
306

Besluit van 10 juli 2007, houdende regels over de hoogst toelaatbare pacht prijs (Pachtprijzenbesluit 2007)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 19 april 2007, No. TRCJZ/2007/1255, Directie Juridische Zaken;

Gelet op artikel 327, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek; De Raad van State gehoord (advies van 23 mei 2007, No. W11.07.0109/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 3 juli 2007, No. TRCJZ/2007/2124, Directie Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

Artikel 1 (definities)

In dit besluit wordt verstaan onder:

- bedrijveninformatienet: informatienet, waarin de gegevens worden verzameld, bedoeld in verordening nr. 79/65/EEG van de Raad van 15 juni 1965 tot oprichting van een boekhoudkundig informatienet betreffende de inkomens en de bedrijfseconomische positie van de landbouwbedrijven in de Europese Economische Gemeenschap (PbEG 109);
- gemiddelde pacht prijs: 50% van de waarde van landbouwgrond in onverpachte staat in het jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling, bedoeld in artikel 2 in werking treedt;
- Nederlandse grootte-eenheid: maatstaf om de economische omvang van agrarische bedrijven vast te stellen, die is gebaseerd op de bruto standaard saldi, die worden vastgesteld volgens de beschikking nr. 1985/377/EEG van de Europese Commissie van 7 juni 1985 houdende invoering van een communautaire typologie van landbouwbedrijven (PbEG L 220);
- Onze Minister: Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
- pacht prijs gebied: gebied als bedoeld in de bijlage bij dit besluit;
- reële lange kapitaalmarktrente: effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap verminderd met de inflatie;

– vergoeding voor eigen arbeid: modaal inkomen vastgesteld door het Centraal Planbureau, zoals dat gold in het jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van de regeling van Onze Minister, bedoeld in artikel 2, eerste lid;

– vrije verkeerswaarde: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

HOOFDSTUK 2. LAND ZONDER WONINGEN OF ANDERE OPSTALLEN

Paragraaf 1. Algemeen

Artikel 2 (tweejaarlijkse vaststelling hoogst toelaatbare pachtprijs)

1. Bij regeling van Onze Minister wordt met inachtneming van de in de artikelen 4 tot en met 9 van dit besluit gestelde regels tweejaarlijks voor elk pachtprijsgebied de hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare vastgesteld voor pachtovereenkomsten die worden aangegaan voor land zonder woningen of andere opstallen.

2. Bij regeling van Onze Minister wordt met inachtneming van de in artikel 10 van dit besluit gestelde regels tweejaarlijks voor elk pachtprijsgebied het percentage vastgesteld waarmee de tussen partijen op grond van een bestaande overeenkomst geldende pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen wordt gewijzigd.

Artikel 3 (relatie vrije verkeerswaarde)

Indien de in artikel 2 bedoelde pachtprijs meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land, dan geldt 2% van die waarde voor het desbetreffende land als de hoogst toelaatbare pachtprijs.

Paragraaf 2. De pachtprijs

Artikel 4 (pachtprijs)

De pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, komt overeen met de gemiddelde grondbeloning per hectare in het pachtprijsgebied, die achtereenvolgens:

- a. wordt verminderd met 1% van het gemiddelde bedrijfsvermogen in het pachtprijsgebied, en
- b. wordt verminderd of vermeerderd met het percentage voor het rendement van de verpachter, als bedoeld in artikel 9 van dit besluit.

Artikel 5 (gegevens)

1. Onze Minister hanteert bij het bepalen van de grondbeloning, het bedrijfsvermogen en de laatst betaalde pachtprijs, bedoeld in artikel 10, de gegevens van het bedrijveninformatienet.

2. Onze Minister hanteert bij het bepalen van de grondbeloning en de bedrijfsreserveringen uitsluitend gegevens van akkerbouw- of melkveebedrijven met een omvang van 70 tot 400 Nederlandse grootte-eenheid. Van elk pachtprijsgebied zijn in het bedrijveninformatienet de gegevens van tenminste 20 bedrijven met de in de eerste volzin bedoelde omvang beschikbaar.

3. Onze Minister hanteert bij het bepalen van de grondbeloning, het bedrijfsvermogen en de laatst betaalde pachtprijs, bedoeld in artikel 10, de gegevens van alle bedrijven in het pachtprijsgebied die hem overeenkomstig het eerste en tweede lid ter beschikking staan.

Artikel 6 (grondbeloning)

1. De grondbeloning komt overeen met de opbrengsten uit bedrijf, die achtereenvolgens worden verminderd met:

a. de kosten en afschrijvingen, die met deze opbrengsten verband houden, uitgezonderd de kosten voor grond en de vergoeding voor niet aangekochte immateriële activa en
b. de vergoeding voor eigen arbeid.

2. De grondbeloning per hectare wordt bepaald door de grondbeloning te delen door de tot de bedrijfsoppervlakte behorende cultuurgrond.

3. De gemiddelde grondbeloning per hectare is het gemiddelde van de grondbeloning per hectare over de afgelopen vijf jaren voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling van Onze Minister, bedoeld in artikel 2, in werking treedt en waarvan de jaargegevens van alle bedrijven als bedoeld in artikel 5, beschikbaar zijn.

Artikel 7 (kosten voor grond en niet aangekochte immateriële activa)

1. De kosten voor grond en de kosten voor niet aangekochte immateriële activa, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a, bestaan uit de betaalde pacht en de betaalde financieringslasten verminderd met een berekende vergoeding voor de kosten van aangekochte immateriële activa en overige activa, uitgezonderd grond.

2. De vergoeding voor aangekochte immateriële activa wordt bepaald door achtereenvolgens:

a. de gemiddelde vermogenskostenvoet te verminderen met de inflatie en

b. het verschil te vermenigvuldigen met de gemiddelde balanswaarde van de immateriële activa die de laatste acht jaar zijn aangekocht.

3. De vergoeding voor overige activa, uitgezonderd grond, wordt bepaald door achtereenvolgens:

a. de gemiddelde vermogenskostenvoet verminderd met de inflatie, te vermenigvuldigen met de gemiddelde balanswaarde van de materiële activa, uitgezonderd grond en

b. het product te vermeerderen met de gemiddelde vermogenskostenvoet vermenigvuldigd met de gemiddelde balanswaarde van de biologische en monetaire activa.

4. De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet komt overeen met het gewogen gemiddelde van:

a. de rente van staatsobligaties met een resterende tijd van drie tot acht jaar vermeerderd met 1,5 procent voor het deel van het vermogen dat met eigen middelen is gefinancierd en

b. het gemiddeld betaalde rentepercentage voor de leningen per bedrijf voor het deel van het vermogen dat met vreemde middelen is gefinancierd.

Artikel 8 (bedrijfsvermogen)

1. Tot het bedrijfsvermogen worden niet de grond en immateriële activa gerekend.

2. Het gemiddelde bedrijfsvermogen in het pachtprijsgebied is het gemiddelde van het bedrijfsvermogen per bedrijf in het pachtprijsgebied over de afgelopen vijf jaren voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling van Onze Minister, bedoeld in artikel 2, in werking treedt.

3. Indien in het jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling van Onze Minister, bedoeld in artikel 2, in werking treedt niet de jaargegevens van alle bedrijven, bedoeld in artikel 5, beschikbaar zijn, dan wordt, in zoverre in afwijking van het tweede lid, uitgegaan van het gemiddelde bedrijfsvermogen per bedrijf in het pachtprijsgebied over de afgelopen vijf jaren voorafgaand aan het eerstbedoelde jaar.

Artikel 9 (vereiste rendement verpachter)

1. Het percentage voor het rendement van de verpachter, bedoeld in artikel 4, onderdeel b, is het correctiepercentage dat is gekoppeld aan de verhouding tussen het vereiste directe rendement van de verpachter en de grondbeloning, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Vereiste directe rendement/ grondbeloning	Correctie- percentage grondbeloning
< 0,8	- 10
0,8-0,9	- 5
0,9-1,1	0
1,1-1,2	+5
> 1,2	+10

2. Het vereiste directe rendement van de verpachter wordt verkregen door de gemiddelde verpachte waarde per hectare in het pachtprijsgebied te vermenigvuldigen met het percentage van de gemiddelde reële lange kapitaalmarktrente dat is vermeerderd met 1,25 procentpunt.

3. De gemiddelde reële lange kapitaalmarktrente is het gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente over de drie jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling van Onze Minister, bedoeld in artikel 2, in werking treedt.

Artikel 10 (veranderpercentage)

1. Het percentage, bedoeld in artikel 2, tweede lid, wordt vastgesteld door achtereenvolgens:

a. de pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, te verminderen met de gemiddelde pachtprijs per hectare in het pachtprijsgebied, exclusief vergoedingen voor waterschapslasten, landinrichtingsrente en griffierechten van de grondkamer,

b. het verschil verkregen volgens onderdeel a te delen door de gemiddelde pachtprijs per hectare in het pachtprijsgebied en

c. de quotiënt te vermenigvuldigen met 100%.

