

## Regeling pachtprijzen

*Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 24 augustus 2007, nr. TRCJZ/2007/2722, houdende vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijzen en wijziging van enkele regelingen in verband met de invoering van titel 5 (Pacht) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Regeling pachtprijzen)*

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,  
Handelende in overeenstemming met de Staatssecretaris van Financiën;  
Gelet op de artikelen 2, 14, eerste en tweede lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, en 20, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, de vaststelling en invoering van titel 5 (Pacht) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, artikel 58 van de Wet agrarisch grondverkeer en artikel 2 van het Besluit groundbankstelsel, de artikelen 2 en 4 van de Kaderwet LNV-subsidies, artikel 19 van de Landbouwwet en artikel 18, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken;

Besluit:

### Hoofdstuk 1. Pachtprijzen

#### Artikel 1

Met betrekking tot pachtovereenkomsten voor land zonder woningen of andere opstallen:

- a. is de hoogst toelaatbare pachtprijs per jaar per hectare, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, voor pachtovereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007, voor de onderscheiden pachtprijsgebieden de prijs die is vermeld in bijlage 1, onder A;
- b. is het percentage, bedoeld in artikel 2, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd, voor de onderscheiden pachtprijsgebieden het percentage dat is vermeld in bijlage 1, onder B.

#### Artikel 2

Met betrekking tot pachtovereenkomsten voor tuinland:

- a. is de hoogst toelaatbare pachtprijs per jaar per hectare, bedoeld in artikel 11 in samenhang met artikel 2, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, voor pachtovereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007, in Westelijk Holland € 2.059,- en in de Rest van Nederland € 1.622,-;

- b. is het percentage, bedoeld in artikel 11 in samenhang met artikel 2, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd, in Westelijk Holland 25% en in de Rest van Nederland 25%.

#### Artikel 3

Met betrekking tot pachtovereenkomsten voor een tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij behorende arbeiders- of dienstwoning:

- a. is de hoogst toelaatbare pachtprijs per maand, bedoeld in artikel 14, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, de, gegeven het aantal punten waarop de woning of het woongedeelte is gewaardeerd, toepasselijke prijs die is vermeld in bijlage 2, onder A;
- b. is het puntenstelsel, bedoeld in artikel 14, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, aan de hand waarvan de hoogst toelaatbare pachtprijs als bedoeld in het eerste lid wordt vastgesteld, het puntenstelsel dat is vermeld als bijlage 2, onder B;
- c. komt het percentage, bedoeld in artikel 15, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd voor elk puntentotaal overeen met het percentage waarmee de hoogst toelaatbare pachtprijs van een puntentotaal dat gold op grond van het Pachtnormenbesluit 1995 is gewijzigd ten opzichte van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor hetzelfde puntentotaal dat is vermeld in bijlage 2, onder A.

#### Artikel 4

Met betrekking tot bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven is het percentage, bedoeld in artikel 20, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd: 15,25%.

### Hoofdstuk 2. Aanpassing ministeriële regelingen

#### Artikel 5

In artikel 8 van de Beschikking groundbankstelsel wordt 'artikel 41 of 51 van de Pachtwet (Stb. 1958, 37)' vervangen

door: artikel 370, eerste lid, onder b, of 377 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 6

In artikel 24 van de Regeling subsidies particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties wordt 'artikel 51, eerste lid, van de Pachtwet' vervangen door: artikel 377, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 7

De Regeling superheffing en melkpremie 2004 wordt als volgt gevolgd gewijzigd:

