



Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie van 24 juni 2011, nr. 216160, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pachtprijzen 2011

De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,

Gelet op de artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, en 20, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007;

Besluit:

ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling pacht wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '€ 1.678,-' vervangen door: € 1.247,- en '€ 1.589,-' door: € 1.235,-.

2. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 59% en in de Rest van Nederland 66%' vervangen door: in Westelijk Holland -26% en in de Rest van Nederland -22%.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '4,14%' vervangen door: 2,52%.

C

In artikel 4 wordt 'bijlage 3' vervangen door 'bijlage 2A' en wordt '3,24%' vervangen door: 3,14%.

D

Bijlage 1, behorend bij artikel 1 van de Uitvoeringsregeling pacht, wordt vervangen door de bijlage, opgenomen in bij deze regeling behorende bijlage 1.

E

De tabel 'Hoogst toelaatbare pachtprijzen agrarische woningen' in Bijlage 2, behorend bij artikel 3 van de Uitvoeringsregeling pacht, wordt vervangen door de tabel, opgenomen in de bij deze regeling behorende bijlage 2.

F

Bijlage 3, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht wordt vervangen door de bijlage, opgenomen in de bij deze regeling behorende bijlage 3.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2011.

Indien de Staatscourant waarin deze regeling wordt geplaatst wordt uitgegeven na 30 juni 2011, treedt zij in werking met ingang van de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

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

*De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
H. Bleker.*



BIJLAGE 1.

BIJLAGE 1, BEHOOREND BIJ ARTIKEL 1 VAN DE UITVOERINGSREGELING PACTH

Hoogst toelaatbare pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen

A. Pachtvereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 697,-
Veenkoloniën en Oldambt	€ 431,-
Noordelijk weidegebied	€ 619,-
Oostelijk veehouderijgebied	€ 613,-
Centraal veehouderijgebied	€ 635,-
IJsselmeerpolders	€ 1.041,-
Westelijk Holland	€ 396,-
Waterland en Droogmakerijen	€ 429,-
Hollands/Utrechts weidegebied	€ 542,-
Rivierengebied	€ 769,-
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 660,-
Zuidwest-Brabant	€ 631,-
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 679,-
Zuid-Limburg	€ 670,-

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

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	16
Veenkoloniën en Oldambt	2
Noordelijk weidegebied	-1
Oostelijk veehouderijgebied	-3
Centraal veehouderijgebied	-2
IJsselmeerpolders	11
Westelijk Holland	-2
Waterland en Droogmakerijen	-17
Hollands/Utrechts weidegebied	2
Rivierengebied	15
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	9
Zuidwest-Brabant	11
Zuidelijk veehouderijgebied	-8
Zuid-Limburg	24



BIJLAGE 2.

A. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen

Bedragen in euro's

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	164,79	82	338,67	124	530,13	166	721,55	208	912,98
41	168,91	83	343,24	125	534,68	167	726,12	209	917,56
42	173,04	84	347,79	126	539,23	168	730,66	210	922,12
43	177,16	85	352,35	127	543,80	169	735,23	211	926,66
44	181,26	86	356,91	128	548,36	170	739,78	212	931,22
45	185,39	87	361,47	129	552,91	171	744,35	213	935,78
46	189,52	88	366,02	130	557,48	172	748,90	214	940,34
47	193,63	89	370,58	131	562,02	173	753,47	215	944,90
48	197,76	90	375,15	132	566,58	174	758,00	216	949,46
49	201,87	91	379,70	133	571,16	175	762,58	217	954,02
50	205,99	92	384,26	134	575,70	176	767,12	218	958,56
51	210,10	93	388,82	135	580,26	177	771,70	219	963,13
52	214,23	94	393,36	136	584,81	178	776,25	220	967,70
53	218,35	95	397,93	137	589,38	179	780,81	221	972,24
54	222,47	96	402,50	138	593,92	180	785,36	222	976,81
55	226,59	97	407,04	139	598,49	181	789,93	223	981,37
56	230,71	98	411,60	140	603,05	182	794,48	224	985,91
57	234,82	99	416,17	141	607,61	183	799,05	225	990,49
58	238,94	100	420,71	142	612,15	184	803,59	226	995,04
59	243,06	101	425,28	143	616,73	185	808,16	227	999,59
60	247,20	102	429,84	144	621,28	186	812,71	228	1004,16
61	251,31	103	434,40	145	625,84	187	817,27	229	1008,71
62	255,42	104	438,95	146	630,40	188	821,84	230	1013,26
63	259,53	105	443,51	147	634,95	189	826,40	231	1017,83
64	263,65	106	448,08	148	639,50	190	830,95	232	1022,39
65	267,77	107	452,63	149	644,09	191	835,51	233	1026,94
66	271,90	108	457,19	150	648,62	192	840,06	234	1031,49
67	276,01	109	461,75	151	653,19	193	844,62	235	1036,06
68	280,12	110	466,29	152	657,74	194	849,19	236	1040,62
69	284,26	111	470,86	153	662,30	195	853,74	237	1045,17
70	288,36	112	475,43	154	666,85	196	858,29	238	1049,74
71	292,49	113	479,97	155	671,42	197	862,85	239	1054,29
72	296,61	114	484,54	156	675,97	198	867,42	240	1058,84
73	300,73	115	489,10	157	680,54	199	871,97	241	1063,41
74	304,84	116	493,64	158	685,08	200	876,53	242	1067,96
75	308,97	117	498,21	159	689,65	201	881,09	243	1072,52
76	313,08	118	502,77	160	694,19	202	885,64	244	1077,09
77	317,20	119	507,32	161	698,77	203	890,20	245	1081,63
78	321,34	120	511,88	162	703,32	204	894,77	246	1086,19
79	325,45	121	516,44	163	707,87	205	899,31	247	1090,75
80	329,57	122	521,00	164	712,43	206	903,88	248	1095,31
81	334,12	123	525,56	165	716,99	207	908,44	249	1099,86
								250	1104,42



