



Waardering verpachte landbouwgrond

Onderzoek op basis van kadastrale transactiegegevens en een enquête

Paul Peter Kuiper en Martien Voskuilen

Waardering verpachte landbouwgrond

Onderzoek op basis van kadastrale transactiegegevens en een enquête

Paul Peter Kuiper¹ en Martien Voskuilen²

1 Kadaster

2 Wageningen Economic Research

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research in samenwerking met het Kadaster in opdracht van en gefinancierd door de Belastingdienst

Wageningen Economic Research

Wageningen, maart 2018

NOTA
2018-042

Kuiper, P.P. en M.J. Voskuilen, 2018. *Waardering verpachte landbouwgrond; Onderzoek op basis van kadastrale transactiegegevens en een enquête*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2018-042. 44 blz.; 5 fig.; 16 tab.; 4 ref.

De waardering van verpachte landbouwgrond is van belang voor de belastingaangifte in box 3 van de inkomstenbelasting. Voor landbouwgrond uitgegeven via reguliere pacht met een verwachte looptijd van meer dan 20 jaar geldt een normwaardering van 50% van de vrije waarde. De zittende pachters hebben in de periode 2012-2016 de door hun regulier gepachte grond gekocht tegen gemiddeld 71% van de prijs van onverpachte grond. De jaargemiddelden tonen een bandbreedte van 66% tot 75%. Deskundigen schatten het aandeel op gemiddeld 60%.

Trefwoorden: Landbouwgrond, verpachte waarde, prijsverschil

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/443734> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2018 Wageningen Economic Research
Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E communications.ssg@wur.nl,
www.wur.nl/economic-research. Wageningen Economic Research is onderdeel van Wageningen University & Research.



Wageningen Economic Research hanteert voor haar rapporten een Creative Commons Naamsvermelding 3.0 Nederland licentie.

© Wageningen Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2018
De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

Wageningen Economic Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Wageningen Economic Research is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

Wageningen Economic Research Nota 2018-042 | Projectcode 2282200325

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

	Woord vooraf	5
	Samenvatting	6
	S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
	S.2 Overige uitkomsten	6
	S.3 Verantwoording	7
1	Inleiding	8
	1.1 Aanleiding: behoefte aan actuele cijfers	8
	1.2 Doel: inzicht in de prijs van regulier verpachte landbouwgrond	8
	1.3 Definities	9
	1.4 Aanpak: data-analyse en enquête	9
2	Prijs onverpachte en verpachte grond	13
	2.1 Agrarische grondprijs	13
	2.2 Prijs regulier verpachte grond	13
	2.3 Prijs landbouwgrond met overige gebruikstitels	14
	2.4 Conclusies	15
3	Prijs regulier verpachte grond	16
	3.1 Aankoop door zittende pachter	16
	3.2 Aankoop door overige agrariërs	17
	3.3 Aankoop door veilige verpachter	17
	3.4 Conclusies	19
4	Enquête deskundigen	20
	4.1 Werkveld respondenten	20
	4.2 Zittende pachter	20
	4.3 Veilige verpachter	21
	4.4 Overige pachtvormen	22
	4.5 Conclusies	22
5	Synthese	23
	5.1 Normwaarden verpachte landbouwgrond Belastingdienst	23
	5.2 Herijking waardering verpachte landbouwgrond	23
	5.3 Resultaten	23
	Literatuur en websites	26
	Bijlage 1 Aktenonderzoek	27
	Bijlage 2 Matching verhandelde percelen en regulier verpachte BRP-percelen	31
	Bijlage 3 Waarde regulier verpachte grond naar regio	32
	Bijlage 4 Verdeling areaal grond naar gebruikstitels	33
	Bijlage 5 Waarde-effect van overige gebruikstitels	34
	Bijlage 6 Deskundigen	35
	Bijlage 7 Vragenlijst	36

Woord vooraf

De Belastingdienst publiceert jaarlijks normen voor de waardering van regulier verpachte landbouwgronden in box 3 van de inkomstenbelasting. Voor de onderbouwing van deze normen heeft Wageningen Economic Research (destijds LEI Wageningen UR) in 2002 onderzoek verricht. In opdracht van de Belastingdienst hebben het Kadaster en Wageningen Economic Research gezamenlijk een nieuw onderzoek uitgevoerd naar dit onderwerp.

Wij bedanken de leden van de begeleidingscommissie, ir. ing. J.M. Geerlings RT, J.M. Hernandez en J.A. Philip, voor de constructieve samenwerking.



Prof.dr.ir. J.G.A.J. (Jack) van der Vorst
Algemeen Directeur Social Sciences Group (SSG)
Wageningen University & Research



Mr. P. Hoogwerf MBA
Directeur Geo- en Vastgoedinformatie en Advies
Kadaster

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

Aankoop door zittende pachter

De zittende pachters hebben in de periode 2012-2016 de door hun regulier gepachte grond gekocht tegen gemiddeld 71% van de prijs van onverpachte grond. De jaargemiddelden tonen een bandbreedte van 66% tot 75% (tabel S.1). Deze cijfers zijn berekend op basis van ruim 4.600 ha grondaankopen door zittende pachters, zoals vastgelegd in de AGRIS-database.

Deskundigen schatten het aandeel op gemiddeld 60%. De door de respondenten van de enquête genoemde hoogste prijzen liggen gemiddeld rond de 70% van de vrije waarde; de laagste prijzen liggen gemiddeld rond de 55% van de vrije waarde.

Tabel S.1 Aandeel (%) prijs regulier verpachte ten opzichte van onverpachte landbouwgrond

	AGRIS-database	Deskundigen
Aankoop door zittende pachter	a)	
• Spreiding	66-75	55-70
• Gemiddelde	71	60
Aankoop door veilige verpachter	b)	
• Spreiding	63-70	55-65
• Gemiddelde	66	60

a) Periode 2012-2016; b) Periode 2012-2014, waarbij actualiteitsverschil tussen bronbestanden is opgelost.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Aankoop door veilige verpachter

Veilige verpachters - dat zijn kopers die afzien van het recht om het gepachte op te eisen voor eigen gebruik - hebben in de periode 2012-2014 regulier verpachte grond aangekocht tegen gemiddeld 66% van de prijs van onverpachte grond. De jaargemiddelden tonen een bandbreedte van 63% tot 70%. Deze cijfers zijn berekend op basis van ruim 600 ha grondaankopen door veilige verpachters.

De respondenten van de enquête schatten de waarde van aankopen door veilige verpachters op gemiddeld 60% van de onverpachte waarde. Zij komen voor de laagste prijzen op een gemiddelde van 55% en voor de hoogste prijzen op een gemiddelde van 65% van de prijs van onverpachte grond.

S.2 Overige uitkomsten

Het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte landbouwgrond op basis van de AGRIS-database is kleiner dan het ingeschatte prijsverschil door de deskundigen. Dat geldt zowel voor de aankoop door de zittende pachter als door de veilige verpachter (tabel S.1). Dat heeft onder meer te maken met de invloed van familietransacties, het beperkte aantal respondenten en onvolkomenheden bij het bepalen van reguliere pacht in de AGRIS-database.

De prijs van landbouwgrond met kortlopende gebruiksovereenkomsten wijkt weinig af van die voor onverpachte grond. Volgens de AGRIS-database varieert het prijsniveau met geliberaliseerde pacht, eenmalige pacht, teelt pacht, natuurpacht en mondelinge pacht tussen 95% en 108% van de prijs van onverpachte grond. Het effect op de grondprijs wordt volgens deskundigen vooral bepaald door de resterende looptijd.

S.3 Verantwoording

In opdracht van de Belastingdienst is onderzoek gedaan naar de prijzen van regulier verpachte landbouwgronden. Het doel van dit onderzoek is om de waardering van regulier verpachte grond te vergelijken met de grondprijzen van onverpachte agrarische grond. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de kopersgroepen 'zittende pachter' (dat zijn pachters die de door hen gepachte grond aankopen) en 'veilige verpachter' (dat zijn aankopers die grond na aankoop blijven verpachten aan de bestaande pachter).

De waardering van verpachte landbouwgrond is van belang voor de belastingaangifte in box 3 van de inkomstenbelasting (Belastingdienst, 2016). Voor landbouwgrond uitgegeven via reguliere pacht met een verwachte looptijd van meer dan 20 jaar geldt een normwaardering van 50% van de vrije waarde. Voor eindige pacht loopt de waardering op met 2,5 procentpunt per jaar; bij een resterende looptijd tot 20 jaar geldt een normwaarde 50% van de waarde van onverpachte landbouwgrond en bij een looptijd tot 1 jaar is dat 97,5%. De vraag is in hoeverre deze waardering in de pas loopt met de actuele ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt.

Kwantitatief onderzoek

Het onderzoek is gebaseerd op kadastrale overdrachtsgegevens die zijn aangevuld met landelijke datasets (Basisregistratie Adressen en Gebouwen, Top10NL, Basisregistratie Percelen en gegevens uit de Landbouwtelling). Deze gegevens zijn samengebracht in AGRIS, een database met grondtransacties in het landelijk gebied. In het onderzoek is nadrukkelijk aandacht besteed aan kwaliteitscontroles en -verbetering van de brongegevens. Het aanwezige actualiteitsverschil tussen het overdrachtmoment en de pachtgegevens is daardoor opgelost. De niet-gevalideerde status van de pachtgegevens blijft een onzekere factor.

Enquête

In aanvulling op het kwantitatieve onderzoek is een enquête gehouden onder grondmarktdeskundigen over de waardering van verpachte landbouwgronden, waarbij ook op de achtergronden van de waardering is ingegaan. Aan vijftien deskundigen met een achtergrond in de taxatie, makelaardij en rentmeesterij is gevraagd een enquête in te vullen over hun ervaring met verschillende kopersgroepen en de bijbehorende prijsvorming. Negen van hen hebben dat gedaan.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding: behoefte aan actuele cijfers

Het Platform Landbouw/Belastingdienst publiceert jaarlijks de normen voor de waardering van verpachte landbouwgronden in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Belastingdienst, 2016). De waarde van verpachte gronden wordt via een percentage afgeleid van de normwaarde van onverpachte landbouwgrond. De normwaarde van onverpachte landbouwgrond is gebaseerd op de agrarische grondmarktgegevens van het Kadaster en Wageningen Economic Research.

Voor de onderbouwing van de waardering van verpachte landbouwgronden heeft Wageningen Economic Research (voorheen LEI Wageningen UR) in 2002 een onderzoek uitgevoerd (Luijt, 2002). Een van de conclusies uit deze studie luidt: 'De prijs van verpachte grond beweegt zich sinds 1985 rond of net boven de 50% van de prijs van onverpachte grond.'

Het Platform Landbouw vindt de tijd aangebroken om het onderzoek naar de verpachte waarde te actualiseren. Ten eerste omdat het laatste, wat uitgebreidere onderzoek ongeveer vijftien jaar geleden is uitgevoerd (zie hiervoor). Ten tweede heeft Wageningen Economic Research in 2015 in opdracht van a.s.r. vastgoed vermogensbeheer een verkennende studie verricht naar de prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden (Silvis en Voskuilen, 2015). Hierin kwam naar voren dat de zittende pachter (zie voor omschrijving paragraaf 1.3) in de periode 2012-2014 de grond aangekocht heeft voor gemiddeld 71% van de prijs in onverpachte staat. Veilige verpachters (zie paragraaf 1.3) betaalden gemiddeld iets minder dan de zittende pachters. Daarnaast zijn het Kadaster en Wageningen Economic Research gaan samenwerken om te voorzien in een verbeterde gegevensvoorziening over de agrarische grondmarkt. De nieuwe database - genaamd AGRIS - die hieruit is ontstaan, ligt ten grondslag aan dit onderzoek.

1.2 Doel: inzicht in de prijs van regulier verpachte landbouwgrond

Het doel van het onderzoek is inzicht geven in de prijs(ontwikkeling) van onverpachte en verpachte landbouwgrond. Dit inzicht is nodig voor de waardering van verpachte landbouwgronden in box 3 van de inkomstenbelasting. Gevraagd is onderscheid te maken in prijzen voor:

- onverpacht grasland, bouwland en landbouwgrond
- regulier verpachte landbouwgrond
- regulier verpachte landbouwgrond naar soort verkrijger.

