

Large-scale land acquisitions for agricultural investments in Ghana - implications for land markets and smallholder farmers

Doktoral Dissertation

zur

Erlangung des Grades
Doktor der Agrarwissenschaften
(Dr.agr.)

der

Hohen Landwirtschaftlichen Fakultät

der

Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität
Bonn

vorgelegt von

Elias Danyi Kuusaana

aus

Nadowli-Kalsegra, GHANA

Bonn 2016

Abstract

The participation of large-scale agricultural investors in African land transactions raises concerns about the impacts on a rather hitherto local and smallholder dominated land market. However, there is still limited empirical study on how large-scale agro-investments have influenced changes in land markets and smallholder participation in agricultural land markets in West Africa. Hence, this study examined how large-scale land acquisitions in Ghana have influenced land market changes and impacted smallholders; and how institutional dynamics influence land markets. The study relied on village level surveys to examine the formation of land prices. Key stakeholders interviews were used to study institutional changes in Ghana's land markets. Focus groups discussions were used to identify winners and losers in land transactions, and to examine the nature of gains and losses.

Using stakeholder mapping, it was identified that linkages among the major institutions and stakeholders in large-scale agro-investments are weak, and the powers of the government are limited in customary grants. It was revealed that customary land transactions in Ghana are characterised by lack of - transparency, participation and accountability. The study also found that limited consultations with the village chiefs were inadequate in articulating the concerns of expropriated smallholders. Migrant farmers who use customary land without title were the most vulnerable for expropriation. Also, smallholders who are unable to prove their ownership of land are not compensated for land loss. It was revealed that total household farm size, land productivity, and trust were the main determinants of customary land prices. From the study, transaction costs of acquiring land are largely influenced by the nature of land tenure, social capital, geographical location of the land, and citizenship. For winners and losers, entrenched unequal power relations between land custodians and land users influenced who benefited more from land transactions. Chiefs and family heads entrusted with allodial titles were perceived to be gaining the most from recent land transactions, while sharecroppers, seasonal licensees especially women who cultivate land under insufficiently secure conditions were the most adversely affected.

The way forward is to undertake institutional reforms that make chiefs more transparent and accountable for their trusteeship, while limiting their enormous powers as the front-liners of land administration in Ghana. Proceeds from land transactions should be invested in social infrastructure and services for the benefit of the larger community. There is the need to deepen stakeholder consensus building, through consultations with affected communities and land users. Since land prices have tended to be discretionary, there is the need for the standardisation of *'drink money'*. Land sector reforms in Ghana should be geared towards building efficient institutional collaboration and consultation between the formal and informal sectors, while improving transparency and accountability among the major stakeholders at all levels.

Zusammenfassung

Der Handel mit landwirtschaftlichen Flächen in Afrika durch große Investoren gibt Anlass zur Sorge angesichts des Einflusses auf den von kleinbäuerlichen Strukturen geprägten ländlichen Raum. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es kaum verfügbare empirische Studien, die den Einfluss von großen Agrarinvestitionen auf den Handel mit landwirtschaftlichen Flächen und die Beteiligung von Kleinbauern in Westafrika untersuchen. Aus diesem Grund untersucht diese Studie, wie großflächiger Landerwerb (LSLAs) in Ghana Veränderungen des ländlichen Grundbesitzmarktes sowie die Beteiligung von Kleinbauern am Marktgeschehen stimuliert, unter Berücksichtigung institutioneller Dynamiken. Des Weiteren ermittelt sie Gewinner und Verlierer von LSLAs und die generellen Veränderungen im Handel mit landwirtschaftlichen Flächen. Hierbei stützt sich die Erhebung auf gezielte Umfragen auf Dorfebene bezüglich der Festsetzung von Landpreisen. Interviews wurden mit den Hauptakteuren geführt, um institutionelle Veränderungen im Handel mit landwirtschaftlichen Flächen in Ghana zu ermitteln. Gruppendiskussionen mit Fokusgruppen auf Gemeindeebene wurden genutzt, um Gewinner und Verlierer von Grundstückstransaktionen zu identifizieren und das Ausmaß von Gewinn und Verlust zu bestimmen.

Die Nutzung von Stakeholder Mapping belegt die schwache Ausprägung von Verbindungen zwischen relevanten Stakeholdern in LSLAs und zeigt, dass die Eingriffsmöglichkeiten des Staates sich auf marktübliche Kredite beschränken. Übliche Flächenverkäufe in Ghana sind von einem Mangel an Transparenz, aktiver Beteiligung und Verantwortung gekennzeichnet. Außerdem wurde festgestellt, dass die einfache Konsultation mit dem Dorfoberhaupt nicht ausreichend ist, um die Sorgen von enteigneten Kleinbauern adäquat widerzugeben. Kleinbauern, deren Landnutzung auf saisonal begrenzten, oftmals gemeinschaftlichen, Pachtverträgen beruht, sind am meisten gefährdet durch Zwangsentziehung. Kleinbauern, die ihren Grundbesitz nicht nachweisen können, erhalten keine Kompensation für den Verlust dieser Flächen. Landeinheiten, Flächenproduktivität, und Vertrauen die Haupteinflussfaktoren auf die Flächenpreise sind. Transaktionskosten verbunden mit Landerwerb werden stark beeinflusst von den Besitzverhältnissen, dem sozialen Kapital, der geographischen Lage und der Nationalität. Für Gewinner wie Verlierer gilt, dass die fest verwurzelten ungleichen Machtverhältnisse zwischen Landbesitzern und Landnutzern bestimmten, wer vom Handel mit landwirtschaftlichen Flächen profitierte. Dorf- und Familienoberhäupter, die über Landbesitztitel verfügten, haben am meisten von jüngst getätigten Landtransaktionen profitiert, während Landpächter, saisonale Arbeiter und insbesondere Frauen, die das Land unter unsicheren Bedingungen bearbeiten, am stärksten negativ betroffen sind.

Zukünftige Bemühungen müssen institutionelle Reformen unterstützen um die hierarchischen Strukturen rund um die Dorfoberhäupter, die als wichtige Hauptakteure in der Bodenverwaltung in Ghana auftreten, zum einen transparenter zu gestalten und diese zum anderen durch die Begrenzung des Machtmissbrauchs haftbar für ihre treuhänderischen Tätigkeiten zu machen. Einkünfte aus Landtransaktionen könnten durch Konsultationen mit betroffenen Gemeinden und Landnutzern zum Wohle der Gemeinschaft in die soziale Infrastruktur und Dienstleistungen investiert werden. Landpreise weisen oftmals einen willkürlichen Charakter auf, weswegen die Standardisierung von „drink money“ nötig ist. Die Landreformen in Ghana sollten auf den Aufbau effizienter institutioneller Kollaborationen und Beratungen zwischen formellen und informellen Sektoren orientiert sein, und dabei Transparenz und Verantwortlichkeit zwischen den Hauptakteuren auf allen Ebenen verbessern.