. Vervolgens wordt per jaar berekend wat de verhouding is tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond. Dit verhoudingsgetal is belangrijk, omdat daarmee rekening wordt gehouden met de prijsontwikkeling van onverpachte grond. Door percentages te berekenen, wordt duidelijk hoe de prijs van verpachte grond zich ontwikkelt ten opzichte van de prijs van onverpachte grond.

3. *Hoe ontstond de prijs van regulier verpachte landbouwgrond voor 1 september 2007?*

Vóór 1 september 2007 werd de prijs van verpachte grond vaak op 60% van de waarde van onverpachte grond gesteld, maar waar dit percentage op is gebaseerd, is onduidelijk. Voor de hoogte van het berekende percentage (zie deelvraag twee) zal in het onderzoek een verklaring worden gezocht.

4. *Hoe ontstaat de prijs van regulier verpachte landbouwgrond na 1 september 2007?*

Na 1 september 2007 is er sprake van een marktprijs van verpachte grond. De vraag is hoe deze marktprijs ontstaat. In het onderzoek wordt nagegaan welk aandeel van de verpachte gronden wordt verkocht aan zittende pachters en welk aandeel wordt verkocht aan andere verkrijgers, waaronder ook veilige verpachters vallen. Ook wordt bekeken of er verschil is in de prijzen die deze twee categorieën betalen. Dit kan namelijk helpen om inzicht te krijgen in de manier waarop de prijs van regulier verpachte landbouwgrond ontstaat. Vervolgens worden hypothesen opgesteld betreffende de maximale biedprijzen van aankopers van verpachte grond en uit deze hypothesen volgen verschillende factoren die van invloed zijn op de prijs van verpachte grond. De hypothesen zullen worden omgezet in vergelijkingen, welke zo mogelijk worden getoetst.

1.4 Begripsafbakening

Pacht

Het Burgerlijk Wetboek (Boek 7, Titel 5, Afd. 1, Art. 311) definieert pacht als volgt: *“Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.”* Het gaat bij pacht dus altijd om een onroerende zaak die in gebruik wordt verstrekt voor de landbouw. Het Burgerlijk Wetboek (Boek 7, Titel 5, Afd. 1, Art. 312) verstaat onder landbouw: *“Steeds voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.”* Als de onroerende zaak niet in gebruik wordt

verstrekt voor de landbouw, valt de overeenkomst onder huur (Burgerlijk Wetboek, Titel 4). Blijkbaar verschillen beide vormen te veel van elkaar om ze in één titel op te nemen.

Reguliere pacht

Er zijn verschillende pachtvormen, waarvan de belangrijkste de reguliere pacht en de geliberaliseerde pacht zijn. De geliberaliseerde pacht wordt behandeld in paragraaf 2.2.2. De wettelijke regeling neemt de reguliere pacht als uitgangspunt. Bij deze pachtvorm wordt de pachter in verschillende opzichten wettelijk beschermd. Er gelden gereguleerde pachtprizen (om de twee jaar vastgelegd in Pachtprizenbesluiten), de pachter heeft het recht op automatische verlenging van de pacht, er is de mogelijkheid tot pachtovername en bij verkoop van het gepachte heeft de pachter een voorkeursrecht (Heisterkamp & Valk, 2007). In het onderzoek worden alleen transacties van regulier verpachte gronden geanalyseerd.

Marktprijs

In het onderzoek wordt gesproken van een marktprijs als de prijs tot stand komt door vraag en aanbod op de markt. Voor 1 september 2007 gold dat als de zittende pachter gebruik maakte van zijn voorkeursrecht en hij het met de verkoper niet eens werd over de prijs, de verkoper de Grondkamer kon verzoeken om de prijs te bepalen door middel van een taxatie. Deze prijs was geen marktprijs, maar een gereguleerde prijs. Sinds 1 september 2007 is het voorkeursrecht verruimd en kunnen we spreken van een marktprijs van verpachte grond. Dit omdat een zittende pachter sinds die datum om de grond moet concurreren met veilige verpachters.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 en 3 zijn theoretische hoofdstukken, bedoeld als basis voor het verdere onderzoek. In hoofdstuk 2 wordt achtergrondinformatie gegeven over het pachtrecht. De belangrijkste ontwikkelingen in het pachtrecht en de pachtnormen worden daar beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft enkele grondprijs Theorieën die van belang zijn voor de prijsvorming van landbouwgronden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de onderzoeksopzet beschreven, met onder andere de onderzoeksstructuur en de manier waarop de data verzameld en geanalyseerd worden. In hoofdstuk 5 worden transacties van regulier verpachte landbouwgronden geïdentificeerd, waarna ze in hoofdstuk 6 vervolgens geanalyseerd worden. In hoofdstuk 7 worden hypothesen opgesteld waarin duidelijk wordt wat zittende pachters en veilige verpachter maximaal kunnen bieden voor verpachte grond. Deze hypothesen worden in hetzelfde hoofdstuk vervolgens voor zover mogelijk getoetst. In hoofdstuk 8 worden conclusies getrokken en worden er aanbevelingen gedaan. Ten slotte wordt het onderzoek in hoofdstuk 9 geëvalueerd.

2. Pachtrecht

Hoe is het pachtrecht ontstaan en wanneer is het geworden zoals het nu is? In dit hoofdstuk wordt enige achtergrondinformatie gegeven wat betreft het pachtrecht, te beginnen met de geschiedenis van het pachtrecht. Vervolgens wordt de wijziging van het pachtrecht op 1 september 2007 beschreven.

2.1 Geschiedenis pachtrecht

2.1.1 Begin pachtrecht

Voor 1932 golden er nog geen specifieke regels voor de huur van landbouwgrond. In het algemeen golden voor huur de bepalingen van de huurovereenkomst uit het Burgerlijk Wetboek van 1838 en deze bepalingen waren ook op de huur van landbouwgrond van toepassing. Wel waren er voor landbouwgrond en boerderijen enkele specifieke regels in de huurovereenkomst opgenomen. In deze tijd was er een groot tekort aan pachtgrond en was de bescherming van de pachter minimaal. Hierdoor konden verpachters pachtovereenkomsten naar hun eigen wensen opstellen. In deze overeenkomsten hoefden zij geen rekening te houden met de belangen van de pachter. In het begin van de twintigste eeuw werd er al aangedrongen op overheidsingrijpen, maar omdat de overheid het recht van eigendom en de vrijheid om contracten af te sluiten toen heel belangrijk vond, werd er nog geen specifieke pachtwetgeving ingevoerd (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009).

Toen de economische situatie in de landbouw in de jaren twintig snel achteruit ging, werd de Crisispachtwet 1932 ingevoerd. Deze wet had als doel om pachters te steunen in de economische crisis. Pachters konden op basis van de wet om kwijtschelding van een deel van de pachtprijs vragen om zo het bedrijf te kunnen voortzetten. De eerste echte Pachtwet werd vervolgens ingevoerd in 1937. In deze wet werden pachters voor het eerst beschermd tegenover verpachters, doordat er vanaf dat jaar bekeken werd of de pachtprijs niet te hoog was. In 1941 werd de Pachtwet 1937 vervangen door het Pachtbesluit. Hiermee kreeg de pachter weer meer bescherming. Er werden namelijk vaste pachttermijnen ingevoerd en als de verpachter de overeenkomst wilde beëindigen zonder dat de pachter het daarmee eens was, moest de rechter hier eerst over oordelen. Verder konden Grondkamers (zie begrippenlijst) overeenkomsten in de nieuwe regeling wijzigen als dat nodig was. Ook keurde de Grondkamer alleen nog maar overeenkomsten goed waarbij de algemene landbouwbelangen niet in het geding kwamen (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009).

2.1.2 Pachtwet 1958

Na de Tweede Wereldoorlog werd het Pachtbesluit vervangen door de Pachtwet van 1958. De doelstelling van deze wet was om enerzijds de pachter te beschermen en hem de zekerheid te bieden dat hij zijn bedrijf kon voortzetten en anderzijds rekening te houden met de belangen van de verpachter. Daarnaast moest het algemene landbouwbelang gewaarborgd blijven. Op verschillende punten kreeg de pachter meer rechten. Zo kreeg hij het recht op indeplaatsstelling en het recht van vererving. Met indeplaatsstelling wordt bedoeld dat de pachter een bedrijfsopvolger in zijn plaats kan laten treden als pachter. Ook werden pachtovereenkomsten voortaan automatisch verlengd, dit wordt ook wel het continuatierecht genoemd. Bij de bepaling van de pachtprijzen was het echter zo dat niet alleen de pachter, maar ook de verpachter in bescherming werd genomen. De pachtprijs mocht voor de pachter niet te hoog zijn, maar mocht voor de verpachter ook weer niet te laag zijn. Een andere wijziging die in 1958 werd doorgevoerd was dat er voortaan bekeken werd of de pachtovereenkomst geen nadelige gevolgen voor de grond had. Dit werd de landbouwkundige toetsing genoemd. Later werd voor de pachter nog het voorkeursrecht ingevoegd, waardoor hij meer kans kreeg de door hem gepachte grond aan te kopen (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009).

De Pachtwet van 1958 werd twee keer op een aantal punten gewijzigd. De eerste keer was in 1984, toen enkele rechten van de pachter wat werden beperkt. De reden hiervoor was het afnemende

pachtareaal. In de jaren vijftig werd nog ongeveer de helft van het totale areaal landbouwgrond gepacht. Doordat de prijzen van landbouwgrond sterk gingen stijgen en de verpachter een eenmaal aangegane pachtovereenkomst niet zo gemakkelijk kon opzeggen, werden er steeds minder gronden verpacht. Door enkele rechten van de pachter te beperken, werd geprobeerd het pachtareaal in stand te houden. Eén van de maatregelen die werd genomen is dat de pachtovereenkomst voortaan door de verpachter kon worden beëindigd als de pachter 65 jaar werd (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009).

In 1995 werd de Pachtwet voor de tweede keer gewijzigd, omdat het pachtareaal bleef afnemen. Het kabinet wilde de wet daarom liberaliseren, maar hierbij moest wel de oorspronkelijke doelstelling van de wet hetzelfde blijven. In 1995 werden twee nieuwe pachtvormen ingevoerd, namelijk eenmalige pacht en teeltpacht. De teeltpachtovereenkomst bestaat nog steeds en kan worden aangegaan voor maximaal één jaar voor eenjarige teelten en voor maximaal twee jaar voor tweejarige teelten. De rechten die de pachter heeft in de reguliere pachtovereenkomst gelden niet voor teeltpacht (Pachtwet, art. 70f). De eenmalige pacht kon worden aangegaan voor een periode van minimaal één en maximaal twaalf jaar. Ook bij deze vorm waren de rechten van de pachter beperkt (Pachtwet, art. 70f). Een andere wijziging in 1995 was dat het verpachten van kleine oppervlakten vrij werd. Ook werd er een antispeculatiebeding opgenomen voor het geval de pachter van zijn voorkeursrecht gebruik maakte en de grond vervolgens binnen tien jaar doorverkocht. In dat geval moest hij een vergoeding betalen aan de voormalige verpachter (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009).

2.1.3 Verdere hervorming pachtrecht

In 1999 kwam de daling van het pachtareaal nog steeds niet tot stilstand. Daarom werd een commissie ingesteld om te onderzoeken hoe het pachtbeleid er in de toekomst uit zou moeten zien. Deze commissie was de Commissie Pachtbeleid, ook wel Commissie Leemhuis genoemd. De commissie concludeerde dat *“pacht uitsluitend behouden kon blijven als het pachtrecht drastisch geliberaliseerd zou worden”* (Commissie Pachtbeleid, 2000). Op dat moment was het namelijk zo dat het voor grondeigenaren te weinig interessant was om grond regulier te verpachten, omdat pachters in grote mate beschermd werden door de wet. Van de vergaande liberalisering van het pachtbeleid is het echter nooit gekomen. Uiteindelijk was het voorstel van het kabinet om pacht op te splitsen in twee vormen, namelijk losse pacht en bedrijfspacht. Losse pacht betrof hier de pacht van los land. Deze pachtvorm zou in het nieuwe pachtbeleid volledig geliberaliseerd worden. Daarnaast was er de bedrijfspacht, waarbij de pachter op enkele punten beschermd werd. Er was sprake van bedrijfspacht als er ook gebouwen werden gepacht, dus niet alleen maar los land, of als de pachter meer dan een kwart van zijn totale bedrijfsoppervlakte pachtte en daardoor van de pacht afhankelijk was (Luijt & Voskuilen, 2002). Uiteindelijk is de wet er niet gekomen, omdat zowel pachters als verpachters het op verschillende punten oneens waren met het voorstel (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009).

In 2007 is de pachtwetgeving dan toch gewijzigd. Het nieuwe pachtbeleid heeft als doelstelling om het bestaande pachtareaal uit te breiden en om pachtovereenkomsten flexibeler te maken (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009). De belangrijkste wijzigingen van het pachtbeleid die in 2007 zijn doorgevoerd, worden in paragraaf 2.2 besproken.

2.1.4 Pachtnormen

Ook de pachtnormen zijn gedurende de jaren regelmatig veranderd. Met pachtnorm wordt de hoogst toelaatbare pacht prijs bedoeld. Deze pachtnormen werden voor het eerst ingevoerd met de Pachtwet van 1958. Al eerder werden de pacht prijzen gecontroleerd door de Grondkamer, maar er waren toen nog geen officiële maximale pacht prijzen vastgesteld. Vanaf 1967 werd de wijze waarop de pachtnormen moesten worden bepaald, vastgelegd in zogenaamde ‘Pachtnormenbesluiten’. Tot 1992 werd de pachtnorm voor bouwland en grasland vastgesteld op basis van de grondsoort. Er was een indeling in drie grondsoorten, met een verschillende kwaliteit. In het Pachtnormenbesluit 1995 veranderde de manier waarop de pachtnormen werden bepaald. In dat jaar werd namelijk de vrije verkeerswaarde (zie begrippenlijst) van de grond bepalend. De bedoeling was om de pacht prijs na

verloop van tijd twee procent van de vrije verkeerswaarde van de grond te laten zijn. Dit werd echter niet gehaald, omdat de grondprijzen eind jaren negentig enorm stegen en de pachtprizen jaarlijks maar met een bepaald percentage mochten worden verhoogd. In 2007 is de manier waarop de pachtnormen worden bepaald weer gewijzigd (Commissie Pachtnormen, 2006). Dit wordt verder beschreven in paragraaf 2.2.2.

2.1.5 Overzicht pachtwetgeving 1937 – 2007

In hoofdzaak zijn er twee belangrijke veranderingen geweest in de historie van de pachtwetgeving. Ten eerste is het accent in het pachtbeleid verschoven van bescherming van de pachter, naar meer de nadruk op het algemeen landbouwbelang en vervolgens naar pacht als belangrijke vorm van financiering voor de landbouw. Ten tweede is de overheid steeds maar gaan sturen in het pachtbeleid in plaats van alleen maar de randvoorwaarden te scheppen (Basis Selectie Document Pachtbeleid, 2009). Volgens Horsmans (2007) blijkt uit de historie van de pachtwetgeving dat het vooral belangrijk werd gevonden om agrarische bedrijven de zekerheid te bieden dat zij over landbouwgrond konden (blijven) beschikken. Dit omdat agrariërs voor een goede bedrijfsuitoefening afhankelijk zijn van landbouwgrond.

2.2 Wijziging pachtrecht september 2007

2.2.1 Daling pachtareaal

Ook de laatste jaren is het pachtareaal blijven dalen. Bedroeg het aandeel reguliere pacht van het totale areaal landbouwgrond in 1975 nog 44 procent, in 2005 was dit nog maar 21 procent. Inclusief de in 1995 ingevoerde teelt-pacht en eenmalige pacht, bedroeg het pachtareaal in 2005 26 procent van het totale areaal landbouwgrond, wat neerkomt op 500.000 hectare. Ondanks dat er in 1995 nieuwe, meer geliberaliseerde, pachtvormen zijn ingevoerd, is sinds dat jaar de 'grijze pacht' toegenomen. Grijze pachtvereenkomsten zijn vaak mondeling aangegaan en niet officieel geregistreerd of gecontroleerd door de Grondkamer. Door middel van grijze pacht proberen verpachters en pachters onder de pachtregelgeving uit te komen en kosten te besparen. In 1995 bedroeg het areaal grijze pacht ongeveer 149.000 hectare, in 2005 was dat ongeveer 187.000 hectare (Luijt & Voskuilen, 2007).

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.2 bedroeg het pachtareaal eind jaren vijftig nog meer dan de helft van het totale areaal landbouwgrond. Na bijna vijftig jaar is dit percentage gedaald tot ongeveer een kwart. Volgens het Ministerie van LNV is dit nadelig voor de agrarische sector. *“Pacht moet voor de pachter én de verpachter een aantrekkelijke manier van grondgebruik blijven om nu én in de toekomst over voldoende pachtareaal te kunnen beschikken”* (Ministerie van LNV, 2007b). Sinds 1 september 2007 is pacht onderdeel geworden van het Burgerlijk Wetboek (Boek 7, Titel 5) en is de oude Pachtwet vervallen. Volgens Horsmans (2007) is het lang niet gekomen tot de vergaande liberalisering zoals die oorspronkelijk werd voorgesteld. Wel is het pachtrecht technisch herzien en is de manier waarop de maximale pachtprizen worden bepaald, veranderd (zie paragraaf 2.2.2).

