



Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 28 mei 2013, nr. WJZ / 13089574, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2013

De Staatssecretaris van Economische Zaken;

Gelet op artikelen 2, 11, 14, eerste lid, 14, eerste en tweede 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 '€ 1.533,-' vervangen door '€ 1.347,-' en '€ 944,-' door: € 755,-.
2. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 23% en in de Rest van Nederland -24%' vervangen door: in Westelijk Holland -12% en in de Rest van Nederland -20%.

B

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

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'De hoogst toelaatbare pacht prijs voor de bedrijfsgebouwen' vervangen door: De hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare van een overeenkomst voor de bedrijfsgebouwen.
2. In het tweede lid wordt '1,78%' vervangen door: 2%.

D

Bijlage 1, onderdelen A en B, komt te luiden:

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

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 633,-
Veenkoloniën en Oldambt	€ 522,-
Noordelijk weidegebied	€ 693,-
Oostelijk veehouderijgebied	€ 573,-
Centraal veehouderijgebied	€ 527,-
IJsselmeerpolders	€ 786,-
Westelijk Holland	€ 462,-
Waterland en Droogmakerijen	€ 373,-
Hollands/Utrechts weidegebied	€ 722,-
Rivierengebied	€ 823,-
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 522,-
Zuidwest-Brabant	€ 583,-
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 671,-
Zuid-Limburg	€ 751,-



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	-11
Veenkoloniën en Oldambt	9
Noordelijk weidegebied	15
Oostelijk veehouderijgebied	5
Centraal veehouderijgebied	-15
IJsselmeerpolders	-28
Westelijk Holland	-10
Waterland en Droogmakerijen	-4
Hollands/Utrechts weidegebied	24
Rivierengebied	11
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-30
Zuidwest-Brabant	-6
Zuidelijk veehouderijgebied	6
Zuid-Limburg	5

E

Bijlage 2, onderdeel A, komt te luiden:

A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische woningen

Bedragen in euro's									
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	172,80	82	355,13	124	555,88	166	756,61	208	957,33
41	177,11	83	359,91	125	560,66	167	761,40	209	962,13
42	181,45	84	364,69	126	565,43	168	766,16	210	966,92
43	185,77	85	369,47	127	570,22	169	770,95	211	971,67
44	190,07	86	374,25	128	575,00	170	775,71	212	976,46
45	194,40	87	379,03	129	579,78	171	780,51	213	981,24
46	198,73	88	383,81	130	584,56	172	785,28	214	986,02
47	203,04	89	388,58	131	589,33	173	790,07	215	990,80
48	207,37	90	393,38	132	594,11	174	794,82	216	995,59
49	211,68	91	398,15	133	598,91	175	799,63	217	1000,36
50	216,00	92	402,93	134	603,67	176	804,38	218	1005,13
51	220,31	93	407,71	135	608,46	177	809,19	219	1009,92
52	224,64	94	412,48	136	613,22	178	813,96	220	1014,71
53	228,96	95	417,26	137	618,02	179	818,74	221	1019,47
54	233,28	96	422,06	138	622,77	180	823,51	222	1024,27
55	237,60	97	426,81	139	627,57	181	828,31	223	1029,04
56	241,93	98	431,60	140	632,35	182	833,07	224	1033,81
57	246,23	99	436,39	141	637,13	183	837,87	225	1038,61
58	250,56	100	441,15	142	641,89	184	842,63	226	1043,38
59	254,87	101	445,94	143	646,69	185	847,42	227	1048,15
60	259,22	102	450,73	144	651,46	186	852,19	228	1052,95
61	263,52	103	455,50	145	656,24	187	856,98	229	1057,71
62	267,83	104	460,28	146	661,03	188	861,76	230	1062,48
63	272,14	105	465,06	147	665,79	189	866,55	231	1067,28
64	276,46	106	469,85	148	670,57	190	871,32	232	1072,05
65	280,78	107	474,62	149	675,38	191	876,10	233	1076,83
66	285,11	108	479,41	150	680,13	192	880,87	234	1081,60
67	289,42	109	484,18	151	684,92	193	885,66	235	1086,39
68	293,73	110	488,94	152	689,70	194	890,44	236	1091,17
69	298,07	111	493,74	153	694,47	195	895,22	237	1095,95
70	302,37	112	498,52	154	699,25	196	899,99	238	1100,73
71	306,71	113	503,29	155	704,04	197	904,77	239	1105,51
72	311,02	114	508,08	156	708,81	198	909,56	240	1110,27



Bedragen in euro's									
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
73	315,35	115	512,86	157	713,60	199	914,34	241	1115,07
74	319,65	116	517,62	158	718,37	200	919,11	242	1119,84
75	323,99	117	522,42	159	723,15	201	923,90	243	1124,62
76	328,29	118	527,19	160	727,92	202	928,67	244	1129,41
77	332,62	119	531,97	161	732,72	203	933,44	245	1134,18
78	336,95	120	536,75	162	737,49	204	938,24	246	1138,95
79	341,27	121	541,53	163	742,26	205	942,99	247	1143,74
80	345,58	122	546,31	164	747,05	206	947,79	248	1148,52
81	350,35	123	551,10	165	751,82	207	952,57	249	1153,29
								250	1158,07

F

Bijlage 2a komt te luiden:

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

Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare voor de bedrijfsgebouwen

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 455,-	€ 358,-	€ 273,-	€ 201,-	€ 140,-	€ 81,-
Melkvee	€ 1.168,-	€ 919,-	€ 702,-	€ 515,-	€ 359,-	€ 206,-
Overig	€ 703,-	€ 554,-	€ 422,-	€ 310,-	€ 216,-	€ 124,-

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2013.