- a. In artikel 10, vierde lid, wordt 'de artikelen 49, 49a of 54 van de Pachtwet' vervangen door: de artikelen 363, 364 en 366 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- b. Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:
  1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt 'artikel 1 van de Pachtwet' vervangen door: artikel 311 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek
  2. In het eerste lid, onderdeel c, wordt 'artikel 1 van de Pachtwet' vervangen door: artikel 311 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
  3. In het eerste lid, onderdeel d, wordt 'artikel 70f, tweede lid, van de Pachtwet' vervangen door: artikel 396, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
  4. In het tweede lid, onderdeel c, wordt 'artikel 12, derde lid, van de Pachtwet' vervangen door 'artikel 325, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek', wordt 'artikel 37, eerste lid van de Pachtwet' vervangen door 'artikel 325, zesde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek' en wordt 'artikel 70f, vijfde lid, van de Pachtwet' vervangen door: artikel 397, eerste en tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
  5. In het tweede lid, onderdeel e, wordt 'afwijzing door de rechter van een verzoek tot verlenging' vervangen door: toewijzing door de rechter van een vordering tot beëindiging.
  6. In het tweede lid, onderdeel f, wordt 'kennisgeving als bedoeld in artikel 36, tweede lid, van de Pachtwet, waarna niet overeenkomstig artikel 36, tweede lid, van de Pachtwet om verlenging is verzocht' vervangen door: opzegging als bedoeld in artikel 367, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarna niet overeenkomstig artikel 369, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek verzet is aangetekend.

7. In het derde lid, onderdeel a, wordt 'boek' vervangen door: Boek.  
c. In artikel 30 komt 'en melkpremie 2004' te vervallen.

#### Artikel 8

In artikel 2, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken wordt 'artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Pachtwet' vervangen door: artikel 312 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### Hoofdstuk 3. Slotartikelen

#### Artikel 9

Deze regeling treedt in werking op 1 september 2007.

#### Artikel 10

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling pachtprizen.

Deze regeling zal met de toelichting en bijlagen in de Staatscourant worden geplaatst.

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

#### A. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen

##### Bedragen in euro's

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	154,36	82	317,23	124	496,56	166	675,86	208	855,18
41	158,22	83	321,51	125	500,83	167	680,14	209	859,46
42	162,08	84	325,77	126	505,09	168	684,40	210	863,73
43	165,94	85	330,04	127	509,37	169	688,68	211	867,99
44	169,78	86	334,31	128	513,64	170	692,94	212	872,26
45	173,65	87	338,58	129	517,90	171	697,22	213	876,53
46	177,52	88	342,85	130	522,18	172	701,48	214	880,80
47	181,37	89	347,12	131	526,44	173	705,76	215	885,07
48	185,24	90	351,39	132	530,71	174	710,01	216	889,34
49	189,09	91	355,66	133	534,99	175	714,30	217	893,61
50	192,95	92	359,93	134	539,25	176	718,55	218	897,87
51	196,79	93	364,20	135	543,52	177	722,83	219	902,15
52	200,66	94	368,46	136	547,78	178	727,10	220	906,42
53	204,52	95	372,74	137	552,06	179	731,37	221	910,68
54	208,38	96	377,01	138	556,32	180	735,63	222	914,96
55	212,24	97	381,27	139	560,59	181	739,92	223	919,23
56	216,10	98	385,54	140	564,86	182	744,17	224	923,49
57	219,95	99	389,82	141	569,14	183	748,45	225	927,77
58	223,81	100	394,08	142	573,39	184	752,71	226	932,03
59	227,67	101	398,35	143	577,68	185	756,99	227	936,30
60	231,54	102	402,62	144	581,94	186	761,25	228	940,58
61	235,39	103	406,89	145	586,21	187	765,53	229	944,84
62	239,25	104	411,16	146	590,48	188	769,80	230	949,11
63	243,10	105	415,43	147	594,75	189	774,07	231	953,38
64	246,96	106	419,70	148	599,01	190	778,34	232	957,65
65	250,82	107	423,97	149	603,30	191	782,61	233	961,92
66	254,69	108	428,24	150	607,55	192	786,87	234	966,18
67	258,54	109	432,51	151	611,83	193	791,14	235	970,46
68	262,39	110	436,77	152	616,09	194	795,42	236	974,73
69	266,26	111	441,05	153	620,37	195	799,68	237	978,99
70	270,10	112	445,32	154	624,63	196	803,95	238	983,27
71	273,97	113	449,58	155	628,90	197	808,22	239	987,54
72	277,83	114	453,86	156	633,17	198	812,49	240	991,80
73	281,69	115	458,13	157	637,45	199	816,76	241	996,08