2.2.2 Belangrijkste wijzigingen

Eén van de wijzigingen die is doorgevoerd is dat de pacht van los land is geliberaliseerd. Deze zogeheten geliberaliseerde pacht is in de plaats gekomen voor de eenmalige pacht. Bij de geliberaliseerde pacht heeft de pachter veel minder bescherming dan bij de reguliere pacht. De overeenkomst kan worden aangegaan voor een periode van korter of langer dan zes jaar en alleen voor los land. Als de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van zes jaar of korter mogen pachter en verpachter zelf een pachtprijs overeenkomen, wordt de pachtvereenkomst na afloop van de termijn niet automatisch verlengd, heeft de pachter geen recht op indeplaatsstelling en heeft de pachter geen voorkeursrecht. Als de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van langer dan zes jaar gelden dezelfde voorwaarden als bij een periode voor korter dan zes jaar, alleen geldt er dan

wel een maximale pachtprijs, net als op grond van de reguliere pachtovereenkomst. Bij een pachtovereenkomst voor zes jaar of korter wordt het mogelijk om hetzelfde stuk land na afloop van de termijn opnieuw tussen dezelfde partijen te verpachten, voor weer een periode van zes jaar of korter. Op deze manier hoeft de pachtprijs nooit aan een maximum te worden getoetst en zijn de pachter en verpachter dus vrij om deze zelf overeen te komen. Onder de oude Pachtwet (wijziging van 1995) kon een stuk land maar voor twaalf jaar achter elkaar worden verpacht, zonder dat daarbij de pachter vergaand beschermd werd. Deze pachtvorm, de eenmalige pacht, bestaat onder het nieuwe pachtrecht niet meer (Ministerie van LNV, 2007a).

Een andere wijziging is dat de pacht niet meer eindigt als de pachter 65 jaar wordt. Deze wijziging is doorgevoerd naar aanleiding van een motie van wantrouwen van de heer Slob die in 2007 in de tweede kamer zat. Onder het nieuwe pachtrecht kan de verpachter de pacht opzeggen op verschillende gronden, namelijk bij een slechte bedrijfsvoering door de pachter, als de verpachter de gronden dringend nodig heeft voor eigen gebruik, bij een redelijke afweging tussen de belangen van de pachter en de verpachter, als de pachter een redelijk aanbod tot een nieuw pachtcontract krijgt (waardoor het oude contract opgezegd kan worden) en als laatste als de verpachte grond een andere bestemming dan landbouw krijgt en dit in overeenstemming is met het algemeen belang (Ministerie van LNV, 2007a). De reden dat de overeenkomst niet meer kan worden opgezegd als de pachter 65 jaar wordt, is dat steeds meer ouderen actief deelnemen aan de samenleving. Volgens de Tweede Kamer (2006) moeten mensen daarom de mogelijkheid hebben om na hun 65^{ste} door te blijven werken. Een andere reden is dat de agrarische sector vergrijsd. Het zou daarom niet verstandig zijn om het bereiken van de 65 jarige leeftijd van de pachter nog als opzeggingsgrond op te nemen in het nieuwe pachtrecht. Horsmans (2007) noemt het besluit om de 65 jarige leeftijd geen opzeggingsgrond meer te laten zijn een 'missie'. De wijzigingen in het pachtrecht zijn namelijk vooral bedoeld om grondeigenaren te stimuleren om hun gronden in pacht uit te geven. Dat de overeenkomst nu niet meer kan worden opgezegd als de pachter de 65 jarige leeftijd bereikt, zal de verpachter niet stimuleren om zijn grond te verpachten, omdat hij hierdoor juist minder gemakkelijk weer over de grond kan beschikken. Een ander nadelig effect van de wijziging is dat jonge boeren moeilijker aan pachtgrond kunnen komen, omdat oude pachters de gronden bezet houden (Horsmans, 2007).

Een derde wijziging in het nieuwe pachtbeleid is een verandering van de methode om de hoogst toelaatbare pachtprizen te berekenen. De Commissie Pachtnormen (2006) heeft een nieuwe methode voor de berekening van pachtnormen bedacht, met als doel om pacht een aantrekkelijke vorm van financiering voor de landbouw te laten blijven. In het Pachtprizenbesluit 2007 is vastgelegd op welke manier de nieuwe pachtnormen worden vastgesteld. In dit besluit is het opbrengend vermogen van de grond bepalend geworden voor de pachtprijs. Er is een indeling gemaakt in pachtregio's en iedere twee jaar wordt er per regio een nieuwe pachtprijs vastgesteld voor nieuwe pachtcontracten. Deze pachtprijs wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde bedrijfsuitkomsten van de voorgaande vijf jaar in een regio. Hieruit wordt een beloning voor de grond afgeleid, wat resulteert in een pachtprijs per regio (Commissie Pachtnormen, 2006). In de Regeling pachtprizen zijn de daadwerkelijke maximale pachtprizen vastgelegd. Op 1 september 2007 varieerde de maximale pachtprijs van €324 per hectare in de Veenkoloniën en Oldambt tot €690 per hectare in de IJsselmeerpolders (Ministerie van LNV, 2007c). De pachtprijs mag echter niet meer dan twee procent van de vrije verkeerswaarde bedragen en ook mag vanaf 1 september 2009 de pachtprijs van bestaande contracten niet hoger zijn dan 110 procent van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe contracten. Voor bestaande pachtcontracten is er per regio een maximaal veranderpercentage vastgesteld. Dit percentage geeft aan met hoeveel procent de pachtprijs maximaal per jaar mag stijgen. Het veranderpercentage wordt berekend door de grondbeloning te delen door de laatst betaalde pacht (Commissie Pachtnormen, 2006).

Een vierde belangrijke wijziging heeft betrekking op het voorkeursrecht. Zoals in de inleiding al is beschreven had de pachter onder het oude pachtrecht een voorkeursrecht, wanneer de verpachter zijn grond wilde verkopen. Uit een enquête van het Landbouw Economisch Instituut in 1999 blijkt dat 83 procent van de ondervraagde pachters de gepachte grond aan zou willen kopen als hij daartoe de kans zou krijgen. De overige 17 procent wilde dit niet om hoofdzakelijk financiële redenen (Hoek, van

den & Luijt, 1999). Een meerderheid van de zittende pachters koopt de gepachte grond dus aan als hem de grond wordt aangeboden. Onder het nieuwe pachtrecht geldt het voorkeursrecht nog steeds, maar wordt er een uitzondering gemaakt bij verkoop aan een 'veilige' verpachter. Sinds 1 september 2007 moet de zittende pachter daarom concurreren met veilige verpachters om verpachte grond, waardoor een min of meer vrije prijsvorming is ontstaan. De verwachting is dat de prijs van verpachte grond ten opzichte van de prijs van onverpachte grond als gevolg van de verruiming van het voorkeursrecht is gestegen, omdat er concurrentie is ontstaan tussen zittende pachters en veilige verpachters. Ook is de verwachting dat het aandeel van verpachte grond dat is aangekocht door zittende pachters is gedaald, omdat verpachters sinds 1 september 2007 meer mogelijkheden hebben om verpachte grond aan te kopen.

De informatie in dit hoofdstuk is van belang voor het onderzoek, omdat onderzocht wordt wat de invloed is van het gewijzigde pachtbeleid op de prijsvorming van verpachte grond. In dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat er in 2007 verschillende wijzigingen zijn geweest aan het pachtbeleid. Hiervan lijkt vooral de wijziging in het voorkeursrecht van invloed op de prijsvorming van regulier verpachte grond. Daarnaast kunnen de veranderde pachtnormen invloed hebben (zie hoofdstuk 3) en ook het feit dat de 65 jarige leeftijd van de pachter is geschrapt als opzeggingsgrond kan de prijsvorming van regulier verpachte grond beïnvloeden.

3. Grondprijstheorieën

Er bestaan verschillende theorieën over hoe agrarische grondprijzen tot stand komen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op enkele belangrijke theorieën, om aan de hand daarvan de prijs van verpachte grond te kunnen verklaren.

3.1 Grondrentetheorieën

3.1.1 Ricardo

Volgens Kruijt & Needham (1980) wordt de prijs voor het gebruik van landbouwgrond de grondrente genoemd. Als de landbouwer zelf eigenaar van de grond is, is de grondrente de winst die hij behaalt met deze grond. Als de landbouwer niet zelf de eigenaar is van de grond, betaalt hij grondrente in de vorm van pacht aan de eigenaar. In beide gevallen ontvangt de eigenaar een beloning (de grondrente) omdat hij de grond inzet in het productieproces. De differentiële grondrentetheorie van Ricardo (1817) gaat ervan uit dat de hoogte van de grondrente wordt bepaald door verschillen in productiviteit van grond, oftewel door verschillen in vruchtbaarheid van de bodem (Veerman, 1983). Hoe hoger de productiviteit van de grond, hoe hoger de grondrente is. Volgens Ricardo wordt de prijs van een product niet bepaald door de grondrente, maar wordt de grondrente bepaald door de prijs van het product dat op de grond verbouwd wordt (Kruijt & Needham, 1980). In dit onderzoek betekent dit dat hoe hoger de opbrengst van de grond is, hoe hoger de te betalen pachtprijs zou moeten zijn. In hoofdstuk 2 is al beschreven dat sinds 1 september 2007 het opbrengend vermogen van de grond de basis vormt voor de bepaling van de maximale pachtprizen. Dit is dus in overeenstemming met de grondrentetheorie van Ricardo.

3.1.2 Von Thünen

Von Thünen had een andere verklaring voor de verschillen in grondrente. Hij baseerde zijn differentiële grondrentetheorie op de ligging van de grond ten opzichte van het afzetcentrum (Kruijt & Needham, 1980). Verschillen in ligging verklaarden volgens hem de verschillen in grondrente. Von Thünen ging ervan uit dat alle grond van dezelfde kwaliteit was. Ook ging hij uit van een geïsoleerd gebied, waar de nijverheid, handel en industrie zich in het centrum bevonden. Volgens Von Thünen is de grondrente hoger naarmate grond dichterbij het afzetcentrum ligt, omdat de transportkosten daar lager zijn. Omgekeerd geldt dat hoe verder grond van het afzetcentrum vandaan ligt, hoe hoger de transportkosten zullen zijn en hoe lager de grondrente daar is. Von Thünen verklaarde de hoogte van de grondrente dus uit de hoogte van de transportkosten. Ook gaf hij een verklaring voor de vestigingsplaats van bedrijven. Volgens Von Thünen wordt de grond namelijk intensiever gebruikt naarmate de afstand tot het afzetcentrum kleiner is (Kruijt & Needham, 1980).

3.1.3 Neoklassieke economen

Ricardo en Von Thünen behoorden tot de klassieke economen. In navolging op de klassieke opvattingen over grondrente, kwamen neoklassieke economen met aangepaste theorieën. Zij ontwikkelden een theorie die in het algemeen aangaf hoe prijzen tot stand komen (Kruijt & Needham, 1980). De totstandkoming van de grondrente maakte onderdeel uit van deze theorie. Volgens de neoklassieke theorie komt de prijs van een productiefactor tot stand door vraag en aanbod op de markt. In het geval van grond komt de grondrente tot stand door de vraag naar grond en het aanbod van grond (Kruijt & Needham, 1980).

Duidelijk is geworden, dat er verschillende theorieën zijn over de totstandkoming van de grondrente. De vraag is nu op welke manier de grondrente de prijs van grond beïnvloedt. Volgens de neoklassieke econoom Von Böhm-Bawerk is er een nauw verband tussen de grondrente en de grondprijs bij verkoop van de grond. Zijn theorie komt er op neer dat de waarde van alle toekomstige producten die

met de grond geproduceerd worden, de waarde van de grond bepaalt. Omdat de toekomstige opbrengsten tot uitdrukking komen in de grondrente, bepalen alle toekomstig te ontvangen grondrenten, de waarde van de grond bij verkoop. De toekomstig te ontvangen grondrenten moeten tegen een interestvoet contant worden gemaakt, om de huidige waarde van de grond te kunnen bepalen. Hierbij geldt dat:

$$\text{Grondwaarde} = \frac{\text{Grondrente}}{\text{Interestniveau}} \times 100$$

Naarmate de grondrente hoger of het interestniveau lager is, zal de grondwaarde hoger zijn (Kruijt & Needham, 1980). In het onderzoek wordt de grondrente gevormd door de pachtprijs. Een verhoging of verlaging van de pachtprijs bij een gelijkblijvende interest, zou door moeten werken in de prijs van verpachte grond.

3.2 Hedonisch prijsmodel

3.2.1 Methode

De in paragraaf 3.1 beschreven theorieën gaan elk in op één bepaalde factor die een verklaring geeft voor de hoogte van de grondprijs. De grondrentetheorie van Ricardo houdt bijvoorbeeld alleen rekening met de productiviteit van de grond en Von Thünen verklaarde de grondprijs uit alleen de afstand van de grond tot het centrum van het gebied. Het hedonische prijsmodel daarentegen, houdt rekening met verschillende factoren die invloed hebben op de prijs van grond (Cotteleer, 2007). Elk perceel grond heeft verschillende kenmerken en van deze perceelskenmerken kan de relatieve waarde worden bepaald. De hoogte van de grondprijs kan worden bepaald door rekening te houden met de waarden van alle afzonderlijke perceelskenmerken. Verschillen in grondprijzen kunnen volgens Cotteleer (2007) dan ook verschillende oorzaken hebben. Deze oorzaken worden in paragraaf 3.2.2 tot en met 3.2.4 behandeld.

3.2.2 Agrarische opbrengstwaarde

De hoogte van de grondprijs wordt onder andere bepaald door de agrarische opbrengstwaarde. Deze waarde is vooral belangrijk bij voortgezet agrarisch gebruik. Een koper die de grond voor de landbouw wil blijven gebruiken, kan zijn biedprijs bepalen aan de hand van verwachtingen die hij heeft over de toekomstige opbrengsten die hij met het perceel grond kan realiseren en de kosten die hij daarvoor moet maken. De opbrengsten hangen nauw samen met de kwaliteit van de grond (theorie van Ricardo). De waarde van de grond kan gevonden worden door de netto contante waarde te berekenen van alle toekomstige kasstromen die het gevolg zijn van de aankoop van de grond (Cotteleer, 2007).

3.2.3 Schaalvergroting

In de agrarische sector is sinds het begin van de jaren vijftig een tendens van schaalvergroting zichtbaar. Het aantal agrarische bedrijven neemt af, maar de gemiddelde oppervlakte van agrarische bedrijven neemt al tientallen jaren toe. Deze schaalvergroting is een tweede oorzaak van prijsverschillen in landbouwgrond. Een agrariër koopt in de meeste gevallen namelijk alleen gronden aan die dicht bij zijn bedrijf liggen. Dit heeft te maken met het feit dat grond niet te verplaatsen is. Doordat transacties vooral plaatsvinden tussen bedrijven die zich binnen een bepaalde afstand van elkaar bevinden, is er sprake van lokale grondmarkten. Een lokale grondmarkt kan qua prijs afwijken van een andere lokale grondmarkt, omdat de prijs wordt bepaald door vraag en aanbod binnen één bepaalde grondmarkt (Cotteleer, 2007). In dit onderzoek worden geen lokale markten onderscheiden, maar worden gemiddelde prijzen voor heel Nederland berekend. Dit wordt verder uitgelegd in paragraaf 4.1. Binnen de agrarische sector worden weinig hele bedrijven verhandeld, omdat losse percelen meer opleveren dan hele bedrijven. Dit komt doordat de koper van een los perceel alleen

rekening hoeft te houden met variabele kosten (schuren, machines enzovoorts heeft hij al in bezit), terwijl de koper van een heel bedrijf ook rekening moet houden met vaste kosten. De koper van een los perceel kan daarom meer bieden per hectare dan de koper van een geheel bedrijf (Cotteleer, 2007). Dit verschijnsel is door de neo-klasseke economen beschreven als de marginale opbrengstwaarde van een productiefactor. De prijs van grond wordt volgens hen bepaald door de extra opbrengst (min de variabele kosten) die kan worden gerealiseerd door de inzet van een extra hectare grond (Herdt & Cochrane, 1966).

3.2.4 Stedelijke invloeden

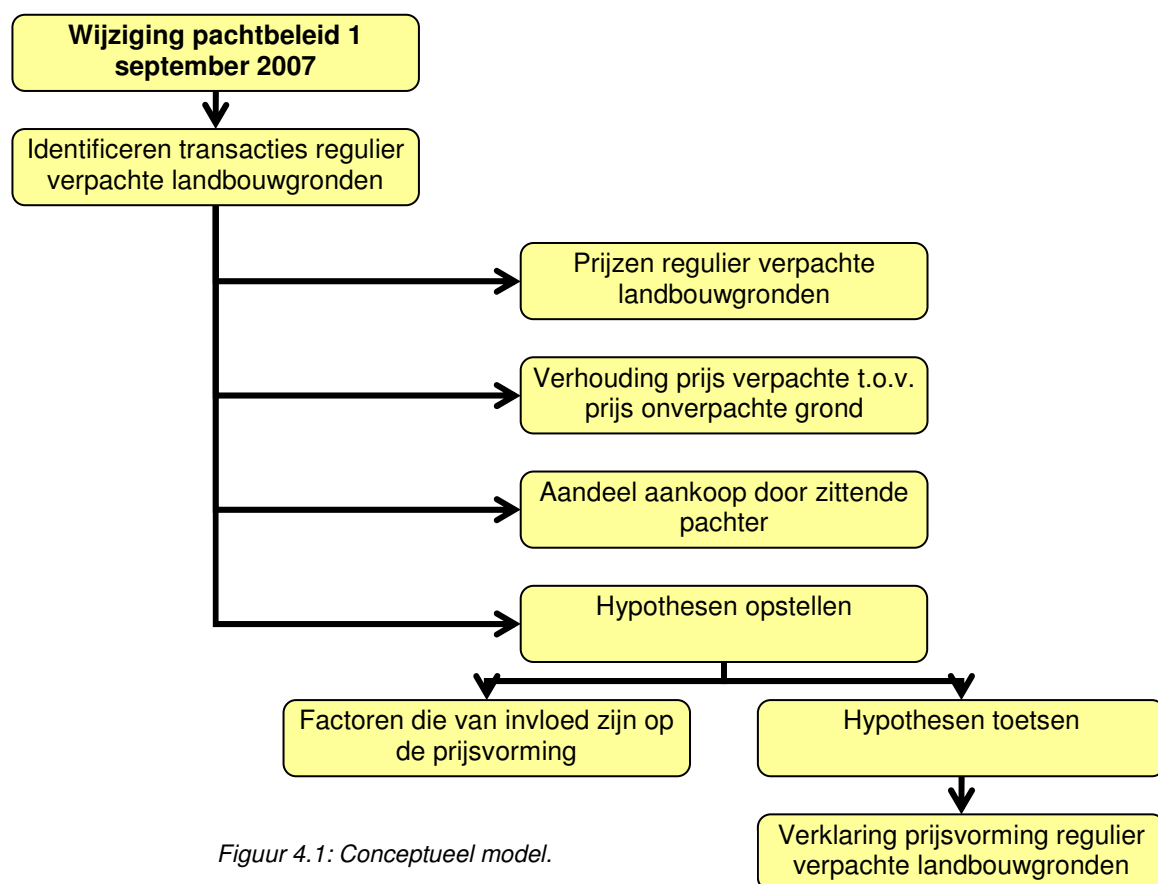
In paragraaf 3.1.2 hebben we gezien dat Von Thünen de agrarische grondprijs verklaarde uit de afstand van een perceel tot het afzetcentrum. De hedendaagse situatie is echter anders dan in de tijd van Von Thünen, omdat het afzetcentrum meestal niet meer de dichtstbijzijnde stad is. Ook zijn de mogelijkheden om producten te bewaren, sterk verbeterd. Toch is het nog steeds zo dat agrarische grond die dicht bij een stedelijk gebied ligt, meer oplevert dan grond die daar verder vandaan ligt. Dit heeft te maken met de optiewaarde van grond. Als een perceel op het moment van verkoop een agrarische bestemming heeft, maar er in de toekomst mogelijk een bestemmingswijziging wordt gerealiseerd, beïnvloedt dit de waarde van de grond. De kans op een bestemmingswijziging is hoger naarmate een perceel grond dicht bij een stedelijk gebied is gelegen, omdat de grond daar in de toekomst mogelijk voor uitbreiding van de stad gebruikt zal worden. De grondprijs zal daarom hoger zijn naarmate een perceel landbouwgrond dicht bij stedelijke bebouwing is gelegen (Cotteleer, 2007). De invloed van stedelijke gebieden is in het onderzoek verwerkt in hoofdstuk 7, waar hypothesen worden opgesteld betreffende de maximale biedprijzen van aankopers van verpachte grond.

4. Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk wordt de opzet van het onderzoek besproken. Er wordt beschreven welke methoden gebruikt zijn om het onderzoek uit te voeren. Achtereenvolgens komen de volgende onderwerpen aan de orde: onderzoeksstructuur, dataverzameling, data-analyse, betrouwbaarheid en validiteit.

4.1 Onderzoeksstructuur

Het onderzoek bestaat uit twee stappen. De eerste stap is het vinden van een methode om marktprijzen van regulier verpachte gronden op de meest efficiënte manier te identificeren. Er zijn verschillende gegevensbestanden beschikbaar waaruit mogelijk de benodigde cijfers kunnen worden verkregen. Deze gegevensbestanden worden beschreven in paragraaf 4.2. De data die uiteindelijk worden verkregen, worden vervolgens geanalyseerd. Dit is de tweede stap van het onderzoek. Er zal worden bekeken wat de gemiddelde prijzen per jaar zijn, wat de verhouding is tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond en welk aandeel van de verpachte gronden wordt verkocht aan zittende pachters. Vervolgens zullen hypothesen worden opgesteld betreffende de maximale biedprijzen van aankopers van verpachte grond. Deze hypothesen worden ten slotte zo mogelijk getoetst met behulp van de eerder verkregen cijfers. De data-analyse wordt verder beschreven in paragraaf 4.3. Het onderzoek is kwantitatief van aard, omdat er gedurende het onderzoek gebruik wordt gemaakt van cijfermatige gegevens. De methode die gebruikt wordt is de secundaire analyse, omdat er onderzoek wordt gedaan met behulp van bestaande data, waarop een nieuwe analyse wordt uitgevoerd. In figuur 4.1 is het conceptueel model van het onderzoek weergegeven, waarin de verschillende elementen van het onderzoek te zien zijn. De verbanden tussen de elementen zijn met pijlen aangegeven.



Figuur 4.1: Conceptueel model.

Het onderzoek behandelt de invloed van het gewijzigde pachtbeleid op de prijsvorming van verpachte grond. Het gaat om factoren die de prijs van verpachte grond beïnvloeden en bij voorkeur niet de prijs van onverpachte grond. Factoren die de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond in dezelfde mate beïnvloeden, zijn niet van belang voor het onderzoek. De invloed van perceelskenmerken (zoals de grondsoort) of de ligging van de grond wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Perceelskenmerken beïnvloeden namelijk zowel de prijs van verpachte grond als de prijs van onverpachte grond. Ook is de invloed van perceelskenmerken niet veranderd sinds de invoering van het nieuwe pachtbeleid. Het onderzoek heeft betrekking op heel Nederland, waarbij er geen onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden. Ook hier geldt namelijk weer dat het voor de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond waarschijnlijk niet uitmaakt op welke lokale markt de grond wordt verhandeld. Bovendien zijn er per jaar te weinig transacties van verpachte grond om iets over afzonderlijke gebieden te kunnen zeggen.

4.2 Stap één: dataverzameling

4.2.1 Centraal Bureau voor de Statistiek

Van 1954 tot en met 1999 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gegevens gepubliceerd betreffende de kooprijzen van landbouwgronden, waaronder ook kooprijzen van landbouwgronden in verpachte staat. De gegevens werden eerst geheel van de Grondkamers verkregen en vanaf 1970/1971 gedeeltelijk van de Grondkamers en gedeeltelijk door middel van een enquête. Vanaf 1988 werd gebruik gemaakt van gegevens van de Directie Beheer Landbouwgronden (DBL) van het toenmalige ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Deze gegevens over kooprijzen van landbouwgronden publiceerde het CBS elk jaar in de 'Statistiek van de pacht- en kooprijzen van landbouwgronden' en later in de 'Statistiek overdrachten en verpachtingen van landbouwgronden' (CBS, 1954-1999). Voor de periode van 1954 tot en met 1999, zijn de prijzen van verpachte landbouwgronden dus al geïdentificeerd door het CBS. Volgens Luijt is de statistiek stopgezet, omdat men de indruk kreeg dat de vraag zich verlegde naar andere onderwerpen in de landbouw, zoals verduurzaming. Daarnaast moest er bezuinigd worden en kreeg het CBS de gegevens vanaf 1988 pas laat van de DBL (nu Dienst Landelijk Gebied, DLG) tot haar beschikking waardoor de cijfers niet erg actueel meer waren op het moment van publicatie. Recente kooprijzen van verpachte landbouwgronden zijn daarom niet beschikbaar bij het CBS. Deze zullen dus op een andere manier moeten worden verkregen.

4.2.2 Dienst Landelijk Gebied

In het grondtransactiebestand van de DLG (Infogroma) staan per jaar alle transacties van landbouwgronden. Gegevens over transacties van landbouwgronden worden door het Kadaster aan de DLG geleverd en de DLG voegt hier vervolgens handmatig gegevens aan toe. Op deze manier ontstaat het grondtransactiebestand 'Infogroma'. Vervolgens koppelt het LEI het bestand aan gegevens van de Landbouwtelling en aan gegevens van het Landelijk Informatie Systeem Arbeidsplaatsen (Luijt, 2001). Deze twee bestanden worden in paragraaf 4.2.3 en 4.2.4 beschreven. Het bestand dat zo ontstaat, is beschikbaar van 1998 tot en met 2008 en vormt de basis voor het identificeren van regulier verpachte landbouwgronden. In Infogroma is door middel van een code aangegeven welke gronden regulier verpacht zijn. De vraag is echter of de gebruikte codering betrouwbaar is, omdat onduidelijk is op basis waarvan de gronden als 'regulier verpacht' worden aangemerkt. In hoofdstuk 5 wordt het bestand uitgebreider beschreven en wordt ook bekeken of het bestand geschikt is om er regulier verpachte gronden mee te identificeren.

4.2.3 Landbouwtelling

In de Landbouwtelling worden jaarlijks alle agrarische bedrijven geregistreerd. De telling wordt ook wel de 'meitelling' genoemd en agrariërs zijn verplicht om er aan deel te nemen. Hoewel de telling de meitelling wordt genoemd, geldt sinds 1997 als peildatum 1 april. De telling geeft sinds die datum dus

de stand van zaken in de landbouw per 1 april weer (Luijt, 2001). Vanaf 1970 geldt er een minimale bedrijfsgrootte van 10 standaard bedrijfseenheden (sbe). Hele kleine bedrijven worden vanaf dat jaar niet meer meegeteld (Franken, 2000). Door middel van de standaard bedrijfseenheden kon de grootte van een agrarisch bedrijf worden aangegeven. In 1988 werd een minimale bedrijfsgrootte van 3 Nederlandse grootte eenheden (nge) ingevoerd. Sinds dat jaar wordt er dus een andere maat gebruikt, echter de minimale bedrijfsgrootte veranderde niet. Bij bedrijven onder de 3 nge kan gedacht worden aan bijvoorbeeld maximaal twee melkkoeien, of maximaal 200 vierkante meter paprika (CBS, 2009b). Ieder jaar moet er door de agrariërs een vragenlijst worden ingevuld die onder andere gaat over de gewassen die verbouwd worden, het aantal hectares per gewas, welk vee er wordt gehouden, de hoeveelheid arbeid die is ingezet, of er een bedrijfsopvolger is en of er sprake is van pacht of eigendom. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) voert de enquête uit, waarna het CBS statistieken uit de verkregen gegevens samenstelt.

Omdat het LEI onderdeel is van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO) van het ministerie van LNV, krijgt zij elk jaar de laatste Landbouwtelling tot haar beschikking. Doordat het LEI de Landbouwtelling elk jaar koppelt aan Infogroma, wordt duidelijk welke kopers en verkopers van landbouwgrond agrariërs zijn. Alle kopers en verkopers die in de Landbouwtelling voorkomen zijn namelijk agrariërs. Dit is belangrijke informatie voor het onderzoek, omdat er onderscheid wordt gemaakt tussen zittende pachters en andere verkrijgers als aankopers van regulier verpachte landbouwgrond. Zittende pachters kunnen worden onderscheiden door te bekijken of de verkrijgers van verpachte grond in de Landbouwtelling voorkomen (zie paragraaf 6.4). Ook kunnen de bedrijven van agrariërs worden getypeerd, aan de hand van de verzamelde gegevens in de Landbouwtelling (Luijt, 2001). De Landbouwtelling kan dus op zichzelf niet worden gebruikt om regulier verpachte gronden te identificeren, wel vormt het bestand een aanvulling op Infogroma.

4.2.4 Landelijk Informatie Systeem Arbeidsplaatsen

Het Landelijk Informatie Systeem Arbeidsplaatsen (LISA) is een databestand waarin gegevens staan over alle bedrijven in Nederland, met uitzondering van landbouwbedrijven. Per bedrijfsvestiging wordt het adres geregistreerd, de werkgelegenheid en de economische activiteit. De economische activiteit wordt geregistreerd aan de hand van de standaard beroepen indeling (SBI'93) van het CBS. Landbouwvestigingen worden in LISA niet geregistreerd, omdat dat al in de Landbouwtelling gebeurt. Doordat Infogroma wordt gekoppeld met het LISA wordt van zo veel mogelijk niet-agrarische kopers en verkopers van landbouwgrond duidelijk welke beroepsgroep zij hebben (Luijt, 2001). Ook het LISA is op zichzelf niet geschikt om regulier verpachte gronden te identificeren. Wel wordt door middel van dit bestand extra informatie toegevoegd aan Infogroma.

4.2.5 Basisregistratie Percelen

Elk jaar vullen agrarische ondernemers verplicht de Basisregistratie Percelen (BRP) van de Dienst Regelingen in. Deze registratie geeft op kaart inzicht in hoe percelen gebruikt worden. Per perceel worden de volgende gegevens geregistreerd: gebruiker, gebruikstitel, gewas, oppervlakte, wijzigingsdatum en geografische ligging. De gebruikstitel kan bijvoorbeeld eigendom, erfpacht, pacht of een andere vorm van pacht zijn. (Ministerie van LNV, 2009). Met behulp van de BRP kan dus worden bekeken welke percelen in een jaar regulier gepacht worden. De Basisregistratie Percelen zal in eerste instantie niet gebruikt worden voor het onderzoek. Alleen als blijkt dat transacties van regulier verpachte landbouwgronden niet met behulp van Infogroma alleen kunnen worden geïdentificeerd, zal de BRP nodig zijn. In dat geval zal deze registratie moeten worden gekoppeld aan Infogroma, zodat duidelijk wordt welke gronden die in Infogroma staan als verhandelde gronden, regulier verpacht zijn. Dit is een vrij ingewikkelde methode, omdat Infogroma een databestand is en het BRP de gegevens op een kaart weergeeft. Per transactie in Infogroma zal dan moeten worden bekeken waar de percelen waaruit de transactie bestaat zich op de kaart bevinden om zo te kunnen achterhalen of de grond regulier verpacht is. De voorkeur gaat er daarom naar uit om, als dit tenminste mogelijk is, alleen grondtransactiebestand Infogroma te gebruiken.

4.2.6 Federatie Particulier Grondbezit

De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) is een organisatie van particuliere grondeigenaren. De vereniging heeft ongeveer 1.800 leden, welke gezamenlijk ongeveer 200.000 hectare in eigendom hebben in Nederland (FPG, 2009). Met het ledenbestand van de FPG kan duidelijk worden welke kopers en verkopers van landbouwgrond verpachters zijn. Voor het onderzoek is alleen informatie over de koper van belang. Bij de koper wordt in het onderzoek namelijk onderscheid gemaakt tussen zittende pachters en verpachters als verkrijgers van landbouwgrond. Door middel van het ledenbestand van de FPG zouden verpachters mogelijk kunnen worden geïdentificeerd. Echter niet alle verpachters zijn aangesloten bij de FPG. Het ledenbestand geeft daarom een beperkt beeld van welke landbouwgronden door verpachters worden aangekocht. Het bestand is daarom niet gebruikt voor het onderzoek.

4.3 Stap twee: data-analyse

Nadat de regulier verpachte gronden zijn geïdentificeerd, kunnen de verkregen cijfers worden geanalyseerd. Eerst zullen gemiddelde prijzen per jaar worden vastgesteld van regulier verpachte landbouwgrond, voor en na 1 september 2007. Ook zal worden berekend wat de verhouding is tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond voor en na 1 september 2007. Vervolgens zal per jaar worden vastgesteld welk percentage van de gronden in verpachte staat aan de zittende pachter is verkocht. Ook zal worden bekeken of er verschil is in de prijzen die zittende pachters gemiddeld betalen en de prijzen die andere verkrijgers gemiddeld betalen voor verpachte grond. Naast een analyse van de cijfers, zullen hypothesen worden opgesteld betreffende de maximale biedprijzen van aankopers van verpachte grond. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen aankoop door de zittende pachter en aankoop door een veilige verpachter, omdat de maximale biedprijzen van deze twee categorieën waarschijnlijk verschillen. Uit de hypothesen volgen verschillende factoren die van invloed kunnen zijn op de prijsvorming van verpachte grond. De hypothesen zullen vervolgens worden vertaald in vergelijkingen. Als laatste zullen de hypothesen en vergelijkingen, als dit mogelijk is, worden getoetst met behulp van de transactiegegevens van verpachte grond die eerder in het onderzoek zijn verkregen.

4.4 Betrouwbaarheid en validiteit

De kwaliteit van het onderzoek kan beoordeeld worden aan de hand van de betrouwbaarheid en validiteit. Een onderzoek is betrouwbaar als de gemeten resultaten overeenkomen met de werkelijkheid. Met validiteit wordt de geldigheid van het onderzoek bedoeld. Hoe meer een onderzoek vrij is van systematische meetfouten, zowel wat betreft het meetinstrument als de onderzoeksgroep, hoe hoger de validiteit is. Gedurende het onderzoek zal geprobeerd worden om de kwaliteit van het onderzoek zo goed mogelijk te bewaren. In het kader van de betrouwbaarheid zullen de verschillende gegevensbestanden gecontroleerd worden op de mate waarin ze overeenkomen met de werkelijkheid. Ook worden alle stappen in het onderzoek duidelijk omschreven, zodat het onderzoek eventueel herhaald kan worden. Wat de validiteit betreft, zal nagegaan worden of we meten wat we willen meten en of de resultaten geeneraliseerd mogen worden (Verhoeven, 2003).

5. Identificeren van transacties

In dit hoofdstuk wordt de methode beschreven die gebruikt is om transacties van regulier verpachte landbouwgronden te onderscheiden van de transacties van alle landbouwgronden. Eerst zal een uitgebreidere beschrijving worden gegeven van grondtransactiebestand Infogroma. Vervolgens zal duidelijk worden gemaakt op welke manier transacties van regulier verpachte gronden zijn geïdentificeerd.