Het laatste punt is relevant om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de groep belastingplichtigen in box 3, de particuliere grondbezitters.

1.3 Definities

In deze rapportage worden de volgende definities gehanteerd:

Landbouwgrond:	de prijs van landbouwgrond is gebaseerd op grond in gebruik als grasland, bouwland en snijmaisland. Los daarvan zijn afzonderlijke prijzen voor grasland en bouwland opgenomen, maar niet voor snijmaisland.
Agrarische grondprijs:	gemiddelde prijs van onverpachte landbouwgrond aangekocht door agrariërs op de vrije markt.
Onverpachte grond:	grond met alle voorkomende gebruikstitels met uitzondering van 'reguliere pacht' of 'erfpacht'.
Prijverschil:	het verschil tussen de verpachte en de onverpachte grondprijs. In de rapportage wordt de prijs van verpachte grond afgezet tegen de prijs van onverpachte grond. Om verwarring met 'waardedruk' of 'prijseffect' te voorkomen, wordt bij concrete getallen en percentages altijd gesproken over 'prijverschil', waarbij de referentie specifiek wordt benoemd: 'het prijverschil van verpachte grond ten opzichte van onverpachte grond is 67%'.
Zittende pachter:	een pachter die de grond koopt die hij voorheen pachtte.
Veilige verpachter:	een koper die grond koopt van een verpachter en die blijft verpachten aan de bestaande pachter.
BRP:	Basisregistratie Percelen; de door RVO beheerde database waarin gegevens over de gebruikstitels van landbouwgrond zijn opgeslagen. Onder de BRP wordt in deze rapportage ook de enquête-gegevens van de landbouwtelling (bron: CBS) verstaan, hoewel dit formeel twee gescheiden bronnen zijn.
AGRIS-database:	de door het Kadaster en Wageningen Economic Research ingerichte database waarin informatie over agrarische grondtransacties is samengebracht.

1.4 Aanpak: data-analyse en enquête

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen wordt gebruik gemaakt van data-analyse en een enquête.

Voor de data-analyse wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde AGRIS-database. De specifieke eigenschappen van deze database en daarbinnen de voor dit onderzoek belangrijke bron 'de Basisregistratie Percelen' worden in deze paragraaf toegelicht.

Vervolgens wordt de onderzoeksmethodiek toegelicht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de data-analyse gericht op de berekening van grondprijzen en de enquête onder deskundigen.

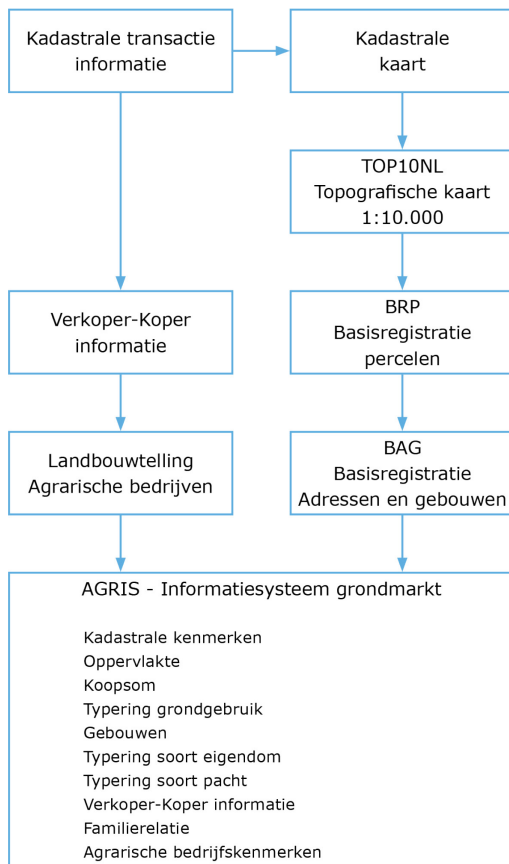
De onderzoeksresultaten worden in de hoofdstukken 2, 3 en 4 beschreven.

Relevante eigenschappen van de AGRIS-database

De centrale bron van informatie voor dit onderzoek is de AGRIS-database. Hierin is een groot aantal gegevens over grondtransacties in het landelijk gebied samengebracht. De database is gevuld met gegevens vanaf 2012. In figuur 1.1 is schematisch weergegeven welke bronnen ten grondslag liggen aan de informatie in de AGRIS-database. In AGRIS worden administratieve bronnen (de bronnen in de linker kolom) en geografische bronnen (de bronnen in de rechter kolom) gecombineerd.

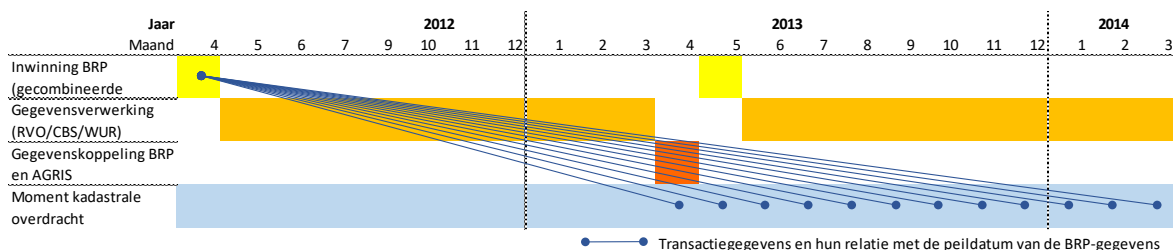
Het is voor dit onderzoek van groot belang om over een betrouwbare indicatie te beschikken die aangeeft of een kadastraal perceel ten tijde van de overdracht verpacht is. De Basisregistratie Percelen (hierna BRP) vormt de enige bron met landsdekkende informatie over pachtovereenkomsten.

De BRP wordt jaarlijks gevuld door agrariërs die per landbouwperceel aangeven welk gewas ze op het perceel telen en op basis van welke gebruikstitels ze de grond gebruiken. De gebruikstitel maakt onderscheid naar eigendom, erfpacht, verschillende pachtvormen en overige gebruiksvormen. Deze gegevens worden door RVO.nl - de inwinnende instantie - niet op juistheid gecontroleerd. De BRP is - zie figuur 1.1 - een standaardonderdeel van de AGRIS-database.



Figuur 1.1 Schema gegevenskoppeling ten behoeve van AGRIS-database
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Voor de koppeling aan de AGRIS-database wordt jaarlijks eenmalig een update van de BRP-gegevens doorgevoerd. Hierdoor ontstaat een actualiteitsverschil tussen de kadastrale transactiegegevens en de gekoppelde BRP-gegevens. Dit actualiteitsverschil varieert, afhankelijk van het transactiemoment, tussen de 11 en 22 maanden. Een transactie uit bijvoorbeeld april 2013 wordt gekoppeld aan de BRP-gegevens van mei 2012, terwijl een transactie uit maart 2014 ook aan de BRP-gegevens van mei 2012 wordt gekoppeld (figuur 1.2). Het gevolg van dit actualiteitsverschil is dat de indicator voor reguliere pacht is bepaald op basis van verouderde gegevens. In de database wordt een overgedragen perceel waarop tot aan de overdracht sprake was van reguliere pacht gecodeerd als regulier verpacht. In een deel van deze transacties kan de reguliere pacht ten tijde van de overdracht echter al zijn beëindigd.



Figuur 1.2 Schema actualiteit gegevenskoppeling BRP-gegevens in AGRIS-database
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Na de eerste analyse op basis van de AGRIS-database (inclusief actualiteitsverschil) in hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan de actualiteit van de gegevenskoppeling. Hiervoor zijn de kadastrale transactiegegevens gekoppeld met latere jaren van de BRP, en is gekeken naar de aanwezigheid van reguliere pacht 'één jaar na dato' en 'twee jaar na dato'. Met 'één jaar na dato' wordt de koppeling van de transactie bedoeld aan de BRP-gegevens van hetzelfde kalenderjaar als de overdracht, en met 'twee jaar na dato' geldt dat voor het jaar volgend op het transactiejaar. Met deze bewerkingen kunnen overdrachten waarbij juist voorafgaand aan de overdracht de reguliere pachtovereenkomst is ontbonden, worden geïdentificeerd.

Vanwege het grote belang van de BRP voor dit onderzoek, is het wenselijk gevoel te krijgen bij de betrouwbaarheid van de in de BRP geregistreerde gebruikstitels en bij de volledigheid van de koppeling tussen de BRP en de kadastrale transactiegegevens. Een onderzoek naar de betrouwbaarheid van de in de BRP geregistreerde gebruikstitels valt buiten de mogelijkheden van dit onderzoek. Aan een onderzoek naar de volledigheid van de koppeling tussen de BRP en de kadastrale transactiegegevens is echter wel veel aandacht besteed. Enerzijds is in twee steekproeven vergeleken in hoeverre de BRP-percelen met de gebruikstitel 'reguliere pacht' overeenkomen met de kadastrale akte-informatie over eventuele overdracht van reguliere pacht. Anderzijds is de koppelmethode van de BRP-percelen aan de kadastrale transactiegegevens gecontroleerd, door te kijken naar de geografische overlap tussen beiden. De conclusie van deze kwaliteitscontrole is dat de inhoud van de AGRIS-database - mits aangevuld met enkele specifieke data-analyses - voldoende volledig en betrouwbaar is om het onderzoeksdoel van de Belastingdienst te dienen. De resultaten van deze beide kwaliteitscontroles zijn in de bijlagen 1 en 2 in deze rapportage opgenomen.

Data-analyse; de berekening van grondprijzen

Prijs van onverpachte landbouwgrond

Het prijsniveau op de markt voor grasland en bouwland, en landbouwgrond in Nederland is met de volgende selectiecriteria bepaald:

- Grondgebruik: grasland, bouwland en snijmaïsland
- Soort overdracht: koop-verkoop
- Zakelijk recht: volle eigendom
- Geen opstallen op het perceel aanwezig
- Geen reguliere pachtovereenkomst of erfpacht
- Geen familierelatie tussen verkoper-koper
- Oppervlak perceel groter dan 0,25 ha
- De koopsom groter dan 1 euro
- (Eén van) de koper(s) exploiteert een landbouwbedrijf

Verhandelde percelen met extreem hoge en lage prijzen zijn volgens een statistische methodiek uitgesloten.

De op deze wijze afgeleide grondprijs wordt gepubliceerd in het kwartaalbericht over de agrarische grondmarkt van het Kadaster en Wageningen Economic Research. Deze grondprijs geeft de prijs van onverpachte grond weer en omvat naast het volle eigendom ook grond met overige gebruikstitels. In hoofdstuk 2 worden de prijzen voor onverpachte grond gepresenteerd.

Prijs van reguliere verpachte landbouwgrond

Voor de berekening van de prijs van regulier verpachte grond worden vrijwel dezelfde selecties uitgevoerd als voor de berekening van de prijs van onverpachte grond. Het enige verschil is dat voor het zakelijk recht niet het 'volle eigendom' wordt geselecteerd, maar 'reguliere pacht' die ook als zodanig in de BRP voorkomt. De in de BRP voorkomende gebruikstitel 'reguliere pacht-kortlopend' wordt in de AGRIS-database niet tot de reguliere pacht gerekend.

Dit onderscheid tussen (gewone) reguliere pacht en kortlopende reguliere pacht is relevant, omdat in de publicatie Waardering van verpachte gronden in box 3 - Belastingjaar 2016 (Belastingdienst, 2016) onderscheid wordt gemaakt tussen 'eindige' en 'niet-eindige' pacht. Niet-eindige pacht is:

'de verpachting van gronden op basis van een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst met een, op de betreffende waardepeildatum, verwachte looptijd van langer dan 20 jaar. Van rechtswege wordt deze pacht met telkens 6 jaar verlengd. In beginsel vallen deze gronden onder de categorie 'niet-eindige' pacht.'

De overige reguliere, teelt- en geliberaliseerde pachtovereenkomsten vallen onder de eindige pacht.

