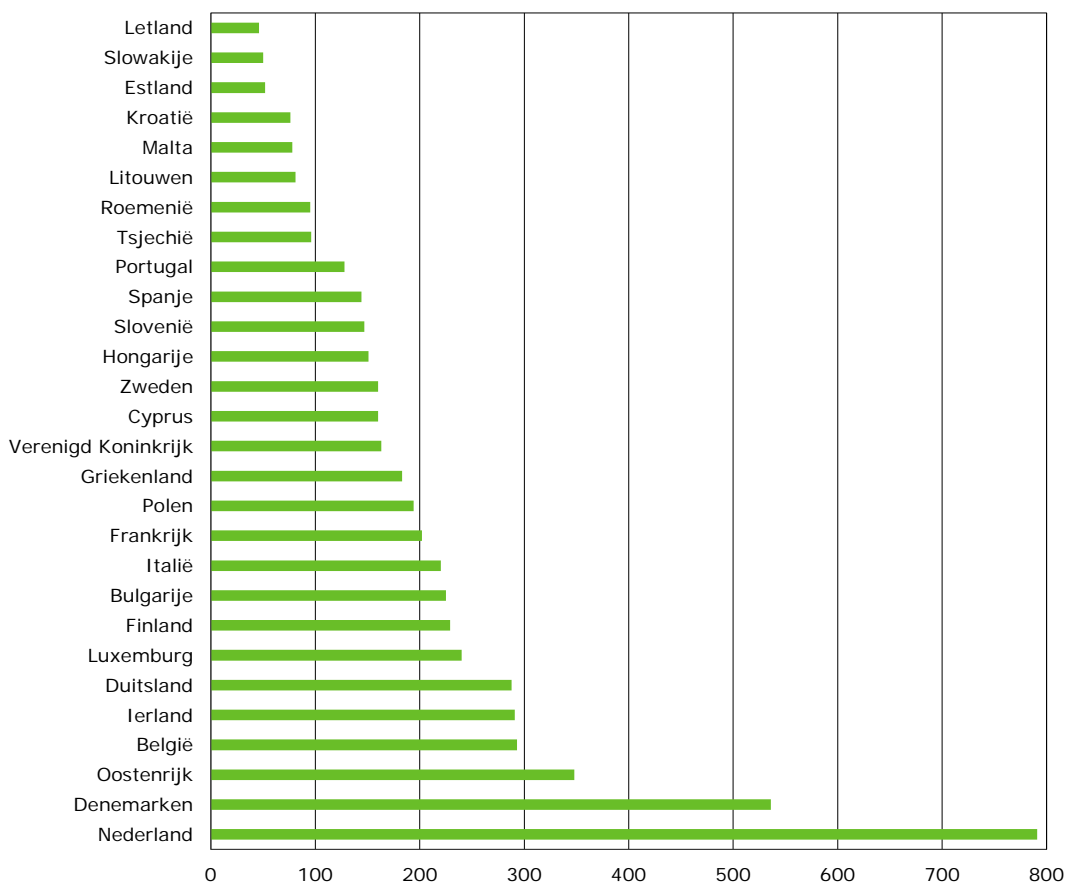


Nederland ook met pachtprijs aan kop

Huib Silvis en Martien Voskuilen



Binnen de EU heeft Nederland veruit de hoogste gemiddelde pachtprijs voor landbouwgrond. Hetzelfde geldt voor de agrarische grondprijs. Net als de koopprijzen van landbouwgrond lopen de gemiddelde pachtprizen voor landbouwgrond in de landen van de Europese Unie (EU) behoorlijk uiteen, zowel tussen als binnen de lidstaten. De Baltische staten, enkele Oost-Europese landen en Malta noteren in 2016 de laagste gemiddelde pachtprizen met minder dan 100 euro per hectare (figuur 1). In de meeste West-Europese landen ligt de pachtprijs tussen de 200 à 300 euro per hectare. Denemarken en vooral Nederland zitten hier ver boven met respectievelijk 540 en 790 euro per hectare. De verschillen hangen samen met de productiviteit van de grondgebonden landbouw.