5.1 Grondtransactiebestand Infogroma

Vanaf 1998 levert het Kadaster elk jaar gegevens over transacties van landbouwgronden aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG). Deze gegevens zijn afkomstig van notariële aktes. Een akte kan meerdere transacties bevatten en in één transactie kunnen meerdere percelen worden verhandeld. Het Kadaster levert de DLG alle transacties die voor de DLG interessant zijn. Dit is het geval als minimaal één perceel een cultuurtoestand heeft die voor de DLG interessant is, zoals land- en tuinbouwgrond, bosgrond of natuurterrein. Daarnaast moet het gaan om overdrachten van vol eigendom, van eigendom belast met erfpachtrecht of van het erfpachtrecht. De belangrijkste gegevens die per transactie worden geleverd zijn:

- Datum van de transactie
- Naam en adres van koper en verkoper
- Koopsom en indicatie of de koopsom betrouwbaar is
- Oppervlakte van de percelen en indicatie of de oppervlakte betrouwbaar is
- Geografische ligging van de percelen door middel van een x en y coördinaat
- Of er zich een opstal op één of meer van de percelen bevindt
- Soort recht (bijvoorbeeld vol eigendom of eigendom belast met erfpachtrecht)
- Transactievorm (bijvoorbeeld onderhandse verkoop of onteigening)

Als de DLG het transactiebestand van het Kadaster ontvangen heeft, wordt het vervolgens ingeladen in Infogroma. Daarna kunnen medewerkers van de DLG handmatig informatie aan het transactiebestand toe gaan voegen. De medewerkers bekijken eerst van elke transactie of deze waardevol is voor de DLG. Als dat het geval is wordt de transactie 'geaccepteerd'. Vervolgens voegen de medewerkers informatie toe aan de geaccepteerde transacties. Aan de niet-geaccepteerde transacties worden dus geen gegevens toegevoegd. Enkele gegevens die de DLG toevoegt zijn:

- Soort recht wordt uitgebreid met 'eigendom belast met pachtrecht' en 'familie eigendom'
- Cultuurtoestand (bijvoorbeeld bouwland of grasland)
- Of aan de transactie (melk)quotum was verbonden
- Of er tegen onteigeningswaarde is aangekocht als er niet daadwerkelijk onteigend is
- Categorie waartoe de vervreemder en verkrijger behoren (bijvoorbeeld overheid, natuurbeschermingsorganisatie, familie of pachter)
- Of het gaat om een agrarische transactie
- Of er zich een opstal op de percelen bevindt als het Kadaster daarover geen informatie geeft
- Koopsommen en oppervlakten die bij het Kadaster niet, maar bij de DLG wel bekend zijn
- Of er meerdere transacties uit één akte afkomstig zijn
- Of een transactie meerdere percelen omvat
- Of er meerdere kopers of verkopers bij een transactie betrokken zijn

Nadat de DLG informatie aan het grondtransactiebestand heeft toegevoegd, ontvangt het Landbouw Economisch Instituut (LEI) het bestand. Het LEI koppelt het bestand vervolgens aan de Landbouwtelling en het LISA (Luijt, 2001). Deze bestanden zijn in paragraaf 4.2.3 en 4.2.4 al beschreven.

5.2 Dataverzameling

Zoals beschreven in paragraaf 5.1, wordt per transactie het soort recht in Infogroma vastgelegd. Het betreft hier zowel kadastrale rechten als persoonlijke rechten. Kadastrale rechten worden door middel van een notariële akte geregistreerd bij het Kadaster. De categorieën 'eigendom belast met pachtrecht' en 'familie-eigendom' worden door de DLG toegevoegd als recht, omdat de transactieprijs van deze twee categorieën lager liggen dan die van bijvoorbeeld 'vol eigendom' (LNV, 1997). Door de DLG is dus al aangegeven welke transacties verpachte landbouwgrond betreffen. De vraag is echter of de codering van de DLG betrouwbaar is, omdat onduidelijk is op basis waarvan de DLG de gronden als regulier verpacht aanmerkt.

Om te controleren of de transactieprijs van gronden in verpachte staat uit Infogroma een betrouwbaar beeld geven, zijn deze prijzen vergeleken met de prijzen van het CBS. Het CBS publiceert gegevens betreffende de koopprijzen van landbouwgronden tot en met 1999, terwijl Infogroma op het LEI beschikbaar is vanaf 1998. Er is dus overlap voor de jaren 1998 en 1999, waardoor de verschillende bronnen over deze jaren met elkaar kunnen worden vergeleken. Bij het CBS zijn prijzen beschikbaar van zowel gronden in verpachte als in onverpachte staat, van bouwland en grasland. Ook in het onderzoek worden alleen de prijzen van bouwland en grasland in verpachte en in onverpachte staat bekeken. Een andere categorie zou tuinland kunnen zijn. De prijzen van dit type landbouwgrond liggen echter beduidend hoger dan die van bouwland en grasland, omdat de grond intensiever benut wordt. In paragraaf 3.1.2 is al beschreven dat volgens Von Thünen gronden die intensief worden bebouwd een hogere grondrente hebben dan gronden die minder intensief worden bebouwd. In paragraaf 3.1.4 is beschreven dat hoe hoger de grondrente, hoe hoger de grondprijs is. Door de hogere prijs van tuinland is deze categorie niet goed vergelijkbaar met de categorieën bouwland en grasland.

In grondtransactiebestand Infogroma zijn voor de jaren 1998 en 1999 per jaar vier verschillende categorieën samengesteld, namelijk los bouwland in onverpachte staat, los grasland in onverpachte staat, los bouwland in verpachte staat en los grasland in verpachte staat. Voor deze vier categorieën zijn gemiddelde prijzen per jaar berekend. Binnen de categorieën is geselecteerd op verschillende criteria. Ten eerste mocht er geen opstal aanwezig zijn op de verhandelde gronden, omdat als er een opstal aanwezig is dit de prijs van de grond kan beïnvloeden en deze daardoor onzuiver wordt. Verder moest de koopsom geacht worden betrouwbaar te zijn. Daarnaast moest de koopsom per hectare tussen de €3.000 en €500.000 liggen, omdat nog grotere uitschieters de gemiddelde prijzen te veel omhoog of omlaag zouden kunnen halen. De grenzen zijn subjectief gekozen. Bij het bepalen van de grenzen is bekeken boven en onder welke grens alleen nog sporadisch transacties voorkwamen. Voor de meeste jaren geldt dat minder dan één procent van de transacties buiten de grenzen valt.

Bij onverpachte grond, bij zowel los bouwland als los grasland, is verder nog geselecteerd op het feit dat de verkrijger van de grond in de Landbouwtelling voor moest komen. Dit wil namelijk zeggen dat de verkrijger een agrariër is, het gaat tenslotte om prijzen van bouwland en grasland. Verder mocht de verkrijger van de grond niet in het LISA voorkomen. Als dit namelijk wel het geval was, zou de verkrijger naast een agrarisch bedrijf nog een ander bedrijf hebben en zou niet duidelijk zijn voor welk van de bedrijven de verkrijger de grond aankocht. Een ander selectie criterium bij onverpachte grond was dat het bedrijfstype van de verkrijger geen 'tuinbouw' mocht zijn, omdat het alleen om bouw- en grasland gaat. Bij verpachte grond, voor zowel los bouw- als los grasland, is geselecteerd op andere criteria. De verkrijger hoefde in deze categorie namelijk niet in de Landbouwtelling voor te komen, omdat de verkrijger ook een verpachter kan zijn. Als de verkrijger wel agrariër was, ging het waarschijnlijk om een aankoop door de zittende pachter. In dat geval mocht het bedrijfstype weer geen 'tuinbouw' zijn. Bovenstaande selectiecriteria zijn ter verduidelijking schematisch weergegeven in tabel 5.1.

criterium	Toelichting
Algemeen - geen opstal - koopsom betrouwbaar - koopsom/ha > €3.000 en < €500.000	- Een opstal beïnvloedt de prijs van de grond waardoor deze onzuiver wordt. - Op geselecteerd om de uitkomsten zo betrouwbaar mogelijk te laten zijn. - Hogere en lagere prijzen zijn minder betrouwbaar en beïnvloeden de gemiddelde koopsommen per hectare te veel.
Onverpacht - verkrijger agrariër - verkrijger niet in LISA - bedrijfstype verkrijger geen 'tuinbouw'	- Om niet-agrarische aankopen uit te sluiten. - Om niet-agrarische aankopen uit te sluiten. - Om tuinland uit te sluiten.
Verpacht - verkrijger agrariër → bedrijfstype verkrijger geen 'tuinbouw' - verkrijger niet-agrariër	- Als de verkrijger een agrariër was mocht het bedrijfstype geen tuinbouw zijn, om tuinland uit te sluiten. - De verkrijger mocht ook een niet-agrariër zijn, omdat het hier gaat om verpachte grond. In dat geval is de pachter de agrariër.

Tabel 5.1: Selectiecriteria toegepast op de grondtransacties in Infogroma met toelichting.

Na de selectie in Infogroma op bovengenoemde criteria, konden gewogen gemiddelde koopsommen per hectare worden berekend, voor de vier categorieën, voor de jaren 1998 en 1999. Voor het berekenen van de gewogen gemiddelde koopsommen zijn per categorie en per jaar de gemiddelde koopsommen gedeeld door de gemiddelde oppervlakten. Nadat de gewogen gemiddelde koopsommen per hectare waren vastgesteld, is de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond berekend. Zowel de kooprijzen per hectare als de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond zijn vergeleken met de cijfers die het CBS publiceerde over de jaren 1998 en 1999. De vergelijking is in tabel 5.2 weergegeven.

		Bouwland			Grasland		
		onverpacht	verpacht	verhouding	onverpacht	verpacht	verhouding
1998	CBS	€ 23.960	€ 15.066	62,9%	€ 24.413	€ 11.934	48,9%
	Infogroma	€ 23.815	€ 14.966	62,8%	€ 24.706	€ 11.535	46,7%
1999	CBS	€ 30.766	€ 17.289	56,2%	€ 29.042	€ 14.884	51,3%
	Infogroma	€ 30.037	€ 17.136	57,0%	€ 29.207	€ 14.704	50,3%

Tabel 5.2: Kooprijzen per hectare en de verhouding tussen de prijs van verpachte en de prijs van onverpachte grond van het CBS en Infogroma met elkaar vergeleken, voor de jaren 1998 en 1999. (bronnen: CBS en eigen berekening op basis van Infogroma).

In de tabel is te zien dat de kooprijzen per hectare uit Infogroma voor alle categorieën overeenkomen met de kooprijzen van het CBS. Ook de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond komt daardoor voor beide jaren overeen. In de periode na 1999 is de manier waarop de gegevens zijn verzameld in Infogroma niet veranderd. Dit betekent dat het grondtransactiebestand ook gebruikt kan worden voor de jaren 2000 tot en met 2008, om de prijzen van regulier verpachte grond en de prijzen van grond in onverpachte staat vast te stellen.

6. Analyseren van transacties

In hoofdstuk 5 is gebleken dat grondtransactiebestand Infogroma geschikt is om de prijzen van regulier verpachte grond en de prijzen van grond in onverpachte staat vast te stellen, voor zowel los bouwland als los grasland. In dit hoofdstuk zullen de prijzen daadwerkelijk worden vastgesteld, waarna de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond zal worden berekend. Ook zal het aandeel van de transacties van verpachte grond dat door de zittende pachter is aangekocht worden weergegeven en zal blijken of er prijsverschil is tussen aankopen door zittende pachters en aankopen door andere verkrijgers.

6.1 Werkwijze

In grondtransactiebestand Infogroma zijn voor de jaren 1998 tot en met 2008 per jaar dezelfde vier categorieën samengesteld als in hoofdstuk 5, namelijk los bouwland in onverpachte staat, los grasland in onverpachte staat, los bouwland in verpachte staat en los grasland in verpachte staat. Binnen de categorieën is geselecteerd op dezelfde criteria als welke in paragraaf 5.2 zijn beschreven. Bij het selecteren van transacties met koopsommen tussen €3.000 en €500.000 per hectare deed zich wel een probleem voor. In het transactiebestand was de koopsom per hectare namelijk in bepaalde gevallen, om onduidelijke redenen, met 10.000 vermenigvuldigd. De prijzen per hectare moesten daarom voor verschillende jaren opnieuw worden berekend.

Na de selectie in Infogroma op de criteria die in paragraaf 5.2 zijn beschreven, konden voor de jaren 1998 tot en met 2008 gewogen gemiddelde koopsommen per hectare worden berekend, voor zowel verpacht als onverpacht los bouwland en los grasland. Vervolgens is de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond berekend. Hierbij is de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond weergegeven. Ook is bekeken bij welk aandeel van de transacties van verpachte grond de zittende pachter de verkrijger was. Hierbij is ervan uitgegaan dat alle (en alleen) verkrijgers van verpachte grond die in de Landbouwtelling voorkwamen zittende pachters zijn. Een overzicht van de resultaten is weergegeven in tabel 6.1.

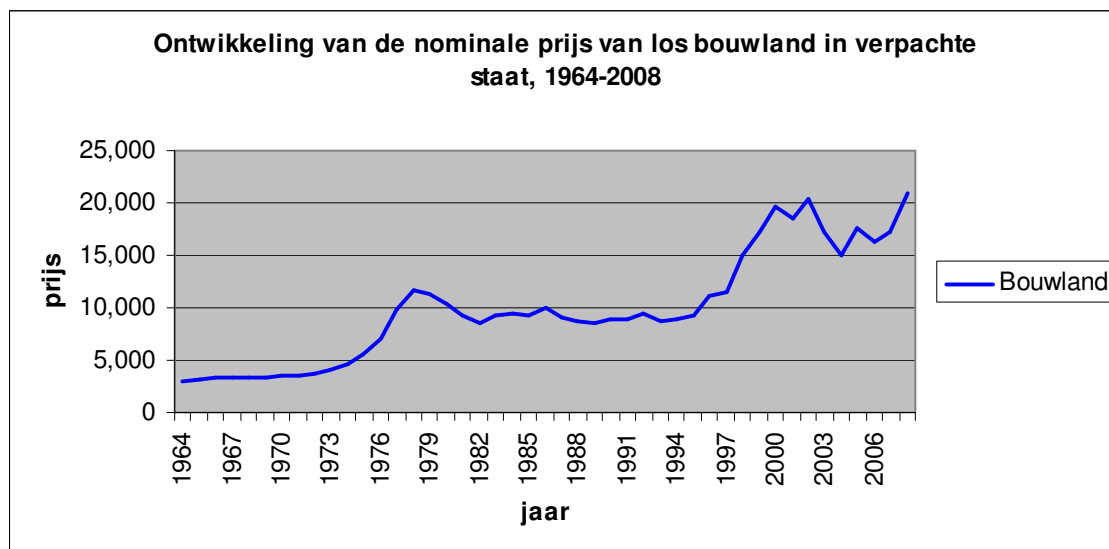
In tabel 6.1 zijn voor de jaren 1998 tot en met 2008 voor los bouw- en los grasland in verpachte en in onverpachte staat, gewogen gemiddelde koopprijzen weergegeven. De prijzen zijn hierbij in euro's (nominaal) per hectare. Ook is de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond gegeven (kolom '%') en is te zien welk percentage van de transacties van verpachte grond door de zittende pachter is aangekocht (kolom 'aandeel z.p.'). Jaar 2008 is gemarkeerd, omdat dit het eerste jaar is waarin het nieuwe pachtbeleid van toepassing is.

	Bouwland				Grasland				Totaal bouw- en grasland			
	onverpacht	verpacht	%	aandeel z.p.	onverpacht	verpacht	%	aandeel z.p.	onverpacht	verpacht	%	aandeel z.p.
1998	€ 23.815	€ 14.966	62,8%	76,6%	€ 24.706	€ 11.535	46,7%	71,5%	€ 24.261	€ 14.064	58,0%	74,5%
1999	€ 30.037	€ 17.136	57,0%	77,1%	€ 29.207	€ 14.704	50,3%	68,5%	€ 29.621	€ 16.333	55,1%	73,1%
2000	€ 35.016	€ 19.630	56,1%	73,2%	€ 35.453	€ 17.378	49,0%	71,8%	€ 35.248	€ 18.861	53,5%	72,5%
2001	€ 36.094	€ 18.478	51,2%	62,9%	€ 37.424	€ 18.483	49,4%	67,0%	€ 36.775	€ 18.480	50,3%	65,0%
2002	€ 36.250	€ 20.298	56,0%	69,9%	€ 34.939	€ 18.961	54,3%	63,9%	€ 35.614	€ 19.728	55,4%	67,3%
2003	€ 33.862	€ 17.225	50,9%	50,8%	€ 29.232	€ 15.911	54,4%	67,3%	€ 31.538	€ 16.697	52,9%	59,3%
2004	€ 30.601	€ 15.078	49,3%	66,5%	€ 26.887	€ 13.434	50,0%	60,4%	€ 28.990	€ 14.434	49,8%	64,0%
2005	€ 30.055	€ 17.554	58,4%	68,7%	€ 25.555	€ 14.441	56,5%	62,9%	€ 28.025	€ 15.985	57,0%	65,8%
2006	€ 29.866	€ 16.257	54,4%	62,6%	€ 27.308	€ 15.171	55,6%	67,9%	€ 28.773	€ 15.628	54,3%	65,3%
2007	€ 33.010	€ 17.166	52,0%	59,0%	€ 30.113	€ 17.918	59,5%	63,4%	€ 31.825	€ 17.400	54,7%	60,7%
2008	€ 43.226	€ 20.963	48,5%	54,2%	€ 38.521	€ 20.405	53,0%	63,9%	€ 41.126	€ 20.730	50,4%	58,6%

Tabel 6.1: Koopprijzen per hectare van verpacht en onverpacht los bouwland en los grasland, de verhouding tussen de prijs van verpachte en de prijs van onverpachte grond en het aandeel verpachte grond dat door de zittende pachter is aangekocht, over de jaren 1998 tot en met 2008 (bron: eigen berekening op basis van Infogroma).