2. Het percentage, bedoeld in artikel 2, tweede lid, bedraagt ten hoogste 25% in de periode gelegen tussen de inwerkingtreding van dit besluit en in de inwerkingtreding van de regeling, bedoeld in dat artikellid, voor de tweede tweejaarlijkse periode.

Paragraaf 3. Tuinland

Artikel 11 (pachtprijs tuinland)

De hoogst toelaatbare pachtprijs en het veranderpercentage, bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid, voor tuinland worden vastgesteld door toepassing van de artikelen 4 tot en met 10 met inachtneming van de navolgende artikelen.

Artikel 12 (gegevens berekening pachtprijs)

1. Onze Minister hanteert bij het bepalen van de grondbeloning en het bedrijfsvermogen voor het pachtprijsgebied Westelijk Holland geen gegevens van bedrijven gelegen in de gemeenten Boskoop en Rijnwoude.

2. Onze Minister hanteert bij het bepalen van de gemiddelde pachtprijs per pachtprijsgebied gegevens die beschikbaar worden gesteld door de grondkamer.

3. Onze Minister hanteert bij het bepalen van de grondbeloning en de bedrijfsreserveringen uitsluitend gegevens van tuinbouwbedrijven met een omvang 70 tot 400 Nederlandse grootte-eenheid. Van elk pachtprijsgebied zijn in het bedrijveninformatienet de gegevens van tenminste 20 bedrijven met deze omvang beschikbaar.

Paragraaf 4. Fruitteelt

Artikel 13

1. De pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, voor een boomgaard komt overeen met de prijs die voortvloeit uit de toepassing van de artikelen 4 tot en met 10, vermeerderd met een bedrag voor de boomopstand berekend overeenkomstig het tweede tot en met vierde lid.

2. Voor een boomopstand, aangelegd en opgekweekt door de pachter, is het in het eerste lid bedoelde bedrag nihil.

3. Voor een boomopstand van zeer goede kwaliteit, in volle produktie, aangelegd en opgekweekt door de verpachter, is het in het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag van 10% van de waarde van de opstand bij het aangaan van de overeenkomst per hectare per jaar.

4. Voor de overige boomopstanden geldt een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot het bedrag bedoeld in het derde lid.

HOOFDSTUK 3. AGRARISCHE WONINGEN

Artikel 14 (hoogst toelaatbare pachtprijs)

1. Bij regeling van Onze Minister wordt tweejaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprijs voor een tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij of tuinderij behorende arbeiders- of dienstwoning wordt bepaald.

2. De vaststelling geschiedt aan de hand van het bij regeling van Onze Minister vastgestelde puntenstelsel.

3. Onze Minister zal bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen en het puntenstelsel uitgaan van het geldende stelsel voor zelfstandige woningen, dat is vastgesteld op grond van Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarbij Onze Minister rekening houdt met het agrarisch gebruik van de woningen.

Artikel 15 (wijziging pachtprijs in bestaande overeenkomsten)

1. Bij regeling van Onze Minister wordt tweejaarlijks het percentage vastgesteld waarmee de tussen partijen geldende pachtprizen voor een tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij of tuinderij behorende arbeiders- of dienstwoning worden gewijzigd.

2. Het percentage, bedoeld in het eerste lid, komt overeen met de indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid.

HOOFDSTUK 4. BEDRIJFSGEBOUWEN

Artikel 16 (akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven)

1. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven komt overeen met de bedragen, genoemd in onderstaande tabel.

Aard van het bedrijf	Grootte klasse in ha	Doelmatigheid		
		zeer goed	Voldoende	Slecht
Veeteelt en gemengde bedrijven	tot 15	€ 445,-	€ 241,-	€ 68,-
	15-25	€ 374,-	€ 209,-	€ 52,-
	25-35	€ 329,-	€ 180,-	€ 50,-
	35-45	€ 275,-	€ 167,-	€ 50,-
Akkerbouwbedrijven	tot 15	€ 371,-	€ 217,-	€ 55,-
	15-25	€ 340,-	€ 191,-	€ 52,-
	25-35	€ 298,-	€ 170,-	€ 50,-
	35-45	€ 254,-	€ 128,-	€ 50,-

2. Bij regeling van Onze Minister wordt tweejaarlijks een ten opzichte van het eerste lid aangepaste hoogst toelaatbare pacht prijs vastgesteld. De aanpassing geschiedt aan de hand van de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de Consumentenprijsindex voor alle huishoudens in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling van Onze Minister in werking treedt.

3. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor bedrijfsgebouwen van 45 hectare en groter wordt vastgesteld op basis van een redelijke vergoeding met betrekking tot de gebruikswaarde, doch tenminste op het bedrag dat volgens het eerste en tweede lid voor bedrijfsgebouwen tot 45 hectare wordt verkregen.

4. Bij de toepassing van de normen voor bedrijfsgebouwen wordt rekening gehouden met de totale oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen.

Artikel 17 (nieuwe bedrijfsgebouwen of glasopstanden)

1. Indien partijen, hetzij voor het ingaan hetzij tijdens de geldigheidsduur van de pacht overeenkomst, schriftelijk overeenstemming bereiken over de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen of glasopstanden, dan wordt, in afwijking van artikel 16, de hoogst toelaatbare pacht prijs voor deze bedrijfsgebouwen en glasopstanden voor de bij die schriftelijke overeenstemming overeengekomen duur vastgesteld naar de jaarlijkse afschrijving op grondslag van de vervangingswaarde alsmede naar de rente van het geïnvesteerde kapitaal en de eigenaarlasten.

2. De vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs overeenkomstig het eerste lid blijft van toepassing, ook indien wijziging optreedt in de persoon van de verpachter of van de pachter.

3. Met het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen wordt gelijkgesteld een zodanig ingrijpende verbouwing van bestaande gebouwen, dat deze gelijkwaardig zijn aan nieuwe gebouwen.

Artikel 18 (verbeteringen of bijzondere voorzieningen)

1. Indien partijen, hetzij voor het ingaan hetzij tijdens de geldigheidsduur van de pacht overeenkomst, schriftelijke overeenstemming bereiken over door de verpachter aan te brengen verbeteringen of bijzondere voorzieningen aan de bedrijfsgebouwen, kent de grondkamer voor de bij die schriftelijke overeenstemming overeengekomen duur een

toeslag toe, vastgesteld naar de jaarlijkse afschrijving op grondslag van de vervangingswaarde, alsmede naar de rente van het geïnvesteerde kapitaal en de daaruit voortvloeiende verhoging van de eigenaarlasten. Deze toeslag blijft van toepassing, ook indien wijziging optreedt in de persoon van de verpachter of de pachter.

2. Indien de bedrijfsgebouwen bijzonder doelmatig zijn ingericht, is de grondkamer bevoegd voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs een toeslag toe te kennen.

3. De grondkamer houdt bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs rekening met de staat van onderhoud van de bedrijfsgebouwen.

Artikel 19 (bijzondere bepalingen)

1. Indien de exploitatie van de bedrijfsgebouwen niet geschiedt in direct verband met de oppervlakte grond, is de hoogst toelaatbare pachtprijs een redelijke vergoeding met betrekking tot de gebruikswaarde.

2. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor de glasopstanden wordt vastgesteld naar de jaarlijkse afschrijving en rente op grondslag van de vervangingswaarde rekening houdende met de gebruikswaarde.

3. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor de overige opstallen is een redelijke vergoeding met betrekking tot de gebruikswaarde.

Artikel 20 (wijziging pachtprijs in bestaande overeenkomsten)

1. Bij regeling van Onze Minister wordt tweejaarlijks het percentage vastgesteld waarmee de tussen partijen geldende pachtprizen voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven worden gewijzigd.

2. Het percentage, bedoeld in het eerste lid, komt overeen met de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de Consumentenprijsindex voor alle huishoudens over de vijf jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de regeling van Onze Minister, bedoeld in het eerste lid, in werking treedt.

HOOFDSTUK 5. OVERIG

Artikel 21 (verzoek herziening)

Indien de pachter of de verpachter de grondkamer verzoekt de tegenprestatie te herzien op grond van artikel 333, tweede of derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs:

a. ten aanzien van een bij de inwerkingtreding van dit besluit bestaande overeenkomst voor land zonder woningen of andere opstallen, door de hoogst toelaatbare pachtprijs berekend overeenkomstig de normen die op grond van het Pachtnormenbesluit 1995 golden op 31 augustus 2007 te wijzigen met de veranderpercentages, die krachtens artikel 2, tweede lid, worden vastgesteld, met inachtneming van artikel 3;

b. ten aanzien van een na de inwerkingtreding van dit besluit aangegane overeenkomst, voor land zonder woningen of andere opstallen door de hoogst toelaatbare pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, die gold op het moment waarop de overeenkomst is aangegaan te wijzigen met de veranderpercentages, die nadien krachtens artikel 2, tweede lid, worden vastgesteld, met inachtneming van artikel 3;

c. ten aanzien van overeenkomsten voor agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 20 gestelde regels.

Artikel 22 (omslag waterschapslasten)

Indien de pachter geen pachtersomslag is verschuldigd ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet, kan de pacht prijs worden vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

Artikel 23 (omslag ruilverkavelings- en landinrichtingsrente)

1. Indien op het verpachte land een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, kan door de verpachter 50% van de ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente aan de pachter doorberekend worden met een door Onze Minister vast te stellen maximumbedrag per hectare per jaar.