### Bijlage 1, behorend bij artikel 1

Hoogst toelaatbare pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen

#### A. Pachtovereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 491,-
Veenkoloniën en Old-ambt	€ 324,-
Noordelijk weidegebied	€ 443,-
Oostelijk weidegebied	€ 523,-
IJsselmeerpolders	€ 690,-
Westelijk weidegebied	€ 468,-
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 528,-
Zuidelijk weidegebied	€ 635,-

B. Percentage waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	25
Veenkoloniën en Old-ambt	10
Noordelijk weidegebied	23
Oostelijk weidegebied	25
IJsselmeerpolders	25
Westelijk weidegebied	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	25
Zuidelijk weidegebied	25

### Bijlage 2, behorend bij artikel 3

Hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
74	285,54	116	462,39	158	641,70	200	821,03	242	1000,34
75	289,41	117	466,66	159	645,99	201	825,30	243	1004,61
76	293,26	118	470,93	160	650,24	202	829,57	244	1008,89
77	297,12	119	475,20	161	654,52	203	833,84	245	1013,15
78	300,99	120	479,47	162	658,79	204	838,11	246	1017,42
79	304,84	121	483,74	163	663,05	205	842,37	247	1021,68
80	308,70	122	488,02	164	667,32	206	846,65	248	1025,96
81	312,96	123	492,28	165	671,60	207	850,92	249	1030,22
								250	1034,49

### B. Puntenstelsel agrarische woningen

1 Vertrekken <sup>1</sup> (woonkamer, slaapkamer, keuken, bijkeuken <sup>2</sup> , badkamer)									
Begane grond <sup>3</sup>									
Woonkamer(s) <sup>4</sup>	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Slaapkamer(s) <sup>5</sup>	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Badkamer	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Keuken	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Bijkeuken	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Eerste etage <sup>3,6</sup>									
Slaapkamer(s) <sup>7</sup>	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Badkamer	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Tweede etage <sup>3,6</sup>									
Slaapkamer(s) <sup>8</sup>	m	x	M	=	m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
					m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Zolder <sup>6</sup>	max 80 m <sup>2</sup> en max 40 pt				m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Vliering c.q. zolder met vlizotrap of losse trap								pt	
2 Bijruimten (kelder, bergruimte)									
Kelder	max 10 pt				m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
Berging	max 10 pt				m <sup>2</sup>	x	..... pt	pt	
3 Garage <sup>9</sup>									
Garage	0,3 pt tot 0,6 pt per m <sup>2</sup> , max. 12 pt							pt	
4 Woonvorm									
Woonvorm	afhankelijk van de van het eigen bedrijf ondervonden hinder: max.							–	pt
5 Keukeninrichting									
Keukeninrichting	tenminste 2 pt; max. 12 pt								pt
6 Sanitair									
Toilet(ten)						x	3 pt	pt	
Wastafel(s) / fonteintje(s)						x	1 pt		
Douche(s)						x	4 pt		
Bad						x	6 pt		
Bad/douche						x	7 pt		
Luxeuze c.q. complete uitvoering	max + 5 pt							pt	
7 Centrale verwarming / warmwatervoorziening									
Centrale verwarming/warmwatervoorziening (max. 20 pt)								pt	
8 Muren									
Spouw of meer dan anderhalfsteens	0 pt							–	pt