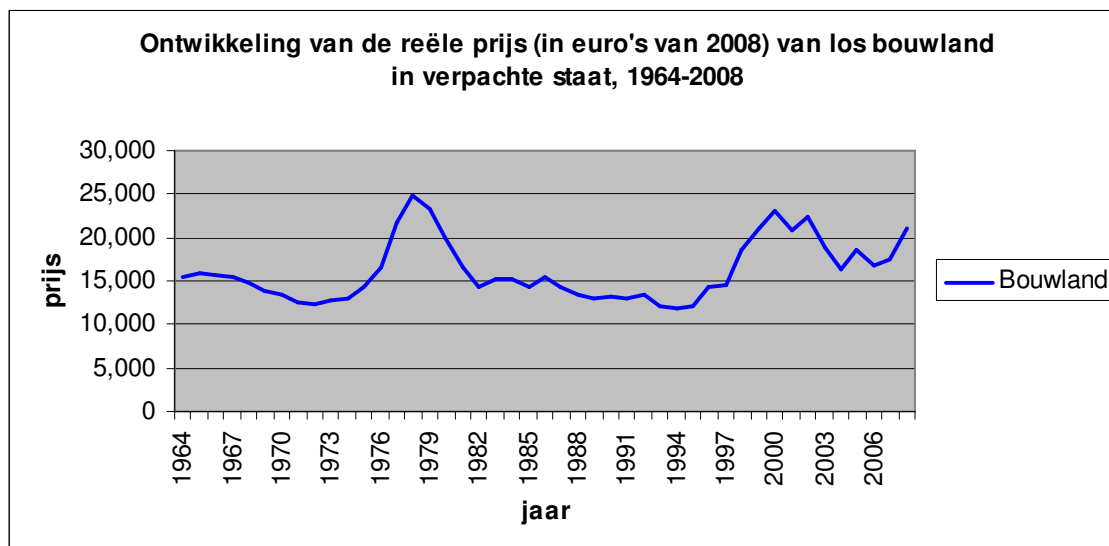
6.2 Prijsontwikkeling verpachte grond

In tabel 6.1 is te zien dat zowel de prijzen van onverpachte grond als de prijzen van verpachte grond, tussen 1998 en 2008, enorm zijn gestegen. Als we verder terugkijken in de tijd, zien we dat dit ook voor de periode vóór 1998 geldt. In Bijlage 1 is een overzicht gegeven van de prijzen van los bouwland en los grasland in verpachte staat, voor de periode van 1964 tot en met 2008 (tabel B1.1). De cijfers van voor 1998 zijn afkomstig van het CBS en de cijfers vanaf 1998 zijn berekend met behulp van grondtransactiebestand Infogroma. In figuur 6.1 is de ontwikkeling van de nominale prijs (in euro's) te zien, van los bouwland in verpachte staat, van 1964 tot en met 2008. De prijsontwikkeling van los grasland is vergelijkbaar met die van los bouwland en te zien in figuur B2.1 in Bijlage 2.



Figuur 6.1: Ontwikkeling van de nominale prijs van los bouwland in verpachte staat, 1964-2008.

Als gecorrigeerd wordt voor de koopkrachtontwikkeling, ontstaat de ontwikkeling van de reële prijs. In figuur 6.2 is de reële prijsontwikkeling van bouwland in verpachte staat weergegeven, van 1964 tot en met 2008. De reële prijsontwikkeling van grasland in verpachte staat is weer vergelijkbaar en weergegeven in Bijlage 2 (figuur B2.2). Als basisjaar is 2008 genomen. In het bijbehorende overzicht in Bijlage 1 (tabel B1.1) zijn de koopkrachtindex en de reële prijzen weergegeven. De koopkrachtindex is gepubliceerd door het CBS en het LEI, in Land- en tuinbouwcijfers 2007. Het LEI heeft de index berekend uit gegevens van het CBS over de prijsindexcijfers van het nationaal inkomen (netto, marktprijzen).

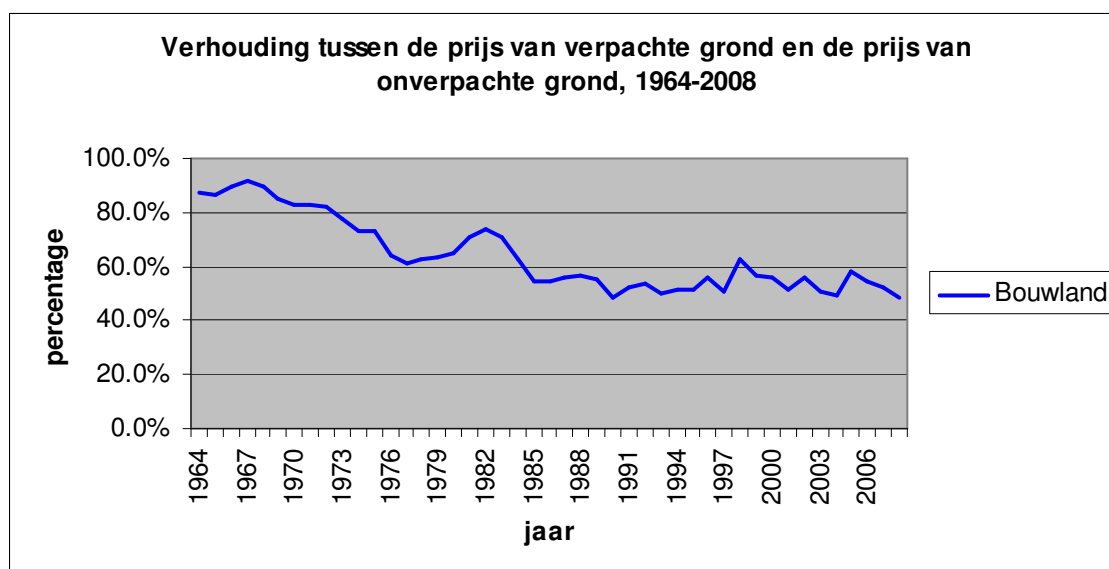


Figuur 6.2: Ontwikkeling van de reële prijs van los bouwland in verpachte staat, 1964-2008.

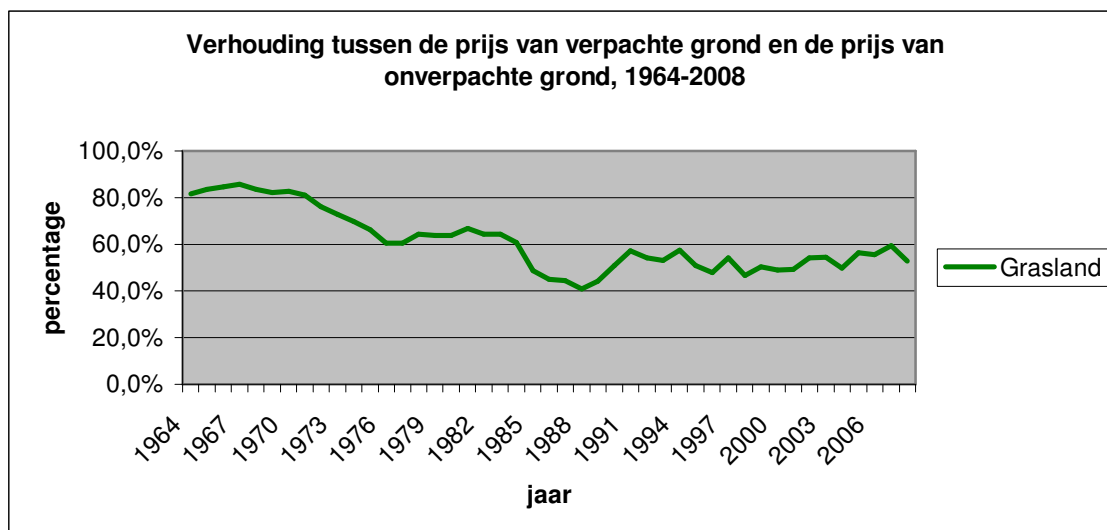
In figuur 6.2 is te zien dat ook de reële prijs van verpachte grond gedurende de laatste 44 jaar is gestegen. Voor los bouwland bedroeg deze stijging per jaar gemiddeld 0,69 procent en voor los grasland was de jaarlijkse stijging gemiddeld 1,12 procent.

6.3 Verhouding prijs verpachte grond en prijs onverpachte grond

In paragraaf 6.2 hebben we gezien dat de prijs van verpachte grond tussen 1964 en 2008 is gestegen. In dit onderzoek gaat het echter om de prijs van verpachte grond ten opzichte van de prijs van onverpachte grond. In figuur 6.3 is voor los bouwland de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond weergegeven. In figuur 6.4 is hetzelfde gedaan voor los grasland. Voor de jaren vóór 1998 is weer gebruik gemaakt van gegevens van het CBS. De prijzen vanaf 1998 zijn in dit onderzoek zelf berekend met behulp van grondtransactiebestand Infogroma. In Bijlage 1 is de tabel te zien welke behoort bij de figuren 6.3 en 6.4 (tabel B1.2).



Figuur 6.3: Verhouding tussen de prijs van verpacht en de prijs van onverpacht los bouwland, 1964-2008.



Figuur 6.4: Verhouding tussen de prijs van verpacht en de prijs van onverpacht los grasland, 1964-2008.

In de grafieken is te zien dat de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond gedurende de laatste 44 jaar is gedaald. Vanaf ongeveer 1990 schommelt het percentage grofweg tussen de vijftig en zestig procent, voor zowel bouwland als grasland. De verwachting was dat het percentage in 2008 zou zijn gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren, omdat 2008 het eerste volledige jaar is waarin er concurrentie is tussen zittende pachters en veilige verpachters om verpachte grond. In tegenstelling tot de verwachting is het percentage juist gedaald. De prijs van verpachte grond is wel gestegen, maar de prijs van onverpachte grond is nog meer gestegen in 2008. De verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond is daarom licht gedaald. Dit geldt voor zowel los bouwland als los grasland.

Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de verpachter de pacht onder het nieuwe pachtbeleid niet meer op kan zeggen als de pachter 65 jaar wordt. Aan de hand van een voorbeeld wordt dit duidelijk. Stel dat een verpachter net voor 1 september 2007 grond aanbiedt aan de zittende pachter die 62 jaar is. Als hij nog drie jaar had gewacht met de verkoop, kon hij het pachtcontract opzeggen en de grond in onverpachte staat verkopen. Nu er nog maar drie jaar resteert, zal de prijs van de grond in verpachte staat daarom in de buurt komen van de prijs van de grond in onverpachte staat. De pachter moet dus een aanzienlijk hoger bedrag betalen dan wanneer hij bijvoorbeeld 42 jaar was geweest. Stel nu dat de verpachter net na 1 september 2007 grond aanbiedt aan de zittende pachter die 62 jaar is. Het had nu nog jaren kunnen duren voor de verpachter de grond in onverpachte staat had kunnen verkopen, omdat de pachter wel tot zijn 85^{ste} door zou kunnen blijven pachten. De prijs die de pachter moet betalen voor de verpachte grond zal daarom lager liggen dan de prijs in dezelfde situatie voor 1 september 2007. Hierdoor zou de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond gedaald kunnen zijn in 2008. Mogelijk heeft de afschaffing van de 65-jaar regeling het eventuele effect van de verruiming van het voorkeursrecht overschaduwd.

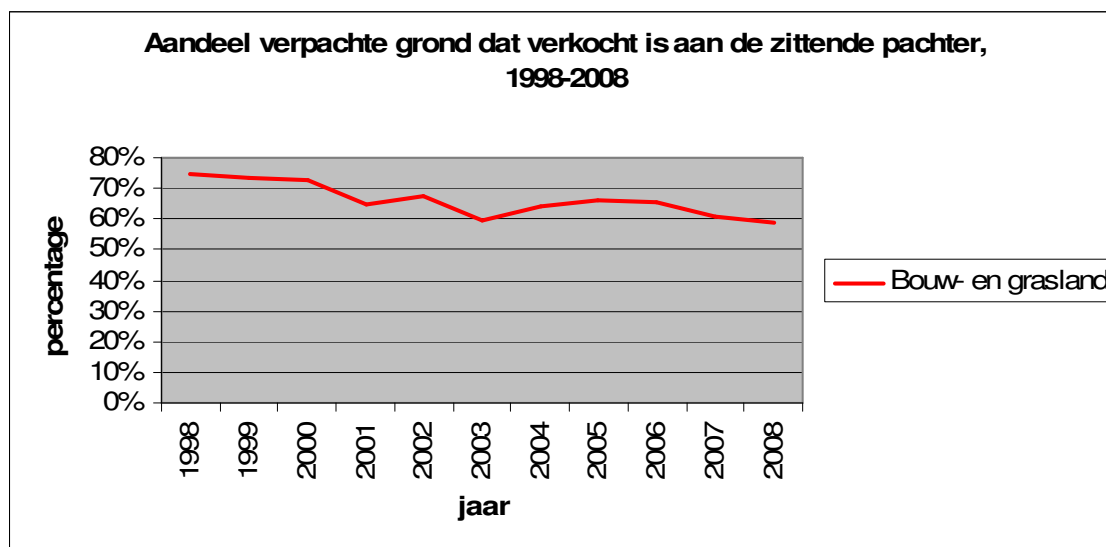
In figuur 6.3 is verder te zien dat er tussen 1980 en 1985 een piek was in de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond voor los bouwland. Voor los grasland is er juist een dal zichtbaar, tussen 1984 en 1991 (figuur 6.4). Het dal in de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond voor los grasland kan worden verklaard door de invoering van de melkquotering in 1984. De melkquotering werd dat jaar ingevoerd om de productie van melk in de hand te kunnen houden (Nederlandse Melkveehouders Vakbond, 2007). Melkquotum kon toen alleen in combinatie met grond worden verhandeld. Als een agrariër quotum wilde kopen, moest hij dus ook grond kopen (Agrarisch Dagblad, 2006). Hij had in dat geval niets aan verpachte grond, omdat het melkquotum dan gebruikt werd door de pachter. Daarom steeg in 1984 de vraag naar onverpachte grond in verhouding tot de vraag naar verpachte grond. Hierdoor daalde mogelijk de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond. De melkquotering is in 2006 losgekoppeld van de grond, waardoor quotum sinds dat jaar zonder grond

kan worden verhandeld (Agrarisch Dagblad, 2006). Opvallend is dat de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond al eerder sterk steeg, namelijk tussen 1988 en 1991.

Om de schommelingen in de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond verder te verklaren, is bekeken welke wijzigingen er tussen 1980 en 1990 in het pachtrecht zijn geweest. Deze wijzigingen zijn in paragraaf 2.1 beschreven. Een belangrijke wijziging is er geweest in 1984, toen de pachter wat werd beperkt in zijn rechten. Zo kon de pachtovereenkomst voortaan worden beëindigd als de pachter 65 jaar werd. Deze maatregel was aantrekkelijk voor verpachters en daarom zou men verwachten dat de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond zou zijn gestegen vlak na 1984. Dit is echter voor zowel los bouwland als los grasland niet het geval. Voor los grasland zou dit mede kunnen komen door de invoering van de melkquotering in hetzelfde jaar. Als we naar de grafiek van los bouwland kijken, vindt er juist een sterke stijging van het percentage plaats voor 1984. Na 1984 daalt het percentage weer. De piek in de verhouding tussen de prijs van verpachte en de prijs van onverpachte grond voor los bouwland kan daarom niet worden verklaard door een wijziging in het pachtrecht.

6.4 Aandeel verpachte grond verkocht aan zittende pachter

In tabel 6.1 is het aandeel van verpachte grond dat is verkocht aan de zittende pachter weergegeven. Hierbij is ervan uitgegaan dat alle (en alleen) verkrijgers die in de Landbouwtelling voorkomen, zittende pachters zijn. Dit hoeft in werkelijkheid niet altijd zo te zijn, omdat een verkrijger bijvoorbeeld wel in de Landbouwtelling voor kan komen, terwijl het niet de zittende pachter, maar een andere agrariër is. Toch is gekozen om op deze manier de zittende pachter te onderscheiden van andere verkrijgers, omdat het wel waarschijnlijk is dat de meeste verkrijgers van verpachte grond die in de Landbouwtelling voorkomen zittende pachters zijn. In figuur 6.5 is het aandeel verpachte grond dat verkocht is aan de zittende pachter weergegeven, voor de jaren 1998 tot en met 2008, voor de categorie bouwland en grasland bij elkaar.

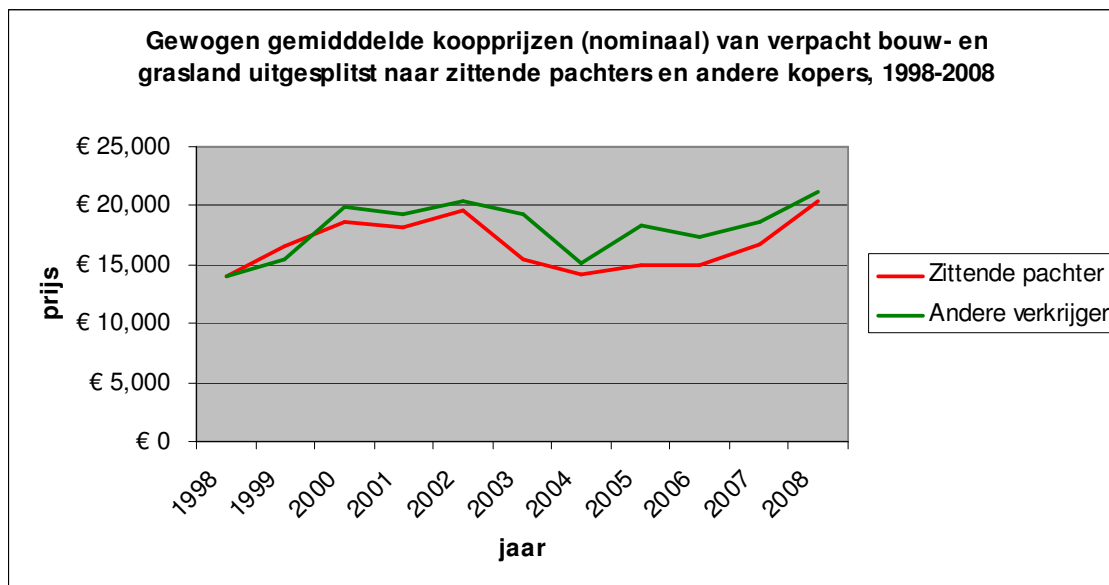


Figuur 6.5: Aandeel verpachte grond dat verkocht is aan de zittende pachter, 1998-2008.

Tussen 1998 en 2008 lag het percentage verpachte grond dat door de zittende pachter is aangekocht gemiddeld rond de 66 procent. Het percentage is tussen 1998 en 2008 wel gedaald. De verwachting was ook dat het aandeel in 2008 zou zijn gedaald, omdat veilige verpachters sinds 1 september 2007 meer mogelijkheden hebben om verpachte grond aan te kopen. Als we naar de grafiek kijken, zien we dat het percentage verpachte grond dat door de zittende pachter is aangekocht in 2008 inderdaad iets is gedaald, maar dit lijkt niet af te wijken van de gemiddelde min of meer trendmatige daling in voorgaande jaren.

