



Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, van 28 juni 2012, nr. 280115, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2012

De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,

Gelet op de artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, eerste 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 '€ 1.247,-' vervangen door: € 1.533,- en '€ 1.235,-' door: € 944,-.

2. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland -26% en in de Rest van Nederland -22%' vervangen door: in Westelijk Holland 23% en in de Rest van Nederland -24%.

B

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

C

Artikel 4 komt te luiden:

Artikel 4

1. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en melkveebedrijven en overige bedrijven, bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007 komt overeen met de bedragen, genoemd in de tabel, opgenomen in bijlage 2A.
2. Met betrekking tot de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven is het percentage, bedoeld in artikel 20, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen geldende pacht prijs wordt gewijzigd: 1,78%.

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 pacht prijzen 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 2A, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht, wordt vervangen door de bijlage, opgenomen in bij deze regeling behorende bijlage 3.



G

Bijlage 4, behorend bij artikel 7 van de Uitvoeringsregeling pacht, wordt vervangen door de bijlage, opgenomen in bij deze regeling behorende bijlage 4.

ARTIKEL II

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2012.
2. Indien de Staatscourant waarin deze regeling wordt geplaatst wordt uitgegeven na 30 juni 2012, treedt deze regeling 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, behorend bij artikel 1 van de Uitvoeringsregeling pacht

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	€ 712,-
Veenkoloniën en Oldambt	€ 477,-
Noordelijk weidegebied	€ 603,-
Oostelijk veehouderijgebied	€ 548,-
Centraal veehouderijgebied	€ 623,-
IJsselmeerpolders	€ 1.086,-
Westelijk Holland	€ 515,-
Waterland en Droogmakerijen	€ 387,-
Hollands/Utrechts weidegebied	€ 582,-
Rivierengebied	€ 739,-
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 742,-
Zuidwest-Brabant	€ 619,-
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 634,-
Zuid-Limburg	€ 715,-

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	2
Veenkoloniën en Oldambt	11
Noordelijk weidegebied	-3
Oostelijk veehouderijgebied	-11
Centraal veehouderijgebied	-2
IJsselmeerpolders	4
Westelijk Holland	30
Waterland en Droogmakerijen	-10
Hollands/Utrechts weidegebied	7
Rivierengebied	-4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	12
Zuidwest-Brabant	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	-7
Zuid-Limburg	7