Steens of anderhalfsteens	max – 8 pt	–	pt
Halfsteens / overige	max – 15 pt	–	pt
9 Isolatie			
Gevels, dak vloer, beglazing (max. 15 pt)			pt
10 Nutsvoorzieningen			
Niet aangesloten op riolering	max – 4 pt	–	pt
Niet aangesloten op aardgas	max – 6 pt	–	pt
Niet aangesloten op waterleiding	max – 10 pt	–	pt
Niet aangesloten op elektriciteit	max – 10 pt	–	pt
11 Af wegens:			
In totaal maximaal 60 punten	max – 20 pt	–	pt
Ondoelmatige inrichting	max – 10 pt	–	pt
Hoge energiebehoefte	max – 10 pt	–	pt
Ontbreken beschoten kap	max – 20 pt	–	pt
Staat van onderhoud	max – 10 pt	–	pt
Vochtproblemen	max – 10 pt	–	pt
12 Woonomgeving <sup>12</sup> (negatieve factoren) (totaal max. – 40 pt)			
Grote afstand tot openbare weg		–	pt
Geen of onvoldoende openbaar vervoer binnen loopafstand		–	pt
Afstand tot basis- en middelbaar onderwijs groter dan loopafstand resp. fietsafstand		–	pt
Afstand tot winkels voor dagelijkse levensbehoeften groter dan 2 km		–	pt
Geen of onvoldoende stedelijke voorzieningen binnen 10 kilometer		–	pt
Hinderlijke situatie		–	pt
Overige omstandigheden die het woongenot nadelig beïnvloeden		–	pt
13 Woonomgeving <sup>12</sup> (positieve factoren)			
Bijvoorbeeld fraaie ligging	max – 10 pt		pt
14 Wooncomfort verbeterende omstandigheden (voor zover functioneel en niet reeds hierboven in aanmerking genomen)			
Bijvoorbeeld vrijstaande woning, ligging tuin, ruime hal / gang / overloop, enz.	max 20 pt		pt

#### TOTAAL

Tel alle punten in de linkerkolom op en verminder de uitkomst met de som van de punten in de rechterkolom. Noteer de uitkomst hieronder. In de hierna volgende tabel kunt u de bij deze uitkomst behorende pachtprijs per maand opzoeken:

puntentotaal	=
prijs per maand (volgens tabel)	€

- Gerekend voor zover de hoogte 1,50 meter of meer is.
- Afhankelijk van de concrete situatie kan de bijkeuken ook onder **2 Bijruimten** worden gewaardeerd.
- Vloeroppervlakte hal, gang, toilet, overloop en trappenhuis blijft buiten beschouwing.
- Per woonkamer tot en met 50 m<sup>2</sup>: 1 pt / m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 50 m<sup>2</sup>: 0,5 pt / m<sup>2</sup>.
- Per slaapkamer tot en met 25 m<sup>2</sup>: 0,9 pt / m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 25 m<sup>2</sup>: 0,5 pt / m<sup>2</sup>.
- Uitgaande van aanwezigheid vaste trap en gerekend voor zover de hoogte 1.50 meter of meer is.
- Per slaapkamer tot en met 25 m<sup>2</sup>: 1 pt / m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 25 m<sup>2</sup>: 0,5 pt / m<sup>2</sup>.
- Per slaapkamer tot en met 25 m<sup>2</sup>: 0,75 pt / m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 25 m<sup>2</sup>: 0,4 pt / m<sup>2</sup>.
- De garage moet als zodanig aanwezig en in gebruik zijn in vrijstaande of in afgescheiden ruimte met deur.
- Indien pachter verouderde keukeninrichting, die verpachter ter beschikking had gesteld, heeft vervangen.
- Bijvoorbeeld: betegeling, mengkranen.

Uit: Staatscourant 31 augustus 2007, nr. 168 / pag. 13

## Toelichting

### Algemeen

Op grond van artikel 327 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Stb. 2007, 163) worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs. Deze regels zijn neergelegd in het Pachtprizenbesluit 2007 (Stb. 2007, 306). Het Pachtprizenbesluit 2007 introduceert een nieuwe systematiek voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen, die is gebaseerd op het opbrengend vermogen van de grond, waarbij rekening wordt gehouden met de redelijke belangen van de pachter en de verpachter. De hoogst toelaatbare pachtprizen worden volgens het Pachtprizenbesluit 2007 bij ministeriële regeling vastgesteld. In hoofdstuk 1 van deze regeling wordt voorzien in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor nieuwe pachtovereenkomsten en in de vaststelling van de percentages waarmee de tussen partijen op grond van bestaande overeenkomsten geldende pachtprizen wijzigen. De prijzen en percentages gelden vanaf 1 september 2007. De veranderpercentages werken van rechtswege door.