6.5 Prijzen betaald door verschillende categorieën verkrijgers

In paragraaf 5.4 hebben we gezien dat, tussen 1998 en 2008, het aandeel verpachte grond dat werd verkocht aan de zittende pachter gedurende deze jaren gemiddeld rond de 66% lag. Interessant is de vraag of er verschil is in de gemiddelde prijzen die zijn betaald door zittende pachters en de gemiddelde prijzen die zijn betaald door andere verkrijgers voor verpachte grond. Per categorie zijn daarom gewogen gemiddelde koopsommen berekend met behulp van grondtransactiebestand Infogroma. In Bijlage 1 zijn in tabel B1.3 de gewogen gemiddelde koopsommen per hectare per jaar weergegeven, uitgesplitst naar het type verkrijger. In figuur 6.6 is voor bouwland en grasland tezamen een grafiek gemaakt, waarin de gewogen gemiddelde koopsommen per hectare ook zijn uitgesplitst naar het type verkrijger.



Figuur 6.6: Gewogen gemiddelde kooprijzen van verpacht bouwland en grasland uitgesplitst naar zittende pachters en andere kopers, 1998-2008.

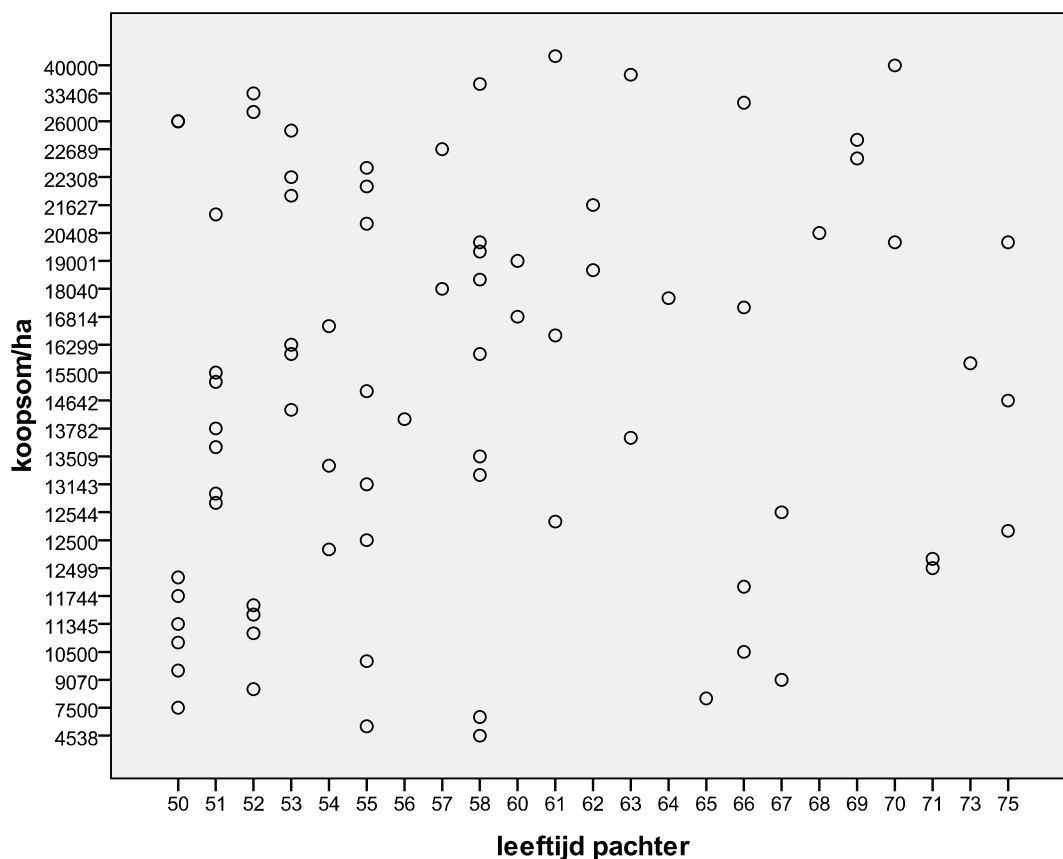
Uit figuur 6.6 is op te maken dat zittende pachters tussen 1998 en 2008 gemiddeld minder betaalden voor verpachte grond dan andere verkrijgers. Dit bleek ook uit onderzoek dat in 1983 werd gedaan naar overdrachten van verpachte grond. Geconcludeerd werd toen dat kopers van verpachte grond die niet zelf de pachter van die grond waren gemiddeld een hogere prijs betaalden dan zittende pachters. De prijzen die deze andere kopers betaalden lagen zelfs dichterbij de gemiddelde prijs van pachtvrije grond dan bij de gemiddelde prijs die zittende pachters betaalden voor verpachte grond. Dit kon worden verklaard doordat een groot aantal van de verpachte gronden die door andere kopers werden aangekocht, waarschijnlijk op korte termijn vrij van pacht zou vallen (CBS, 1984). Mogelijk geldt dit ook voor sommige gronden die aan andere kopers dan zittende pachters werden overgedragen in de periode van 1998 tot en met 2008. Voordat een andere koper dan de zittende pachter aan kan kopen, moet de zittende pachter wel afzien van zijn voorkeursrecht. Dit doet hij bijvoorbeeld omdat hij de aankoop van de grond niet kan financieren, of omdat hij het bedrijf op korte termijn wil beëindigen, bijvoorbeeld omdat hij met pensioen wil gaan.

In 2008 is het verschil tussen de prijzen die zittende pachters en andere kopers betaalden voor verpachte grond, kleiner geworden ten opzichte van de voorgaande drie jaren. Dit zou kunnen komen door de verruiming van het voorkeursrecht, zoals beschreven in paragraaf 2.2.2. Doordat zittende pachters sinds 1 september 2007 moeten concurreren met andere kopers, zijn zij sinds die datum mogelijk bereid om een hogere prijs te betalen voor verpachte grond dan voor die tijd. Alleen in 1998 en in 1999 betaalden zittende pachters (iets) meer voor verpachte grond dan andere verkrijgers.

6.6 Invloed leeftijd pachter

In paragraaf 6.3 hebben we gezien dat grond in onverpachte staat meer waard is dan grond in verpachte staat. De verhouding ligt de laatste jaren tussen de vijftig en zestig procent. Verpachte grond die vrijvalt van pacht, stijgt dus in waarde. Daarom is het aannemelijk dat verpachte grond waarbij verwacht wordt dat de grond op korte termijn vrijvalt van pacht, meer oplevert dan grond waarbij dit niet de verwachting is. Uit onderzoek dat in 1983 is uitgevoerd, is dit ook gebleken (zie paragraaf 6.5). De verwachting dat grond op korte termijn vrijvalt van pacht, kan gebaseerd zijn op de leeftijd van de pachter, mits deze geen bedrijfsopvolger heeft. Bij een oude pachter zonder opvolger is de kans namelijk groter dat hij het bedrijf op korte termijn gaat beëindigen wegens pensionering dan bij een jongere pachter zonder opvolger. De verwachting is dus dat de leeftijd van de pachter zonder bedrijfsopvolger van invloed is op de prijs van verpachte grond. Hoe ouder de pachter is, hoe hoger de prijs van verpachte grond zou moeten zijn.

Om een indruk te krijgen of er een verband is tussen de leeftijd van de pachter zonder opvolger en de koopsom per hectare van verpachte grond, is er een spreidingsdiagram gemaakt (figuur 6.7). In het diagram zijn de variabelen 'leeftijd pachter' en 'koopsom per hectare' voor het jaar 2004 tegen elkaar afgezet. In 2004 is er namelijk in de Landbouwtelling naar de opvolgingssituatie gevraagd. Het is aannemelijk dat er eenzelfde soort diagram ontstaat voor andere jaren. Omdat de leeftijd van de pachter alleen beschikbaar was als de verkrijger van de grond in de Landbouwtelling voorkwam en dus een agrariër was, zijn alleen deze transacties in dit geval geanalyseerd. In de Landbouwtelling zijn verder alleen gegevens beschikbaar over de opvolgingssituatie als agrariërs ouder zijn dan vijftig jaar. Daarom is het verband onderzocht tussen de prijs van verpachte grond en de leeftijd van de pachter die vijftig jaar of ouder was.



Figuur 6.7: Samenhang tussen de leeftijd van de pachter zonder opvolger en de prijs van verpachte grond in 2004.

Om het verband tussen de leeftijd van de pachter zonder opvolger en de prijs van verpachte grond statistisch te kunnen toetsen, is een enkelvoudige lineaire regressie uitgevoerd in SPSS, waarin de leeftijd van de pachter als onafhankelijke variabele en de prijs van verpachte grond als afhankelijke variabele is opgenomen. De uitkomsten van de statistische analyse zijn opgenomen in Bijlage 3 (figuur B3.1). Uit figuur B3.1 blijkt dat er in 2004, bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent, geen lineair verband kan worden aangetoond tussen de leeftijd van de pachter zonder bedrijfsopvolger en de prijs van verpachte grond. De significantie is namelijk 49,1 procent. De verklaarde variantie is zeer laag, namelijk 0,6 procent. Mogelijk heeft dit te maken met de kwaliteit van de data. Het is namelijk erg aannemelijk dat er in werkelijkheid wel een verband is tussen beide variabelen. Met de beschikbare gegevens uit grondtransactiebestand Infogroma kan geen verband worden aangetoond, maar dit wil niet zeggen dat er geen verband is.

7. Hypothesen

In dit hoofdstuk zijn hypothesen opgesteld betreffende de maximale biedprijzen van aankopers van verpachte grond, voor en na 1 september 2007. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de zittende pachter die aankoopt en een veilige verpachter die aankoopt. Uit de hypothesen volgen verschillende factoren die van invloed kunnen zijn op de prijsvorming van verpachte grond. De hypothesen zullen zo mogelijk worden getoetst.

7.1 Maximale biedprijzen voor 1 september 2007

7.1.1 Zittende pachter die het bedrijf voor onbepaalde tijd voortzet

Wanneer de zittende pachter de mogelijkheid krijgt om de door hem gepachte gronden aan te kopen, is het volgens Luijt (1998) van belang dat de contante waarde van alle toekomstige extra kosten die worden gemaakt door de gronden aan te kopen, wordt goedge maakt door de vermogenswinst die wordt gerealiseerd op het moment van aankoop. De extra kosten ontstaan doordat de rente die over het aankoopbedrag moet worden betaald, hoger zal liggen dan de tot dan toe betaalde pacht prijs. De vermogenswinst die wordt gerealiseerd door de gronden aan te kopen, ontstaat doordat de waarde van de grond in onverpachte staat hoger ligt dan de prijs waarvoor de pachter de grond aan kan kopen in verpachte staat. In paragraaf 6.3 is duidelijk geworden dat de waarde van verpachte grond de laatste jaren vijftig tot zestig procent bedraagt van de waarde van onverpachte grond. Dit betekent dat er een aanzienlijke vermogenswinst wordt gerealiseerd als de pachter de gronden aankoopt. Bij het bepalen van de maximale bied prijs voor de gepachte grond zal de zittende pachter berekenen of deze vermogenswinst opweegt tegen de toekomstige extra kosten die moeten worden gemaakt. De extra kosten worden ook wel inkomensdervingen genoemd, omdat de pachter door extra kosten te maken inkomen misloopt. Voor de maximale bied prijs van de zittende pachter die het bedrijf voor onbepaalde tijd voortzet is de volgende hypothese opgesteld:

“De vermogenswinst die met de aankoop van de gepachte gronden wordt gerealiseerd, moet opwegen tegen de contante waarde van de toekomstige inkomensdervingen die het gevolg zijn van de aankoop” (Luijt, 1998).

In paragraaf 3.1.3 is beschreven dat de grondwaarde kan worden gevonden door de contante waarde te berekenen van alle toekomstig te ontvangen pachtvergoedingen. Dit geldt alleen voor de verpachter, omdat deze pachtvergoeding ontvangt van de pachter. In het geval van de zittende pachter geldt zoals beschreven dat hij aan de ene kant vermogenswinst realiseert en aan de andere kant extra kosten (inkomensdervingen) maakt. Van deze extra kosten moet de contante waarde worden berekend, door de “som van een oneindig voortlopende meetkundige reeks” te bepalen (Luijt, 1998). De pachter is namelijk van plan om zijn bedrijf voor onbepaalde tijd voort te zetten. Deze som wordt bepaald door de extra kosten per jaar ($P_v \times r - P_c$) te delen door de langetermijnrente (r). De extra kosten per jaar worden berekend door de pacht prijs (P_c) af te trekken van de rente die over het aankoopbedrag moet worden betaald ($P_v \times r$). Aan de andere kant van de vergelijking komt de vermogenswinst te staan ($P_o - P_v$). In onderstaande vergelijkingen wordt verondersteld dat de pacht prijs gedurende de jaren niet verandert en dat de vermogenswinst wordt gerealiseerd op het moment van aankoop van de gronden.

$$P_o - P_v = \frac{P_v \times r - P_c}{r} \quad \rightarrow \quad -P_v = P_v - \frac{P_c}{r} - P_o \quad \rightarrow \quad -2P_v = -\frac{P_c}{r} - P_o \quad \rightarrow$$

$$P_v = 0,5P_o + 0,5 \frac{P_c}{r}$$

Hierbij geldt dat:

P_o = prijs van de grond in onverpachte staat

P_v = prijs van de grond in verpachte staat

P_c = pachtprijs

r = langetermijnrente (nominaal)

Als we ervan uitgaan dat de pachtprijs elk jaar met een vast percentage groeit, moet de groei van de pachtprijs op de langetermijnrente in mindering worden gebracht. De volgende vergelijking is dan van toepassing (Luijt, 1998):

$$P_v = 0,5P_o + 0,5 \frac{P_c}{r - gpc}$$

Hierbij geldt dat:

gpc = jaarlijkse groei van de pachtprijs (nominaal)

7.1.2 Zittende pachter die het bedrijf voor bepaalde tijd voortzet

De zittende pachter kan ook van plan zijn om het bedrijf na een bepaalde tijd te beëindigen. Een reden hiervoor kan zijn dat hij na een bepaald aantal jaar met pensioen gaat en geen opvolger heeft. Een andere reden kan zijn dat hij de gronden door wil verkopen na afloop van het tien jaar geldende antispeculatiebeding. Voor de maximale biedprijs van de zittende pachter die het bedrijf voor bepaalde tijd voortzet, is de volgende hypothese opgesteld:

“De vermogenswinst die met de aankoop van de gepachte gronden na n jaar wordt gerealiseerd, moet opwegen tegen de contante waarde van de inkomensdervingen over n jaren die het gevolg zijn van de aankoop” (Luijt, 1998).

In de hypothese wordt ervan uitgegaan dat de vermogenswinst wordt gerealiseerd op het moment dat de gronden worden doorverkocht. Als de zittende pachter van plan is om de gronden na een bepaalde tijd door te verkopen, moet volgens Luijt (1998) de *“som van een n jaar voortlopende meetkundige reeks”* worden bepaald, waarbij n het aantal jaar voorstelt waarna de gronden worden doorverkocht. In onderstaande vergelijking is de contante waarde van een n jaar voortlopende annuïteit bepaald (Brealey, Myers & Marcus, 2007). Deze vergelijking geeft dezelfde uitkomst als de vergelijking voor de som van een n jaar voortlopende meetkundige reeks. Er wordt verondersteld dat de pachtprijs constant is en dat ook de prijs van de grond in onverpachte staat niet groeit.

$$\frac{P_o}{(1+r)^n} - P_v = (P_v \times r - P_c) \left[\frac{1}{r} - \frac{1}{r(1+r)^n} \right] \rightarrow \frac{P_o}{(1+r)^n} - P_v = \frac{(P_v \times r - P_c)}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

7.2 Maximale biedprijzen na 1 september 2007

7.2.1 Zittende pachter

Voor de situatie na 1 september 2007 geldt dat een zittende pachter moet concurreren met veilige verpachters om verpachte grond. Voor de situatie na september 2007 worden daarom hypothesen opgesteld voor zowel de zittende pachter als voor een veilige verpachter. De hypothese voor de maximale biedprijs van de zittende pachter die het bedrijf voor onbepaalde tijd voortzet, is gelijk aan de hypothese die in paragraaf 7.1.1 is gesteld. Ook de hypothese voor de maximale biedprijs van de zittende pachter die de gronden na een bepaald aantal jaar doorverkoopt, wijkt niet af van de situatie voor september 2007. In beide gevallen heeft de wijziging van het pachtbeleid geen invloed gehad op wat de zittende pachter maximaal kan bieden voor de door hem gepachte grond.

7.2.2 Veilige verpachter, duur pachtcontract onbepaalde tijd

Bij de veilige verpachter wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt tussen een grote en een kleine veilige verpachter. In het onderzoek wordt gesproken van een grote verpachter als deze een groot aantal gronden bezit en verpacht. Voorbeelden van grote verpachters zijn Domeinen, Fortis en de gemeente Kampen. Een kleine verpachter verpacht maar één of enkele percelen bouwland of grasland. Er zijn natuurlijk ook verpachters die qua areaal tussen de grote en de kleine verpachter in zitten. De grote en kleine verpachter geven in deze paragraaf daarom de uitersten weer. Zowel een grote als een kleine verpachter heeft jaarlijkse pachtinkomsten, namelijk de vergoeding die de pachter betaalt voor het gebruik van de grond. Een grote verpachter heeft echter nog extra jaarlijkse inkomsten, omdat er elk jaar wel gronden vrij van pacht vallen als gevolg van pensionering van de pachter of een wijziging van de bestemming van de grond. De waarde van deze gronden stijgt aanzienlijk, wat rendement oplevert voor de grote verpachter. Voor een kleine verpachter is de kans op het vrijvallen van de pacht zo klein, dat deze niet als inkomst gerekend wordt. De kleine verpachter heeft daarom alleen de pachtvergoedingen als inkomsten. Omdat het rendement van een grote verpachter hoger is dan het rendement van een kleine verpachter, kan een grote verpachter een hogere prijs voor de grond in verpachte staat betalen dan een kleine verpachter. Een kleine verpachter kan daarom niet goed concurreren met een grote verpachter, waardoor er in theorie alleen concurrentie is tussen de zittende pachter en de grote verpachter om verpachte grond (Luijt, 2009). Voor de maximale biedprijs van de veilige verpachter is de volgende hypothese opgesteld:

“De waardestijging van de portefeuille verpachte landbouwgronden die het gevolg is van de aankoop van de verpachte gronden, moet opwegen tegen het bedrag van de aankoop” (Luijt, 2009).