2. Indien de geldelijke lasten die de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn opgelegd, worden verhoogd in verband met door deze lichamen uit te voeren onderhoudswerkzaamheden, die vóórdien ten laste kwamen van de pachter, kan de verpachter ten hoogste het bedrag van de aan die werkzaamheden verbonden kosten aan de pachter doorberekenen.

Artikel 24 (formulier grondkamer)

De grondkamer gebruikt bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs een formulier, waarvan het model door Onze Minister wordt vastgesteld.

Artikel 25

Het Pacht normen besluit 1995 wordt ingetrokken.

Artikel 26

De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Artikel 27

Dit besluit kan worden aangehaald als: Pacht prijzen besluit 2007.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 10 juli 2007

Beatrix

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
G. Verburg

Uitgegeven de *dertigste* augustus 2007

De Minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vijfde lid j° vierde lid, onder b van de Wet op de Raad van State, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat.

Tabel 1. Regionale indeling pachtprjsgebieden voor grasland, bouwland en fruitteeltgrond

Regio nr.	Naam
1	Bouwhoek en Hogeland, bestaande uit de gemeenten: De Marne Dongeradeel Eemsmond Ferwerderadiel Franekeradeel Harlingen het Bildt Kollumerland en Nieuwkruisland Leeuwarderadeel Loppersum Menaldumadeel
2	Veenkoloniën en Oldambt, bestaande uit de gemeenten: Aa en Hunze Appingedam Assen Bellingwedde Borger-Odoorn Coevorden Delfzijl Emmen Hoogeveen Hoogezand-Sappemeer Menterwolde Midden-Drenthe Pekela Reiderland Scheemda Slochteren Stadskanaal Tynaarlo Veendam Vlagtwedde Winschoten
3	Noordelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten: Achtkarspelen Ameland Bedum Boarnsterhim Bolsward Dantumadeel De Wolden Gaasterlân-Sleat Groningen Grootegast Haren Heerenveen Leek Leeuwarden Lemsterland Littenseradiel Marum Meppel Nijefurd Noordenveld Ooststellingwerf Opsterland Schiermonnikoog Skarsterlân

Regio nr.	Naam
	Smallingerland
	Sneek
	Ten Boer
	Terschelling
	Tytsjerksteradiel
	Vlieland
	Westerveld
	Weststellingwerf
	Winsum
	Wûnseradiel
	Wymbritseradiel
	Zuidhorn
	Dalfsen
	Kampen
	Staphorst
	Steenwijk
	Zwartewaterland
	Zwolle
4	Oostelijke weidegebied, bestaande uit de gemeenten:
	Aalten
	Almelo
	Berkelland
	Beuningen
	Borne
	Bronckhorst
	Brummen
	Deventer
	Dinkelland
	Doesburg
	Doetinchem
	Druuten
	Duiven
	Enschede
	Groenlo-Lichtenvoorde
	Groesbeek
	Haaksbergen
	Hellendoorn
	Hengelo (O)
	Heumen
	Hof van Twente
	Lochem
	Losser
	Millingen aan de Rijn
	Montferland
	Oldenzaal
	Olst-Wijhe
	Oude IJsselstreek
	Raalte
	Rheden
	Rijnwaarden
	Rijssen
	Tubbergen
	Twenterand
	Ubbergen
	Voorst
	West Maas en Waal
	Westervoort
	Wierden
	Wijchen
	Winterswijk
	Zevenaar
	Zutphen
	Hardenberg
	Ommen
	Apeldoorn

Regio nr.	Naam
	Barneveld Ede Elburg Epe Ermelo Harderwijk Hattem Heerde Leusden Nijkerk Nunspeet Oldebroek Putten Renswoude Rhenen Scherpenzeel Veenendaal Woudenberg
	Tevens bestaande uit de voormalige gemeenten**:
	Amerongen Maarn
5	IJsselmeerpolders, bestaande uit de gemeenten:
	Almere Dronen Lelystad Noordoostpolder Urk Wieringen Wieringermeer Zeewolde
6	Westelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten:
	Aalsmeer Alkmaar Amstelveen Amsterdam Andijk Anna Paulowna Bennebroek Bergen (NH) Beverwijk Bloemendaal Castricum Den Helder Drechterland Enkhuizen Haarlem Haarlemmermeer Harenkarspel Heemskerk Heemstede Heerhugowaard Heiloo Hoorn Koggenland Langedijk Medemblik Niedorp Opmeer Schagen Stede Broec Texel Uithoorn Velsen

Regio nr.	Naam
	Wervershoof
	Zandvoort
	Zijpe
	Albrandswaard
	Alkemade
	Barendrecht
	Heerjansdam
	Boskoop
	Capelle aan den IJssel
	Delft
	Zwijndrecht
	Hendrik-Ido-Ambacht
	Hillegom
	Jacobswoude
	Katwijk
	Lansingerland
	Leiden
	Leidschendam
	Leiderdorp
	Leidschendam-Voorburg
	Voorburg
	Lisse
	Maassluis
	Midden-Delfland
	Nieuwerkerk aan den IJssel
	Noordwijk
	Noordwijkerhout
	Oegstgeest
	Pijnacker-Nootdorp
	Ridderkerk
	Rijnwoude
	Rijswijk
	Rotterdam
	Rozenburg
	Schiedam
	's-Gravenhage
	Teylingen
	Vlaardingen
	De Lier
	Voorschoten
	Maasland
	Waddinxveen
	Monster
	Naaldwijk
	Nootdorp
	Pijnacker
	Wassenaar
	Westland
	Schippluiden
	Zevenhuizen-Moerkapelle
	's-Gravensande
	Zoetermeer
	Wateringen
	Zoeterwoude
	Zwijndrecht
	Beemster
	Edam-Volendam
	Graft-De Rijp
	Haarlemmerliede en Spaarnwoude
	Landsmeer
	Oostzaan
	Purmerend
	Schermer
	Uitgeest
	Waterland
	Wormerland
	Zaanstad
	Zeevang

Regio nr.	Naam
	Abcoude
	Alblasserdam
	Alphen aan den Rijn
	Amersfoort
	Baarn
	Loosdrecht
	Bergambacht
	Maartensdijk
	Blaricum
	Bodegraven
	Breukelen
	Bunschoten
	Bussum
	De Ronde Venen
	Diemen
	Eemnes
	Giessenlanden
	Gorinchem
	Gouda
	Graafstroom
	Hardinxveld-Giessendam
	Hilversum
	Huizen
	IJsselstein
	Krimpen aan den IJssel
	Nederhorst den Berg
	Laren
	's-Graveland
	Leerdam
	Liesveld
	Loenen
	Lopik
	Montfoort
	Moordrecht
	Muiden
	Naarden
	Nederlek
	Nieuwegein
	Nieuwkoop
	Nieuw-Lekkerland
	Ouder-Amstel
	Ouderkerk
	Oudewater
	Papendrecht
	Reeuwijk
	Schoonhoven
	Sliedrecht
	Soest
	Vianen
	Vlist
	Weesp
	Wijdmeren (NH)
	Woerden
	Zederik
	Aalburg
	Arnhem
	Bunnik
	Buren
	Culemborg
	Dodewaard
	Echteld
	De Bilt
	Heteren
	Lienden
	Maurik
	Geldermalsen
	Heusden
	Houten
	Lingewaal
	Valburg

Regio nr.	Naam
	Lingewaard Ammerzoden Brakel Hedel Kerkwijk Maarsse Rossum Maasdriel Neder-Betuwe Neerijnen Nijmegen Overbetuwe Renkum Rozendaal 's-Hertogenbosch Tiel Harmelen Utrecht Utrechtse Heuvelrug ** Vught Vleuten-De Meern Wageningen Wijk bij Duurstede Woudrichem Zaltbommel Zeist
7	Zuidwestelijk akkerbouwgebied, bestaande uit de gemeenten:
	Borsele Goes Hulst Kapelle Middelburg Noord-Beveland Reimerswaal Schouwen-Duiveland Sluis Terneuzen Axel Hontenisse Hulst Tholen Oostburg Sas van Gent Veere Sluis-Aardenburg Terneuzen Vlissingen
	Bernisse Brielle Cromstrijen Dirksland Dordrecht Goedereede Hellevoetsluis Korendijk Middelharnis Moerdijk Oostflakkee Oud-Beijerland 's-Gravendeel Spijkenisse Steenbergen Strijen Werkendam Westvoorne