Daarnaast worden met deze regeling enkele ministeriële regelingen gewijzigd in verband met het vervallen van de Pachtwet en het invoeren van de regels voor de pacht in titel 5 (Pacht) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Verwijzingen naar de Pachtwet worden vervangen door overeenkomstige verwijzingen naar het Burgerlijk Wetboek. De wijzigingen hebben een uitsluitend technisch karakter (hoofdstuk 2).

### Hoogst toelaatbare pachtprizen voor land zonder woningen of andere opstallen en tuinland (artikelen 1 en 2)

Voor nieuwe pachtovereenkomsten, overeenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007, is de hoogst toelaatbare pachtprijs voor elk pacht-prijsgebied de prijs die is weergegeven in tabel A van bijlage 1 en in artikel 2, onderdeel a, van de regeling, met dien verstande dat de pachtprijs nooit meer mag bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende perceel, zoals bepaald in artikel 3 van het Pachtprizenbesluit 2007. Voor de onderscheiden pachtprijsgebieden gelden verschillende hoogst toelaatbare pachtprizen en veranderpercentages. De pachtprijsgebieden zijn bepaald op basis van verschillende kenmerken die invloed hebben op het opbrengend vermogen. De indeling van de pachtprijsgebieden is aangegeven in de bijlage bij het Pachtprizenbesluit 2007.

De tussen partijen op basis van pachtovereenkomsten die zijn aangegaan voor 1 september 2007, bestaande pachtovereenkomsten, geldende pachtprizen worden voor elk pachtprijsgebied van rechtswege gewijzigd met het veranderpercentage dat is weergegeven in tabel B van bijlage 1 en in artikel 2, onderdeel b. Ook hier geldt dat de pachtprijs nooit meer mag bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende perceel.

De hoogst toelaatbare pachtprijs en het veranderpercentage zijn berekend door het Landbouw Economisch Instituut (het LEI) op basis van gegevens in het bedrijveninformatienet van bedrijven met een omvang van 70 tot 400

nationale grootte-eenheden conform artikel 5 van het Pachtprizenbesluit 2007.

Uitgangspunt voor het vaststellen van de hoogst toelaatbare pachtprijs en het veranderpercentage is het opbrengend vermogen van de grond. Het opbrengend vermogen komt tot uitdrukking in de grondbeloning. Hierop wordt achter-eenvolgens 1% van het gemiddelde bedrijfsvermogen in mindering gebracht en het correctiepercentage voor het rendement van de verpachter toegepast (artikel 4 Pachtprizenbesluit 2007).

Bij de berekening is overeenkomstig de artikelen 6, derde lid, en 8, derde lid, van het Pachtprizenbesluit 2007 uitgegaan van het vijfjaargemiddelde van de bedrijfsgegevens van het bedrijveninformatienet in de periode 2001 tot en met 2005. Cijfers van het jaar 2006 zijn niet meegenomen, omdat die nog niet volledig beschikbaar zijn. Voor de berekening van het vereiste directe rendement van de verpachter is uitgegaan van het driejaar gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente in de periode 2004 tot en met 2006 te vermeerderen met 1,25% overeenkomstig artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007. De resultante hiervan vermenigvuldigd met de verpachte waarde geeft het vereiste directe rendement.

De waarde van de grond in verpachte staat, het vereiste directe rendement, de grondbeloning en de verhouding tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement zijn weergegeven in onderstaande tabel.