De waardestijging van de portefeuille is het verschil tussen de oude en de nieuwe waarde van de portefeuille (Δ waarde portefeuille). De waardestijging per hectare wordt berekend door de totale waardestijging te delen door het aantal hectare dat wordt toegevoegd aan de portefeuille (Δ areaal). De maximale biedprijs van een verpachter voor verpachte grond kan in de volgende vergelijking worden weergegeven (Luijt, 2009):

$$1. \quad P_v = \frac{\Delta \text{WaardePortefeuille}}{\Delta \text{Areaal}}$$

Hierbij geldt dat:

P_v = prijs van de grond in verpachte staat per hectare

De totale waarde van de portefeuille verpachte landbouwgronden kan worden gevonden door de contante waarde te berekenen van alle netto pachttopbrengsten die in de toekomst worden gerealiseerd (R_1) en van de vermogenswinst die in de toekomst ontstaat in het geval gronden vrijvallen van pacht wegens pensionering (R_2) of bestemmingswijziging (R_3). De netto pachttopbrengsten ontstaan door de kosten die de eigenaar moet maken, zoals beheers- en waterschapskosten, van de pachttopbrengsten af te trekken. Vanwege de eenvoud wordt er geen rekening gehouden met een eventuele algemene waardestijging van de verpachte gronden. De waarde van de portefeuille bestaat dus uit drie componenten, namelijk R_1 , R_2 en R_3 . Deze componenten worden gedeeld door de langetermijnrente zodat de contante waarde wordt verkregen. De totale waarde van de portefeuille is in onderstaande vergelijking weergegeven (Luijt, 2009):

$$2. \quad \text{WaardePortefeuille} = \frac{\sum(R_1, R_2, R_3)}{r}$$

Hierbij geldt dat:

r = langetermijnrente (nominaal)

Component R1 kan worden gevonden door de jaarlijkse pachtprijs te vermenigvuldigen met het totale areaal verpachte landbouwgronden in de portefeuille, min het areaal dat per jaar vrij van pacht valt door pensionering en bestemmingswijziging. Als de grond vrij van pacht valt doordat de pachter met pensioen gaat, is sprake van vrijwillige ontpachting. Wordt het pachtcontract opgezegd omdat de bestemming van de grond wijzigt, dan is er sprake van gedwongen ontpachting. Vergelijking R1 ziet er als volgt uit (Luijt, 2009):

$$3. \quad R1 = Pc \times (\text{AreaalPortefeuille} - \text{AreaalVop} - \text{AreaalGop})$$

Hierbij geldt dat:

Pc = pachtprijs

Vop = vrijwillige ontpachting

Gop = gedwongen ontpachting

Component R2 geeft de inkomsten weer die ontstaan doordat de pachter het pachtcontract vrijwillig opzegt, bijvoorbeeld omdat hij met pensioen gaat. In dat geval stijgt de waarde van de grond, omdat de prijs van grond in onverpachte staat hoger is dan de prijs van grond in verpachte staat. Component R2 wordt gevonden door het areaal dat jaarlijks vrijwillig vrij van pacht valt te vermenigvuldigen met de prijs van de grond in onverpachte staat. Vergelijking R2 kan als volgt worden weergegeven (Luijt, 2009):

$$4. \quad R2 = \text{AreaalVop} \times Po$$

Hierbij geldt dat:

Po = prijs van de grond in onverpachte staat per hectare

Het areaal dat vrijwillig van pacht vrijvalt kan worden gevonden door het percentage jaarlijkse vrijwillige ontpachting te vermenigvuldigen met het totale areaal verpachte landbouwgronden in de portefeuille. In een vergelijking ziet dit er als volgt uit (Luijt, 2009):

$$5. \quad \text{AreaalVop} = \%Vop \times \text{AreaalPortefeuille}$$

Component R3 geeft de inkomsten weer die ontstaan doordat de verpachter de pacht op kan zeggen zonder dat de pachter dit wil, als gevolg van een bestemmingswijziging van de grond. De bestemming van de grond kan bijvoorbeeld wijzigen als deze gebruikt gaat worden voor uitbreiding van het stedelijk gebied of voor natuurontwikkeling. In paragraaf 3.2.4 is al beschreven dat grond waarvan de bestemming wijzigt in stedelijk gebied, in waarde stijgt. Er ontstaat daarom vermogenswinst voor de eigenaar van de grond. Component R3 kan worden gevonden door het areaal dat jaarlijks gedwongen vrij van pacht valt te vermenigvuldigen met de prijs van de grond in de nieuwe bestemming. Vergelijking R3 ziet er als volgt uit (Luijt, 2009):

$$6. \quad R3 = \text{AreaalGop} \times Pnb$$

Hierbij geldt dat:

Pnb = prijs van de grond in de nieuwe bestemming per hectare

Het areaal dat jaarlijks gedwongen vrij van pacht valt kan worden gevonden door het percentage jaarlijkse gedwongen ontpachting te vermenigvuldigen met het totale areaal verpachte landbouwgronden in de portefeuille. Dit kan worden weergegeven in de volgende vergelijking (Luijt, 2009):

$$7. \quad \text{AreaalGop} = \%Gop \times \text{AreaalPortefeuille}$$

Zoals eerder beschreven maakt het voor de hoogte van het jaarlijks rendement veel uit of er sprake is van een grote of een kleine portefeuille verpachte landbouwgronden. Grote verpachters als Fortis hebben het risico dat de rendementsonderdelen R2 en R3 jaarlijks niets opleveren, geminimaliseerd door de grote omvang en geografische spreiding van de belegging. Volgens Luijt (2009) is dit, afgezien van de schaalvoordelen bij het beheer, het belangrijkste verschil met kleine verpachters. Voor een grote verpachter zal het jaarlijks rendement veelal bestaan uit de componenten R1, R2 en R3, terwijl voor een kleine verpachter het jaarlijks rendement vaak alleen zal bestaan uit component R1.

Risico bestaat voor de verpachter uit twee onderdelen, namelijk het systematische en het niet systematische risico. Het niet systematische risico wordt veroorzaakt door unieke gebeurtenissen, zoals een lokale bestemmingswijziging of ziekte of overlijden van een pachter waardoor de grond vrij van pacht valt. Daarnaast is er het systematische risico, dat wordt veroorzaakt door gemeenschappelijke gebeurtenissen. Voorbeelden van deze gebeurtenissen zijn de economische situatie, innovatie in de landbouw of een wijziging van het pachtbeleid. Deze gebeurtenissen zijn van invloed op alle verpachte gronden in de portefeuille. Het systematische risico is daarom het minimum risico dat voor elke verpachter geldt. Het niet systematische risico kan worden teruggebracht naar vrijwel nul, door de belegging te spreiden over een groot aantal verpachte gronden. In dat geval resteert alleen het systematische risico. Het systematische risico is dus het minimum niveau van het risico dat kan worden bereikt door de belegging te spreiden over een groot aantal verpachte objecten (Luijt, 2009).

7.3 Hypothesen toetsen

7.3.1 Maximale biedprijs zittende pachter

In paragraaf 7.1.1 is een hypothese opgesteld voor de prijs die de zittende pachter maximaal kan bieden voor de door hem gepachte grond. Het ging hier om de situatie waarbij de zittende pachter het bedrijf voor onbepaalde tijd voortzet. Deze hypothese zal nu worden getoetst aan de werkelijkheid. Vanwege de eenvoud wordt alleen de hypothese getoetst waarbij de pachter de grond voor onbepaalde tijd blijft gebruiken. Om dezelfde reden wordt er geen rekening gehouden met een groei van de pachtprijs, deze blijft dus constant. De hypothese luidde als volgt: *“De vermogenswinst die met de aankoop van de gepachte gronden wordt gerealiseerd, moet opwegen tegen de contante waarde van de toekomstige inkomensdervingen die het gevolg zijn van de aankoop”* (Luijt, 1998). Deze hypothese is in paragraaf 7.1.1 vertaald in de volgende vergelijking:

$$P_v = 0,5P_o + 0,5 \frac{P_c}{r}$$

De vergelijking bestaat uit de afhankelijke variabele ‘prijs van de grond in verpachte staat (P_v)’ en de verklarende variabelen ‘prijs van de grond in onverpachte staat (P_o)’, ‘pachtprijs (P_c)’ en ‘langetermijnrente (r)’. Door middel van een meervoudige lineaire regressie kan worden getoetst in welke mate de verklarende variabelen bijdragen aan het voorspellen van de prijs van de grond in verpachte staat. Daarnaast kan door middel van een niet-lineaire regressie worden getoetst of de opgestelde vergelijking kan worden aangenomen. Voor beide statistische toetsen zijn gegevens nodig over de prijs van grond in verpachte en in onverpachte staat, de pachtprijs en de langetermijnrente. In Bijlage 4 is een tabel opgenomen met daarin de waarden van deze variabelen voor de jaren 1964 tot en met 2008 (tabel B4.1). Aan de tabel is nog een kolom toegevoegd waarin de pachtprijs is gedeeld door de langetermijnrente, omdat dit in de vergelijking ook het geval is. Helemaal correct gezien zou er nog rekening moeten worden gehouden met de waterschapslasten, omdat als de zittende pachter de voorheen gepachte grond aankoopt, hij in plaats van de helft van de waterschapslasten alle waterschapslasten moet gaan betalen. Echter omdat er te weinig informatie beschikbaar is over de waterschapslasten en deze de maximale biedprijs van de zittende pachter waarschijnlijk niet in grote mate beïnvloeden, zijn deze buiten beschouwing gelaten.

De verschillende waarden voor de vier variabelen zijn afkomstig van verschillende bronnen. De gemiddelde prijzen per jaar van grond in onverpachte en in verpachte staat zijn tot 1998 afkomstig van het CBS, de prijzen vanaf 1998 zijn berekend met behulp van grondtransactiebestand Infogroma. Ook de pachtprijzen zijn door het CBS gepubliceerd, namelijk tot en met 2001. De pachtprijzen in de jaren 2005, 2006 en 2007 zijn afkomstig van het Bedrijven-Informatienet van het LEI. Omdat de pachtprijzen in 2001 en 2005 gelijk waren, is ook voor de jaren 2002 tot en met 2004 dezelfde pachtprijs in de tabel ingevuld als in 2005. De pachtprijs van 2008 is ten opzichte van 2006 met 20,5 procent verhoogd, omdat dit het gemiddelde percentage was dat in 2007 is doorgevoerd als maximaal percentage waarmee de pachtprijs mocht worden verhoogd. Voor de analyse is er geen onderscheid gemaakt tussen bouwland en grasland. Omdat er van de variabelen 'prijs van de grond in verpachte staat', 'prijs van de grond in onverpachte staat' en 'pachtprijs' voor bepaalde jaren alleen gegevens beschikbaar waren voor de categorieën bouwland en grasland apart, moesten deze categorieën hier worden samengevoegd. Dit is gedaan door tweederde van de prijs van grasland te nemen en éénderde van de prijs van bouwland. Deze verhouding geeft de werkelijke verhouding tussen het areaal bouwland en het areaal grasland in Nederland tussen 1964 en 2008 namelijk redelijk weer. Ook voor de verhandelde gronden in deze periode geldt dat de gekozen verhouding redelijk overeen komt met de werkelijkheid. De langetermijnrente is van 1964 tot en met 2002 afkomstig van het CBS. Voor deze periode is het 'rendement eeuwigdurende staatsleningen' als langetermijnrente opgenomen in de tabel. Voor de periode na 2002 zijn er geen gegevens meer voorhanden over het rendement op eeuwigdurende staatsleningen. Voor deze periode is daarom het 'rendement jongste tienjarige staatslening' weergegeven, vermeerderd met 0,7 procentpunt. In de vijf voorgaande jaren bedroeg het gemiddelde verschil tussen het rendement op de eeuwigdurende staatslening en het rendement op de jongste tienjarige staatslening namelijk 0,7 procentpunt. Volgens het CBS (2009a) wordt aan het rendement op de jongste tienjarige staatslening het niveau van de langetermijnrente in ons land afgemeten, dit lijkt daarom een goede maatstaf.

Met behulp van tabel B4.1 zijn in SPSS eerst drie spreidingsdiagrammen gemaakt, die duidelijk maken hoe het verband eruit ziet tussen enerzijds de prijs van verpachte grond en anderzijds de prijs van onverpachte grond, de pachtprijs en de langetermijnrente. Deze spreidingsdiagrammen zijn weergegeven in Bijlage 4 in de figuren B4.1, B4.2 en B4.3. Er is een sterk lineair verband zichtbaar tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond. Ook het verband tussen de prijs van verpachte grond en de pachtprijs lijkt redelijk sterk. Tussen de prijs van verpachte grond en de langetermijnrente is ook een verband te zien, maar dit verband lijkt minder sterk, hoewel het op zich klopt dat het verband negatief is.

Met behulp van SPSS is vervolgens twee keer een meervoudige lineaire regressie gedaan. Ten eerste is getoetst of de prijs van onverpachte grond (P_o) en de pachtprijs (P_c) samen de prijs van verpachte grond (P_v) kunnen voorspellen. De uitkomsten van deze meervoudige lineaire regressie zijn weergegeven in figuur B4.4 in Bijlage 4. In de tweede meervoudige lineaire regressie is de langetermijnrente toegevoegd aan het model. Getoetst is of de prijs van onverpachte grond (P_o) en de pachtprijs gedeeld door de langetermijnrente (P_c/r) samen de prijs van verpachte grond (P_v) kunnen voorspellen. In de vergelijking wordt de prijs van verpachte grond namelijk bepaald door deze twee componenten te vermenigvuldigen met 0,5 en vervolgens bij elkaar op te tellen. De uitkomsten van deze meervoudige lineaire regressie zijn weergegeven in Bijlage 4 in figuur B4.5. Verder is er nog een correlatietest uitgevoerd, waarbij voor elk paar van variabelen de correlatie is berekend. Deze correlaties zijn weergegeven in figuur B4.6 in Bijlage 4.

Uit de regressie blijkt dat alleen de prijs van onverpachte grond een significante bijdrage levert aan het voorspellen van de prijs van verpachte grond. Zowel de pachtprijs alleen als het quotiënt van de pachtprijs en de langetermijnrente leveren geen significante bijdrage aan het model. In de spreidingsdiagrammen van de figuren B4.2 en B4.3 in Bijlage 4 is echter te zien dat zowel de pachtprijs als de langetermijnrente wel samenhangen met de prijs van grond in verpachte staat. Het feit dat de pachtprijs en langetermijnrente geen significante bijdrage leveren aan het voorspellen van de prijs van grond in verpachte staat, kan worden verklaard door de correlatie tussen de verklarende

variabelen onderling. Uit de correlatietest blijkt dat zowel de pachtprijs als de langetermijnrente significant samenhangen met de prijs van onverpachte grond. De pachtprijs en de langetermijnrente vormen daarom geen belangrijke toevoeging meer als het gaat om het voorspellen van de prijs van verpachte grond. Als we kijken naar de samenhang tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond, blijkt dat er een sterk verband is tussen beide variabelen. De verklaarde variantie is 97,3 procent. In de hypothese wordt de prijs van onverpachte grond met 0,5 vermenigvuldigd. Ook in beide statistische analyses wordt een coëfficiënt van 0,5 gevonden voor de prijs van onverpachte grond. Op dit punt lijkt de hypothese dus te kloppen.

Met behulp van SPSS is vervolgens een niet-lineaire regressie gedaan, om te toetsen of de opgestelde vergelijking in zijn geheel kan worden aangenomen bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent. Om dit te kunnen toetsen is de vergelijking in SPSS ingevoerd, waarna het programma de coëfficiënten voor de prijs van onverpachte grond en het quotiënt van de pachtprijs en de langetermijnrente heeft berekend. De uitkomsten van de niet-lineaire regressie zijn opgenomen in Bijlage 4 in figuur B4.7. Te zien is dat de in de vergelijking opgestelde coëfficiënt van 0,5 voor de prijs van onverpachte grond, sterk overeenkomt met de gevonden coëfficiënt van 0,558. Voor het quotiënt van de pachtprijs en de langetermijnrente komt de in de vergelijking opgestelde coëfficiënt van 0,5 minder overeen met de gevonden coëfficiënt. Deze is namelijk -8,026. Toch vallen beide theoretisch afgeleide coëfficiënten van 0,5, binnen het betrouwbaarheidsinterval van 95 procent. Dit betekent dat de hypothese die de maximale biedprijs van de zittende pachter weergeeft, in zijn geheel kan worden aangenomen bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent.

7.3.2 Maximale biedprijs veilige verpachter

De hypothese die in paragraaf 7.2.2 is opgesteld betreffende de maximale biedprijs van een veilige verpachter, zal niet worden getoetst. De hypothese levert een vrij complexe vergelijking op en is daarom lastig te toetsen. Binnen het tijdsbestek waarin het onderzoek plaatsvindt, is dit niet mogelijk. De uitkomsten van het onderzoek zoals deze in hoofdstuk zes zijn beschreven, maken het ook minder nodig om de hypothese te toetsen. De verwachting was dat de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond zou zijn gestegen in 2008, als gevolg van de concurrentie tussen de zittende pachter en veilige verpachters. Ook was de verwachting dat het aandeel verpachte grond dat door een veilige verpachter werd aangekocht, zou zijn gestegen. De cijfers van 2008 blijken echter niet significant te verschillen met die van 2007. Blijkbaar worden verpachte gronden sinds de wijziging van het pachtbeleid nog even vaak aan de zittende pachter verkocht als daarvoor. Hierdoor is het minder belangrijk om de hypothese betreffende de maximale biedprijs van de veilige verpachter te toetsen.