Regio nr.	Naam
8	<p>Zuidelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten:</p> <p>Bergen op Zoom Breda Etten-Leur Halderberge Roosendaal Rucphen Woensdrecht Zundert</p> <p>Alphen-Chaam Asten Baarle-Nassau Bergeijk Bernheze Best Bladel Boekel Boxmeer Boxtel Cranendonck Cuijk Deurne Dongen Drimmelen Eersel Geldrop Eindhoven Geertruidenberg Geldrop-Mierlo Gemert-Bakel Gilze en Rijen Goirle Grave Haaren Heeze-Leende Helmond Hilvarenbeek Laarbeek Landerd Lith Loon op Zand Maasdonk Mill en Sint Hubert Oss Nuenen, Gerwen en Nederwetten Ravenstein Oirschot Oisterwijk Oosterhout Oss Reusel-De Mierden Schijndel Sint Anthonis Sint-Michielsgestel Sint-Oedenrode Someren Son en Breugel Mierlo Tilburg Uden Valkenswaard Veghel Veldhoven Waalre Waalwijk</p> <p>Arcen en Velden Beesel</p>

Regio nr.	Naam
	Belfeld
	Bergen (L)
	Broekhuizen
	Echt
	Echt-Susteren
	Gennep
	Grubbenvorst
	Helden
	Horst
	Horst aan de Maas
	Kessel
	Leudal
	Maasbree
	Maasgouw
	Meerlo-Wanssum
	Meijel
	Mook en Middelaar
	Nederweert
	Roerdalen
	Roermond
	Sevenum
	Tegelen
	Venlo
	Venray
	Weert
	Beek
	Born
	Brunssum
	Eijsden
	Geleen
	Gulpen-Wittem
	Heerlen
	Kerkrade
	Landgraaf
	Maastricht
	Margraten
	Meerssen
	Nuth
	Onderbanken
	Schinnen
	Simpelveld
	Sittard
	Sittard-Geleen
	Stein
	Susteren
	Vaals
	Valkenburg aan de Geul
	Voerendaal

Als grondgebied van de gemeenten wordt aangemerkt het grondgebied, zoals begrensd op 1 januari 2007,

** Als grondgebied van de voormalige gemeenten Amerongen en Maarn wordt aangemerkt het grondgebied van de gemeenten Amerongen en Maarn zoals begrensd voor de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2007.

Tot het grondgebied van de gemeente Utrechtse heuvelrug behoort niet het grondgebied van de voormalige gemeenten Amerongen en Maarn.

Tabel 2. Regionale indeling pacht prijsgebieden voor tuinland

Regio nr.	Naam
1	Westelijk Holland, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 6 in tabel 1
2	Rest van Nederland, bestaande uit de overige regio's genoemd in tabel 1

ALGEMEEN

1. Inleiding

Het onderhavige besluit strekt tot vaststelling van regels over de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land, tuinland, agrarische woningen en agrarische bedrijfsgebouwen, zoals bedoeld in artikel 327, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het besluit vervangt het Pachtnormenbesluit 1995. De belangrijkste wijziging ten opzichte van dat besluit is dat voor land voortaan het opbrengend vermogen van grond ten grondslag ligt aan de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs. In deze toelichting wordt allereerst ingegaan op de geschiedenis van de totstandkoming van de hoogst toelaatbare pachtprizen (paragraaf 2), de aanleiding om het opbrengend vermogen van grond als uitgangspunt te nemen (paragraaf 3) en de systematiek (paragraaf 4). Vervolgens worden de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor land (paragraaf 5), tuinland (paragraaf 6), fruitteelt (paragraaf 7), agrarische woningen (paragraaf 8) en agrarische bedrijfsgebouwen (paragraaf 9) besproken. In paragraaf 10 wordt de verhouding tussen dit besluit en de vergoeding bij verpachting in reservaten toegelicht. Voorts wordt ingegaan op de reacties van organisaties van pachters en verpachters (paragraaf 11) en worden de bedrijfseffecten beschreven (paragraaf 12). Tot slot wordt een artikelsgewijze toelichting gegeven (paragraaf 13).

2. Geschiedenis pachtprizen

Sinds de invoering van de Pachtwet van 1937 (31 mei 1937, Stb. 205) zijn bij wet speciale regels voor de pacht vastgesteld, waarmee de contractsvrijheid voor partijen bij het aangaan van een pachtovereenkomst wordt beperkt. Het doel hiervan is onder meer de pachter te beschermen tegen de ongelijke verhouding op de markt door een grotere vraag naar dan aanbod van pachtgrond. De bescherming van de pachter door beperkingen te stellen aan de pachtprijs was aanvankelijk gering. De Pachtwet 1937 voorzag er slechts in dat de rechter bij elke pachtovereenkomst onmiddellijk nadat zij is aangegaan onderzoekt of de verplichtingen van de pachter als buitensporig moeten worden aangemerkt en of de pachtprijs zodanig is vastgesteld, dat zij de pachter ook bij bijzondere bekwaamheid en ijver niet de mogelijkheid van een redelijk bestaan uit de opbrengst van het gepachte laat. De bescherming van de pachter werd uitgebreid in het Pachtbesluit 1941 (12 november 1941, Verordeningenblad 215/1941). De hoogst toelaatbare pachtprijs werd daarin afhankelijk gesteld van de netto-opbrengst, welke bij een behoorlijke exploitatie van het verpachte te verwachten is en voor de pachter een redelijke winst waarborgt.

Bij de wijziging van de Pachtwet in 1958 (23 januari 1958, Stb. 37) is vastgelegd dat bij algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld voor het bepalen van een hoogst toelaatbare pachtprijs. Die regels moeten volgens artikel 3, tweede lid, van de Pachtwet strekken ter bevordering van pachtprizen, die in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, met dien verstande dat bij het vaststellen van die regels de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen. De desbetreffende maatregel werd vanaf 1967 aangeduid als het Pachtnormenbesluit.

De hoogte van de pachtprizen werd in eerste instantie gebaseerd op de grondsoort. Dit had evenwel tot gevolg dat in bepaalde gebieden een scheve verhouding ontstond tussen de pachtprijs en de grondprijs.

Derhalve werden maatregelen nodig geacht om pacht als financieringsinstrument voor de landbouw te behouden, door het voldoende aantrekkelijk te maken voor de verpachter om landbouwgrond te verpachten.

In het Pachtnormenbesluit van 1992 (8 oktober 1992, Stb. 542) is de pachtprijs op een ander stelsel gebaseerd met als uitgangspunt de waarde van de grond. Dit diende als opmaat naar een pachtprijs die op termijn een netto rendement voor de verpachter zou opleveren van 2% van de vrije verkeerswaarde in onverpachte staat bij voortgezet agrarisch gebruik. In het Pachtnormenbesluit 1995 (20 oktober 1995, Stb. 515) werd de 2% rendementsdoelstelling meer op de voorgrond gesteld. Deze doelstelling zou in 2001 moeten worden gerealiseerd. Voor los land werd de hoogst toelaatbare pachtprijs verhoogd met 15% met een maximumbedrag per hectare, met dien verstande dat de pachtprijs niet meer mocht bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde. Daarnaast gold een maximale per regio vastgestelde norm. Bij wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 in 1998 werd de hoogst toelaatbare pachtprijs verhoogd met 20% (22 oktober 1998, Stb. 1998, 607). In 2001 vond een verhoging plaats van 15% (29 oktober 2001, Stb. 2001, 509).

3. Aanleiding om uit te gaan van opbrengend vermogen van land

In 2001 is geconstateerd dat het uitgangspunt om toe te groeien naar een te realiseren rendement voor de verpachter van 2% van de vrije verkeerswaarde moet worden losgelaten. De reden hiervoor was vooral dat bij de steeds stijgende grondprijzen de pachtprijs juist sterk achterbleef. In 2004 en 2005 zijn voorstellen gedaan voor een verhoging van de pachtprijs met respectievelijk 15 en 8%. Deze verhogingen stuiten op bezwaren van de Kamer, mede vanwege tegenvallende inkomsten in de landbouw en omdat door het loslaten van de 2%-rendementsdoelstelling in 2001 een duidelijke grondslag voor een verhoging ontbrak.

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft mede naar aanleiding van de motie Koomen c.s. (Kamerstukken II, 2003/04, 27924, nr. 14) na het overleg met de Vaste Commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van de Tweede Kamer op 6 oktober 2005 (Kamerstukken II 2005/06, 27924, nr. 32) besloten om te onderzoeken of de pachtprijs kan worden gebaseerd op het opbrengend vermogen van de grond. Hiertoe heeft de minister opdracht gegeven aan een commissie onder voorzitterschap van prof. mr. A. van Hall. In deze Commissie Pachtnormen namen vertegenwoordigers deel van de organisaties die de belangen van de pachter ofwel de verpachter vertegenwoordigen. De Commissie werd gecompleteerd door een vertegenwoordiger van de Centrale Grondkamer.

In het rapport getiteld «Evenwicht in pachtprizen» (2006, eigen uitgave) wordt een berekeningsmethodiek voorgesteld voor de vaststelling van pachtprizen voor land op basis van het opbrengend vermogen van de grond. De berekeningsmethodiek berust op objectieve maatstaven, waarbij rekening kan worden gehouden met actuele ontwikkelingen ten aanzien van het opbrengend vermogen van de grond. Door toepassing van de rekenregels wordt een hoogst toelaatbare pachtprijs berekend. Daarnaast wordt ook een regionaal veranderpercentage berekend, waarmee de prijzen van bestaande overeenkomsten wijzigen. De berekeningsmethodiek werd door alle leden van de Commissie Pachtnormen ondersteund. De Commissie heeft zich in het rapport gericht op pachtprizen voor land, met uitzondering van tuinland en fruitteelt.