*Land zonder woningen of andere opstallen*

### Verpachte waarde, minimaal vereist direct rendement, grondbeloning (euro/ha) en verschil

Pachtprijsgebied	Grondprijs inverpachte staat a)	Gewenst direct ren- dement b)	Grond- beloning 2001/2005 c)	Rendement/ grond- beloning
Bouwhoek en Hogeland	13.019	417	517	0,81
Veenkoloniën en Old- ambt	10.419	333	324	1,03
Noordelijk weidegebied	10.412	333	492	0,68
Oostelijk weidegebied	14.777	473	523	0,90
IJsselmeerpolders	20.588	659	690	0,96
Westelijk weidegebied	15.850	507	468	0,92
Zuidwestelijk akker- bouwgebied	15.160	485	528	0,92
Zuidelijk weidegebied	17.971	575	635	0,91
Nederland	14.653	469	514	0,91

*Tuinland*

**Verpachte waarde, minimaal vereist direct rendement, grondbeloning (euro/ha) en verschil**

Pachtprijsgebied	Grondprijs in verpachte staat a)	Gewenst direct rendement b)	Grondbeloning 2001/2005 c)	Rendement/grondbeloning
Westelijk Holland	24.000	768	2.288	0,36
Rest van Nederland	15.500	496	1.802	0,28

a) De helft van de prijs in onverpachte staat.

b) 3,2% van de verpachte waarde, berekend overeenkomstig artikel 9 van het Pachtprizenbesluit 2007.

c) Berekend overeenkomstig de artikelen 4 aanhef en onder a, 5 tot en met 8 en 12 van het Pachtprizenbesluit 2007.

Op basis van de verhouding tussen het vereiste directe rendement en de grondbeloning is op de grondbeloning de correctiefactor toegepast als bedoeld in

artikel 9, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Het rendement waarmee voor elk pachtprijsgebied is gerekend en de toegepaste correcties zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

*Land zonder woningen of andere opstallen*

**Grondbeloning (euro per ha) rekening houdend met vereist rendement verpachter**

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2001-2005	Rendement/grondbeloning	Correctie grondbeloning	Hoogst toelaatbare pachtprijs
Bouwhoek en Hogeland	517	0,81	0,95	491
Veenkoloniën en Oldambt	324	1,03	1,00	324
Noordelijk weidegebied	492	0,68	0,90	443
Oostelijk weidegebied	523	0,90	1,00	523
IJsselmeerpolders	690	0,96	1,00	690
Westelijk weidegebied	468	0,92	1,00	468
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	528	0,92	1,00	528
Zuidelijk weidegebied	635	0,91	1,00	635
Nederland	514	0,91	-	503

*Tuinland zonder woningen of andere opstallen*

**Grondbeloning (euro per ha) rekening houdend met vereist rendement verpachter**

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2001-2005	Rendement/grondbeloning	Correctie grondbeloning	Hoogst toelaatbare pachtprijs
Westelijk Holland	2.288	0,36	0,90	2.059
Rest van Nederland	1.802	0,28	0,90	1.622

Het veranderpercentage voor elk pachtprijsgebied voor bestaande pachtovereenkomsten is overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007 bepaald op basis van de gemiddelde laatst betaalde pachtprijs voor elk pachtprijsgebied en de hoogst

toelaatbare pachtprijs voor nieuwe overeenkomsten. De gemiddelde laatst betaalde pachtprijs waarmee voor elk pachtprijsgebied is gerekend is weergegeven in onderstaande tabel. Voor het berekenen van het gemiddelde van de laatstbetaalde pachtprijs is het LEI uit-

gegaan van gegevens van de jaren 2004 en 2005. Er waren geen gegevens beschikbaar van eerdere jaren. Voor tuinland is het LEI uitgegaan van gegevens van de jaren 2002 tot en met 2006.