Figuur 1 Gemiddelde pachtprijs landbouwgrond (euro per ha) EU-landen, 2016

Bron: Eurostat, EU DG-Agri (2018) en Statistisches Bundesamt (2017a), bewerking Wageningen Economic Research.

Bijna helft EU-areaal landbouwgrond gepacht

Het areaal cultuurgrond van de 28 EU-landen bedraagt 174 mln. hectare (in 2013), waarvan 52 procent in eigendom is van de gebruiker-agrariër en 48 procent wordt gepacht. Hiertoe behoren ook deelpacht (*shared farming*) en andere gebruiksvormen. Het gemiddelde aandeel pacht loopt uiteen van 18 procent tot 79 procent (tabel 1). Die verschillen gelden zowel voor West-Europa als voor Midden- en Oost-Europa. In West-Europa is het aandeel pacht in het grondgebruik het laagst in Ierland. In oostelijke EU-landen als Tsjechië en Slowakije wordt de overgrote meerderheid van de landbouwgrond gepacht, terwijl dat in Polen geldt voor een minderheid. Nederland zit met een aandeel van 40 procent onder het gewogen EU-gemiddelde. Gewogen gemiddelde wil zeggen dat rekening is gehouden met het aandeel van elk land in het pachtareaal.

Gemiddelde EU-pachtprijs 200 euro per hectare

Voor de gehele EU-28 is de gewogen gemiddelde pachtprijs in 2016 uitgekomen op 200 euro per hectare. Het verschil tussen de laagste en hoogste pachtprijs – 50 euro per hectare in Slowakije en 790 euro per hectare in Nederland – is aanzienlijk, namelijk een factor 16. Overigens is de bandbreedte van de gemiddelde grondprijs nog wat groter, een factor 31. Een van de mogelijke factoren is de mate waarin de pacht- en grondmarkt zijn gereguleerd in de verschillende landen (zie hierna). De verhouding tussen de pachtprijs en de grondprijs varieert van circa 0,7 procent in Italië en het Verenigd Koninkrijk, 1,3 procent in Duitsland en Nederland, 3,3 procent in Frankrijk tot 5,3 procent in Roemenië.

Tabel 1 Pachtprijzen en enkele kenmerken van 15 EU-landen^a

| | Hectare (mln.) ^b 2013 | % pacht ^c 2013 | SO per ha ^d 2013 | Pachtprijs per ha ^e 2016 | Grondprijs per ha ^f 2016 | DP per ha ^g 2016 |
|--------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|
| Frankrijk (FR) | 27,7 | 79 | 1.290 | 200 | 6.100 | 260 |
| Spanje (ES) | 23,3 | 41 | 830 | 140 | 9.400 | 220 |
| Verenigd Koninkrijk (UK) | 17,1 | 36 | 970 | 160 | 21.200 | 180 |
| Duitsland (DE) | 16,7 | 62 | 2.000 | 290 | 22.300 | 290 |
| Polen (PL) | 14,4 | 18 | 1.100 | 190 | 8.300 | 230 |
| Roemenië (RO) | 13,1 | 39 | 790 | 100 | 1.900 | 120 |
| Italië (IT) | 12,1 | 39 | 2.000 | 220 | 35.100 | 320 |
| Ierland (IE) | 5,0 | 25 | 910 | 290 | 16.000 | 240 |
| Hongarije (HU) | 4,7 | 59 | 830 | 150 | 3.800 | 270 |
| Tsjechië (CZ) | 3,5 | 74 | 1.040 | 100 | 5.200 | 240 |
| Oostenrijk (AT) | 2,7 | 36 | 1.490 | 350 | - | 250 |
| Denemarken (DK) | 2,6 | 32 | 2.160 | 540 | 20.400 | 330 |
| Slowakije (SK) | 1,9 | 79 | 770 | 50 | - | 220 |
| Nederland (NL) | 1,8 | 40 | 5.330 | 790 | 59.000 | 390 |
| België (BE) | 1,3 | 64 | 4.040 | 290 | - | 400 |