Prijs reguliere verpachte grond naar koper

De waardering van verpachte gronden in box 3 is gericht op particuliere grondeigenaren die hun grond verpachten aan agrariërs. In dit onderdeel gaan we nader in op de kopers van regulier verpachte grond, waarbij we de volgende groepen onderscheiden:

- Aankoop door zittende pachter. Agrariërs met een reguliere pachtovereenkomst kunnen gebruik maken van het voorkeursrecht als de verpachter aangeeft de grond te willen verkopen.
- Aankoop door veilige verpachter. Met ingang van september 2007 is het mogelijk dit zogenaamde voorkeursrecht van de pachter te passeren, als de kopende partij kan aantonen dat deze een 'veilige' verpachter is. Dat wil zeggen een verpachter die de grond niet in eigen gebruik zal nemen. De gegevens in AGRIS geven geen uitsluitsel of de koper een veilige verpachter is. Als benadering zijn de aankopen door andere partijen dan de zittende pachters geselecteerd. Uit de overblijvende kopers zijn de partijen verwijderd die waarschijnlijk de grond hebben aangekocht voor niet-agrarische doeleinden, zoals gemeenten, projectontwikkelaars en natuurorganisaties. Verder zijn de overige agrariërs uitgesloten, omdat mag worden aangenomen dat ze doorgaans wel aanspraak zullen maken op het gebruik van de grond.

De resultaten van de prijsberekening van regulier verpachte grond zijn in hoofdstuk 3 gebundeld.

Enquête

Naast de data-analyse is een enquête onder deskundigen gehouden. Hiervoor zijn 15 deskundigen (agrarische makelaars en taxateurs, rentmeesters en taxateurs van de Belastingdienst) uit het netwerk van de onderzoekers en opdrachtgever geselecteerd (bijlage 6). De vragenlijst (bijlage 7) is met de opdrachtgever kortgesloten en vervolgens via de mail aan de deskundigen verzonden. De geënquêteerden hebben eenmaal een herinnering ontvangen.

Het doel van de vragenlijst is om op te halen hoe de praktijkwereld verpachte grond waardeert. Gevraagd is naar de wijze waarop de regulier verpachte waarde wordt getaxeerd, welke factoren daarbij een rol spelen, naar het relatieve prijsverschil tussen grond in verpachte staat en onverpachte grond, en naar de prijsvorming bij aankoop door een zittende pachter en door een veilige verpachter. Daarnaast is de deskundigen gevraagd de overige pachtvormen onderling te vergelijken voor wat betreft het prijsverschil ten opzichte van onverpachte grond.

De resultaten van de enquête zijn beschreven in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 5 sluit af met een synthese van de resultaten uit de hoofdstukken 2 tot en met 4.

2 Prijs onverpachte en verpachte grond

2.1 Agrarische grondprijs

In tabel 2.1 is de grondprijs van onverpachte agrarische grond opgenomen zoals het Kadaster en WUR die naar buiten brengt via de kwartaalberichten. De agrarische grondprijs is de gemiddelde prijs van onverpachte landbouwgrond aangekocht door agrariërs op de vrije markt. Onverpacht wil zeggen dat transacties van grond met de gebruikstitel 'reguliere pacht' of 'erfpacht' zijn buitengesloten (zie ook paragraaf 1.4).

De agrarische grondprijs is gestegen van 47.500 euro in 2012 tot 57.900 euro per ha in 2016, een toename van 22% (tabel 2.1). De gemiddelde prijs van bouwland ligt ruim boven die van grasland, en is sterker gestegen in de afgelopen vijf jaar.

De oppervlakte die in tabel 2.1 is vermeld, is het areaal dat behoort bij de overdrachten die gebruikt zijn voor de berekening van de grondprijs. De totale hoeveelheid landbouwgrond die op de vrije markt wordt verhandeld - de agrarische grondmobiliteit - ligt in de periode 2012-2016 rond de 33.000 ha per jaar. Het verschil tussen deze de oppervlakte in de tabel en deze 33.000 ha per jaar wordt veroorzaakt door de transacties die niet voldoen aan de in paragraaf 1.4 alinea 'Prijs van onverpachte landbouwgrond' beschreven selectiecriteria.

Tabel 2.1 Agrarische grondprijs, 2012-2016

	Prijs in euro per ha			Oppervlakte landbouwgrond (ha)
	Bouwland	Grasland	Landbouwgrond	
2012	51.000	43.600	47.500	9.546
2013	53.800	45.400	49.400	9.775
2014	56.800	48.100	52.000	12.203
2015	60.600	50.600	55.200	10.902
2016	65.700	52.800	57.900	10.229
Totaal 2012-2016	57.200	48.400	52.500	52.657

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

2.2 Prijs regulier verpachte grond

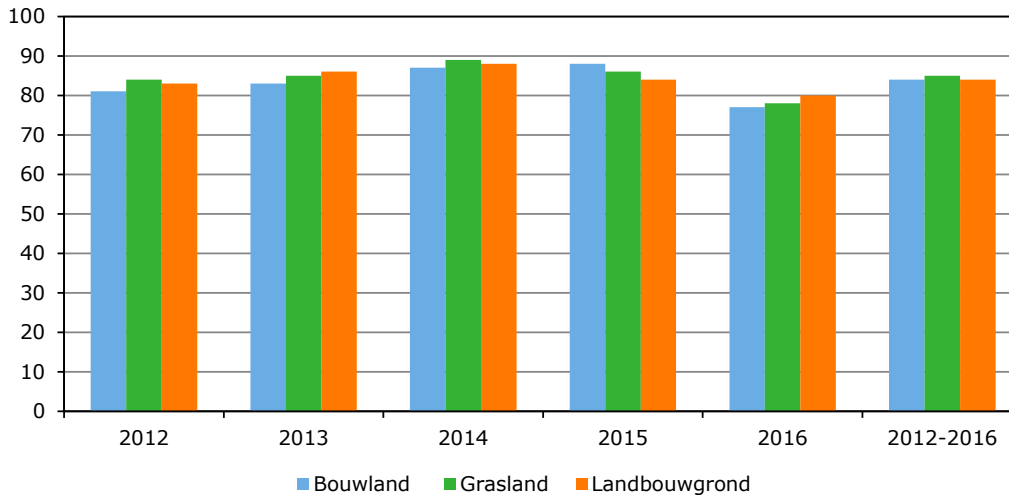
De gemiddelde prijs van verhandelde landbouwgrond in regulier verpachte staat (op het moment van koop) is tussen 2012 en 2016 met 18% toegenomen: van 39.200 in 2012 tot 46.200 euro per ha in 2016 (tabel 2.2). Deze stijging ligt wat onder de prijsstijging van grond in onverpachte staat. Vooral de prijs van regulier verpacht grasland is minder hard opgelopen.

Tabel 2.2 Agrarische grondprijs regulier verpachte grond, 2012-2016

	Prijs in euro per ha			Oppervlakte landbouwgrond (ha)
	Bouwland	Grasland	Landbouwgrond	
2012	41.500	36.700	39.200	1.687
2013	44.700	38.600	42.600	2.011
2014	49.200	42.900	46.000	2.256
2015	53.200	43.300	46.600	2.256
2016	50.900	41.000	46.200	1.757
Totaal 2012-2016	47.900	40.900	44.300	9.967

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

In figuur 2.1 is de grondprijs van regulier verpachte landbouwgrond (tabel 2.2) afgezet tegen die van onverpachte grond (tabel 2.1). Gemiddeld over de gehele beschouwde periode (2012-2016) ligt de verhouding voor landbouwgrond op 84% (voor bouwland 84%, grasland 85%). Deze prijsverschillen geven echter geen goede weergave van de waarde van regulier verpachte grond. Een oorzaak is het in paragraaf 1.4 beschreven actualiteitsverschil tussen de brongegevens. Een perceel grond waarvan de reguliere pachtovereenkomst is ontbonden voorafgaand aan de kadastrale overdracht, wordt onterecht als regulier verpacht aangemerkt. Een andere oorzaak is het niet correct opgeven van de gebruikstitels in de BRP door agrariërs.



Figuur 2.1 Verhouding (%) prijs regulier verpachte grond en onverpachte grond, 2012-2016
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Regionale prijsverschillen (zie bijlage 3)

In bijlage 3 zijn de prijsverschillen tussen onverpachte en verpachte grond voor vier landsdelen weergegeven. Over de gehele periode 2012-2016 is dat 89% in Noord, 81% in Oost, 90% in West en 83% in Zuid (alles ten opzichte van de onverpachte grondprijs). De onderlinge prijsverschillen zijn dus gemiddeld genomen vrij klein. Tussen de jaren en binnen de landsdelen lopen die meer uiteen, wat onder meer veroorzaakt wordt door de beperkte mobiliteit (landsdekkend tussen 2012 en 2016 gemiddeld 1.990 ha per jaar).

2.3 Prijs landbouwgrond met overige gebruikstitels

In tabel 2.3 is de agrarische grondprijs (dat wil zeggen zonder reguliere pacht en erfacht) (tabel 2.1) vergeleken met de prijs van landbouwgrond met één van de gebruikstitels volgens de BRP. Voor de in de BRP voorkomende gebruikstitels natuurpacht, pacht van geringe oppervlakte, grondgebruiksverklaring, in gebruik van een terreinbeherende organisatie, tijdelijk gebruik Land-, Reconstructie- of Herinrichtingswet en overige exploitatievormen is het aantal waarnemingen c.q. verhandeld areaal zeer klein (samen 259 ha), zodat die hier zijn weggelaten. In bijlage 4 is het totaal areaal landbouwgrond naar de verschillende gebruiksrechten weergegeven.

Tabel 2.3 Grondprijs naar gebruikstitel ten opzichte van agrarische grondprijs (tabel 2.1), 2012-2016 a)

Gebruikstitel BRP	Prijs in % van de prijs onverpachte grond (tabel 2.1)			Oppervlakte landbouwgrond (ha)
	Bouwland	Grasland	Landbouwgrond	
Eigendom	104	101	103	23.651
Regulier kortlopend	102	98	97	1.678
Liberale pacht >6 jaar	105	94	100	212
Liberale pacht <6 jaar	103	96	97	2.887
Eenmalige pacht	94	96	95	4.318
Teeltpacht	102	90	108	596
Overig (informele pacht)	93	99	97	13.523

a) Voor 2016 is gebruik gemaakt van alleen de transacties van januari tot en met mei 2016.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Het verschil tussen de (gemiddelde) agrarische grondprijs en die van grond naar verschillende gebruikstitels blijft in de meeste gevallen beperkt tot enkele procenten (tabel 2.3) (voor de absolute cijfers zie bijlage 5). Alleen voor grond met eenmalige pacht en teeltpacht is het verschil wat groter. Het opvallende verschil tussen de percentages voorbouwland, grasland en totaal agrarische grond met teeltpacht wordt verklaard doordat de grondprijscijfers van teeltpacht voornamelijk worden bepaald door bouwland, terwijl grasland een grotere rol speelt in de berekening van de gemiddelde grondprijs van onverpachte grond.

De percentages boven de 100% bij de gebruikstitel 'eigendom' worden veroorzaakt door de methode om de agrarische grondprijs te berekenen (zie paragraaf 1.4). Volgens deze methode worden alleen erfpacht en reguliere pacht uitgesloten, terwijl de overige gebruikstitels in de berekening worden meegenomen. Tabel 2.3 laat zien dat de aanvullende uitsluiting van al de andere gebruikstitels de berekende agrarische grondprijs met maximaal enkele procenten laat stijgen.

2.4 Conclusies

Op basis van een eerste analyse van de prijs van onverpachte grond - de agrarische grondprijs - en de prijs van regulier verpachte grond, kan de volgende tussenbalans worden opgemaakt:

- De prijs van regulier verpachte landbouwgrond komt over de afgelopen vijf jaar (2012-2016) uit op 84% van de agrarische grondprijs.
- Op het niveau van een indeling van het land in vier delen, ligt de prijs van verpachte grond tussen 81% (in Oost) en 90% (in West) van de prijs van onverpachte grond.
- De prijs van grond met gebruikstitels met een behoorlijke mobiliteit (eenmalige pacht, kortlopende liberale pacht en overige (informele pacht) wijkt niet of nauwelijks af van de prijs van onverpachte grond.