BIJLAGE 2

A. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen

Bedragen in euro's

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	168,58	82	346,46	124	524,32	166	738,15	208	933,98
41	172,79	83	351,13	125	546,98	167	742,82	209	938,66
42	177,02	84	355,79	126	551,63	168	747,47	210	943,33
43	181,23	85	360,45	127	556,31	169	752,14	211	947,97
44	185,43	86	365,12	128	560,97	170	756,79	212	952,64
45	189,65	87	369,78	129	565,63	171	761,47	213	957,30
46	193,88	88	374,44	130	570,30	172	766,12	214	961,97
47	198,08	89	379,10	131	574,95	173	770,80	215	966,63
48	202,31	90	383,78	132	579,61	174	775,43	216	971,30
49	206,51	91	388,43	133	584,30	175	780,12	217	975,96
50	210,73	92	393,10	134	588,94	176	784,76	218	980,61
51	214,93	93	397,76	135	593,61	177	789,45	219	985,28
52	219,16	94	402,41	136	598,26	178	794,10	220	989,96
53	223,37	95	407,08	137	602,94	179	798,77	221	994,60
54	227,59	96	411,76	138	607,58	180	803,42	222	999,28
55	231,80	97	416,40	139	612,26	181	808,10	223	1.003,94
56	236,02	98	421,07	140	616,92	182	812,75	224	1.008,59
57	240,22	99	425,74	141	621,59	183	817,43	225	1.013,27
58	244,44	100	430,39	142	626,23	184	822,07	226	1.017,93
59	248,65	101	435,06	143	630,91	185	826,75	227	1.022,58
60	252,89	102	439,73	144	635,57	186	831,40	228	1.027,26
61	257,09	103	444,39	145	640,23	187	836,07	229	1.031,91
62	261,29	104	449,05	146	644,90	188	840,74	230	1.036,56
63	265,50	105	453,71	147	649,55	189	845,41	231	1.041,24
64	269,71	106	458,39	148	654,21	190	850,06	232	1.045,90
65	273,93	107	463,04	149	658,90	191	854,73	233	1.050,56
66	278,15	108	467,71	150	663,54	192	859,38	234	1.055,21
67	282,36	109	472,37	151	668,21	193	864,05	235	1.059,89
68	286,56	110	477,01	152	672,87	194	868,72	236	1.064,55
69	290,80	111	481,69	153	677,53	195	873,38	237	1.069,21
70	294,99	112	486,36	154	682,19	196	878,03	238	1.073,88
71	299,22	113	491,01	155	686,86	197	882,70	239	1.078,54
72	303,43	114	495,68	156	691,52	198	887,37	240	1.083,19
73	307,65	115	500,35	157	696,19	199	892,03	241	1.087,87
74	311,85	116	504,99	158	700,84	200	896,69	242	1.092,52
75	316,08	117	509,67	159	705,51	201	901,36	243	1.097,19
76	320,28	118	514,33	160	710,16	202	906,01	244	1.101,86
77	324,50	119	518,99	161	714,84	203	910,67	245	1.106,51
78	328,73	120	523,65	162	719,50	204	915,35	246	1.111,17
79	332,94	121	528,32	163	724,15	205	919,99	247	1.115,84
80	337,15	122	532,98	164	728,82	206	924,67	248	1.120,50
81	341,80	123	537,65	165	733,48	207	929,33	249	1.125,16
								250	1.129,82



BIJLAGE 3

Bijlage 2a, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht

Hoogst toelaatbare pacht prijs voor de bedrijfsgebouwen

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 446,-	€ 351,-	€ 268,-	€ 197,-	€ 137,-	€ 79,-
Melkvee	€ 1145,-	€ 901,-	€ 688,-	€ 505,-	€ 352,-	€ 202,-
Overig	€ 689,-	€ 543,-	€ 414,-	€ 304,-	€ 212,-	€ 122,-



BIJLAGE 4

Bijlage 4, behorend bij artikel 7 van de Uitvoeringsregeling pacht

Taxatierapport pachtprijs 2007

A. Taxatierapport voor pachtovereenkomsten, die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan

Grondkamer:

Verzoeknummer:

1 Algemene gegevens

Verpachter:

Pachter:

1^e taxateur:

2^e taxateur:

Datum taxatie:

2 Land

	Perceel 1	Perceel 2	Perceel 3	Perceel 4	Perceel 5
Gemeente (voor pacht prijsgebied)					
Soort landbouwgrond (vermeld: tuinland of overig)	ha	ha	ha	ha	ha
Totaal oppervlakte in ha (som van de percelen)	ha				
Vrije verkeerswaarde per ha	€	€	€	€	€
2% Vrije verkeerswaarde per ha (1)	€	€	€	€	€
Hoogst toelaatbare pacht prijs per ha (norm 2007) (2)	€	€	€	€	€
Bruto pacht waarde per ha: (1) of (2) te weten het laagste bedrag	€	€	€	€	€
Indien sprake is van gebruiksbeperkingen:					
– Aftrek wegens gebruiksbeperkingen in %	%	%	%	%	%
– Aftrek wegens gebruiksbeperkingen per ha	€	€	€	€	€
Pacht waarde per ha	€	€	€	€	€
Totale pacht prijs per perceel	€	€	€	€	€
Totale pacht prijs land (norm 2007)	€				
Factor beheervergoeding in percentage	%	%	%	%	%
Bedrag beheervergoeding per ha	€	€	€	€	€
Beheervergoeding per perceel	€	€	€	€	€