*Land zonder woningen of andere opstallen*

**Pachtprijs, hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe overeenkomsten en veranderpercentage voor elk pachtprijsgebied**

Pachtprijsgebied	Laatstbetaalde pachtprijs	Hoogst toelaatbare Pachtprijs	Verskil In euro/ha	Veranderperc. in %
Bouwhoek en Hogeland	331	491	158	48
Veenkoloniën en Oldambt	294	324	30	10
Noordelijk weidegebied	360	443	83	23

Pachtprijsgebied	Laatstbe- taalde pachtprijs	Hoogst toe- laatbare Pachtprijs	Verschil In euro/ha	Verander- perc. in %
Oostelijk weidegebied	371	523	152	41
IJsselmeerpolders	482	690	208	43
Westelijk weidegebied	424	468	44	10
Zuidwestelijk akker- bouwgebied	411	528	117	28
Zuidelijk weidegebied	393	635	242	62
Nederland	390	503	113	29

*Tuinland zonder woningen of andere opstallen*

#### Pachtprijs, hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe overeenkomsten en veranderpercentage voor elk pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Laatstbe- taalde pachtprijs	Hoogst toe- laatbare pachtprijs	Verschil In euro/ha	Verander- perc. in %
Westelijk Holland	1.450	2.059	609	42
Rest van Nederland	786	1.622	836	106

Aangezien bij deze regeling het veranderpercentage wordt vastgesteld voor de eerste tweejaarlijkse periode na inwerkingtreding van het Pachtprijzenbesluit 2007, is het veranderpercentage begrensd tot 25% overeenkomstig artikel 10, tweede lid, van dat besluit.

#### Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische woningen (artikel 3)

Bij het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijzen voor agrarische woningen, die zijn vastgesteld in tabel A van bijlage 2, is aangesloten bij de prijzen voor zelfstandige, niet-agrarische woningen, die op 1 juli 2007 zijn vastgesteld op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen. Hierbij is rekening gehouden met het agrarisch gebruik door een aftrek van € 0,34 per punt toe te passen.

In artikel 3, onderdeel c, wordt de wijziging van de pachtprijs van bestaande overeenkomsten geregeld. Deze wijziging geldt van rechtswege. Het uitgangspunt is dat de tussen partijen geldende pachtprijs in dezelfde mate verandert als de hoogst toelaatbare pachtprijzen die laatstelijk golden op basis van het Pachtnormenbesluit 1995 veranderen ten opzichte van de hoogst toelaatbare pachtprijzen die gelden op basis van deze regeling. Op grond van het Pachtnormenbesluit 1995 gold een hoogst toelaatbare pachtprijs van € 3,02 per punt. De hoogst toelaatbare pachtprijzen, die zijn vastgesteld in tabel A van bijlage 2 zijn niet gebaseerd op een prijs

per punt. Het percentage dat leidt tot de verandering verschilt afhankelijk van het puntentotaal. Het percentage waarmee de tussen partijen op basis een bestaande overeenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd, dient derhalve voor het de overeenkomst betreffende puntentotaal te worden afgeleid van de verandering van de hoogst toelaatbare pachtprijs die gold op grond van het Pachtnormenbesluit 1995 van € 3,02 per punt ten opzichte van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor het puntentotaal volgens deze regeling, zoals die is weergegeven in tabel A van bijlage 2.

De agrarische woning dient te worden gewaardeerd op basis van het puntenstelsel dat is vastgesteld in tabel B van bijlage 2. Dit puntenstelsel sluit aan bij het puntenstelsel dat is vastgesteld voor zelfstandige woningen op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen, waarbij rekening is gehouden met het agrarisch gebruik van de woning. Het puntenstelsel komt overeen met het puntenstelsel dat gold volgens het Pachtnormenbesluit 1995, met dien verstande dat de verouderingsaftrek is komen te vervallen. Dit is gedaan om aan te sluiten bij een verandering in het puntenstelsel voor zelfstandige woningen. Met het schrappen van de verouderingsaftrek zijn geen veranderingen beoogd. Om dit te bewerkstelligen is het aantal aftrekpunten van de onderdelen die verband houden met veroudering vermeerderd op dusdanige wijze dat per saldo eenzelfde maximale puntenaftrek mogelijk blijft. Het aantal

aftrekpunten gerelateerd aan ondoelmattige inrichting, hoge energiebehoefte, ontbreken beschoten kap, staat van onderhoud en vochtproblemen is verdubbeld tot respectievelijk 20, 10, 10, 20 en 10 punten, met dien verstande dat het totaal aantal aftrekpunten voor deze onderdelen niet meer mag bedragen dan 60 punten. Daarmee is het vervallen van 25 punten aftrek wegens veroudering in het systeem verdisconteerd. Hierdoor zal, indien een van de contractpartijen de grondkamer verzoekt de agrarische woning te herwaarderden, naar verwachting geen dan wel een beperkt effect optreden als gevolg van het schrappen van de verouderingsaftrek.