3 Prijs regulier verpachte grond

De prijzen van regulier verpachte grond, zoals opgenomen in hoofdstuk 2, zijn betaald door agrariërs. Het bijbehorend totaal verhandeld areaal grond komt over de jaren 2012-2016 uit op 9.967 (tabel 2.2). Daarvan is 4.663 ha (47%) verworven door de zittende pachters, en 5.305 ha (53%) door andere partijen, waaronder overige agrariërs. De laatstgenoemden zullen de grond hoogstwaarschijnlijk in eigen gebruik gaan nemen, en zijn daarom geen veilige verpachters. Veilige verpachters zullen vooral te vinden zijn onder de niet-agrarische verkrijgers. De prijsvorming binnen de drie verkrijgersgroepen (zittende pachter, overige agrariërs en veilige verpachters) wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt.

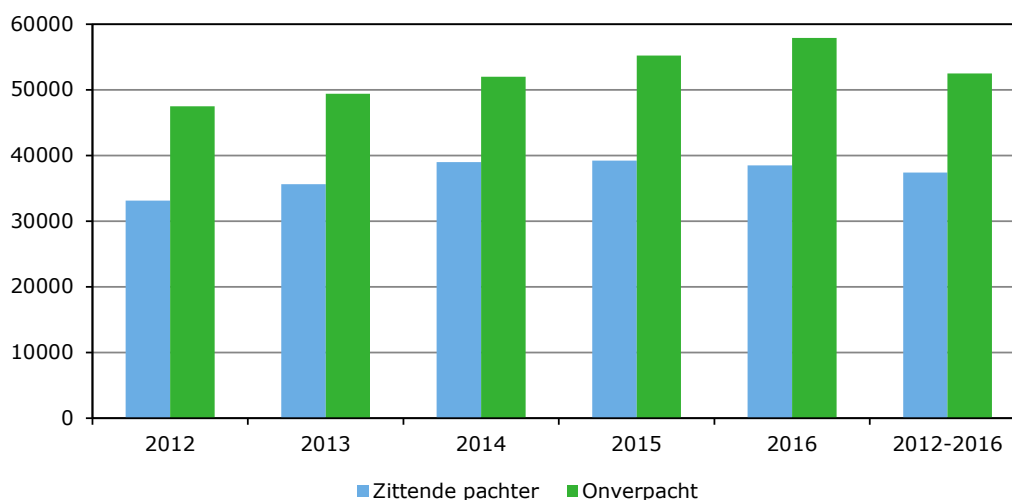
3.1 Aankoop door zittende pachter

De gemiddelde grondprijs voor regulier verpachte grond aangekocht door de zittende pachter - lees de 'zittende boer' - is gestegen van 33.100 euro per ha in 2012 tot 38.500 euro in 2016 (tabel 3.1). Dat komt neer op een toename van 16%, tegen een prijsstijging van 22% voor onverpachte grond. De waarde van verpachte ten opzichte van onverpachte grond is daardoor afgenomen, van 70% naar 66%. Over de gehele periode 2012-2016 bedraagt het prijsverschil 71% (tabel 3.1 en figuur 3.1).

Tabel 3.1 Aankoop zittende pachter, 2012-2016

	Aankoop zittende pachter		Prijs onverpacht (euro/ha)	Prijs / prijs onverpacht (%)
	Oppervlakte (ha)	Prijs (euro/ha)		
2012	740	33.100	47.500	70
2013	899	35.600	49.400	72
2014	1.078	39.000	52.000	75
2015	999	39.200	55.200	71
2016	946	38.500	57.900	66
Totaal 2012-2016	4.663	37.400	52.500	71

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.



Figuur 3.1 Grondprijs in geval van aankoop door zittende pachter ten opzichte van onverpachte grond, 2012-2016

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Over heel 2012-2016 loopt het prijsverschil van verpachte grond ten opzichte van onverpachte grond uiteen van 67% à 70% in regio Oost respectievelijk Zuid, tot 74% à 76% in West en Noord. Tussen de jaren en de gebieden zijn wel wat grotere variaties, maar het gros van de waarnemingen ligt tussen 60% en 80% (met een bandbreedte van 57% tot 95%).

De prijzen voor aankoop van grond door de zittende pachter hebben betrekking op een gemiddeld verhandeld areaal grond van ruim 900 ha per jaar (tabel 3.1). De ontwikkeling van de aankopen tussen 2012 en 2016 komt overeen met dat van de totale agrarische grondmobiliteit, de hoeveelheid agrarische grond die is overgedragen op de vrije markt.

3.2 Aankoop door overige agrariërs

De overige agrariërs hebben over heel 2012-2016 gemiddeld 50.500 euro per ha betaald voor de aankoop van grond in verpachte staat. Dat is maar iets (4%) onder het niveau van onverpachte grond (52.500 euro per ha). Afgaand op de bijna marktconforme prijs voor onverpachte grond die de overige agrariërs bereid zijn te betalen, is het aannemelijk dat ze de grond voor eigen gebruik gaan benutten. Het is goed mogelijk dat voor de kadastrale overdracht van de grond de pachtovereenkomst al is beëindigd. Door het in paragraaf 1.4 beschreven actualiteitsverschil, is dit in de AGRIS-database niet zichtbaar. Dat kan echter zichtbaar gemaakt worden door de transacties achteraf te koppelen met nieuwe jaren van de BRP.

Tabel 3.2 Aankoop door overige agrariërs (geen zittende pachters), 2012-2016

	Aankoop veilige verpachter		Prijs onverpacht (euro/ha)	Prijs / prijs onverpacht (%)
	Oppervlakte (ha)	Prijs (euro/ha)		
2012	948	44.000	47.500	93
2013	1.112	48.200	49.400	98
2014	1.178	52.500	52.000	101
2015	1.256	52.500	55.200	95
2016	810	55.100	57.900	95
Totaal 2012-2016	5.305	50.500	52.500	96

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Als controle is nagegaan of de aangekochte percelen nog regulier verpacht zijn een jaar nadat de transacties plaatsvonden. Dat kan alleen voor de jaren 2012-2014 worden gedaan, omdat het meest recente beschikbare jaar 2016 is. Met dat jaar kan van de aangekochte verpachte percelen in 2014, een jaar na aankoop de pachtstatus worden bepaald. Een jaar na de aankopen door overige agrariërs in de periode 2012-2014 is nog slechts 9% van de verpachte grond regulier verpacht.

3.3 Aankoop door veilige verpachter

Aangekochte grond is in jaar van aankoop verpacht

Om te bepalen er een veilige verpachter is, is één van de criteria dat het aangekochte perceel in het jaar van de transactie (volgens de BRP) regulier verpacht wordt (tabel 3.3). In het tweede deel van deze paragraaf is de termijn opgerekt tot één jaar na het transactiejaar (tabel 3.4).

Tabel 3.3 Aankoop veilige verpachter, 2012-2015 a)

	Aankoop veilige verpachter		Prijs onverpacht (euro/ha)	Prijs / prijs onverpacht (%)
	Oppervlakte (ha)	Prijs (euro/ha)		
2012	425	37.200	47.500	78
2013	401	40.000	49.400	81
2014	335	43.100	52.000	83
2015	298	47.100	55.200	85
Totaal 2012-2015	1.459	41.300	51.200	81

a) Grond is in het jaar van aankoop verpacht.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

In verband met het actualiteitsverschil tussen de brongegevens (zie paragraaf 1.4) is de koppeling van de transacties van een bepaald jaar met hetzelfde jaar van de BRP-gegevens (voor het bepalen van reguliere pacht) pas achteraf mogelijk. Bij het uitvoeren van het onderzoek was dat mogelijk tot en met 2015. Gemiddeld over de periode 2012-2015 ligt de prijsverhouding tussen onverpachte en verpachte grond op 81% (tabel 3.3).

De aankopen van verpachte en onverpachte grond zijn niet in dezelfde verhoudingen over het land verdeeld. Over de jaren 2012-2015 is naar verhouding meer verpachte grond door een veilige verpachter aangekocht in de regio Zuid ('duurdere regio') en minder in de regio's Oost en West. Zou hiervoor gecorrigeerd worden, dan neemt het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte grond met een enkele procentpunten toe (in de periode 2012-2015 van 81% naar 78%).

Aangekochte grond is één jaar na aankoop jaar nog verpacht

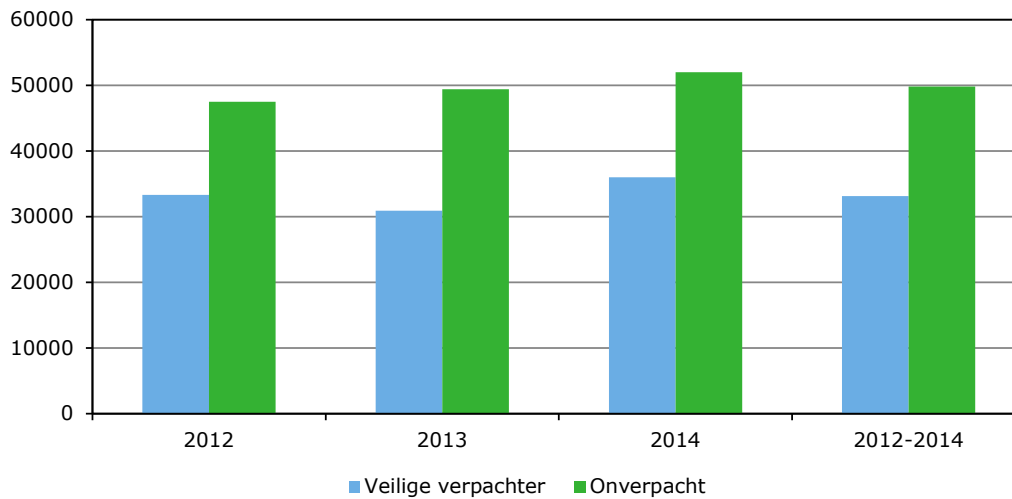
Om er zeker van te zijn dat de grond na aankoop nog wordt verpacht, is de selectie aangescherpt tot de eis dat de grond één jaar na aankoop nog wordt verpacht. Hierdoor valt ook het jaar 2015 in de waarnemingen af. Over de jaren 2012-2014 hebben veilige verpachters gemiddeld 33.000 euro per ha betaald voor verpachte grond (tabel 3.4 en figuur 3.2). Dat is 66% van de prijs van onverpachte grond in deze periode. Een correctie voor de verhandelde arealen verpachte grond op basis van die van onverpachte grond over de landsdelen leidt tot een heel lichte wijziging in de prijsverhouding, van 66% naar 65%.

Tabel 3.4 Aankoop veilige verpachter, 2012-2014 a)

	Aankoop veilige verpachter		Prijs onverpacht (euro/ha)	Prijs / prijs onverpacht (%)
	Oppervlakte (ha)	Prijs (euro/ha)		
2012	219	33.300	47.500	70
2013	237	30.900	49.400	63
2014	165	36.000	52.000	69
Totaal 2012-2014	621	33.100	49.800	66

a) Grond is één jaar na aankoop nog verpacht.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.



Figuur 3.2 Grondprijs bij aankoop door veilige verpachter ten opzichte van prijs onverpachte grond, 2012-2014 a)

a) Op basis van selectie-eis 'twee-jaar-na-dato'.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

3.4 Conclusies

In dit hoofdstuk is ingezoomd op de prijs van reguliere verpachte grond, waarvoor onderscheid is gemaakt in drie kopersgroepen.

- De zittende pachters hebben in de periode 2012-2016 regulier verpachte grond aangekocht tegen een prijs van 71% van de prijs van onverpachte grond, met een spreiding tussen de jaren van 66% tot 75%.
- De overige agrariërs betaalden voor regulier verpachte grond ongeveer evenveel als voor onverpachte grond. Bij een nadere analyse waarbij de actualiteitsverschillen in de brongegevens zijn opgeheven, blijkt dat de pachtovereenkomsten al voor het grootste deel zijn beëindigd voorafgaand aan de aankoop.
- De veilige verpachters hebben in de periode 2012-2014 reguliere verpachte grond aangekocht tegen een prijs van 66% van de prijs van onverpachte grond, met een spreiding tussen de jaren van 63% tot 70%.

4 Enquête deskundigen

4.1 Werkveld respondenten

Het kwantitatief ingestoken data-onderzoek is aangevuld met praktijkervaring door een enquête te houden onder een 15 deskundigen. Bijlage 6 bevat een overzicht van de geënquêteerden en bijlage 7 de vragenlijst.