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft het rapport op 4 mei 2006 aan de Tweede Kamer aangeboden (Kamerstukken II 2005/06, 27924, nr. 34). Het Kabinet heeft het door de Commissie

Pachtnormen voorgestelde stelsel voor de vaststelling van pachtprizen voor land overgenomen. Het standpunt ter zake is op 28 augustus 2006 aan de Tweede Kamer toegezonden (Kamerstukken II 2005/06, 27924, nr. 35).

Het kabinetsstandpunt is besproken met de Tweede Kamer op 7 september 2006 ter gelegenheid van de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) in het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken II 2005/06, nr. 194, pag. 6391-6399 en 6404-6414). Dit overleg heeft aanleiding gegeven om over te gaan tot een aanpassing van het Pachtnormenbesluit 1995 langs de lijnen van het kabinetsstandpunt, met dien verstande dat naar aanleiding van het overleg met de Tweede Kamer de hoogst toelaatbare pachtprijs per pachtprijsgebied en het regionaal veranderpercentage per pachtprijsgebied tweejaarlijks in plaats van jaarlijks worden vastgesteld. Het onderhavige besluit voorziet hierin.

Overige bestanddelen pachtprijs

In voornoemd kabinetsstandpunt zijn tevens voorstellen gedaan ten aanzien van fruitteelt en agrarische bedrijfsgebouwen. Voorstellen voor de vaststelling van de pachtprizen voor tuinland en agrarische woningen behoeften nog uitwerking. De Tweede Kamer is over de voortgang geïnformeerd per brief van 1 december 2006 (Kamerstukken II 2006/07, 30448, nr. 18). Voorstellen voor tuinland en agrarische woningen zijn op 19 februari 2007 besproken in een overleg met de maatschappelijke organisaties. De uitkomst daarvan is verwerkt in het onderhavige besluit. De Tweede Kamer is over de methodiek voor tuinland en agrarische woningen geïnformeerd bij brief van 12 april 2007 (Kamerstukken II, 30448, nr. 37).

4. Systematiek

Volgens artikel 327, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regelen gesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs. In dit artikel is een wijziging doorgevoerd ten opzichte van het voorheen geldende artikel 3 van de Pachtwet, doordat de hoogst toelaatbare pachtprijs nu ook krachtens de algemene maatregel van bestuur gegeven regelen kan worden vastgesteld.

Er is voor gekozen om de berekeningsmethodiek voor de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land neer te leggen in de onderhavige algemene maatregel van bestuur. Op basis daarvan stelt de minister tweejaarlijks bij ministeriële regeling de hoogst toelaatbare pachtprijs per pachtprijsgebied vast. Daarbij bestaat geen ruimte voor nadere beleidsafwegingen.

De algemene maatregel van bestuur voorziet volgens dezelfde uitgangspunten in een methodiek voor de vaststelling bij ministeriële regeling van een veranderpercentage voor de pachtprizen in bestaande overeenkomsten. Deze percentages werken door in bestaande overeenkomsten overeenkomstig artikel 333, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Aangezien ook de vaststelling van de pachtprizen voor tuinland en agrarische bedrijfsgebouwen is gebaseerd op een objectieve methode, en met betrekking tot agrarische woningen wordt aangesloten bij het huurbeleid voor zelfstandige woningen, geldt ook daarvoor dat de

pachtprijzen bij ministeriële regeling worden vastgesteld en de pachtprijs in bestaande overeenkomsten aldus van rechtswege wordt herzien.

5. Land zonder woningen of bedrijfsopstallen

Berekeningsmethodiek op basis van opbrengend vermogen, de grondbeloning

Volgens de in dit besluit neergelegde methodiek wordt de pachtprijs afgeleid van de «beloning» van de grond, oftewel de beloning voor de inzet van de productiefactor grond. De grondbeloning komt overeen met het bedrag dat resteert als van de totale bedrijfsopbrengst alle kosten zijn afgetrokken die zijn gemaakt om de opbrengst te realiseren met uitzondering van de kosten van grond. Op basis hiervan wordt de hoogst toelaatbare pachtprijs bepaald, waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat een redelijk bedrag resteert voor de pachter en tevens een redelijk rendement voor de verpachter wordt geboden.

De berekeningswijze van de grondbeloning is neergelegd in artikel 6. Alle opbrengsten vanuit het bedrijf worden verminderd met alle kosten die zijn gemaakt bij de bedrijfsvoering, met uitzondering van de kosten van de grond. Voor het bepalen van de kosten en opbrengsten wordt gebruik gemaakt van de gegevens die worden verzameld in het bedrijveninformatienet. Het bedrijveninformatienet wordt nader toegelicht in paragraaf 12. Er is voor gekozen om in aanvulling op deze kosten een vergoeding voor de niet betaalde eigen arbeid van de ondernemer in mindering te brengen. Dit is reëel omdat de niet betaalde arbeid bijdraagt aan de opbrengsten van de grond. De vergoeding voor eigen arbeid is conform de aanbeveling van de Commissie Pachtnormen gelijkgesteld aan het modaal inkomen (artikel 1). Derhalve wordt er voor zorg gedragen dat een redelijk bedrag voor de pachter overblijft. Hiermee wordt invulling gegeven aan het voorschrift van artikel 327, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat de pachtprijs in redelijke verhouding moet staan tot de bedrijfsuitkomsten. Verder wordt een vergoeding voor niet aangekochte immateriële activa, bestaande uit onder meer melk- en bietenquota, in mindering gebracht. Dit is redelijk, omdat deze voor de helft of geheel eigendom van de verpachter zijn. De vergoeding voor immateriële activa is een berekende vergoeding, waarvoor de regels zijn gegeven in artikel 7.

Om de hoogst toelaatbare pachtprijs te bepalen wordt vervolgens op de grondbeloning een bedrag in mindering gebracht in verband met de bedrijfsreserveringen van de pachter. De reden hiervoor is dat de pachter een reservering uit de grondbeloning moet kunnen behouden om tegenvallende bedrijfsuitkomsten op te kunnen vangen. De bedrijfsuitkomsten kunnen immers van jaar tot jaar sterk verschillen en het risico daarvan ligt geheel bij de pachter. Dit vindt zijn weerslag in artikel 4, onderdeel a, juncto artikel 8.

Ten slotte wordt om tot de hoogst toelaatbare pachtprijs te komen het vereiste directe rendement bij de berekening betrokken. De verrekening van het vereiste directe rendement van de verpachter komt tot uiting in de artikelen 4, onderdeel b, en 9. Door rekening te houden met het rendement van de verpachter wordt invulling gegeven aan artikel 327, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat de pachtprizen in redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, waarbij de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen.

Door toepassing van deze berekeningsmethodiek resteert de van het opbrengend vermogen van de grond afgeleide ruimte, waarbinnen partijen tot afspraken over de pachtprijs kunnen komen.

Pachtprijsgebieden

Voor verschillende pachtprijsgebieden wordt een aparte pachtprijs vastgesteld. Hierdoor wordt rekening gehouden met de verschillende kenmerken van de gebieden die een invloed hebben op het opbrengend vermogen. De pachtprijsgebieden worden onderscheiden in de bijlage bij het besluit, zoals volgt uit artikel 1. De pachtprijsgebieden zijn ingedeeld conform het voorstel van de Commissie Pachtnormen. Bij de indeling van de gebieden is er op gelet dat de gronden binnen een gebied gemeenschappelijke kenmerken vertonen en dat voldoende gegevens beschikbaar zijn in het bedrijveninformatienet om op statistisch betrouwbare wijze de pachtprijs vast te kunnen stellen.

Maximering met 2% van de vrije verkeerswaarde

Naast de berekende hoogst toelaatbare pachtprijs per pachtprijsgebied mag de pachtprijs niet meer bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land in onverpachte staat, die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan (artikel 3 juncto artikel 1). Hierdoor wordt voorkomen dat de hoogst toelaatbare pachtprijs in een onredelijke verhouding staat tot de opbrengsten van specifiek land.

Wijziging bestaande overeenkomsten met veranderpercentage

De prijs die tussen partijen geldt op grond van een bestaande pacht-overeenkomst wordt gewijzigd met een regionaal veranderpercentage, zoals bepaald in artikel 2, tweede lid. Het percentage wordt afgeleid van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe overeenkomsten per pachtprijs en de gemiddelde laatstbetaalde pachtprijs in een pachtprijsgebied, op de wijze als bepaald in artikel 10. De historische informatie, die in bestaande pachtprijzen ligt besloten, blijft aldus behouden. Zo kunnen percelen los land, waarvoor een pachtovereenkomst is gesloten voor 31 oktober 1995 een relatief lage pachtprijs hebben vanwege een mindere grondkwaliteit of door slechte externe productieomstandigheden. Door de nieuwe pachtprijzen te baseren op de bestaande blijven voor de lopende reguliere contracten verschillen binnen een pachtprijsgebied bestaan.