3 Woning

Totale pacht prijs woning(en) €

Puntenstelsel agrarische bedrijfswoning bijvoegen

4 Bedrijfsgebouwen

Pacht prijs volgens hectareberekening €

Pacht prijs volgens artikel 17 Uitvoeringsregeling pacht (1) €

Pacht prijs overige bedrijfsgebouwen €

Totale pacht prijs bedrijfsgebouwen €

5 Totale pacht prijs

Totale pacht prijs land, woningen en bedrijfsgebouwen €

Totaalbedrag bijzondere aftrek €

Totale pacht prijs €

Handtekening eerste taxateur

Handtekening tweede taxateur

Omschrijving bij: 2 Land

Perceel 1: kadastrale gegevens
omschrijving

Perceel 2: kadastrale gegevens
omschrijving



Perceel 3: kadastrale gegevens
omschrijving
Perceel 4: kadastrale gegevens
omschrijving
Perceel 5: kadastrale gegevens
Omschrijving

Omschrijving bij: 4 Bedrijfsgebouwen

Omschrijving bedrijfsgebouwen (hectare-berekening):

Soort bedrijf:
Totale bedrijfsoppervlakte:
Voor welke oppervlakte geschikt?
Omschrijving bedrijfsgebouwen (artikel 17 Pachtprizenbesluit):

Omschrijving bedrijfsgebouwen (overig)

Omschrijving bij: 5 Bedragen bijzondere aftrek

	Bedrag	Toelichting
Aftrek groot onderhoud ¹ :	€	
Aftrek opstalverzekeringspremie ¹ :	€	
Overige bijzondere aftrekbedragen:	€	
Totaal:	€	

¹ Vermeld bij toelichting of groot onderhoud en/of opstalverzekeringspremie contractueel geheel of gedeeltelijk aan pachter in rekening wordt gebracht.

B. Taxatierapport voor pachtovereenkomsten, die voor 1 september 2007 zijn ingegaan

Grondkamer:
Verzoeknummer:

1 Algemene gegevens

Verpachter:
Pachter:
1^e taxateur:
2^e taxateur:
Datum taxatie:

2 Land

	Perceel 1	Perceel 2	Perceel 3	Perceel 4	Perceel 5
Gemeente (voor pachtpringsgebied)					
Soort landbouwgrond (vermeld: tuinland of overig)	ha	ha	ha	ha	ha
Totaal oppervlakte in ha (som van de percelen)	ha	ha	ha	ha	ha
Vrije verkeerswaarde per ha	€	€	€	€	€
2% Vrije verkeerswaarde per ha (1)	€	€	€	€	€
Pachtwaarde berekend op basis van de pachtnormen 2001 + het veranderpercentage(2)	€	€	€	€	€
Bruto pachtwaarde per ha: (1) of (2) te weten het laagste bedrag	€	€	€	€	€
Indien sprake is van gebruiksbeperkingen:					
– Aftrek wegens gebruiksbeperkingen in %	%	%	%	%	%
– Aftrek wegens gebruiksbeperkingen per ha	€	€	€	€	€
Pachtwaarde per ha	€	€	€	€	€
Totale pachtprijs per perceel	€	€	€	€	€
Totale pachtprijs land	€	€	€	€	€
Factor beheervergoeding in percentage	%	%	%	%	%
Bedrag beheervergoeding per ha	€	€	€	€	€
Beheervergoeding per perceel	€	€	€	€	€

3 Woning

Totale pachtprijs woning(en) €



Puntenstelsel agrarische bedrijfswoning bijvoegen

4 Bedrijfsgebouwen

Pachtprijs volgens hectareberekening	€
Pachtprijs volgens artikel 17 Uitvoeringsregeling pacht ¹	€
Pachtprijs overige bedrijfsgebouwen	€
Totale pachtprijs bedrijfsgebouwen	€