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

's-Gravenhage, 28 mei 2013

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijkema.



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 2013. Ze zijn op 26 april 2013 door de Staatssecretaris van Economische Zaken 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).

§ 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 2007 tot en met 2011.

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 2012 (2,729%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2012 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 2,338%, 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 1,641% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, 0,825% van de onverpachte waarde.

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 2012 met 1,641% een procent lager uitkwam dan eind 2011 (2,591)%. Daardoor overstijgt de grondbeloning in twaalf gebieden de rendementseis met meer dan 20% met als resultaat dat de grondbeloning in die gebieden met 10% wordt verlaagd. In de overige twee gebieden, het Zuidwestelijk akkerbouwgebied en Zuidwest-Brabant, overstijgt de grondbeloning de rendementseis met iets minder dan 20%, waardoor de grondbeloning in die gebieden met 5% wordt verlaagd (zie onderstaande tabel).

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

Pachtpringsgebied	Grondbeloning 2007-2011 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	703	0,52	-10	633
Veenkoloniën en Oldambt	580	0,49	-10	522
Noordelijk weidegebied	770	0,37	-10	693
Oostelijk veehouderijgebied	637	0,59	-10	573
Centraal veehouderijgebied	586	0,73	-10	527
IJsselmeerpolders	873	0,62	-10	786
Westelijk Holland	513	0,75	-10	462
Waterland en Droogmakerijen	414	0,75	-10	373
Hollands/Utrechts weidegebied	802	0,47	-10	722
Rivierengebied	914	0,47	-10	823



Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2007-2011 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	549	0,85	-5	522
Zuidwest-Brabant	614	0,81	-5	583
Zuidelijk veehouderijgebied	746	0,63	-10	671
Zuid-Limburg	834	0,47	-10	751

Bron: DLG, Informatienet.
Lei-nota 13-044, blz. 14

Uitgaande van de in deze tabel vermelde regionorm is in bijlage I, onderdeel A, van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd met Artikel I, onderdeel D, per pachtprijsgebied de nieuwe hoogst toelaatbare pacht prijs vermeld voor land zonder woningen of andere opstallen voor pachtovereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007.

Daaruit is een veranderpercentage per pachtprijsgebied berekend (zie de vijfde kolom van de tabel hieronder), waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pacht prijs wordt gewijzigd (bijlage I, onderdeel B, zoals gewijzigd met artikel I, onderdeel D).

In de pachtprijsgebieden met overwegend akkerbouw daalt het veranderpercentage fors vanwege een gedaalde grondbeloning en een extra 10 procent daling daarvan vanwege de zeer lage rendementseis. Het eerste evenwel met uitzondering van het pacht-prijsgebied Veenkoloniën en Oldambt.

In de belangrijkste veehouderijgebieden stijgt het veranderpercentage. Een stijging die overigens wordt gedempt door de zeer lage rendementseis. Uitschieter is dit jaar het Hollands/Utrechts weidegebied met een stijging van de regionorm van 14 euro per hectare resulterend in een veranderingpercentage van 24 procent. De reden van genoemde stijging is een vrij hoge grondbeloning in 2012, die overigens nog wordt getemperd door de lage rendementseis.

In de pachtprijsgebieden met een stijging van het veranderpercentage moet in individuele gevallen worden nagegaan of de te betalen pacht niet uitstijgt boven 110% van de regionorm. Is dat het geval dan is de maximale pacht prijs gelijk aan 110% van de regionorm. Als in individuele gevallen de laatst betaalde pacht al hoger is dan de nieuwe regionorm, dan wordt de betaalde pacht bevroren. Daarnaast moet worden nagegaan of in individuele gevallen de pacht prijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2% 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.

In de pachtprijsgebieden met een daling van het veranderpercentage dient in individuele gevallen te worden nagegaan of de daling mag worden geëffectueerd. Alleen als de laatst betaalde pacht prijs in die pachtprijsgebieden al hoger is dan 90% van de nieuwe regionorm, mag de daling worden toegepast tot aan de bodem van 90% van de nieuwe regionorm. Is de laatst betaalde pacht prijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pacht prijs gelijk (wordt bevroren).