^a Selectie van EU-landen met meer dan 2 procent van het areaal cultuurgrond, met uitzondering van Griekenland, Bulgarije en Portugal en inclusief Oostenrijk, Denemarken, Slowakije, Nederland en België. ^b Areaal cultuurgrond (mln. hectare). ^c Aandeel pacht in cultuurgrond. ^d Standaardopbrengst (SO), een maat voor de (gestandaardiseerde) opbrengst. De SO per hectare heeft betrekking op de akkerbouw- en graasdierbedrijven. ^e Gemiddelde pachtprijs landbouwgrond in euro per hectare. ^f Gemiddelde agrarische grondprijs in euro per hectare landbouwgrond; '-' Niet beschikbaar. ^g Directe betaling per hectare cultuurgrond.

Bron: Eurostat, EU DG-Agri (2018) en Statistisches Bundesamt (2017a en 2017b), bewerking Wageningen Economic Research.

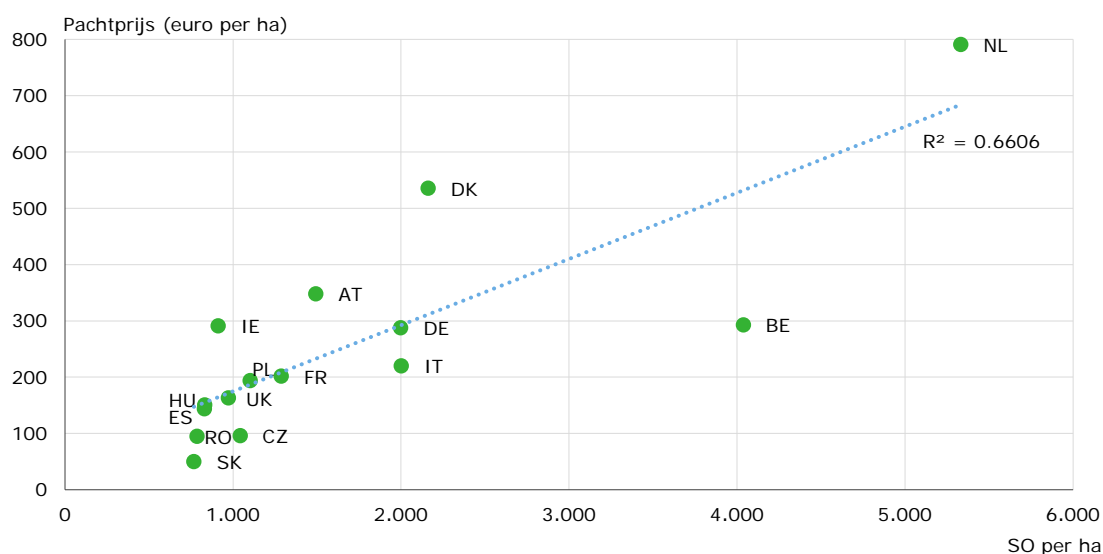
Directe betalingen in meeste landen hoger dan pachtprijs

In 2016 is voor de gehele EU gemiddeld 257 euro verstrekt per subsidiabele hectare in de vorm van directe betalingen van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB). De bedragen in tabel 1 zijn gebaseerd op het totale landbouwareaal. Omdat dit areaal wat groter is dan het subsidiabele areaal, komen de directe betalingen per hectare landbouwgrond iets lager uit, namelijk op 235 euro per hectare. De directe betalingen lopen uiteen van 120 euro in Roemenië tot 390 euro per

hectare landbouwgrond in Nederland. In tien van de vijftien landen liggen de gemiddelde directe betalingen boven de gemiddelde pachtprijs. Bij de hervorming van het GLB voor de periode 2015-2020 is overeengekomen om de verschillen in de gemiddelde steun per hectare tussen de EU-lidstaten te verkleinen (externe convergentie).