Bijlage 3.

BIJLAGE 2A, BEHOOREND BIJ ARTIKEL 4, EERSTE LID, VAN DE UITVOERINGSREGELING PACHT

Hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen

Aard van het bedrijf	Grootteklasse in hectare	Doelmatigheid		
		zeer goed	voldoende	slecht
Veeteelt- en gemengde bedrijven	tot 15	€ 473,-	€ 257,-	€ 72,-
	15-25	€ 398,-	€ 223,-	€ 56,-
	25-35	€ 351,-	€ 192,-	€ 54,-
	35-45	€ 293,-	€ 177,-	€ 54,-
Akkerbouwbedrijven	tot 15	€ 395,-	€ 231,-	€ 59,-
	15-25	€ 362,-	€ 203,-	€ 56,-
	25-35	€ 318,-	€ 182,-	€ 54,-
	35-45	€ 270,-	€ 136,-	€ 54,-



TOELICHTING

§ 1. Inleiding

De onderhavige regeling strekt tot wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, en 20, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Ingevolge die artikelen vindt namelijk jaarlijks herziening plaats van de pachtprizen voor los land zonder woningen of andere opstallen en tuinland alsmede voor agrarische woningen en bedrijfsgebouwen. Voorzien is in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan en in de vaststelling van de percentages waarmee de tussen partijen op grond van voor 1 september 2007 aangegane overeenkomsten geldende pachtprizen wijzigen. De nieuwe prijzen en percentages gelden vanaf 1 juli 2011. Ze zijn op 10 mei 2011 door de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie medegedeeld aan de Tweede Kamer in een kamerbrief. De veranderpercentages werken van rechtswege door. De verpachter kan echter, onder schriftelijke mededeling aan de pachter, geheel of ten dele van een verhoging afzien (artikel 333, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Op advies van de Commissie pachtnormen II is er vanaf 2011 voor land zonder woningen of andere opstallen en voor tuinland een minimum ingesteld voor de gevallen waarin de regionorm is gedaald. Het minimum houdt in dat de pachtprijs van bestaande contracten door toepassing van het veranderpercentage niet meer dan 10% onder de regionorm van 2011 mag uitkomen (artikel 2a van het Pachtprizenbesluit 2007). Indien de laatst betaalde pacht nu al lager is dan dit nieuwe minimum, wordt de pachtprijs bevroren.

De pachtprizen worden voortaan jaarlijks in plaats van tweejaarlijks herzien (artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, 20, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007). De pachtprijs volgt daarmee dezelfde lijn als de huurprijs. De pachtprizen zullen hiermee minder sterk fluctueren.

§ 2. Hoogst toelaatbare pachtprizen voor land zonder woningen of andere opstallen en tuinland

De hoogst toelaatbare pachtprijs en het veranderpercentage zijn overeenkomstig de systematiek volgend uit de adviezen van de Commissies Pachtnormen I en II berekend door het Landbouw Economisch Instituut (LEI) op basis van gegevens in het bedrijveninformatienet van akkerbouw- en melkveebedrijven met een omvang van 70 tot 400 Nederlandse grootte-eenheid conform artikel 5 van het 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 2005 tot en met 2009.