5 Totale pachtprijs

Totale pachtprijs land, woningen en bedrijfsgebouwen	€
Totaalbedrag bijzondere aftrek	€
Totale pachtprijs	€

Handtekening eerste taxateur

Handtekening tweede taxateur

Omschrijving bij: 2 Land

Perceel 1:	kadastrale gegevens: omschrijving:
Perceel 2:	kadastrale gegevens: omschrijving:
Perceel 3:	kadastrale gegevens: omschrijving:
Perceel 4:	kadastrale gegevens: omschrijving:
Perceel 5:	kadastrale gegevens: omschrijving:

Omschrijving bij: 4 Bedrijfsgebouwen

Omschrijving bedrijfsgebouwen (hectare-berekening):

Soort bedrijf:
Totale bedrijfsoppervlakte:
Voor welke oppervlakte geschikt?
Omschrijving bedrijfsgebouwen (artikel 17 Pachtprijzenbesluit):

Omschrijving bedrijfsgebouwen (overig):

Omschrijving bij: 5 Bedragen bijzondere aftrek

	Bedrag	Toelichting
Aftrek groot onderhoud ¹ :	€	
Aftrek opstalverzekeringspremie ¹ :	€	
Overige bijzondere aftrekbedragen:	€	
Totaal:	€	

¹ Vermeld bij toelichting of groot onderhoud en/of opstalverzekeringspremie contractueel geheel of gedeeltelijk aan pachter in rekening wordt gebracht.

¹ Berekening pachtprijs volgens artikel 17 Pachtprijzenbesluit bijvoegen.



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, eerste 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 2012. Ze zijn op 7 juni 2012 door de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie medegedeeld aan de Tweede Kamer. 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).

Bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen van 2012 zijn ten opzichte van de berekeningen voor de Uitvoeringsregeling pacht van 2011 een aantal wijzigingen doorgevoerd. Ten eerste is in bijlage 2A, behorend bij artikel 4, een nieuwe tabel voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen. Dit komt voort uit de wijziging van artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007 die per 1 juli 2012 in werking is getreden. Deze wijziging leidt tot een hoogst toelaatbare pachtprijs die – in vergelijking met de prijzen van het oude artikel 16 – ten algemene beter recht doet aan de kosten die de verpachter met betrekking tot het bedrijfsgebouw maakt. Daartoe zijn in artikel 16 de volgende wijzigingen doorgevoerd. De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt voortaan – als uitgangspunt – berekend aan de hand van het totaal aantal hectares dat het betrokken bedrijf met het bedrijfsgebouw exploiteert in plaats van een berekening gebaseerd op een gestaffelde hectare-indeling. Voorts is het oude onderscheid tussen bedrijfsgebouwen uit de categorie veeteelt en gemengde bedrijven en de categorie akkerbouwbedrijven vervangen door een indeling bestaande uit drie onderscheiden categorieën: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven. Ten slotte zijn de doelmatigheidscategorieën voor bedrijfsgebouwen verfiind door uitbreiding van drie naar zes doelmatigheidscategorieën. Ten tweede zijn de berekeningen van de pachtprizen van 2012 gedaan op basis van Standaardopbrengst als norm in plaats van de Nederlandse grootte-eenheid; daartoe zijn de artikelen 5 en 12 van het Pachtprizenbesluit 2007 per 1 juli 2012 aangepast. De Standaardopbrengst is, net als de Nederlandse grootte-eenheid, een maatstaf om de economische omvang van agrarische bedrijven vast te stellen.

Omdat de economische omvang in Standaardopbrengst per sector wordt gemeten is de Standaardopbrengst ook de basis voor de indeling in bedrijfstypen. Anders dan bij de Nederlandse grootte-eenheid wordt voor de gemiddelde Standaardopbrengst per sector een andere omvang gehanteerd. Voor akkerbouwbedrijven komt 70 tot 400 Nederlandse grootte-eenheid bij benadering overeen met 130.000 tot 750.000 Standaardopbrengst. Voor melkveebedrijven en opengrondstuinbouwbedrijven is dat 155.000 tot 885.000 Standaardopbrengst.