Het regionaal veranderpercentage werkt rechtstreeks door in de pachtprijs van bestaande overeenkomsten. De tussen partijen geldende pachtprijs wordt verhoogd of verlaagd, met dien verstande dat de pachtprijs niet 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land te boven kan gaan. De hoogst toelaatbare pachtprijs die op grond van artikel 2, eerste lid, per pachtprijsgebied wordt vastgesteld voor nieuwe overeenkomsten geldt niet als maximale waarde voor bestaande overeenkomsten. Partijen kunnen evenwel de grondkamer verzoeken de van rechtswege herziene pachtprijs te wijzigen. De Commissie Pachtnormen wijst hier op in het rapport Evenwicht in pachtnormen. Op grond van artikel 333, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan de grondkamer de tegenprestatie herzien indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen. Het is denkbaar dat indien de pachter kan aantonen dat het in zijn geval niet redelijk is dat de pachtprijs de hoogst toelaatbare pachtprijs die geldt voor nieuwe overeenkomsten te boven gaat, dit voor de grondkamer een omstandigheid is die een herziening van de van rechtswege gewijzigde

pachtprijs rechtvaardigt. Zie hierover ook de artikelsgewijze toelichting bij artikel 21.

Voorts is bepaald dat het regionaal veranderpercentage dat bij invoering van dit besluit zal worden vastgesteld, niet meer bedraagt dan 25% (artikel 10, tweede lid). Dit maximum geldt dus alleen voor het veranderpercentage bij de eerste ministeriële regeling die op grond van dit besluit wordt vastgesteld en heeft geen betrekking op de veranderpercentages die daarna worden bepaald.

Tweejaarlijkse wijziging

Zoals door de minister is aangegeven tijdens de behandeling op 7 september 2006 in de Tweede Kamer zal in afwijking van het kabinetsstandpunt de hoogst toelaatbare pachtprijs niet jaarlijks, maar telkens na twee jaar worden vastgesteld. Dit naar aanleiding van een vraag van het lid Waalkens (Kamerstukken II 2005/06, nr. 194, pag. 6391-6399 en 6404-6414). Hiermee wordt beoogd de administratieve lasten voor partijen te verlichten, zonder al te veel afbreuk te doen aan de actualiteit van pachtprijzen ten opzichte van het opbrengend vermogen.

6. Tuinland

Voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs en het regionaal veranderpercentage voor tuinland wordt dezelfde methodiek toegepast als voor land, met daarbij enkele afwijkingen (artikelen 11 en 12).

Allereerst wordt voor het bepalen van de pachtprijs in het pachtprijsgebied Westelijk Holland geen gebruik gemaakt van de gegevens van bedrijven gelegen in de gemeenten Boskoop en Rijnwoude. De reden hiervoor is dat de opbrengsten van de bedrijven in deze gemeenten dermate hoog zijn dat dat het beeld zou vertekenen. De pachtprijzen vastgesteld voor het pachtprijsgebied Westelijk Holland gelden wel voor deze gemeenten, maar dat is geen bezwaar omdat reguliere pacht daar nagenoeg niet voorkomt. Om de gemiddelde pachtprijs per hectare in het pachtprijsgebied te bepalen, wordt gebruik gemaakt van gegevens die de grondkamers ter beschikking hebben doordat zij de reguliere pachtovereenkomsten beoordelen. Dit is nodig omdat het bedrijveninformatienet niet in voldoende gegevens voorziet. Verder worden in afwijking van artikel 5, tweede lid, uitsluitend gegevens gehanteerd van tuinbouwbedrijven.

De bijlage bij het besluit onderscheidt een aparte gebiedsindeling voor tuinland. Deze is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het Pacht-normenbesluit 1995, met dien verstande dat Zuidwest Brabant en het Zuidelijk veehouderijgebied zijn samengevoegd met de Rest van Nederland. Dit is nodig om over voldoende gegevens te beschikken om op statistisch betrouwbare wijze de pachtprijs vast te stellen. Dit is bovendien niet bezwaarlijk, omdat de activiteiten in de gebieden vergelijkbaar zijn en de pachtprijzen nauwelijks verschillen.

7. Fruitteelt

De fruitteelttoeslag is sinds het Pachtnormenbesluit 1977 op het maximumbedrag van EUR 680,97 per hectare per jaar blijven staan. Dit wordt veranderd door het vaste bedrag te vervangen door een maximum van 10% van de waarde van de opstand bij het aangaan van de overeenkomst per hectare per jaar (artikel 13).

8. Agrarische woningen

De hoogst toelaatbare pachtprizen en het puntenstelsel voor agrarische woningen worden vastgesteld bij ministeriële regeling, waarbij de minister de opdracht heeft om dit te doen overeenkomstig het huurbeleid voor zelfstandige woningen, rekening houdend met het agrarisch gebruik van woningen (artikel 14). Hiermee wordt het huidige beleid, dat er op is gericht om aansluiting te bereiken bij de huurprizen overeenkomstig het puntenstelsel voor niet-agrarische woningen voortgezet. Hierdoor is de beleidsruimte van de minister zeer beperkt. Doordat wordt aangesloten bij de ontwikkelingen op het gebied van de zelfstandige woningen is gewaarborgd dat de prijzen voor agrarische woningen op evenwichtige wijze tot stand komen.

Door de pachtprizen voor agrarische woningen tweejaarlijks bij ministeriële regeling te wijzigen, wordt aangesloten bij de systematiek voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land.

Voor bestaande overeenkomsten geldt dat de pachtprijs tweejaarlijks wordt gewijzigd met de index die wordt toegepast bij de uitvoering van de regels voor zelfstandige woningen. Door deze index vast te leggen in de ministeriële regeling werkt deze rechtstreekse door in lopende overeenkomsten.

9. Agrarische bedrijfsgebouwen

Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen werd vanaf 1992 aangesloten bij de stijgingen van de huur voor bedrijfsgebouwen zoals vastgesteld in de Huurwet. Per 1 augustus 2003 is de Huurwet komen te vervallen. De huurprizen zijn daarmee volledig geliberaliseerd. Voor zover cijfers beschikbaar zijn blijken de kosten van bedrijfsgebouwen alsook de huurprizen van bedrijfsruimten de afgelopen jaren vrijwel gelijk te zijn gebleven. Voor de aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprijs wordt, mede gelet op de hiervoor genoemde omstandigheden, aangesloten bij de stijging van het prijspeil volgens de Consumentenprijsindex van alle huishoudens over de voorgaande vijf jaar.

De hoogst toelaatbare pachtprizen zoals die golden volgens het Pachtnormenbesluit 1995 zijn aangepast aan de Consumentenprijsindex en neergelegd in de tabel, die is opgenomen in artikel 16, eerste lid. De aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprijs van bedrijfsgebouwen zal vervolgens worden vastgesteld bij ministeriële regeling.

Voor bestaande overeenkomsten geldt dat de pachtprijs tweejaarlijks wordt gewijzigd met de dan geldende Consumentenprijsindex. Door de Consumentenprijsindex bij ministeriële regeling vast te leggen, werkt deze rechtstreeks door in bestaande overeenkomsten.

10. Relatie met hoogst toelaatbare vergoeding bij verpachting binnen reservaten

De hoogst toelaatbare pachtprijs, die op grond van het besluit wordt vastgesteld, geldt ook voor reguliere verpachting binnen reservaten en contracten in reservaten voor geliberaliseerde pacht voor los land langer dan zes jaar. In een pachtovereenkomst met betrekking tot een hoeve of los land gelegen in een reservaat kunnen een of meer verplichtingen worden opgenomen, die tot doel hebben de opzet en de bedrijfsvoering te richten op het behoud van natuur en landschap. Bij de overeenkomst kan hiervoor een vergoeding worden bedongen, als bedoeld in artikel 389, tweede lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Deze

vergoeding wordt niet aangemerkt als pachtprijs, zoals volgt uit artikel 393, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Bij een pachtovereenkomst binnen reservaten kunnen dus naast elkaar een pachtprijs en een vergoeding met het oog op beperking in gebruik van het gepachte vanwege natuurdoeleinden worden bedongen. Dit besluit heeft geen betrekking op deze vergoeding. Bij afzonderlijke algemene maatregel van bestuur zijn nadere regelen gesteld voor de hoogst toelaatbare vergoeding, overeenkomstig het derde lid van laatstgenoemd artikel. Deze zijn neergelegd in het Uitvoeringsbesluit pacht, dat in de plaats treedt van het Besluit nadere regelen t.a.v. de hoogst toelaatbare vergoeding ex artikel 4a en 5 van de Pachtwet.

11. Reacties van organisaties van pachters en verpachters

De berekeningsmethodiek voor land wordt ondersteund door alle organisaties die in de Commissie Pachtnormen waren vertegenwoordigd. Van pachterszijde waren dat de Bond van landpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland (BLHB), de Land- en tuinbouw organisatie Nederland (LTO) en het Nederlands agrarisch jongerencontact (NAJK). Van verpachterszijde namen de Federatie particulier grondbezit (FPG), Fortis en een vertegenwoordiger van de Directie Domeinen van het Ministerie van Financiën deel.

Op 19 februari 2007 zijn alle voornoemde organisaties en ook Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze te geven op de voorstellen voor tuinland en agrarische woningen.