Van de 15 aangeschreven deskundigen hebben 9 gereageerd. Het werkveld van deze negen geënquêteerden is redelijk gelijkmatig over het land verspreid, hoewel het noordelijke en westelijke deel van Nederland iets sterker vertegenwoordigd zijn dan de overige landsdelen. Vijf van de negen geënquêteerden waarderen 10 tot 50 agrarische objecten per jaar (een object kan uit meerdere kadastrale percelen bestaan), drie van hen waarderen 50 tot 100 objecten per jaar en 1 waardeert meer dan 100 objecten per jaar.

Vier respondenten geven aan dat tot 10% van het door hen gewaardeerde aantal percelen regulier wordt verpacht. In de klassen 10 tot 20% en 20 tot 30% herkent zich telkens één deskundige. Twee geënquêteerden behoren tot de categorie waarbij meer dan 30% van de percelen regulier wordt verpacht.

In algemene zin merken 3 respondenten op dat de relatie tussen verkrijger en vervreemder veel invloed heeft op de prijsvorming. Als voorbeeld van dergelijke relaties noemt een respondent de familierelatie, waarbij de continuïteit van het agrarische bedrijf binnen de familie mogelijk is door (vererfde) grond via een constructie met reguliere pacht beschikbaar te houden voor de bedrijfsvoering van het familiebedrijf.

4.2 Zittende pachter

De respondenten onderschrijven unaniem de stelling:

Over het algemeen worden percelen die door de zittende pachter worden aangekocht lager gewaardeerd dan overgedragen percelen die vrij zijn van reguliere pacht, maar overigens van gelijke aard en hoedanigheid.

De prijsdrukkende factoren kunnen worden ingedeeld in juridische, economische en sociale factoren. Veruit het meest genoemd is de wettelijke bescherming van de pachter, als een omvattende factor, maar ook in de onderdelen, zoals het voorkeursrecht van koop, continuatierecht, indeplaatsstelling en de pachtnormen. Tot de economische factoren behoort het beperkt aantal kopers (pachter is in feite enige koper), de hoogte van de pacht en de waarde van de belegging. De relatie tussen de pachter en de verpachter is een voorbeeld van een sociale factor.

In de manier waarop de deskundigen het prijsverschil vaststellen, lijkt weinig variatie te zitten. Vaak worden referentietransacties genoemd als basis voor de waardering. De referentietransacties bevatten bij voorkeur percelen die in economische zin vergelijkbaar zijn aan het te waarderen perceel en die in verpachte staat worden verkocht. Daarnaast worden leeftijd van de pachter en de opvolgingssituatie, de hoogte van de jaarlijkse pachtsom, de normen voor de waardering van verpachte landbouwgronden in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 en 'literatuur' gebruikt om het prijsdrukkende effect te berekenen. Ten slotte wordt hier ook opgemerkt dat veel situaties met 'koop door zittende boer' in familiekringen plaatsvinden en derhalve een afwijkende waardering kennen. 'Ervaring' wordt door slechts één deskundige letterlijk genoemd als sturende factor in de bepaling van het prijseffect.

Acht respondenten noemen alleen bronnen en factoren, terwijl de feitelijke berekening van het prijsverschil niet wordt toegelicht. Slechts één respondent beschrijft een vuistregel om te komen tot een grondprijsberekening. Waarschijnlijk baseren de deskundigen hun berekening op een combinatie van de genoemde bronnen en factoren gecombineerd met ervaring en kennis.

Geen enkele respondent hanteert een vast kortingspercentage op de vrije waarde om de prijs van een te verkopen - regulier verpacht - perceel aan de zittende pachter te berekenen. De respondenten geven aan dat deze tussen 40 en 80% van de vrije waarde ligt. De hoogste prijzen liggen gemiddeld rond de 70% van de vrije waarde; de laagste prijzen liggen gemiddeld rond de 55% van de vrije waarde; het midden van de bandbreedten ligt rond de 60%.

4.3 Veilige verpachter

Acht respondenten herkennen zich in de stelling:

Over het algemeen worden percelen waarop sprake is van een voortzetting van de reguliere verpachting na eigendomsoverdracht lager gewaardeerd dan overgedragen percelen die vrij zijn van reguliere pacht, maar overigens van gelijke aard en hoedanigheid.

Evenals bij de verkoop aan de zittende pachter, noemen de respondenten de wettelijke bescherming van de pachter (waaronder bijvoorbeeld de indeplaatsstelling) als belangrijkste factor voor die lagere waardering. Naast deze factor is het rendement (relatief lage pacht) als economische factor aangedragen. Een respondent merkt op dat de (absolute) waarde in verpachte staat de laatste tijd is toegenomen door een gunstiger rendement (waardestijging en pachtprijs) dan van andere beleggingen.

De deskundigen baseren de lagere waardering vooral op referentietransacties en rendementscijfers (dat wil zeggen de jaarlijkse pachtsom). Dat zijn vrijwel dezelfde bronnen als die gebruikt worden voor de waardering van grond bij aankoop door de zittende pachter. Nieuw is dat de marktrente als waarderingsfactor is benoemd, al zal deze bij verkoop aan de zittende pachter ook een rol spelen. Ook 'ervaring' wordt weer genoemd als middel om waardering te bepalen. Ook hier geven de respondenten wel de bronnen en de factoren, maar niet de exacte berekeningswijze.

Het prijsverschil tussen grond verkocht aan een veilige verpachter en onverpachte grond kent volgens de geënquêteerden meer variatie dan de grond die aan de zittende pachter wordt verkocht. Alle door de deskundigen aangegeven prijsverschillen variëren tussen de 45% en de 80% van de vrije waarde. Het gemiddelde van de hoogste prijzen ligt rond de 65% van de vrije waarde; het gemiddelde van de laagste prijzen ligt rond de 55% van de vrije waarde, waarbij het gemiddelde van de genoemde antwoorden uit komt rond de 60% van de vrije waarde.

De waardering van regulier verpachte grond bij verkoop aan de zittende pachter en bij verkoop aan een veilige verpachter ontloopt elkaar per saldo niet zoveel: vijf van de negen respondenten geven aan dat het prijseffect bij verkoop aan de zittende pachter gelijk is aan het prijseffect bij verkoop aan een veilige verpachter. Twee geënquêteerden geven aan dat het prijsdrukkende effect bij verkoop aan de zittende pachter ongeveer 5% lager is dan bij verkoop aan een veilige verpachter. Twee andere respondenten geven aan dat de prijsdruk bij verkoop aan de zittende pachter 5 tot 10% hoger ligt dan bij verkoop aan een veilige verpachter.

4.4 Overige pachtvormen

De vragen over de overige pachtvormen zijn minder uniform beantwoord dan de beide onderdelen over de zittende pachter en de veilige verpachter. De stelling

'Over het algemeen worden percelen waarop sprake is van een voortzetting van andere gebruiks-/pachtvormen dan reguliere verpachting na eigendomsoverdracht lager gewaardeerd dan overgedragen percelen in vrije staat, maar overigens van gelijke aard en hoedanigheid'

wordt door zeven van de negen geënquêteerden positief bevestigd.

Twee van de negen respondenten geven aan het grootste prijsverschil te zien bij geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar, gevolgd door respectievelijk geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar, eenmalige pacht, teelpacht, natuurpacht en mondelinge pacht. Drie respondenten kennen aan mondelinge pacht de hoogste prijsdruk toe. Hierbij wijzen de respondenten op de wettelijke regel dat mondelinge pacht kan worden omgezet naar reguliere pacht. Twee van de negen respondenten geven aan dat geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar een groter prijsdrukkend effect heeft dan de overige pachtvormen (exclusief reguliere pacht).

Als belangrijkste prijsdrukkende factor wordt de looptijd van de overeenkomst genoemd. Ook wordt aangegeven dat de afwezigheid van juridische bescherming van de pachter leidt tot een - ten opzichte van overdrachten aan zittende pachter en veilige verpachter - beperktere prijsdruk. Sommigen baseren zich voor de bepaling van het prijsdrukkende effect op de kengetallen uit de jaarlijkse publicatie Waardering van verpachte gronden in box 3 van de Belastingdienst.

Slechts een beperkt aantal respondenten noemt een concrete bandbreedte voor het prijseffect van overige pachtvormen. De antwoorden laten een brede en sterk variërende bandbreedte zien tussen de 50 en de 100% ten opzichte van de vrije waarde. Ook merkt één van de deskundigen op dat 'gebruiksovereenkomsten' bedoeld zijn voor kortdurend gebruik en dat deze daarom überhaupt geen prijseffect hebben.

4.5 Conclusies

De respondenten noemen juridische, economische en sociale factoren als oorzaken van de lagere waardering van regulier verpachte landbouwgrond bij verkoop aan zittende pachters en veilige verpachters. De wettelijke bescherming van de pachter wordt het meest genoemd, hoewel de (familie)relatie tussen de pachter en de verpachter ook een grote rol speelt.

Voor het prijsdrukkende effect van de verkoop van grond aan een veilige verpachter spelen -volgens de geënquêteerden - dezelfde argumenten een rol, aangevuld met het feit dat beleggers interesse hebben om regulier verpachte grond - tegen een gereduceerde prijs - te verkrijgen.

Respondenten baseren zich voor de bepaling van het prijseffect met name op referentie-transacties. Dit doen zij zowel in geval van aankoop door de zittende boer, als in de situatie dat een veilige verpachter de grond verwerft. Andere bronnen bij het vaststellen van de prijsverschil zijn de pachtsom, de leeftijd van de pachter en de opvolgingssituatie binnen het pachtende bedrijf.

De respondenten waarderen de grond bij aankoop door de zittende pachter op ongeveer 60% van de vrije waarde. Voor de overdrachten van grond aan een veilige verpachter ligt het gemiddelde ook rond de 60% van de vrije waarde. Het type verkrijger (zittende pachter dan wel veilige verpachter) heeft volgens de respondenten dus nauwelijks effect op de waardering van de grond.

De waardering van overige verpachte (niet regulier) landbouwgrond wordt met name bepaald door de looptijd van de overeenkomst. De door een beperkt aantal respondenten genoemde kortingspercentages liggen tussen de 50% en 100% van de vrije waarde.

5 Synthese

5.1 Normwaarden verpachte landbouwgrond Belastingdienst

De Belastingdienst publiceert jaarlijks gegevens voor de waardering van verpachte landbouwgrond in box 3 van de inkomstenbelasting (Belastingdienst, 2016). De waardering wordt via een percentage afgeleid van de agrarische grondprijs; dat is de gemiddelde prijs van onverpachte landbouwgrond (bouwland, grasland en snijmais) aangekocht door agrariërs op de vrije markt. Voor landbouwgrond uitgegeven via 'niet-eindige pacht' geldt een normwaardering van 50% van de vrije waarde. Niet-eindige pacht is de uitgifte van landbouwgrond via reguliere pachtovereenkomsten met een op de waardepeildatum verwachte looptijd van meer dan 20 jaar. Voor eindige pacht loopt de waardering op met 2,5 procentpunt per jaar dat de resterende looptijd afneemt: bij een resterende looptijd tot 20 jaar geldt een normwaarde 50% van de waarde van onverpachte landbouwgrond, en bij een looptijd tot 1 jaar is dat 97,5%.

Voor het bepalen van de normwaarden voor verpachte grond is in 2002 een onderzoek uitgevoerd naar de prijzen van verpachte en onverpachte landbouwgronden (Luijt, 2002). Een van de conclusies daarin luidt: 'De prijs van verpachte grond beweegt zich sinds 1985 rond of net boven de 50% van de prijs van onverpachte grond.'

5.2 Herijking waardering verpachte landbouwgrond

De vraag is in hoeverre de waardering van landbouwgrond in box 3 nog in de pas loopt met de actuele ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt. In 2015 heeft Wageningen Economic Research in opdracht van a.s.r. vastgoed vermogensbeheer een verkennende studie verricht naar de prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden (Silvis en Voskuilen, 2015). In de periode 2012-2014 heeft de zittende pachter de grond aangekocht voor gemiddeld 71% van de prijs in onverpachte staat. Veilige verpachters betaalden gemiddeld iets minder dan de zittende pachters. Het aantal transacties en het verhandelde areaal waarbij een veilige verpachter de grond verwerft, is echter niet zo groot.