§ 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 akkerbouwbedrijven met een omvang van 130.000 Standaardopbrengst tot 750.000 Standaardopbrengst en van melkvee- en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 155.000 Standaardopbrengst tot 885.000 Standaardopbrengst 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 2006 tot en met 2010.

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 2011 (3,247%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2011 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,878%, 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 2,619% van de verpachte waarde van de landbouwgrond.



De landelijke grondbeloning is gestegen van gemiddeld 760 euro per hectare in de periode 2005–2009 tot 846 euro per hectare in de periode 2006–2010. De stijging ten opzichte van de periode 2005–2009 met 86 euro per hectare is fors, omdat in het nieuwe jaar 2010 de bedrijfsresultaten in vooral de akkerbouw zeer goed waren en het matige jaar 2005 vervalft.

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. Ondanks de blijvend hoge grondprijzen is het vereiste rendement sterk gedaald. De belangrijkste reden hiervoor is de lagere rente en de iets hogere inflatie, waardoor de reële rente eind 2011 met 1.369% substantieel lager uitkwam dan eind 2010. Daardoor overstijgt de grondbeloning in zeven gebieden de rendementseis met meer dan 10% met als resultaat dat de grondbeloning in de helft van de gebieden in benedenwaartse richting is bijgesteld, terwijl er in drie gebieden geen correctie voor vereist rendement nodig bleek. Alleen in het Centraal veehouderijgebied en Westelijk Holland, pachtprijsgebieden met een relatief hoge grondprijs of een relatief lage grondbeloning, is de grondbeloning met 10% verhoogd. Het rendement waarmee voor elk pachtprijsgebied 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 2006–2010 (euro/ha)	Rendementseis/grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	791	0,74	-10	712
Veenkoloniën en Oldambt	477	0,98	0	477
Noordelijk weidegebied	670	0,67	-10	603
Oostelijk veehouderijgebied	548	1,09	0	548
Centraal veehouderijgebied	566	1,27	10	623
IJsselmeerpolders	1.207	0,69	-10	1.086
Westelijk Holland	468	1,32	10	515
Waterland en Droogmakerijen	407	0,88	-5	387
Hollands/Utrechts weidegebied	612	0,89	-5	582
Rivierengebied	778	0,85	-5	739
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	742	1,05	0	742
Zuidwest-Brabant	590	1,18	5	619
Zuidelijk veehouderijgebied	604	1,18	5	634
Zuid-Limburg	753	0,87	-5	715

LEI-nota 12-060

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

Grondbeloning (euro per ha) gecorrigeerd voor vereiste directe rendement verpachters voor tuinland

Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2010 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2006–2010 (euro/ha)	Rendementseis/Grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Westelijk Holland a)	89.643	1.174	1.703	0,69	-10	1.533
Rest van Nederland	61.163	801	994	0,81	-5	944

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijnveld.

b) 1,3095%

LEI-nota 12-060

In de onderstaande tabellen zijn voor land zonder woningen of andere opstallen en tuinland per pachtprijsgebied de nieuwe regionorm, de oude regionorm en het absolute en relatieve verschil tussen beide vermeld. In de helft van de pachtprijsgebieden stijgt het veranderpercentage en in de andere helft neemt het af. Uitschieter dit jaar is Westelijk Holland met een stijging van de regionorm van 119 euro per hectare, resulterend in een veranderpercentage van 30%. De reden van genoemde stijging is een sterk verbeterde grondbeloning in 2012 in combinatie met een correctie van +10% door de rendementseis. Daarnaast was de oude regionorm (van 2011) van Westelijk Holland vrij laag. In de pachtprijsgebieden 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. Pacht prijzen die hoger zijn dan 110% van de regionorm mogen niet verder stijgen. In de pacht prijs gebieden 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. 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 grond prijs van die percelen. Is dat het geval dan is 2% van de vrije grond prijs de maximaal te betalen pacht prijs. De laagste van beide plafonds geldt.