De organisaties gaven aan in te stemmen met de voor tuinland voorgestelde methodiek. Daarbij bracht BLHB naar voren dat de pachtprijs en vooral het veranderpercentage voor bestaande overeenkomsten in de tuinbouw een zware financiële last opleveren voor de pachter. Voorts wordt door de indeling geen rekening gehouden met de grote verschillen tussen de bedrijven binnen de gebieden en de verschillende soorten tuinbouw. FPG, LTO en NAJK vermoeden dat reguliere pacht in de tuinbouw weinig voorkomt en vragen zich af of in deze sector wel behoefte bestaat aan voorgeschreven pachtprizen. In reactie op dit commentaar kan worden aangegeven dat bij de invoering van de nieuwe methodiek de gevolgen worden beperkt doordat het veranderpercentage maximaal 25% bedraagt. De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt verder begrensd doordat deze niet meer mag bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond. Bovendien kan de grondkamer de pachtprijs aanpassen indien toepassing van het Pachtprizenbesluit 2007 in een specifieke geval tot onredelijke gevolgen leidt. Verder is het juist dat in de tuinbouw aanzienlijke verschillen bestaan, onder meer omdat sprake is van verschillende soorten tuinbouw. Het Pachtprizenbesluit 2007 maakt evenals het Pachtnormenbesluit 1995 geen onderscheid tussen verschillende soorten tuinbouw. Bij het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijs worden de gemiddelde bedrijfsresultaten van alle tuinbouwbedrijven betrokken, hetgeen kan betekenen dat een relatief hoge hoogst toelaatbare pachtprijs wordt vastgesteld voor bedrijven die een vorm van tuinbouw uitoefenen met een lage opbrengst per hectare. De begrenzing van de hoogst toelaatbare pachtprijs in individuele gevallen, zoals hiervoor toegelicht, biedt dan uitkomst.

Ten aanzien van agrarische woningen hadden de organisaties er geen bezwaar tegen dat de pachtprizen hiervoor bij ministeriële regeling worden vastgesteld. De voorgestane technische wijziging van het stelsel voor agrarische woningen zal zijn weerslag vinden in de ministeriële regeling, zodat hier niet zal worden ingegaan op opmerkingen daarover.

12. Bedrijfseffecten

Indien bij ministeriële regeling het regionale veranderpercentage wordt vastgesteld, werkt dat rechtstreeks door in bestaande overeenkomsten doordat de tussen partijen geldende pachtprijs van rechtswege wordt aangepast. De verpachter kan, onder schriftelijke mededeling aan de verpachter, geheel of ten dele van een verhoging afzien (artikel 333, eerste lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). De administratieve last voor partijen is dat zij zich er van moeten vergewissen dat na het vaststellen van een nieuwe ministeriële regeling de pachtprijs is gewijzigd met het veranderpercentage. Op grond van dit besluit wordt de hoogst toelaatbare pachtprijs vaker aangepast dan onder het Pachtnormenbesluit 1995, namelijk tweejaarlijks in plaats van driejaarlijks. Dit betekent een toename van de administratieve lasten voor verpachter en pachter. Aangezien niet bekend is hoeveel van deze overeenkomsten er in Nederland bestaan, kan geen inzicht worden gegeven in de omvang van de toename van de administratieve lasten. Een gunstig effect van dit besluit is dat eenduidige en objectieve maatstaven worden gegeven op basis van het opbrengend vermogen van de grond, waarbij rekening wordt gehouden met de actuele ontwikkelingen. Derhalve wordt een pachtprijs bepaald die de pachter moet kunnen opbrengen. Nu er eenduidige en heldere maatstaven zijn gegeven, zijn er dan ook geen belemmeringen om de pachtprijs regelmatig tweejaarlijks te wijzigen. Dit biedt meer zekerheid en duidelijkheid voor de verpachters en agrarische ondernemers ten opzichte van het regime onder het Pachtnormenbesluit 1995, waarbij was gebleken dat de beoogde driejaarlijkse wijziging niet altijd kon worden gerealiseerd.

13. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Het bedrijveninformatienet dient om te voldoen aan de verplichtingen op grond van de verordening nr. 79/65/EEG, waarin is voorgeschreven dat elke lidstaat een boekhoudkundig informatienet bijhoudt over de inkomens en de bedrijfseconomische positie van de landbouwbedrijven. Het bedrijveninformatienet wordt in Nederland bijgehouden door het LEI. Naast de gegevens die moeten worden verzameld ten behoeve van voornoemde verordening, bevat het bedrijveninformatienet nog een aantal aanvullende gegevens, zoals de actuele pachtprizen.

De Nederlandse grootte-eenheid is een maatstaf, waarmee de omvang van een landbouwbedrijf wordt bepaald. Met de Nederlandse grootte-eenheid is de voor Nederland ontwikkelde maatstaf bedoeld, die is gebaseerd op de methodiek die volgt uit de Beschikking van de Europese Commissie van 7 juni 1985 houdende invoering van een communautaire typologie van landbouwbedrijven 85/337/EEG. Op grond van deze Europese beslissing wordt een door alle lidstaten te gebruiken typeringsmethode voor agrarische bedrijven gegeven. De methode is erop gericht een aanvulling te bieden op fysieke classificaties, zoals bedrijfsgrootte in hectares of aantallen dieren. Het criterium dat gebruikt wordt is het bruto standaard saldo. Het bruto standaard saldo is een nominaal bedrag dat is uitgedrukt in euro's. De bruto standaardsaldi worden elke twee jaar herzien. De bruto standaardsaldi worden binnen de EU omgerekend naar Europese grootte-eenheden. In verband met de verschillen in inflatie tussen de lidstaten worden door verschillende landen nationale grootte-eenheden gehanteerd, die wordt verkregen door een afzonderlijke factor te hanteren. Verder is het gebruikelijk om voor producten waarvoor niet op Europees niveau bruto standaard saldi worden vastgesteld, nationale saldi te hanteren. In de regels die onze Minister op grond van artikel 25,

tweede lid, van de Landbouwwet kan vaststellen met betrekking tot de uitvoering van de landbouwtelling, wordt doorgaans ook de Nederlandse grootte-eenheid vastgelegd. In de Regeling landbouwtelling en gecombineerd jaaropgave 2006 is bepaald dat één Nederlandse grootte-eenheid gelijk is aan 1400 eenheden bruto standaardsaldi. Bij de uitvoering van het besluit zal telkens worden uitgegaan van de meest recent vastgestelde Nederlandse grootte-eenheid.

De Interest Rate Swap is een objectieve maatstaf aan de hand waarvan de reële kapitaalmarktrente wordt bepaald. De Interest Rate Swap wordt berekend door een onafhankelijke organisatie, de International Swap and Derivatives Association.

Artikel 4

onderdeel a

In verband met de bedrijfsreserveringen van de pachter wordt een percentage van het pachtersvermogen gereserveerd en op de berekende grondbeloning in mindering gebracht. Dit percentage bedraagt de vaste waarde van 1% van het gemiddelde bedrijfsvermogen per bedrijf. De waarde van 1% volgt uit het rapport van de Commissie Pachtnormen. De Commissie heeft een normbedrag voor besparingen afgeleid uit de gegevens van de bedrijven in het bedrijveninformatienet in de periode 2001 tot en met 2004. Na aftrek van de inkomsten van buiten bedrijf en de buitengewone baten en lasten blijft het te besparen bedrag uit de grondbeloning over. In de periode 2001-2004 was dat 1,1% van het vermogen. Op basis hiervan is gekozen voor een vaste waarde van 1% van het vermogen. In artikel 11 is beschreven hoe het gemiddelde bedrijfsvermogen per bedrijf wordt vastgesteld.

Artikel 5

eerste lid

De gegevens uit het bedrijveninformatienet vormen de inbreng voor onder meer het berekenen van de grondbeloning. Daarbij wordt aangesloten bij de begrippen, zoals die in het bedrijveninformatienet worden gehanteerd. Verder geeft het bedrijveninformatienet de gegevens over het bedrijfsvermogen.

tweede lid

Ingevolge artikel 327, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek moet voor het bepalen van de hoogst toelaatbare pacht prijs worden uitgegaan van bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering. Derhalve wordt voor het bepalen van de hoogst toelaatbare pacht prijs gebruik gemaakt van bedrijven met een omvang van 70–400 Nederlandse grootte-eenheid. Gemiddeld hebben deze bedrijven een omvang van 123 nge met een oppervlakte van 54 hectare per bedrijf, waarmee het een groep is met een vrij behoorlijke bedrijfsomvang.

Indien zich in de toekomst ontwikkelingen op landbouwgebied voordoen, bijvoorbeeld schaalvergroting, dan kan mogelijk niet meer worden gesproken van bedrijven met een behoorlijke bedrijfsvoering bij bedrijven met een omvang van 70–400 nge. Een aanpassing van het Pachtprizenbesluit kan dan geboden zijn, waarbij deze grenzen dan evenredig meeschuiven met de verandering van de gemiddelde omvang van de bedrijven.

derde lid

Bij de berekening wordt voor de grondbeloning en de bedrijfsreservering telkens de totale som genomen van alle gegevens van de bedrijven die in het bedrijveninformatienet beschikbaar zijn. Deze worden omgerekend naar de grondbeloning per hectare en het bedrijfsvermogen per bedrijf.