Voortbouwend op dit onderzoek en met behulp van de AGRIS-database is een kwantitatieve analyse uitgevoerd naar de prijzen van regulier verpachte en onverpachte landbouwgronden. Daarnaast is een enquête gehouden onder grondmarktdeskundigen over de waardering van verpachte landbouwgronden, waarbij ook op de achtergronden van de waardering is ingegaan.

5.3 Resultaten

Aankoop door zittende pachter

De zittende pachters hebben in de periode 2012-2016 de door hun regulier gepachte grond gekocht tegen gemiddeld 71% van de prijs van onverpachte grond (met een bandbreedte van 66% tot 75% op basis van de jaargemiddelden, tabel 5.1). De waardering door de respondenten van de enquête ligt met 60% op een wat lager niveau. De spreiding op basis van respondenten is berekend door de minimale en maximale kortingspercentages te middelen. De uitersten liggen tussen de 40% en 80% van de vrije waarde.

Tabel 5.1 Prijsverhouding (%) regulier verpachte en onverpachte landbouwgrond

	AGRIS-database	Enquête deskundigen
Aankoop door zittende pachter	a)	
• Spreiding	66-75	55-70
• Gemiddelde	71	60
Aankoop door veilige verpachter	b)	
• Spreiding	63-70	55-65
• Gemiddelde	66	60

a) Periode 2012-2016; b) Periode 2012-2014; Percentages bij eis dat grond twee jaar na aankoop nog verpacht wordt (volgens Basisregistratie Percelen).

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Het verschil tussen de berekende cijfers op basis van de AGRIS-database en de antwoorden van de respondenten kan onder meer zijn veroorzaakt door het meenemen in hun beantwoording van de verkoop in de familiesfeer terwijl deze transacties niet zijn meegenomen in de vanuit database berekende grondprijzen. Verder is het onderzoek onder de deskundigen beperkt van opzet (negen terugontvangen enquêtes).

Een ander deel van de verklaring kan liggen in het vaststellen of een perceel regulier verpacht is. De AGRIS-database maakt gebruik van de BRP, de enige bron met landsdekkende informatie over reguliere pacht. Op basis van een kleine steekproef uit de AGRIS-database (52 akten) blijkt dat veel percelen die als regulier verpacht zijn aangemerkt, niet als zodanig zijn aan te merken op basis van de kadastrale akten (zie bijlage 1, paragraaf b1.2). Aangenomen mag worden dat in deze akten geen prijsverschil is door verpachte staat, waardoor de vanuit de AGRIS-database berekende grondprijzen voor regulier verpachte grond waarschijnlijk wat hoger liggen dan de 'werkelijke' prijzen. Ter indicatie is de prijs berekend van de transacties van verpachte grond volgens de kadastrale akten, die vrijwel allemaal betrekking hebben op de aankoop door de zittende pachter. Die komt op basis van 19 akten uit op 60% van prijs van onverpachte grond (zie bijlage 1, paragraaf b1.2).

Aankoop door veilige verpachter

De veilige verpachters - verpachters die na aankoop van regulier verpachte grond de grond blijven verpachten-, hebben in de periode 2012-2014 reguliere verpachte grond aangekocht tegen 66% van de prijs van onverpachte grond (met een bandbreedte van 63% tot 70% tussen de afzonderlijke jaren, tabel 5.1). Dat zijn de cijfers afkomstig van de AGRIS-database inclusief bewerkingsslagen om het actualiteitsverschil in brongegevens op te heffen. De respondenten van de enquête komen uit op een bandbreedte van 55% tot 65% (met als uitersten 45% tot 80%) en een gemiddelde van 60% (tabel 5.1).

Ook voor de aankopen door een veilige verpachter komen de respondenten op een groter prijsverschil met onverpachte grond in vergelijking met de berekeningen op basis van de AGRIS-database. De oorzaken hiervan komen in meer of mindere mate overeen met die bij aankoop door zittende pachter: de invloed van familietransacties, het beperkte aantal respondenten en onvolkomenheden bij het bepalen van reguliere pacht in de AGRIS-database. In het laatste geval gaat het om de aanduiding van reguliere pacht die op basis van kadastrale akten niet correct is. Hierdoor zijn de op basis van de AGRIS-database berekende grondprijzen voor regulier verpachte grond waarschijnlijk wat hoger dan de 'werkelijke' prijzen (zie hiervoor). Ter indicatie zijn de prijzen berekend van aankopen van verpachte grond door een veilige verpachter volgens de kadastrale akten. Die komt op basis van 19 akten uit op 62% van prijs van onverpachte grond (zie bijlage 1, paragraaf b1.3).

Verder is de AGRIS-prijs van regulier verpachte grond aangekocht door een veilige verpachter gebaseerd op een beperkte set overdrachten met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 600 ha in de periode 2012-2014.

Volgens de respondenten heeft het type aankoper van grond (zittende of veilige verpachter) dus weinig invloed op de prijs (zie tabel 5.1). Uit de AGRIS-database blijkt dat de zittende pachters gemiddeld wat meer betalen dan de veilige verpachters. Dat zouden ze kunnen doen omdat ze de

beschikking krijgen over pachtvrije grond. Het geconstateerde prijsverschil tussen zittende pachters en veilige verpachters heeft een indicatieve waarde, aangezien het marktsegment van aankopen door veilige verpachters vrij beperkt is.

Invloed overige gebruikstitels op de prijsvorming

De invloed van overige pachtvormen - geliberaliseerde pacht (kort en lang), eenmalige pacht, teeltpacht, natuurpacht en mondelinge pacht - op de grondprijs hangt volgens de respondenten vooral af van de looptijd. Als de respondenten al een indicatie geven van het mogelijke prijseffect, dan gaat het om een brede en sterk variërende bandbreedte, van 50% tot 100% van de vrije waarde. De berekeningen op basis van de AGRIS-database bevestigen dit niet: de landelijke grondprijzen voor de overige belangrijkste pachtvormen wijken nauwelijks af van die voor onverpachte grond (bandbreedte 95% tot 108%). Er zijn overigens ook respondenten die geen of weinig prijseffect toekennen aan de overige pachtvormen.

Literatuur en websites

Belastingdienst (2016). Waardering van verpachte gronden in box 3; Belastingjaar 2016. Belastingdienst/Platform Landbouw, december 2016.

Kadaster en Wageningen Economic Research, Kwartaalberichten Agrarische Grondmarkt (www.kadaster.nl/agrarische-grond; www.agrimatie.nl).

Luijt, J. (2002). Prijzen van verpachte en onverpachte Landbouwgronden. Notitie. LEI, Den Haag.

Silvis, H. en M. Voskuilen (2015). Prijsontwikkeling van regulier verpachte landbouwgronden. Themabericht grondmarkt in opdracht van a.s.r. vastgoed vermogensbeheer. LEI Wageningen UR, Den Haag.

Bijlage 1 Aktenonderzoek

B1.1 Kadastraal aktenonderzoek

Voor de prijsbepaling van regulier verpachte grond wordt een selectie gemaakt van transacties van volgens de BRP regulier verpachte percelen. Omdat de gebruikstitels in de BRP niet op juistheid worden gecontroleerd, is het onzeker in welke mate de agrariërs de juiste gebruikstitels zijn ingevuld. Op basis van beschrijvingen in de akte is soms af te leiden of er overdracht van reguliere pacht is. Met behulp van twee steekproeven proberen we beter zicht te krijgen op de betrouwbaarheid van de in hoofdstuk 2 en 3 uitgevoerde analyses.

Reguliere pacht volgens BRP

Hiervoor zijn willekeurig circa 50 transacties geselecteerd waarbij regulier verpachte grond (volgens de BRP) is verkocht. Vervolgens zijn de bijbehorende akten gecontroleerd op het voorkomen van reguliere pacht.

Reguliere pacht volgens akten

Als tweede controle op de juistheid van de registratie van reguliere pacht, zijn circa 50 akten geselecteerd met transacties van regulier verpachte grond. Deze zijn vergeleken met de informatie in de database.

Het resultaat van deze beide controles samen, levert zicht op de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten.

B1.2 Reguliere pacht volgens BRP

De aanduiding in de AGRIS-database of een perceel regulier verpacht is, is afgeleid van de BRP. Uit de database zijn uit de periode januari 2015-juni 2016 willekeurig 52 akten geselecteerd met de aanduiding reguliere pacht. Vervolgens zijn de bijbehorende kadastrale akten erbij gezocht en is de tekst gecontroleerd op het voorkomen van reguliere pacht.

Volgens de aktetekst hebben 19 akten (37%) van de 52 akten vrij zeker betrekking op reguliere pacht (tabel B1.1). Het bijhorende areaal (272 ha) bedraagt 44% van het areaal van de 52 akten.

Tabel B1.1 *Reguliere pacht volgens de BRP en kadastrale akten a)*

Reguliere pacht in kadastrale akte	Akten	Objecten (percelen)	Oppervlakte (ha)	Prijs (euro/ha)
Ja	19	120	272	31.300
Nee	30	164	303	58.000
Onbekend	3	13	40	46.300
Totaal	52	297	614	45.000

a) Steekproefjaren 2015 en 2016.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

De term reguliere pacht komt overigens vrijwel niet voor in de aktetekst. Slechts in 2 akten is die gebruikt: 'reguliere pachtovereenkomst' en 'in reguliere pacht bij koper'. In beide gevallen in combinatie met artikel 7:384 BW, in de akten onder meer aangeduid met anti-speculatiebeding, meerwaardeclausule, verrekenbeding en winstdeling bij verkoop. Dit artikel is een van de bepalingen

van de wettelijke regeling van het voorkeursrecht van de pachter. Van de 19 akten zijn er 9 waarin een verwijzing is opgenomen naar dit recht (artikel 378-384). In een van deze akten gaat het om 'een verklaring veilige verpachter'.

In de overige 10 akten die als reguliere pacht zijn betiteld, is dat in de meeste gevallen op grond van de volgende soort zinsneden gedaan: '... bij koper reeds als pachter in gebruik', 'Koper is reeds pachter van het verkochte', en '... verkochte reeds bij koper in pacht'.

Prijsindicaties

De gemiddelde prijs van grond die in de 19 akten met reguliere pacht is verhandeld, bedraagt 31.300 euro per ha (tabel B1.1). Dit kan gezien worden als een prijsindicatie voor de verkoop aan de zittende pachter, omdat vrijwel alle 19 akten deze verkopen behelzen. Deze prijs komt uit op 60% van de prijs van onverpachte grond, waarbij is uitgegaan van de prijs in 2015-2016 met een correctie voor de regionale verdeling van de verhandelde oppervlakte van de 19 akten.

In 5 akten waarin de verpachte grond is verkocht aan de zittende pachter, zijn naast de koopsom c.q. grondprijs in verpachte staat ook de waarde in pachtvrije staat (marktwaarde) opgenomen (in verband met het verrekenbeding). De verpachte waarde ligt tussen 61% en 78% van die in pachtvrije staat.

B1.3 Reguliere pacht volgens akten

Met behulp van software om PDF-teksten te lezen, zijn uit alle akten uit 2014 die akten geselecteerd welke de termen 'regulier' én/of 'verpacht' bevatten. Omdat hiertussen ook akten zitten waarbij de termen niet op reguliere pacht wijzen (maar bijvoorbeeld 'reguliere tijd' en 'onverpacht'), zijn handmatig op willekeurige wijze 50 akten geselecteerd waarin sprake is van reguliere pacht. Van deze akten is nagegaan of er een aankoop door een zittende boer is of een veilige verpachter. Daarnaast is nagegaan of de informatie uit de aktekst overeenkomt met de gecodeerde informatie zoals deze in AGRIS-grondmarktdatabase is opgenomen.

In tabel B1.2 is aangegeven hoeveel van de gecontroleerde akten volgens de database de codering 'reguliere pacht' hebben, hoeveel akten niet-regulier verpacht zijn en niet in de database voorkomen. Ook is onderscheid gemaakt naar de omschrijving van de verkrijger zoals deze in de akte is opgenomen.