De in bijlage 1, onderdelen A en B, van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd bij artikel I, onderdeel D, vermelde bedragen zijn:

Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2013 (euro/ha)	Regionorm 2012 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	633	712	-79	-11
Veenkoloniën en Oldambt	522	477	45	9
Noordelijk weidegebied	693	603	90	15
Oostelijk veehouderijgebied	573	548	25	5
Centraal veehouderijgebied	527	623	-96	-15
IJsselmeerpolders	786	1.086	-300	-28
Westelijk Holland	462	515	-53	-10
Waterland en Droogmakerijen	373	387	-14	-4
Hollands/Utrechts weidegebied	722	582	140	24
Rivierengebied	823	739	84	11
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	522	742	-220	-30
Zuidwest-Brabant	583	619	-36	-6
Zuidelijk veehouderijgebied	671	634	37	6
Zuid-Limburg	751	715	36	5

Lei-nota 13-044, blz. 14

In onderstaande tabel zijn de grond prijs, 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.

Berekening regionorm per pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis

Pachtprijsge- bied	Prijs onverpacht tuinland 2011 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2007-2011 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom2/kolom 3)	Correctie- percentage	Regionorm 2013 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	101.462	837	1.497	0,56	-10	1.347
Rest van Nederland	83.340	688	755	0,91	0	755

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld;

b) 0,825%

Bron: Informatienet

LEI-nota 13-044, blz. 16

Uitgaande van de in deze tabel vermelde regionorm zijn in artikel I, onderdeel A, tweede lid, met betrekking tot de wijziging van artikel 2, onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling pacht de nieuwe regionorm en het veranderpercentage vermeld.

In tabelvorm zijn de wijzigingen als volgt:

Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pacht prijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2013 (euro/ha)	Regionorm 2012 (euro/ha)	Veranderpercentage 2013
Westelijk Holland a)	1.347	1.533	-12
Rest van Nederland	755	944	-20

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

Lei-nota 13-044, blz. 16

§ 3. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2013, bedoeld in artikel I, onderdeel F, met betrekking tot Bijlage 2A, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht zijn conform artikel 16, tweede lid, van het Pachtprizenbesluit 2007 vastgesteld. Daarin is bepaald dat de hoogst toelaatbare pachtprizen 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:

- het indexcijfer van de materialen voor de woningbouw en
- het 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 bouwkostenindex bedraagt 2%. Dit percentage is in bijlage 2A, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht verwerkt.

Er is uitgegaan van drie bedrijfstypen, te weten: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven. Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

Wanneer tussen partijen een andere pacht prijs is overeengekomen dan de hoogst toelaatbare pacht prijs van artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007 dient deze pacht prijs overeenkomstig artikel 20 van het Pachtprizenbesluit 2007 jaarlijks te worden aangepast met de Consumentenprijsindex voor alle huishoudens over de vijf voorafgaande jaren. De gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de Consumentenprijsindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2007-2011) 2% (Artikel I, onderdeel C, met betrekking tot artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling pacht). De wijziging in artikel I, onderdeel C, met betrekking tot artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht is een correctie van de verwijzing in dat artikel.

§ 4. Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische woningen

In artikel 14, derde lid, van het Pachtprizenbesluit 2007 is aangegeven hoe de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen moet worden bepaald voor pacht overeenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 als bedoeld in artikel 14, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Daarbij wordt aangesloten op het geldende puntenstelsel voor zelfstandige woningen dat is vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik



van de woningen. Jaarlijks stelt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het maximale huurstijgingspercentage per woning vast. Voor 2013 bedraagt dit percentage 2,5% (het inflatiepercentage over 2012). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2012 te vermenigvuldigen met 1,025, krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2013 (Zie tabel A van Bijlage 2, behorend bij artikel 3 van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd in artikel I, onderdeel E).

Voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 (artikel 15, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007) wordt de pachtprijs van een agrarische woning jaarlijks aangepast met een percentage dat overeenkomt met de indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid van het Pachtprizenbesluit 2007 (artikel 15, tweede lid, van het Pachtprizenbesluit 2007). Dit percentage wordt vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik van de woningen. De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is gewijzigd met ingang van 1 juli 2013. Het basisverhogingspercentage voor huurwoningen bedraagt 4%. Met artikel I, onderdeel B, is dit percentage in artikel 3, onderdeel c, van de Uitvoeringsregeling pacht overgenomen. Een verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de € 33.614,- zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprijzen beoogd, ligt niet voor de hand, omdat de met dit stelsel beoogde doorstroming naar andere woningen door huurders met een hoger inkomen niet van overeenkomstige toepassing kan zijn op het agrarisch gebruik van woningen vanwege de gebondenheid van agrariërs aan hun bedrijf.

§ 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 2013 en strookt hiermee met de vaste inwerking-tredingdatum voor ministeriële regelingen van 1 juli. Deze regeling hangt samen met de vaststelling van de inflatiepercentages over 2012, de berekening van de verhoging van pachtprizen en de invoering van een andere systematiek voor huurprijsverhoging in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Hierdoor kon de gebruikelijke publicatietermijn van twee maanden voor inwerking-treding voor deze regeling niet worden aangehouden.

*De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijkma.*