8. Conclusies en aanbevelingen

In de inleiding is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: 'Wat is de invloed van het gewijzigde pachtbeleid op de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden?' Deze onderzoeksvraag is opgesplitst in verschillende deelvragen. In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvraag en deelvragen zo goed mogelijk beantwoord. Ook worden er enkele aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

8.1 Conclusies

Het eerste punt dat in het onderzoek aan de orde kwam, is de vraag met welke methode transacties van regulier verpachte landbouwgronden op de meest efficiënte manier konden worden geïdentificeerd. Geconcludeerd kan worden dat grondtransactiebestand Infogroma het meest geschikt is om de transacties van regulier verpachte landbouwgronden te identificeren. Dit bestand is, nadat het is gekoppeld aan de Landbouwtelling en het LISA, het meest volledig qua gegevens. Er kleven echter ook nadelen aan het bestand. De gegevens die er in staan, blijken namelijk niet altijd te kloppen. Uit het onderzoek is echter gebleken dat het bestand desondanks geschikt is om er regulier verpachte landbouwgronden mee te identificeren. In het kader van de evaluatie wordt hier nog verder op in gegaan (zie hoofdstuk 9).

In het onderzoek is de verhouding tussen de prijs van verpachte grond en de prijs van onverpachte grond onderzocht. De prijs van verpachte grond is als percentage van de prijs van onverpachte grond gedurende de laatste 44 jaar gedaald. Vanaf ongeveer 1990 schommelt het percentage grofweg tussen de vijftig en zestig procent. In tegenstelling tot de verwachting wijkt de prijs van verpachte grond als percentage van de prijs van onverpachte grond in 2008 niet significant af van het percentage in voorgaande jaren. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de verpachter de pachter sinds 1 september 2007 niet meer op kan zeggen als deze 65 jaar wordt. Mogelijk heeft deze wijziging het effect van de verruiming van het voorkeursrecht overschaduwd. Verder is bekeken hoeveel procent van de verpachte gronden door zittende pachters is aangekocht. Tussen 1998 en 2008 lag dit percentage gemiddeld rond de 66 procent. Tussen 1998 en 2008 is het percentage iets gedaald. Ook het aandeel van verpachte grond dat door de zittende pachter is aangekocht wijkt echter weer niet significant af van het aandeel in voorgaande jaren. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden (nog) niet aantoonbaar is veranderd sinds de wijziging van het pachtbeleid op 1 september 2007.

Een andere conclusie is dat zittende pachters gemiddeld minder betalen voor verpachte grond dan andere verkrijgers van verpachte grond. Dit is onderzocht voor de jaren 1998 tot en met 2008. Het verschil kan mogelijk worden verklaard doordat van een groot aantal van de verpachte gronden die door andere kopers worden aangekocht, de verwachting is dat deze op korte termijn vrij van pacht vallen. In 2008 is het verschil tussen de prijs die de zittende pachter gemiddeld betaalde en de prijs die een andere verkrijger gemiddeld betaalde, kleiner dan het verschil in de voorgaande drie jaren. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat zittende pachters sinds de verruiming van het voorkeursrecht bereid zijn om een hogere prijs te betalen voor verpachte grond, om zo te kunnen concurreren met andere verkrijgers.

In het onderzoek is verder onderzocht of er een verband is tussen de leeftijd van de pachter die vijftig jaar of ouder is en geen opvolger heeft en de prijs van verpachte grond. Dit is gedaan voor het jaar 2004, omdat in dat jaar in de Landbouwtelling naar de opvolgingssituatie is gevraagd. Verwacht werd dat de prijs van verpachte grond hoger zou zijn bij een hogere leeftijd van de zittende pachter. Uit de statistische analyse blijkt echter dat er geen verband kan worden aangetoond tussen de leeftijd van de pachter zonder opvolger en de prijs van verpachte grond. Mogelijk heeft dit te maken met de kwaliteit van de data. Met de beschikbare gegevens uit grondtransactiebestand Infogroma kan geen verband worden aangetoond, maar dit wil niet zeggen dat er geen verband is tussen beide variabelen.

In het onderzoek zijn hypothesen opgesteld die duidelijk maken hoeveel zowel de zittende pachter als de veilige verpachter maximaal kunnen bieden voor verpachte grond. Uit deze hypothesen volgen verschillende factoren die van invloed zijn op de prijs van verpachte grond. Voor de zittende pachter zijn dit de prijs van grond in onverpachte staat, de pacht prijs en de langetermijnrente. Voor de veilige verpachter zijn de volgende factoren belangrijk: pacht prijs, langetermijnrente, percentage gronden dat jaarlijks vrijvalt van pacht als gevolg van pensionering, percentage gronden dat jaarlijks vrij van pacht valt als gevolg van een bestemmingswijziging, prijs van grond in onverpachte staat en prijs van de grond in de nieuwe bestemming.

Vervolgens is de hypothese die de maximale biedprijs van de zittende pachter weergeeft, getoetst door middel van niet-lineaire regressie. Geconcludeerd kan worden dat de theoretisch afgeleide coëfficiënt van 0,5 voor de prijs van onverpachte grond op basis van de empirische analyse kan worden aangenomen. Ook de coëfficiënt van 0,5 voor het quotiënt van de pacht prijs en de langetermijnrente kan op basis van de empirische analyse niet worden verworpen. De hypothese die de maximale biedprijs van de zittende pachter weergeeft, kan daarom in zijn geheel worden aangenomen bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent.

8.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Een eerste aanbeveling die wordt gedaan is om het onderzoek na één of enkele jaren te herhalen, zodat de eventuele invloed van de verruiming van het voorkeursrecht over een langere termijn kan worden bekeken. Zoals beschreven is het nieuwe pachtbeleid ingegaan op 1 september 2007 en is er nog maar één volledig jaar geweest waarin dit nieuwe beleid geldt. De resultaten geven daarom wel een indruk van de invloed van het nieuwe pachtbeleid op de korte termijn, maar niet van de invloed op de lange termijn. Om de invloed van het nieuwe pachtbeleid op de prijsvorming van verpachte grond op de langere termijn te kunnen onderzoeken, zal het onderzoek over één of enkele jaren herhaald moeten worden. Conclusies die gebaseerd zijn op meerdere jaren geven ook een betrouwbaarder beeld dan conclusies die gebaseerd zijn op één enkel jaar.

Ten tweede wordt aanbevolen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om grondtransactiebestand Infogroma te verbeteren. Infogroma is erg belangrijk voor het onderzoek, omdat de conclusies grotendeels op dit bestand gebaseerd zijn. Ook voor andere onderzoeken naar agrarische grondprijzen is het transactiebestand belangrijk. Onder andere door het LEI worden verschillende onderzoeken gedaan waarbij gebruik wordt gemaakt van Infogroma. Er zou onderzoek gedaan kunnen worden naar de manier waarop er door de DLG gegevens verzameld, toegevoegd en bewerkt worden. Onduidelijk is bijvoorbeeld op basis waarvan de DLG bepaalde coderingen toevoegt aan de transacties. Uit onderzoek zou moeten blijken op welke manier dit gebeurt.

Een derde aanbeveling die wordt gedaan is om de hypothese die de maximale biedprijs van een veilige verpachter weergeeft verder uit te werken. Onderzocht zou bijvoorbeeld kunnen worden hoe groot de portefeuille verpachte landbouwgronden moet zijn voordat het niet systematische risico tot vrijwel nul is gereduceerd en het rendement voor de grote verpachter zo hoog mogelijk is. In vervolgonderzoek zou de hypothese ook getoetst kunnen worden.

9. Evaluatie

In dit hoofdstuk wordt het onderzoek geëvalueerd op verschillende punten. Eerst komt de kwaliteit van het onderzoek aan de orde, daarna worden de sterke en zwakke punten van het onderzoek beschreven.

9.1 Betrouwbaarheid en validiteit

In hoofdstuk 4 is, aan de hand van de begrippen betrouwbaarheid en validiteit, beschreven hoe de kwaliteit van het onderzoek zo goed mogelijk bewaard kon blijven. Om het onderzoek zo betrouwbaar mogelijk te maken, is in hoofdstuk 5 getoetst of grondtransactiebestand Infogroma gebruikt kon worden om regulier verpachte gronden te identificeren. Hoewel het bestand onvolkomenheden bevat, bleek het bestand toch voldoende betrouwbaar om het te gebruiken voor het onderzoek. Verder zijn, in het kader van de betrouwbaarheid, alle stappen in het onderzoek zo veel mogelijk beargumenteerd en is uitgebreid beschreven hoe de verschillende onderdelen uitgevoerd zijn. Het onderzoek is daardoor eventueel te herhalen.

Wat de validiteit van het onderzoek betreft, is in de gaten gehouden of er gemeten werd wat er bedoeld was te meten. In het kader van de validiteit zijn in de inleiding de belangrijkste begrippen gedefinieerd en afgebakend, zodat duidelijk was wat er gemeten moest worden. Een andere vorm van validiteit is of de gegevens waar het onderzoek op gebaseerd is, overeenkomen met de werkelijkheid. Hoewel grondtransactiebestand Infogroma onvolkomenheden bevat, bijvoorbeeld omdat onduidelijk is op basis waarvan gronden als regulier verpacht worden aangemerkt, leek dit bestand toch voldoende valide om te gebruiken voor het onderzoek. In het onderzoek is namelijk de situatie voor en de situatie na 1 september 2007 onderzocht. Omdat de manier waarop de gegevens in het transactiebestand zijn verzameld niet is veranderd, kunnen de twee perioden goed met elkaar worden vergeleken. Eventuele fouten die in de periode voor september 2007 zijn gemaakt, zijn naar verwachting ook in de periode na september 2007 gemaakt.

9.2 Sterke en zwakke punten

Een sterk punt van het onderzoek is dat er zorgvuldig te werk is gegaan. Ook is er goed over de opzet nagedacht en is er uitgebreid beargumenteerd. De doelstelling van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de prijsvorming van regulier verpachte landbouwgronden voor en na 1 september 2007. Deze doelstelling is bereikt. Een minder sterk punt van het onderzoek is dat het gebaseerd is op een databestand dat nog onvolkomenheden bevat. Hoewel het bestand van voldoende kwaliteit lijkt om op basis van de gegevens betrouwbare conclusies te trekken, zouden deze conclusies nog betrouwbaarder zijn als het databestand kwalitatief beter was. Op dit punt is daarom in paragraaf 8.2 een aanbeveling gedaan voor vervolgonderzoek.

Literatuur

- Agrarisch Dagblad (2006). *Verhandeling quotum zonder grond mogelijk*. 31 maart 2006.
- Basis Selectie Document Pachtbeleid (2009). Geraadpleegd via wetten.overheid.nl.
- Besluit gebruik dierlijke meststoffen 1998.
- BLHB (2007). *Hoe wordt de pachtprijs vastgesteld?* Geraadpleegd via www.blhb.nl.
- Brealey, R.A., Myers, S.C. & Marcus, A.J. (2007). *Fundamentals of corporate finance*. Irwin: Mc Graw-Hill.
- Burgerlijk Wetboek, Boek 7, Titel 5: Pacht.
- CBS (1954-1999). *Statistiek van de pacht- en kooprijzen van landbouwgronden en Statistiek overdrachten en verpachtingen van landbouwgronden*.
- CBS (1984). *Statistiek overdrachten en verpachtingen van landbouwgronden 1984*.
- CBS (1994). *Vijfennegentig jaren statistiek in tijdreeksen 1899-1994*.
- CBS (2009a). *Rente hoger in maart*. Geraadpleegd via www.cbs.nl.
- CBS (2009b). *Landbouw telling*. Geraadpleegd via www.cbs.nl.
- CBS Statline. *Rendement eeuwigdurende staatsleningen 1994-2002*. Geraadpleegd via www.cbs.nl.
- CBS en LEI (1997-2003). *Land- en tuinbouwcijfers 1997, 2000, 2003 en 2007*.
- Commissie Pachtbeleid (2000). *Ruimte voor pacht*.
- Commissie Pachtnormen (2006). *Evenwicht in pachtnormen: Advies Commissie Pachtnormen*.
- Cotteleer, G., Luijt, J., Kuhlman, J.W. & Gardebroek, K.G. (2007). *Oorzaken van verschillen in grondprijzen: Een hedonische prijsanalyse van de agrarische grondmarkt*. Wageningen, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu.
- Datastream (2009). *Rendement jongste tienjarige staatslening*. Geraadpleegd via www.statistics.dnb.nl.
- Dienst Landelijk Gebied. *Infogramma 1998 tot en met 2008*.
- Federatie Particulier Grondbezit (2009). Geraadpleegd via www.grondbezit.nl.
- Franken, H.J. (2000). *De Overijsselse landbouw van 1950 tot 2000*. Eenheid Landbouw, Natuur en Landschap.
- Heisterkamp, A.H.T & Valk, W.L. (2007). *Tekst en commentaar nieuw pachtrecht*. Kluwer: Deventer.
- Herdt, R.W. & Cochrane, W.W. (1966). *Farm Land Prices and Farm Technological Advance*. Journal of Farm Economics, vol. 48, no. 2.
- Hoek, J.M. van den & Luit, J. (1999). *Ontwikkelingen rond pacht (vervolg): Achtergronden, gebouwen en pachtnormen*. LEI, Den Haag.
- Horsmans, J.H.M. (2007). *Pacht, belangrijk financieringsinstrument in de landbouw*. Geraadpleegd via www.rentmeesternvr.nl.
- Kruijt, B. & Needham, B. (1980). *Grondprijsvorming en grondprijspolitiek, theorie en praktijk*. Leiden/Antwerpen: Stenfert Kroese.
- LEI. *Bedrijven-Informatienet*. Geraadpleegd via www.lei.wur.nl.
- Luijt, J. (1998). *Over de "werkelijke waarde" van verpachte grond: een eenvoudige berekening*. Agrarisch recht nr. 6, juni 1998.
- Luijt, J. (2001). *De grondmarkt in segmenten 1998-2000*. LEI, Den Haag.
- Luijt, J. & Voskuilen, M.J. (2002). *Bedrijfspacht moet pachtafhankelijke bedrijven beschermen*.
- Luijt, J. & Voskuilen, M.J. (2008). *Rendement van reguliere pachtgrond*. De Landeigenaar, nr. 3, juni 2008, pag. 3.
- Luijt, J. (2009). *De verpachte waarde voor en na 1 september 2007*.
- LEI, Agri-Monitor, februari 2002.
- Luijt, J. & Voskuilen, M.J. (2007). *Ontwikkeling van het pachtareaal en pachtprizen*. LEI, Agri-Monitor, september 2007.
- Ministerie van LNV (1997). *Richtlijnen met betrekking tot het coderen van transacties in Infogramma*. Dienst Landelijk gebied, Utrecht.
- Ministerie van LNV (2007a). *Nieuwe pachtregels*. Geraadpleegd via www.minlnv.nl.

- Ministerie van LNV (2007b). *Pacht, nieuwe regels en prijzen 2007: een wegwijzer voor de praktijk*.
- Ministerie van LNV (2007c). *Regeling pachtprizen*. Staatscourant 31 augustus 2007, nr. 168 / pag. 13.
- Ministerie van LNV (2009). *Het LNV-loket*. Geraadpleegd via www.hetlnvloket.nl.
- Nederlandse Melkveehouders Vakbond (2007). *NVM-visie toekomstig zuivelbeleid*.
- Norušis, M.J. (2006). *SPSS 15.0 Guide to Data Analysis*. Upper Saddle River: Prentice Hall.
- Pachtwet 1958.
- Tweede Kamer (2006). *Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek: amendement*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2005–2006, 30 448, nr. 13.
- Veerman, C.P. (1983). *Grond en grondprijs: Een onderzoek naar de economische betekenis en prijsvorming van landbouwgrond*. Proefschrift, Landbouwhogeschool te Wageningen.
- Verhoeven, N. (2003). *Wat is onderzoek?: Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger beroeps onderwijs*. Amsterdam: Boom.

Begrippenlijst

<i>Antispeculatiebeding</i>	Dit beding houdt in dat, als de zittende pachter van zijn voorkeursrecht gebruik heeft gemaakt en binnen tien jaar doorverkoopt, hij aan de verpachter een vergoeding verschuldigd is.
<i>Biedprijs</i>	De prijs die een potentiële koper van verpachte grond wil betalen voor de grond.
<i>Bouwland</i>	Land waarop ten minste een deel van het jaar een gewas wordt geteeld, maar wat geen grasland is (Besluit gebruik meststoffen, 1998).
<i>Continuatierecht</i>	Het recht van de pachter om na afloop van de pachttermijn opnieuw te pachten.
<i>Geliberaliseerde pacht</i>	Flexibele pachtvorm waarbij de pachter en verpachter zelf afspraken kunnen maken in het pachtcontract en waarbij de pachter niet vergaand wettelijk beschermd wordt.
<i>Grasland</i>	Land dat voor minstens vijftig procent uit gras bestaat en waarvan het gras wordt gebruikt als veevoer of voor beweiding met dieren (Besluit gebruik meststoffen, 1998).
<i>Grijze pacht</i>	Hiervan is sprake als de pachtovereenkomst niet officieel ter registratie of controle bij de Grondkamer is aangeboden.
<i>Grondkamer</i>	De Grondkamer heeft als taak om pachtovereenkomsten te registreren en te toetsen.
<i>Indeplaatsstelling</i>	Recht van de pachter om een bedrijfsopvolger in zijn plaats te laten treden als pachter.
<i>Pachtnorm</i>	De hoogst toelaatbare pachtprijs.
<i>Reguliere pacht</i>	Pachtvorm waarbij de pachter vergaand beschermd wordt.
<i>Veilige verpachter</i>	Een verpachter die verpachte grond aankoopt is een veilige verpachter als hij afstand doet van zijn bevoegdheid om de pachtovereenkomst op te zeggen om de reden dat hij het verpachte dringend nodig heeft voor eigen gebruik.
<i>Voorkeursrecht</i>	Als de verpachter de verpachte grond wil verkopen, moet hij eerst de zittende pachter de gelegenheid geven het door hem gepachte object te kopen.
<i>Vrije verkeerswaarde</i>	Waarde van de grond in onverpachte staat bij voortgezet agrarisch gebruik (Ministerie van LNV, 2007b).
<i>Zittende pachter</i>	Als de verpachter het verpachte object verkoopt aan degene die op dat moment de pachter is, wordt gesproken van een verkoop aan de zittende pachter.