#### Hoogst toelaatbare pachtprijzen agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 4)

Uitgangspunt van artikel 16, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007 is dat de hoogst toelaatbare pachtprijzen zoals neergelegd in het eerste lid van dat artikel worden aangepast aan het gemiddelde over de afgelopen vijf jaren van de Consumentenprijsindex (CPI). De in het eerste lid van bedoeld artikel vastgelegde hoogst toelaatbare pachtprijzen zijn berekend naar het niveau dat geldt op 1 september 2007. Deze prijzen behoeven derhalve geen wijziging door deze regeling. Omwille van overzichtelijkheid wordt de tabel hieronder weergegeven. Deze tabel is gelijk aan de tabel die is opgenomen in artikel 16, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007.

#### Hoogst toelaatbare pachtprijs per 1 september 2007, artikel 16, eerste lid, Pachtprijzenbesluit 2007

Aard van het bedrijf	Grootte klasse in ha	Doelmatigheid		
		zeer goed	Voldoende	Slecht
Veeteelt en	tot 15	€ 445,-	€ 241,-	€ 68,-
Gemengde	15 – 25	€ 374,-	€ 209,-	€ 52,-
Bedrijven	25 – 35	€ 329,-	€ 180,-	€ 50,-

Aard van het bedrijf	Grootte klasse in ha	Doelmatigheid		
		zeer goed	Voldoende	Slecht
	35 – 45	€ 275,-	€ 167,-	€ 50,-
Akkerbouw- Bedrijven	tot 15	€ 371,-	€ 217,-	€ 55,-
	15 – 25	€ 340,-	€ 184,-	€ 52,-
	25 – 35	€ 298,-	€ 170,-	€ 50,-
	35 – 45	€ 254,-	€ 128,-	€ 50,-

In artikel 4 wordt de wijziging van de pachtprijs van bestaande overeenkomsten voor agrarische bedrijfsgebouwen geregeld. De tussen partijen op grond van bestaande overeenkomsten geldende pachtprizen worden van rechtswege gewijzigd met 15,25%. Hiermee volgen de prijzen van bestaande overeenkomsten de stijging van het prijsniveau van de hoogst toelaatbare pachtprizen, zoals die zijn vastgesteld in artikel 16, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007.

#### *Administratieve lasten*

De veranderpercentages die bij deze regeling worden vastgesteld, werken 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 de pachtprijs wordt gewijzigd met het veranderpercentage. Aangezien niet bekend is hoeveel van deze overeenkomsten er in Nederland bestaan, kan geen inzicht worden gegeven in de totale omvang van de administratieve lasten.

Verder kan deze regeling effect hebben voor bestaande pachtovereenkomsten voor agrarische woningen door de wijziging van het puntenstelsel bestaande uit het schrappen van de verouderingsaftrek. Dit effect is beperkt doordat

punten zijn toegevoegd aan corresponderende posten en de totale puntenaftrek binnen het puntenstelsel gelijk blijft. Hierdoor zal naar verwachting het puntentotaal van de agrarische woning niet of slechts zeer beperkt wijzigen. In die gevallen waar het vervallen van de verouderingsaftrek kan leiden tot een wijziging van het puntentotaal, zal de pachter of verpachter die zich op de wijziging wil beroepen, de grondkamer moeten verzoeken het puntentotaal opnieuw vast te stellen. Er kan niet worden aangegeven hoe vaak dit naar verwachting zou kunnen voorkomen.

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