Tabel B1.2 Verdeling van akten naar database-kenmerken en verkrijgerstype a)

Verkrijgerstype volgens akte	Kenmerk van de akte in AGRIS			Totaal
	Niet-regulier verpacht	Regulier verpacht	Niet in dataset	
Zittende pachter	4	14	1	19
Veilige verpachter	8	8	5	21
Diversen	5	2	3	10
Totaal	17	24	9	50

a) Steekproef genomen uit akten van 2014.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Negen akten komen niet voor in de database (tabel 4.2). Eén daarvan bevat wel landbouwgrond én de akte is een koopakte, en zou op grond hiervan wel in de database thuishoren. Voor de overige 8 geldt dat niet, omdat ze óf geen agrarische grond bevatten, maar bijvoorbeeld tuingrond, grond voor een infrastructureel project of andersoortige niet-agrarische grond, óf ze hebben een andersoortig karakter, bijvoorbeeld een legaat of een akte van verdeling. Dergelijke akten zijn bewust van de dataverzameling uitgesloten.

Van de 41 resterende akten met reguliere pacht zijn er in de database 24 (59%) ook gecodeerd als reguliere pacht (tabel 4.2). Volgens de akten gaat het bij 18 akten om een koop door de zittende pachter; in de database zijn dat er 14 (78%). Bij de akten waarbij een veilige pachter de grond verwerft ligt dit percentage lager, namelijk op 50%. Het relatief grote verschil tussen deze beide percentages is opvallend, omdat beide aktetypen zich bij de samenstelling van de database op gelijke wijze zouden moeten gedragen; beide typen overdrachten zouden volgens de rekenregels voor het samenstellen van de database als 'regulier verpacht' gecodeerd moeten worden.

Als deze steekproef op de gehele dataset wordt toegepast, dan zouden we ruim een vijfde van de akten waarbij sprake is van verwerving door de zittende pachter missen. Van de verwervingen door veilige verpachters zouden we 50% van de akten missen. De in de hoofdstukken 2 en 3 berekende grondprijzen liggen - uitzonderingen daargelaten - binnen de verschillende uitsnedes (landsdelen, perioden en veilige verpachter 1 én 2 jaar na aktepassering) echter redelijk bij elkaar in de buurt; waardoor we aannemen dat het effect van deze afwijkende codering beperkt is.

De 2 akten in de categorie 'diversen' die als 'regulier verpacht' in de database zijn gecodeerd, betreffen akten waarbij de reguliere pachtovereenkomst na overdracht is ontbonden. Volgens de rekenregels worden dergelijke overdrachten als regulier verpacht gecodeerd, hoewel dit feitelijk niet juist is. In de overige akten in de categorie 'diversen' is er taxatie op basis van 'verpachte waarde', pachtruil of kortlopende verpachting.

In 19 van de 21 akten waarvan op basis van de aktekst verwerving lijkt te zijn door een veilige verpachter is de grondprijs van de verhandelde percelen af te leiden. Deze grondprijzen zijn vergeleken met de gemiddelde grondprijzen van onverpachte grond uit het jaar 2014 uit de betreffende CBS-landbouwgebiedsgroep. De grondprijzen in deze 19 akten variëren tussen de 33 en de 92% van de onverpachte grondprijzen. Gemiddeld ligt het prijsniveau in deze 19 akten samen op 62% van de onverpachte waarde.

B1.4 Conclusies

Steekproef reguliere pacht volgens BRP

- Van de 52 akten met reguliere pacht volgens de database, is in 19 kadastrale akten (37%) deze aanduiding teruggevonden. Uitgedrukt in het areaal is dat 44%.
- In slechts 2 akten komt in de tekst 'regulier' voor, beide in combinatie met een verwijzing naar de wettelijke regeling van het voorkeursrecht (artikelen 7:378-384 BW). In totaal zijn er 9 akten (van de 19) waarin wordt verwezen naar dit recht. In de overige 10 akten wordt in verschillende variaties aangegeven dat verkochte grond al bij koper in pacht is.
- De prijs voor de aankoop van de verpachte grond volgens de 19 akten komt uit op 60% van de prijs van onverpachte grond. Deze prijsindicatie geldt voor de aankoop door de zittende pachter, omdat vrijwel alle 19 akten hierop betrekking hebben. In 5 akten waarin de grondprijs in verpachte en onverpachte staat is opgenomen, ligt de verhouding tussen 61% en 78%.

Steekproef reguliere pacht volgens akten

- Van de 50 kadastrale akten die zijn geselecteerd op het voorkomen van reguliere pacht, komen er 9 in hun geheel niet voor in de database voor de grondmarkt (AGRIS). In 8 gevallen is dat terecht, gezien de wijze waarop de database is opgebouwd.
- Van de overblijvende 41 akten met reguliere pacht zijn 24 akten (59%) in de database als zodanig aangemerkt. Van de 18 akten met een aankoop door de zittende pachter, zijn er 14 (78%) ook zo gecodeerd in de database. Voor de 16 aankopen door een veilige verpachter geldt dat voor 8 (50%).
- Omdat een ruime meerderheid van de akten met reguliere pacht in de database is opgenomen, lijkt met behulp van de database een redelijk goede prijsindicatie te geven van de prijs van reguliere pacht, vooral voor de aankoop door de zittende pachter.
- In 19 akten waarin grond door een veilige verpachter is aangekocht, ligt de gewogen grondprijs op 62% van de gemiddelde grondprijs voor onverpachte grond.

Algemeen

- De niet te verifiëren kwaliteit van de in de BRP opgenomen gebruikstitels en het actualiteitsverschil tussen de kadastrale transactiegegevens en de daaraan gekoppelde BRP-gegevens vormen de belangrijkste verklaringen voor het verschil tussen de akteteksten en de inhoud van de AGRIS-database.
- De in de gecontroleerde akten voorkomende prijzen liggen iets lager dan het in hoofdstuk 3 berekende prijsniveau van 66% voor veilige verpachters.
- De betrouwbaarheid van de data-analyse lijkt voor dit onderzoek voldoende goed, mits de inhoud van de AGRIS-database wordt aangevuld met aanvullende data-selecties van specifieke kopergroepen: zittende pachter en veilige verpachter na twee jaar.

Bijlage 2 Matching verhandelde percelen en regulier verpachte BRP-percelen

De BRP wordt gebruikt om te bepalen of op een verhandeld landbouwperceel een reguliere pachtovereenkomst rust (zie ook paragraaf 1.4). Dat gebeurt door het over elkaar leggen van verschillende kaartlagen (GIS-analyse). Als een verhandeld landbouwperceel minimaal 50% overlapt met een BRP-perceel met reguliere pacht, dan krijgt dat perceel het stempel 'regulier verpacht'. Deze percelen (met minimaal 50% overlap) zijn nader onderzocht op de mate van overlap, om zicht te geven op de nauwkeurigheid van de koppelmethode. Gebleken is dat 85% van deze percelen en 87% van de oppervlakte van deze percelen een overlappercentage kent van 90% of meer. De gemiddelde prijs van deze regulier verpachte percelen bedraagt over de periode 2012-mei 2016 84% van de prijs van onverpachte landbouwgrond. Kortom, de selectie van de percelen met een regulier pachtcontract is robuust.

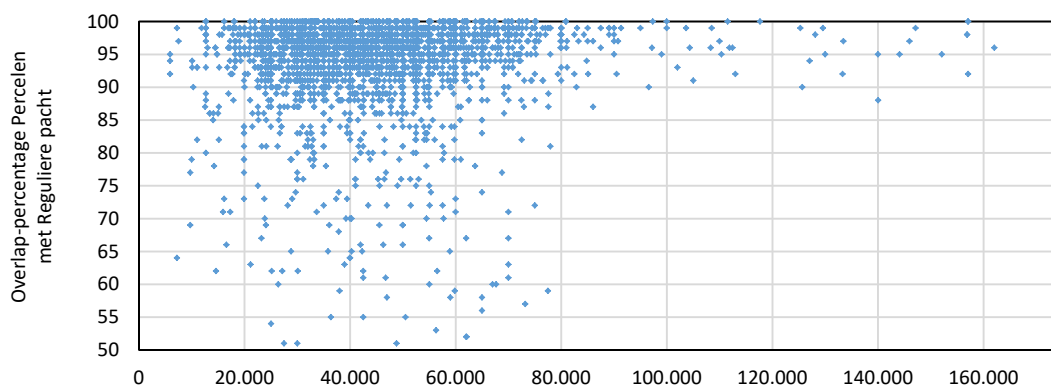
Tabel B2.1 geeft per grondgebruikstype en overlappercentage het prijsniveau van de verpachte percelen en het prijseffect in procenten ten opzichte van het prijsniveau van onverpachte grond.

Tabel B2.1 Grondprijs reguliere verpachte grond naar overlappercentage, 2012-mei 2016

Overlap%	Aantal percelen	Grasland		Bouwland		Landbouwgrond	
		euro/ha	in % onverpacht	euro/ha	in % onverpacht	euro/ha	in % onverpacht
51-60	23	40.109	83	60.945	107	49.375	94
61-70	41	40.901	85	35.700	62	41.243	79
71-80	77	38.063	79	44.873	78	39.205	75
81-90	339	39.053	81	42.698	75	40.996	78
91-95	838	38.876	81	45.971	80	41.598	80
96-100	1.464	41.751	87	47.515	83	45.286	87
Alle	2.782	40.200	84	46.800	82	43.600	83

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Figuur B2.1 toont de spreiding van de individuele verhandelde 2.782 percelen die meer dan 50% overlap hebben met een regulier verpacht BRP-perceel. Het zwaartepunt ligt daarbij boven de 90% overlap (qua oppervlakte kent 87% een overlap groter of gelijk aan 90%, qua aantal ligt dat percentage op 85%) en rond de 30.000 à 55.000 euro per hectare.



Figuur B2.1 Grondprijs reguliere verpachte percelen naar overlappercentage, 2012-mei 2016

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Bijlage 3 Waarde regulier verpachte grond naar regio

Tabel B3.1 bevat de procentuele waarde van regulier verpachte grond ten opzichte van de waarde van onverpachte grond per regio. De regio-indeling is bepaald door de volgende CBS-landbouwgebiedsgroepen samen te nemen:

Noord: Bouwhoek en Hogeland, Noordelijk Weidegebied en Veenkoloniën en Oldambt

Oost: Oostelijk Veehouderijgebied, IJsselmeerpolders, Centraal Veehouderijgebied en Rivierengebied

West: Waterland en Droogmakerijen, Westelijk Holland en Hollands/Utrechts Weidegebied

Zuid: Zuidwestelijk Akkerbouwgebied, Zuidwest-Brabant, Zuidelijk Veehouderijgebied en Zuid-Limburg.

Tabel B3.1 Waarde regulier verpachte grond ten opzichte van waarde onverpachte grond (%) per regio, 2012-2016

Jaar	Bouwland	Grasland	Landbouwgrond
Noord			
2012	82	87	84
2013	89	87	89
2014	98	96	98
2015	83	93	87
2016	80	79	81
2012-2016	88	90	89
Oost			
2012	71	83	79
2013	99	81	88
2014	79	84	82
2015	93	78	82
2016	57	79	74
2012-2016	82	81	81
West			
2012	65	92	90
2013	82	87	89
2014	93	93	94
2015	97	93	93
2016	100	78	84
2012-2016	93	88	90
Zuid			
2012	82	83	83
2013	74	88	78
2014	85	91	88
2015	85	88	87
2016	80	84	83
2012-2016	81	87	83
Nederland			
2012	81	84	83
2013	83	85	86
2014	87	89	88
2015	88	86	84
2016	77	78	80
2012-2016	84	85	84

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Bijlage 4 Verdeling areaal grond naar gebruikstitels

In 2016 is ruim 1,8 miljoen ha cultuurgrond in gebruik in de primaire land- en tuinbouw (tabel B4.1). Daarvan is 58% eigendom van de gebruikers, de agrariërs. Dat is 0,7 procentpunt hoger dan in 2012. In dezelfde periode is het aandeel reguliere pacht gedaald van 17,9% tot 14,7%, en dat van kortlopende liberale pacht gestegen van 3,0% tot 5,6%.