Regionorm 2012, regionorm 2011, verschil (euro per ha) en veranderpercentage voor land zonder woningen of andere opstallen

Pachtprijsgebied	Regionorm 2012 (euro/ha)	Regionorm 2011 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	712	697	15	2
Veenkoloniën en Oldambt	477	431	46	11
Noordelijk weidegebied	603	619	-16	-3
Oostelijk veehouderijgebied	548	613	-65	-11
Centraal veehouderijgebied	623	635	-12	-2
IJsselmeerpolders	1.086	1.041	45	4
Westelijk Holland	515	396	119	30
Waterland en Droogmakerijen	387	429	-42	-10
Hollands/Utrechts weidegebied	582	542	40	7
Rivierengebied	739	769	-30	-4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	742	660	82	12
Zuidwest-Brabant	619	631	-12	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	634	679	-45	-7
Zuid-Limburg	715	670	45	7

LEI-nota 12-060

Regionorm 2012, regionorm 2011, verschil (euro per ha) en veranderpercentage voor tuinland

Pachtprijsgebied	Regionorm 2012 (euro/ha)	Regionorm 2011 (euro/ha)	Veranderpercentage
Westelijk Holland a)	1.533	1.247	23%
Rest van Nederland	944	1.235	-24%

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

LEI-nota 12-060

§ 3. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2012, bedoeld in artikel 4, eerste lid, en opgenomen in bijlage 3 van deze regeling, zijn overgenomen van het eerste lid van artikel 16 van het Pacht prijzen besluit 2007 dat per 1 juli 2012 gewijzigd is. In het tweede lid van artikel 16 van het gewijzigde Pacht prijzen besluit 2007 is bepaald dat de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen jaarlijks wordt aangepast aan de hand van de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de bouwkostenindex in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar van de aanpassing. De bouwkostenindex is opgebouwd uit indexcijfer van de materialen voor de woningbouw, en indexcijfer van de CAO lonen in de bouwnijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning. Het gemiddelde indexcijfer van de materialen voor de woningbouw wordt hierbij één keer gewogen en het gemiddelde indexcijfer van de CAO lonen in de bouwnijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning, wordt hierbij twee keer gewogen. De eerste aanpassing op basis van de bouwkostenindex zal met de pacht prijzen van 2013 in de Uitvoeringsregeling pacht per 1 juli 2013 plaats vinden.

Wanneer tussen partijen een andere pacht prijs is overeengekomen dan de hoogst toelaatbare pacht prijs van artikel 16 van het Pacht prijzen besluit 2007 dient deze pacht prijs overeenkomstig artikel 20 van het Pacht prijzen besluit 2007 jaarlijks te worden aangepast met de Consumenten prijs index voor alle huishoudens over de vijf voorafgaande jaren. De gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de Consumenten prijs index bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2007–2011) 1,78%.

§ 4. Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische woningen

In artikel 14, derde lid, en artikel 15, tweede lid van het Pacht prijzen besluit 2007 is aangegeven hoe de



hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen moet worden bepaald. Daarbij wordt aangesloten op het geldende puntenstelsel voor zelfstandige woningen. Jaarlijks stelt de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het maximale huurstijgingspercentage per woning vast. Voor 2012 bedraagt het 2,3% (het inflatiepercentage over 2011). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2011 te vermenigvuldigen met 1,023, krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2012.

§ 5. Administratieve lasten

De veranderpercentages die bij deze regeling worden vastgesteld, werken rechtstreeks door in bestaande overeenkomsten, doordat de tussen partijen geldende pacht prijs 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 2012 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 Pacht prijzenbesluit 2007 dat eveneens met ingang van 1 juli 2012 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.*