Artikel 6

eerste lid

De grondbeloning wordt gezien als het bedrag dat resteert als van de bedrijfsopbrengsten alle kosten zijn afgetrokken, behalve de kosten van de grond en niet aangekochte immateriële activa. De bedrijfsopbrengsten en de kosten worden verkregen uit de gegevens van het bedrijveninformatienet. Hierin worden de volgende posten onderscheiden:

Opbrengsten uit het bedrijf:

- Akkerbouw
- Rundveehouderij
- Tuinbouw
- Overige (w.o. bedrijfstoelagen)

Betaalde kosten en afschrijvingen:

- Toegerekend (o.a. veevoer, meststoffen, zaai- en pootgoed, gewasbescherming)
- Loonwerk en betaalde arbeid
- Betaalde pacht
- Financieringslasten (vrijwel gelijk aan betaalde rente)
- Overig (w.o. energie, huur, quota)

Voor het berekenen van de grondbeloning wordt uitsluitend uitgegaan van de opbrengsten die uit het bedrijf worden gegenereerd en de kosten die ten behoeve van de bedrijfsvoering worden gemaakt. Inkomsten van familieleden die buiten het bedrijf worden verkregen, worden niet meegerekend.

Het bedrijveninformatienet kent ten aanzien van de kosten die worden gemaakt door investeringen in activa de posten betaalde pacht en financieringslasten. Het net geeft geen inzicht in de kosten van grond, behoudens betaalde pacht, en de kosten van niet aangekochte immateriële activa te onderscheiden. Conform het advies van de Commissie worden deze kosten bij benadering bepaald. Dit gebeurt door op de financieringslasten een berekende vergoeding voor aangekochte immateriële activa en overige activa, met uitzondering van grond, in mindering te brengen. Voor de berekening wordt aangesloten bij de methode die het LEI hiervoor hanteert. Deze methode is neergelegd in artikel 7.

Artikel 7

derde lid

Om te voorkomen dat de hoogst toelaatbare pachtprijs telkens al te veel zou veranderen door een sterk fluctuerende ontwikkeling van de opbrengsten, wordt het gemiddelde genomen van de grondbeloning in de vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van de ministeriële regeling.

De vijf jaren die voor deze berekening worden meegenomen zijn de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarvan de jaargegevens van alle bedrijven in het bedrijveninformatienet aanwezig zijn. De volledige jaarcijfers van de bedrijven zijn pas in de loop van het daaropvolgende jaar in het boekhoudkundig informatienet beschikbaar. Als in het jaar van inwerking-treden van de ministeriële regeling nog niet alle gegevens van het voorgaande jaar beschikbaar zijn, zullen de cijfers van het jaar daarvoor worden gebruikt. De gegevens van alle bedrijven in het bedrijven-informatienet moeten beschikbaar zijn om de grondbeloning per pacht prijsgebied op statistisch betrouwbare wijze te kunnen bepalen.

Artikel 9

Verpachters stellen eisen aan de jaarlijkse uit verpachting van grond minimaal te realiseren netto inkomsten. Immers, zij moeten de jaarlijkse eigenaarslasten, beheerkosten en belastingen voldoen en ook moeten zij een minimaal reëel rendement kunnen realiseren op het in grond verpachte vermogen om daarmee de continuïteit te kunnen waarborgen. Voor particuliere verpachters is het directe rendement belangrijk omdat de overige rendementscomponenten, zoals belegging, voor hen veelal incidentele opbrengsten zijn of minder relevant zijn, omdat verkoop van het bezit niet wordt overwogen. Voor institutionele beleggers is het directe rendement van belang voor periodieke betalingsverplichtingen.

Conform het advies van de Commissie Pachtnormen wordt het vereiste directe rendement afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden (staatsobligaties), en bepaald door het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente. Dit is het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap minus de inflatie, te vermeerderen met een opslag voor eigenaarslasten, beheer-kosten, belastingen en risico van in totaal 1,25% van de verpachte waarde. Het vereiste directe rendement is onderdeel van de berekening van de jaarlijkse pachtnormen, met dien verstande dat het een correctiefactor is op de berekende grondbeloning. De twee pijlers, grondbeloning en vereist direct rendement, worden op elkaar gedeeld en de uitkomst daarvan kan per pacht prijsgebied aanleiding zijn om de grondbeloning bij te stellen. Naar aanleiding van deze uitkomst wordt de correctie, weergegeven in de tabel in het eerste lid, toegepast.

tweede lid, juncto artikel 1

De gemiddelde verpachte waarde van landbouwgrond kan worden bepaald aan de hand van de gegevens over de waarde van landbouw-grond die worden bijgehouden door de Dienst Landelijk Gebied ten behoeve van de grondprijzmonitoring. De basis hiervoor zijn de kadastrale gegevens van alle grondtransacties die jaarlijks plaatsvinden. Deze gegevens bevatten geen onderscheid in grond in verpachte en grond in onverpachte staat. Conform het advies van de Commissie Pachtnormen wordt de verpachte waarde bepaald op 50% van de waarde in onver-pachte staat.

Artikel 10

onderdeel a

Met de gemiddelde pacht prijs wordt bedoeld op de concrete actuele pacht prijs die gemiddeld wordt betaald. Het bedrijveninformatienet voorziet in gegevens over de pacht prijzen van reguliere pacht overeen-komsten, aan de hand waarvan het veranderpercentage als bedoeld in dit artikel wordt bepaald. Tot 2001 heeft het CBS pacht prijzen gepubliceerd

van de verschillende pachtvormen. Omdat in de praktijk toch grote behoefte is aan deze gegevens, heeft het LEI opdracht gekregen om met ingang van 2004 via de deelnemers aan het bedrijveninformatienet hierin te voorzien. De gegevens van het bedrijveninformatienet zijn niet direct toepasbaar om het veranderpercentage te bepalen. In de post betaalde pachtsom zijn ook de vergoedingen voor waterschapslasten, landinrichtingsrente en registratiekosten van de grondkamer opgenomen. Om tot een zuivere vaststelling van de pachtprijs te komen, moet voor deze kosten worden gecorrigeerd.

Artikel 21

Dit artikel regelt de wijze waarop de hoogst toelaatbare pachtprijs wordt bepaald in die gevallen waarin één van de partijen de grondkamers verzoekt de tegenprestatie te herzien op grond van de artikelen 333, tweede of derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het artikel is een vervolg op hetgeen voorheen was bepaald in artikelen 2, derde en vierde lid, en 3, tweede lid, van het Pachtnormenbesluit 1995. Het eerste lid ziet op overeenkomsten voor los land zonder woningen die zijn aangegaan voor het inwerkingtreden van dit besluit. De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt bepaald door uit te gaan van de hoogst toelaatbare pachtprijs zoals die berekend zou kunnen worden volgens de normen die op 31 augustus 2007 golden op grond van het Pachtnormenbesluit 1995, te vermeerderen met de veranderpercentages die op grond van dit besluit worden vastgesteld, begrensd door 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende perceel. De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt aldus ten aanzien van de contractperiode die is gelegen voor de inwerkingtreding van dit besluit berekend op de wijze en volgens de normen die golden op grond van het Pachtnormenbesluit 1995. Vervolgens worden de veranderpercentages toegepast die op grond van dit besluit worden vastgesteld. Bij de toepassing van de veranderpercentages spelen de hoogst toelaatbare pacht prijzen die gelden voor nieuwe overeenkomsten onder dit besluit geen rol meer. Het tweede lid ziet op overeenkomsten voor los land zonder woningen die zijn aangegaan na de inwerkingtreding van dit besluit. Aansluiting bij het stelsel van het Pachtnormenbesluit 1995 is bij deze overeenkomsten niet nodig. De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt hier vastgesteld door de hoogst toelaatbare pachtprijs die geldt op het moment van aangaan van de pachtovereenkomst te wijzigen met de veranderpercentages die nadien zijn vastgesteld, begrensd door 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende perceel. Bij de toepassing van de veranderpercentages spelen de hoogst toelaatbare pacht prijzen die gelden voor nieuwe overeenkomsten ook hier geen rol. In het derde lid is beschreven hoe de hoogst toelaatbare pachtprijs wordt vastgesteld bij een verzoek om herziening van de prijs voor agrarische bedrijfsgebouwen.

De grondkamer herziert de tegenprestatie indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen. Een verzoek van een van de partijen de pachtprijs vast te stellen overeenkomstig de hoogst toelaatbare pachtprijs bepaald volgens dit artikel, laat onverlet dat de grondkamer de pachtprijs kan herzien tegen een waarde die lager is dan de hoogst toelaatbare pachtprijs. Het is denkbaar dat indien de pachter kan aantonen dat het in zijn geval niet redelijk is dat de pachtprijs de hoogst toelaatbare pachtprijs die geldt voor nieuwe overeenkomsten te boven gaat, dit een omstandigheid is voor de grondkamer om hier toe te besluiten.

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
G. Verburg