Tabel B4.1 Areaal (ha) cultuurgrond naar gebruikstitels, 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Eigendom	1.055.322	1.067.504	1.066.917	1.087.344	1.054.237
Erfpacht	37.166	38.303	39.789	42.004	42.866
Pacht	495.365	492.596	483.865	476.889	478.739
w.v. reguliere pacht	330.221	323.864	312.248	285.569	266.715
teelpacht	14.892	14.513	14.591	13.714	14.522
eenmalige pacht	82.002	78.161	74.705	73.555	80.454
pacht van geringe oppervlakten (< 1 ha)	1.087	1.048	1.035	1.010	923
verpachting binnen reservaten (natuurpacht)	8.186	8.921	7.972	6.424	6.204
geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar	3.675	4.325	4.740	7.119	9.072
geliberaliseerde pacht 6 jaar of korter	55.302	61.764	68.575	89.498	100.849
Overig	253.846	249.169	248.446	239.508	239.946
w.v. tijdelijk gebruik in kader landinrichting	5.069	3.152	2.746	2.002	1.309
in gebruik van terreinbeherende organisatie	13.624	13.835	13.616	11.302	12.365
overig	235.152	232.183	232.084	226.204	226.272
Totaal	1.841.699	1.847.572	1.839.017	1.845.745	1.815.787

Bron: RVO.nl.

Bijlage 5 Waarde-effect van overige gebruikstitels

De grondprijsanalyses van het Kadaster en Wageningen Economic Research worden berekend op basis van transacties die niet regulier worden verpacht en waar geen sprake is van erfpacht (zie tabel 2.1). Deze transacties kunnen echter wél met één van de overige gebruikstitels uit de BRP (onder andere geliberaliseerde pacht, natuurpacht, mondelinge overeenkomst en teelpacht) zijn belast. Tabel B5.1 geeft de berekende grondprijs voor de percelen waarbij uitsluitend sprake is van de overdracht van 'volle eigendom'. Alle andere kortlopende én langlopende gebruikstitels zijn uitgesloten. Hierbij worden alle kadastrale percelen die voor meer dan 50% overlap vertonen met een BRP-perceel met een overige gebruikstitel van de analyse uitgesloten.

Tabel B5.1 Grondprijs exclusief reguliere verpachte grond en overige gebruikstitels, 2012-2016

Jaar	Prijs in euro per ha			Oppervlakte landbouwgrond (ha)
	Bouwland	Grasland	Landbouwgrond	
2012	52.100	44.000	48.200	6.947
2013	54.800	45.500	49.800	7.169
2014	57.800	48.100	52.400	8.862
2015	63.000	50.800	55.900	7.951
2016 a)	62.800	52.900	56.600	3.870
Totaal 2012-2016	57.200	48.100	52.300	34.798

a) Vanwege het moment van uitvoering van dit onderdeel van het onderzoek, is voor de cijfers over 2016 gebruikgemaakt van de transacties van januari tot en met mei.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

De gemiddelde grondprijs waarbij alleen de erfpacht en de reguliere pacht zijn uitgesloten, blijkt in de jaren 2012-2015 bijna altijd onder de grondprijs te liggen die is berekend door alle gebruikstitels uit te sluiten (vergelijk tabel 2.1 en tabel B5.1). Het verschil is klein, maar constant: in deze vier jaren tussen 0,8% en 1,5%.

In de jaren 2012 tot en met 2015 bevat 27% van de verhandelde oppervlakte een gebruikstitel anders dan erfpacht of reguliere pacht (langlopend).

Bijlage 6 Deskundigen

Tabel B6.1 Overzicht van aangeschreven deskundigen en hun functie

Naam	Functie
Dhr. A. Philip	Belastingdienst
Dhr. D.B. Brouwer	Belastingdienst
Dhr. J. Tims	Belastingdienst
Dhr. A.M. Koopmans	Belastingdienst
Dhr. A.M.A. Buiting	Belastingdienst
Dhr. P.J. van der Eijk	Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers
Dhr. L. Renkema	Makelaar/Taxateur
Dhr. H. Tijink	Makelaar/Taxateur
Mw. A. van den Berk	Makelaar/Taxateur
Dhr. G.M. van der Velden	Makelaar/Taxateur
Dhr. J.H. Willemink	Rentmeester/Taxateur
Dhr. A.R.G.C. Geene	Rentmeester/Taxateur
Dhr. P. de Groot	Rentmeester/Taxateur
Dhr. E. Vinke	Rentmeester/Taxateur
Dhr. L. ten Hooven	Rentmeester/Taxateur

Bron: Kadaster/Wageningen Economic Research.

Bijlage 7 Vragenlijst

Het Kadaster en Wageningen Economic Research werken aan een onderzoek naar de waardedruk van regulier verpachte grond. Deze analyse wordt gebaseerd op kadastrale transactiegegevens welke zijn aangevuld met gegevens over de gebruikstitel van de agrarische percelen. Daarnaast analyseren we een aantal kadastrale akten waarbij reguliere pacht is of zou zijn.

Vanwege uw kennis en praktijkervaring willen wij u vragen deel te nemen aan onderstaande enquête. Het invullen van de vragenlijst kost naar verwachting 10-15 minuten tijd. Uw antwoorden worden op geanonimiseerde wijze in het onderzoek verwerkt. Met de ontvangen gegevens willen wij de cijfermatige analyses aanvullen. Na afronding van het onderzoek ontvangt u een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Wij danken u vriendelijk voor uw tijd en aandacht. De door u ingevulde enquête kunt u als scan of als Word-bestand aan ons retourneren. Dit kan via het mailadres paulpeter.kuiper@kadaster.nl

Mocht u vragen hebben over deze enquête, dan kunt u deze ook via dit mailadres kenbaar maken.

Opzet van de vragenlijst

- I Algemeen
- II Aankoop zittende pachter (einde reguliere pacht)
- II Voortzetting reguliere pacht (veilige verpachter)
- IV Overdrachten met andere gebruikstitels dan reguliere pacht
- V Afsluiting

I Algemeen

1. Hoeveel agrarische percelen taxeert/waardeert u gemiddeld per jaar?

- 0 tot 10
- 10 tot 50
- 50 tot 100
- meer dan 100

2. In welke regio(s)/ provincie(s) bent u werkzaam?

...
...
...

3. Wat is het aandeel van reguliere pacht¹ in de door u getaxeerde percelen?

- Tot 10% van de door u beoordeelde percelen is regulier verpacht
- 10 tot 20% van de door u beoordeelde percelen is regulier verpacht
- 20 tot 30% van de door u beoordeelde percelen is regulier verpacht
- Meer dan 30% van de door u beoordeelde percelen is regulier verpacht

4. Ruimte voor opmerkingen

...
...

¹ Door de Grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst met een looptijd van minimaal zes jaar voor los land (en twaalf jaar voor een hoeve), die telkens van rechtswege (automatisch) met zes jaar wordt verlengd (artikel 7:325 lid 1 en 2 BW). De pachtprijs is aan een maximum gebonden via het Pachtprizenbesluit.

II Aankoop zittende pachter (einde reguliere pacht)

1. Bent u het eens met de volgende stelling?

Over het algemeen worden percelen die door de zittende pachter worden aangekocht lager gewaardeerd dan overgedragen percelen die vrij zijn van reguliere pacht, maar overigens van gelijke aard en hoedanigheid.

- Ja
- Nee

2. Wat zijn volgens u de drie belangrijkste factoren die de lagere waardering van een perceel landbouwgrond gekocht door de zittende pachter bepalen?

...
...
...

3. Hoe bepaalt u de lagere waardering van een perceel landbouwgrond dat door de zittende pachter wordt verworven?

...

4. Past u een vast kortingspercentage toe bij de aankoop van een regulier verpacht perceel landbouwgrond door de zittende pachter?

- Ja → vraag 5
- Nee → vraag 6

5. Welk vast kortingspercentage past u toe?

... %

6. Hoeveel lager waardeert u dergelijke percelen (gemiddeld en/of bandbreedte)?

Gemiddeld ... %
Tussen ... % en ... %

7. Wilt u verder nog iets opmerken over de waardering van reguliere verpachte percelen die worden aangekocht door de zittende pachter?

...

III Voortzetting reguliere pacht (veilige verpachter)

1. Bent u het eens met de volgende stelling?

Over het algemeen worden percelen waarop sprake is van een voortzetting van de reguliere verpachting na eigendomsoverdracht lager gewaardeerd dan overgedragen percelen die vrij zijn van reguliere pacht, maar overigens van gelijke aard en hoedanigheid.

- Ja
- Nee

2. Wat zijn volgens u de drie belangrijkste factoren die de lagere waardering van een perceel waarop de reguliere pacht na overdracht in stand blijft, bepalen?

...
...
...

3. Hoe bepaalt u de lagere waardering van een perceel waarop de reguliere pacht wordt voortgezet na overdracht?

...

4. Past u een vast kortingspercentage toe als de bestaande reguliere pacht op het perceel na overdracht in stand blijft?

- Ja → vraag 5
- Nee → vraag 6

5. Welk vast kortingspercentage past u toe?

... %

6. Hoeveel lager waardeert u dergelijke percelen (gemiddeld en/of bandbreedte)?

Gemiddeld ... %
Tussen ... % en ... %

7. Wilt u verder nog iets opmerken over de waardering van reguliere verpachte percelen waarop de reguliere pacht wordt voortgezet na overdracht?

...

IV Overdrachten met andere gebruikstitels dan reguliere pacht

Naast reguliere pacht worden diverse andere overeenkomsten en afspraken toegepast om tijdelijk grondgebruik te organiseren. De volgende vragen gaan over alle andere gebruikstitels met uitzondering van erfpacht. Veel voorkomend zijn: geliberaliseerde pacht (langer en korter dan 6 jaar), gebruik om niet, eenmalige pacht, teeltpacht, natuurpacht en mondelinge overeenkomsten. Vanwege het specifieke karakter van erfpacht sluiten we erfpacht uit; bij de beantwoording van onderstaande vragen hoeft u dus geen rekening te houden met het waarde-drukkende effect van erfpacht.

1. Bent u het eens met de volgende stelling?

Over het algemeen worden percelen waarop sprake is van een voortzetting van andere gebruiks-/pachtvormen dan reguliere verpachting na eigendomsoverdracht lager gewaardeerd dan overgedragen percelen in vrije staat, maar overigens van gelijke aard en hoedanigheid.

- Ja
- Nee

2. Kunt u de volgende gebruiksovereenkomsten nummeren op volgorde van het waarde-drukkende effect in geval van een voortzetting van het gebruiksrecht na overdracht? Nummer 1 plaatst u bij de gebruiksovereenkomst met het grootste waarde-drukkende effect. Nummer 6 wijst op het laagste waarde-drukkende effect.

- ... Geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar
- ... Geliberaliseerde pacht 6 jaar of korter
- ... Eenmalige pacht
- ... Teeltpacht
- ... Natuurpacht
- ... Mondelinge overeenkomst.

3. Kunt u bij de door u aangegeven gebruiksovereenkomst met het grootste waarde-drukkende effect aangeven welke volgens u de drie belangrijkste factoren zijn, die de lagere waardering van een perceel waarop dit gebruiksrecht /pachtvorm na overdracht in stand blijft, bepalen?

...
...
...

4. Hoe bepaalt u de lagere waardering van een perceel waarop de andere gebruiks-/pachtvorm wordt voortgezet na overdracht?

...

5. Past u een vast kortingspercentage toe als de bestaande gebruiks-/pachtvorm ook na overdracht in stand blijft?

- Ja → vraag 6
- Nee → vraag 7

6. Welk vast kortingspercentage past u toe?

... %

7. Hoeveel lager waardeert u dergelijke percelen (gemiddeld en/of bandbreedte)?

Gemiddeld ... %

Tussen ... % en ... %

8. Wilt u nog iets opmerken over de waardering van percelen als de bestaande gebruiks-/pachtvorm ook na overdracht in stand blijft?

...

V Afsluiting

Bent u bereid om - als daar aanleiding voor is - telefonisch aanvullende vragen te beantwoorden?

- Ja → graag uw naam en telefoonnummer hieronder invullen
- Nee

Naam: ...

Telefoonnummer: ...

Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E communications.ssg@wur.nl
www.wur.nl/economic-research

Wageningen Economic Research
NOTA
2018-042

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.



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



Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
E communications.ssg@wur.nl
T +31 (0)70 335 83 30
www.wur.nl/economic-research

Nota 2018-042

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