In vergelijking met de berekening van de pachtprizen in 2009 zijn voor land zonder woningen of andere opstallen drie aanpassingen gedaan, te weten:

- Bedrijven met meer dan 25% omzet uit neveninkomsten maken niet langer deel uit van de geselecteerde grondbelonningsbedrijven;
- Voor reservering door de pachter wordt niet langer 1% van het pachtersvermogen van de grondbeloning afgetrokken, maar 20% van de grondbeloning. Indien een grondbelonningsbedrijf in een jaar een grondbeloning van nul of minder realiseerde, is de reservering van dat bedrijf voor dat jaar komen te vervallen;
- Het veranderpercentage wordt berekend door de nieuwe regionorm te delen door de oude. Voorheen werd het veranderpercentage berekend door de nieuwe regionorm te delen door de laatst betaalde pacht.

Voor de berekening van het vereiste directe rendement van de verpachter is uitgegaan van het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap van december 2010 (3,730%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2010 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,498%, te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25% overeenkomstig artikel 9, tweede lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Hiermee komt het vereiste directe rendement op 3,482% van de verpachte waarde van de landbouwgrond.

De landelijke grondbeloning is gestegen van gemiddeld 743 euro per hectare in de periode 2003–2007 tot 760 euro per hectare in de periode 2005–2009. De stijging ten opzichte van de periode 2003–2007 met 17 euro per hectare is beperkt, omdat de nieuwe jaren 2008 en 2009 de vervallen jaren 2003 en 2004 in belangrijke mate compenseren: een zeer slecht jaar (2009) komt in de plaats van twee minder goede jaren (2003 en 2004).

Op basis van de verhouding tussen het vereiste directe rendement en de grondbeloning is op de grondbeloning de correctiefactor, bedoeld in artikel 9, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007,



toegepast. Vanwege de sterke grondprijsstijgingen in de periode 2005–2009 is het vereiste rendement sterk gestegen. Daardoor wordt de grondbeloning in 12 van de 14 pacht prijsgebieden maximaal (10%) en in één pacht prijsgebied met 5% naar boven bijgesteld. Het rendement waarmee voor elk pacht prijsgebied is gerekend en de toegepaste correcties zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Grondbeloning (euro per ha) gecorrigeerd voor vereiste directe rendement verpachters voor land zonder woningen of andere opstallen

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2005–2009 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie-percentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	634	1,25	10	697
Veenkoloniën en Oldambt	392	1,45	10	431
Noordelijk weidegebied	619	0,99	0	619
Oostelijk veehouderijgebied	557	1,43	10	613
Centraal veehouderijgebied	577	1,46	10	635
IJsselmeerpolders	991	1,15	5	1.041
Westelijk Holland	360	2,40	10	396
Waterland en Droogmakerijen	390	1,59	10	429
Hollands/Utrechts weidegebied	493	1,52	10	542
Rivierengebied	699	1,26	10	769
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	600	1,59	10	660
Zuidwest-Brabant	574	1,60	10	631
Zuidelijk veehouderijgebied	617	1,48	10	679
Zuid-Limburg	609	1,26	10	670

LEI-nota 11-036.

In onderstaande tabel zijn de grondprijs, het vereiste directe rendement, de grondbeloning en de verhouding tussen de grondbeloning, het vereiste directe rendement voor tuinland zonder woningen of andere opstallen en de regionorm weergegeven.

Grondprijs, vereist directe rendement, grondbeloning (euro per ha) en verhouding rendementseis, grondbeloning en regionorm voor tuinland

Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2009 a) (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2005–2009 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Regionorm (euro/ha)
Westelijk Holland ¹	116.932	2.036	1.134	1,80	1,10 x 1.134 = 1.247
Rest van Nederland	53.938	939	1.372	0,68	0,90 x 1.372 = 1.235

¹ Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

LEI-nota 11-036.