Relatie pachtprijs en productiviteit landbouw

De pachtprijsverschillen binnen de EU worden bepaald door verschillende factoren, die tot uitdrukking komen in vraag en aanbod van landbouwgrond. Daarbij spelen ook de natuurlijke productieomstandigheden (bodemvruchtbaarheid, klimaat, water), die zeer uiteenlopend zijn, een belangrijke rol. Het is aannemelijk dat de pachtprijs afhangt van wat de landbouwgrond gemiddeld opbrengt. Als een globale indicator voor deze grondproductiviteit is de Standaardopbrengst (SO) van de grondgebonden landbouw in figuur 2 afgezet tegen de pachtprijs in vijftien EU-landen (zie tabel 1). De pachtprijs vertoont voor deze groep landen een vrij sterke samenhang met de grondproductiviteit.



Figuur 2 Gemiddelde pachtprijs (euro per ha) en productiviteit (SO per ha) van de grondgebonden landbouw in een aantal EU-landen, 2016

Zie tabel 1, waarin ook de afgekorte naam van de landen staat.

Bron: Eurostat, EU DG-Agri (2018) en Statistisches Bundesamt (2017a), bewerking Wageningen Economic Research.

Grote verschillen in regulering pacht- en grondmarkt

In de manier waarop EU-landen omgaan met grondprijzen, verkoop- en pachtcontracten zijn er grote verschillen. De uiteenlopende overheidsbemoediging is in kaart gebracht door Swinnen et al. (2016). Er zijn sterk gereguleerde en zeer liberale benaderingen ten aanzien van het grondgebruik.

Frankrijk en Hongarije zijn voorbeelden van landen met een sterke regulering. In Frankrijk beheersen de 'Sociétés pour l'Aménagement Foncier et l'Etablissement Rural' (SAFER's) de lokale grondmarkt via hun bevoegdheden om landbouwgrond te kopen, verkopen en verpachten. De SAFER's controleren ook het niveau van bedrijfsherstructurering en -ontwikkeling doordat boeren toestemming moeten verkrijgen voor uitbreiding. In Hongarije kan landbouwgrond alleen in handen zijn van individuen of families ('natuurlijke personen'). Bij de oude lidstaten bestaat de meest liberale regelgeving in Ierland, Griekenland en het Verenigd Koninkrijk; bij de nieuwe lidstaten is dat in Roemenië en Tsjechië.

Er zijn ook landen waar de regulering gemengd is. Zo is er in Polen een groot verschil tussen de regels voor de pacht- en koopmarkt. Het overgrote deel van het land is in eigendom van gezinsbedrijven. Er is weinig bescherming voor pachters, maar veel bescherming voor eigenaar-grondgebruikers. In België is de koopmarkt vrij, maar is de belangrijke pachtmarkt sterk gereguleerd. Dit geldt ook voor Nederland, zij het dat hier ook het pachtstelsel een gemengd

karakter heeft, met de reguliere pacht enerzijds en de geliberaliseerde pacht (en informele pacht) anderzijds.

Onderdeel van de sterke regulering van de pachtmarkt is het vaststellen van de pachtprijs (in Frankrijk, België en Nederland). In Frankrijk bepalen de SAFER's een prijsrange (minimum- en maximumprijs) waarbinnen de pachter en de eigenaar een prijs kunnen afspreken. De vrij lage pachtprijs in België ten opzichte van de grondproductiviteit (zie figuur 2) zou mede het gevolg van de prijsregulering kunnen zijn. Over de invloed van het Nederlands prijsbeleid op de betaalde pachtprijs valt op basis van de hier gepresenteerde gegevens niet veel te zeggen, omdat de pachtprijs van Nederland is opgebouwd uit de prijzen van gereguleerde en vrije pachtvormen. Denemarken heeft een relatief hoge pachtprijs, maar daar overheerst het eigendomsbedrijf (pachtaandeel ruim onder EU-gemiddelde).

Bronnen

EU DG-Agri (DG Agriculture and Rural Development, Unit Farm Economics) (2018). *Direct payments*. Eurostat (ec.europa.eu/eurostat). European Union, 2018

Silvis, Huib en Martien Voskuilen (2017). *Betaalbaarheid en financierbaarheid van landbouwgrond*. Notitie 2017-098. Wageningen Economic Research.