In de onderstaande tabellen zijn voor land zonder woningen of andere opstallen en tuinland per pacht prijsgebied de nieuwe regionorm, de oude regionorm en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. In 8 van de pacht prijsgebieden stijgt het veranderpercentage en in 6 daarvan neemt het af. In de 8 pacht prijsgebieden met een stijging van het veranderpercentage dient in individuele gevallen te worden nagegaan of de te betalen pacht niet hoger uitkomt dan 110% van de regionorm. Is dat het geval dan is de maximale pacht prijs gelijk aan 110% van de regionorm. In de 6 pacht prijsgebieden waarin het veranderpercentage is gedaald dient in individuele gevallen te worden nagegaan of de te betalen pacht niet lager uitkomt dan 90% van de regionorm. Pacht prijzen die lager zijn dan 90% van de regionorm mogen niet verder dalen. Pacht prijzen die boven 90% van de regionorm lagen mogen niet lager zakken dan 90% van de regionorm. Daarnaast dient te worden nagegaan of in individuele gevallen de pacht prijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2 procent van de vrije grondprijs van die percelen. Is dat het geval dan is 2% van de vrije grondprijs de maximaal te betalen pacht prijs. De laagste van beide plafonds geldt.

Regionorm 2011, regionorm 2009, verschil (euro per ha) en veranderpercentage voor land zonder woningen of andere opstallen

Pachtprijsgebied	Regionorm 2011 (euro/ha)	Regionorm 2009 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	697	599	98	16
Veenkoloniën en Oldambt	431	421	10	2
Noordelijk weidegebied	619	627	-8	-1
Oostelijk veehouderijgebied	613	635	-22	-3



Pachtprijsgebied	Regionorm 2011 (euro/ha)	Regionorm 2009 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage
Centraal veehouderijgebied	635	646	-11	-2
IJsselmeerpolders	1.041	942	99	11
Westelijk Holland	396	404	-8	-2
Waterland en Droogmakerijen	429	514	-85	-17
Hollands/Utrechts weidegebied	542	533	9	2
Rivierengebied	769	667	102	15
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	660	606	54	9
Zuidwest-Brabant	631	570	61	11
Zuidelijk veehouderijgebied	679	736	-57	-8
Zuid-Limburg	670	539	131	24

LEI-nota 11-036.

Regionorm 2011, regionorm 2009, verschil (euro per ha) en veranderpercentage voor tuinland

Pachtprijsgebied	Regionorm 2011 (euro/ha)	Regionorm 2009 (euro/ha)	Veranderpercentage
Westelijk Holland ¹	1.247	1.678	-26%
Rest van Nederland	1.235	1.589	-22%

¹ Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

LEI-nota 11-036.

§ 3. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor (agrarische) bedrijfsgebouwen in 2011, worden afgeleid van de hoogst toelaatbare pachtprizen volgens de Regeling pachtprizen van 2009 en de inflatie. In artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007 is bepaald dat een aangepaste hoogst toelaatbare pachtprijs voor bedrijfsgebouwen wordt 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 Uitvoeringsregeling pacht in werking treedt. De gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de Consumentenprijsindex (CPI) bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2006–2010) 1,56%. Aangezien de maximale pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen om de twee jaar worden gewijzigd, dienen de bedragen van artikel 16, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht van 2009 met $(101,56 \times 101,56/10.000 - 1) \times 100\% = 3,14\%$ te worden verhoogd.

§ 4. Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische woningen

In artikel 14, derde lid, en artikel 15, tweede lid van het Pachtprizenbesluit 2007 is aangegeven hoe de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen moet worden bepaald. Daarbij wordt aangesloten op het geldende puntenstelsel voor zelfstandige woningen. Jaarlijks stelt de minister van VROM het maximale huurtoeslagpercentage per woning vast. Voor 2010 bedroeg het 1,2% (het inflatiepercentage over 2009) en voor 2011 is het 1,3% (het inflatiepercentage over 2010). Over deze twee jaar komt de huurprijsverhoging uit op 2,52% (het product van 101,2% en 101,3% gedeeld door 10.000 minus 1). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2009 te vermenigvuldigen met 1,0252, krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2011.

§ 5. 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. Uit de onderhavige wijziging van de regeling vloeien als zodanig dan ook geen administratieve lasten voort.

§ 6. Vaste verandermoment

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2011 en strookt hiermee met de vaste inwerking-tredingdatum voor ministeriële regelingen van 1 juli. Deze regeling hangt samen met de recente vaststelling van het Besluit houdende wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 en het Uitvoeringsbesluit pacht dat eveneens met ingang van 1 juli 2011 in werking treedt. Hierdoor kon de gebruikelijke



publicatietermijn van twee maanden voor inwerkingtreding voor deze regeling niet worden
aangehouden.

*De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
H. Bleker.*