Silvis, Huib en Martien Voskuilen (2018). *Agrarische grondprijzen in de EU in 2016*. Notitie 2018-053. Wageningen Economic Research.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2017a). *Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; Eigentums- und Pachtverhältnisse; Agrarstrukturerhebung*. Fachserie 3, Reihe 2.1.6, 2016.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2017b). *Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke*. Fachserie 3, Reihe 2.4, 2016.

Swinnen Johan, Kristine Van Herck & Liesbet Vranken (2016) *The Diversity of Land Markets and Regulations in Europe, and (some of) its Causes*. *The Journal of Development Studies*, 52:2, 186-205, DOI: 10.1080/00220388.2015.1060318.

Verantwoording

Europese grondprijsstatistiek

Eurostat, het bureau voor de statistiek van de Europese Unie, bouwt aan een nieuwe reeks statistieken over prijzen en huren van landbouwgrond, die de meeste EU-lidstaten dekt. Gegevens worden op jaarbasis verzameld. De gemeenschappelijke methodologie van de prijzen van landbouwgrond en huurprijzen in de Europese Unie vormt de basis voor vergelijkbare statistieken. In maart 2018 zijn de eerste gegevens van de meeste EU-landen voor de periode 2011-2016 beschikbaar gesteld. De gegevens van de andere lidstaten volgen in een later stadium.

Pachtprijs landbouwgrond

De pachtprijs is de prijs voor het huren van één hectare landbouwgrond gedurende de referentieperiode (een kalenderjaar). Landbouwgrond bestaat uit akkerland (*arable land*) en grasland (*permanent grassland*). In de EU-grondprijsstatistiek ontbreken nu de pachtprijzen van landbouwgrond van België, Cyprus, Duitsland, Griekenland, Italië, Malta, Polen, Portugal, Roemenië en het Verenigd Koninkrijk. Voor Polen zijn wel pachtprijzen voor akkerland en grasland opgenomen. Op basis van de arealen akkerland en grasland is een gewogen pachtprijs voor landbouwgrond in Polen bepaald. De pachtprijs van landbouwgrond in Duitsland is gebaseerd op het Duitse statistiekbureau (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017a). De pachtprijzen van de overige landen (die nu niet zijn opgenomen in de EU-grondprijsstatistiek) zijn afgeleid van het rapport *Direct payments* van DG Agriculture and Rural Development, Unit Farm Economics (EU DG-Agri, 2018). Het gaat hierbij om de pachtprijzen van 2015 die zijn gebaseerd op het Farm Accountancy Data Network (FADN).

Agrarische grondprijs

De agrarische grondprijs is de prijs van één hectare vrije landbouwgrond gedurende de referentieperiode (een kalenderjaar). De agrarische grondprijzen worden bepaald voor akkerland (*arable land*) en grasland (*permanent grassland*). De grondprijs van landbouwgrond (akkerland en grasland samen) is voor elk land berekend door te wegen met het areaal akkerland en grasland. De agrarische grondprijs van Duitsland ontbreekt nu nog in de EU-grondprijsstatistiek. De grondprijs voor Duitsland in tabel 1 is gebaseerd op het Duitse statistiekbureau (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017b).

Standaardopbrengst (SO)

De Standaardopbrengst is een maat voor de (gestandaardiseerde) opbrengst in euro's van een agrarisch bedrijf. Aan de hand van SO-normen per hectare en per dier wordt de opbrengst van een bedrijf bepaald. Opbrengsten uit bedrijfstoelagen en subsidies zijn niet in de norm meegenomen en voor biologische productiemethoden zijn geen aparte normen opgesteld.

De Standaardopbrengst per hectare zoals opgenomen in tabel 1 is berekend door het aantal SO van de akkerbouw- en graasdierbedrijven te delen door het areaal landbouwgrond van deze bedrijven. Dat is gedaan om aan te sluiten bij de grondprijzen die betrekking hebben op akkerland (*arable land*) en grasland (*permanent grassland*).

Contact

Wageningen Economic Research Dr. ir. H.J. Silvis
Postbus 29703 Senior onderzoeker
2502 LS Den Haag T +31 (0)70 3358 168
www.wur.nl/economic-research E huib.silvis@wur.nl

2018-073