



## Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 22 juni 2016, nr. WJZ/16075899, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2016

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

Gelet op de artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, 20, eerste lid, en 21a, tweede lid, van het Pachtprizenbesluit 2007;

Besluit:

### ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling pacht wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt '€ 2380,-' vervangen door '€ 2652,-' en '€ 811,-' door: € 1073,-.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 31% en in de Rest van Nederland -12%' vervangen door: in Westelijk Holland 11% en in de Rest van Nederland 32%.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '2,5%' vervangen door: 2,1%.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '0,88%' vervangen door: 1,06%.

D

Bijlage 1, onderdelen A en B komen 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          | 836   |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 806   |
| Noordelijk weidegebied        | 901   |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 815   |
| Centraal veehouderijgebied    | 756   |
| IJsselmeerpolders             | 1.118   |
| Westelijk Holland             | 775   |
| Waterland en Droogmakerijen   | 527   |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 1.043   |
| Rivierengebied                | 986   |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 667   |
| Zuidwest-Brabant              | 816   |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 901   |
| Zuid-Limburg                  | 977   |

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

| Pachtprijsgebied        | Veranderpercentage |
|-------------------------|--------------------|
| Bouwhoek en Hogeland    | 17                 |
| Veenkoloniën en Oldambt | 17                 |



| Pachtprijsgebied              | Veranderpercentage |
|-------------------------------|--------------------|
| Noordelijk weidegebied        | 22                 |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 29                 |
| Centraal veehouderijgebied    | 22                 |
| IJsselmeerpolders             | -5                 |
| Westelijk Holland             | 17                 |
| Waterland en Droogmakerijen   | 34                 |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 27                 |
| Rivierengebied                | 18                 |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | -6                 |
| Zuidwest-Brabant              | 11                 |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 20                 |
| Zuid-Limburg                  | 4                  |

E

Bijlage 2, onderdeel A komt te luiden:

A. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen

| Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 40     | 173,15 | 82     | 355,82 | 124    | 556,95 | 166    | 758,06 | 208    | 959,16   |
| 41     | 177,46 | 83     | 360,61 | 125    | 561,74 | 167    | 762,85 | 209    | 963,96   |
| 42     | 181,81 | 84     | 365,39 | 126    | 566,51 | 168    | 767,62 | 210    | 968,77   |
| 43     | 186,15 | 85     | 370,18 | 127    | 571,31 | 169    | 772,43 | 211    | 973,52   |
| 44     | 190,45 | 86     | 374,97 | 128    | 576,10 | 170    | 777,20 | 212    | 978,32   |
| 45     | 194,79 | 87     | 379,76 | 129    | 580,90 | 171    | 782,01 | 213    | 983,11   |
| 46     | 199,12 | 88     | 384,56 | 130    | 585,69 | 172    | 786,78 | 214    | 987,90   |
| 47     | 203,45 | 89     | 389,34 | 131    | 590,47 | 173    | 791,58 | 215    | 992,69   |
| 48     | 207,78 | 90     | 394,15 | 132    | 595,25 | 174    | 796,34 | 216    | 997,48   |
| 49     | 212,10 | 91     | 398,92 | 133    | 600,05 | 175    | 801,16 | 217    | 1.002,26 |
| 50     | 216,43 | 92     | 403,71 | 134    | 604,83 | 176    | 805,91 | 218    | 1.007,04 |
| 51     | 220,74 | 93     | 408,50 | 135    | 609,63 | 177    | 810,73 | 219    | 1.011,84 |
| 52     | 225,09 | 94     | 413,28 | 136    | 614,40 | 178    | 815,51 | 220    | 1.016,65 |
| 53     | 229,41 | 95     | 418,07 | 137    | 619,21 | 179    | 820,31 | 221    | 1.021,41 |
| 54     | 233,75 | 96     | 422,88 | 138    | 623,97 | 180    | 825,09 | 222    | 1.026,22 |
| 55     | 238,06 | 97     | 427,64 | 139    | 628,78 | 181    | 829,89 | 223    | 1.030,99 |
| 56     | 242,40 | 98     | 432,43 | 140    | 633,56 | 182    | 834,65 | 224    | 1.035,78 |
| 57     | 246,72 | 99     | 437,23 | 141    | 638,35 | 183    | 839,46 | 225    | 1.040,59 |
| 58     | 251,05 | 100    | 442,00 | 142    | 643,11 | 184    | 844,24 | 226    | 1.045,37 |
| 59     | 255,38 | 101    | 446,80 | 143    | 647,92 | 185    | 849,04 | 227    | 1.050,15 |
| 60     | 259,73 | 102    | 451,59 | 144    | 652,71 | 186    | 853,82 | 228    | 1.054,96 |
| 61     | 264,04 | 103    | 456,38 | 145    | 657,50 | 187    | 858,62 | 229    | 1.059,73 |
| 62     | 268,36 | 104    | 461,17 | 146    | 662,30 | 188    | 863,40 | 230    | 1.064,51 |
| 63     | 272,67 | 105    | 465,95 | 147    | 667,06 | 189    | 868,20 | 231    | 1.069,31 |
| 64     | 277,01 | 106    | 470,75 | 148    | 671,85 | 190    | 872,99 | 232    | 1.074,09 |
| 65     | 281,32 | 107    | 475,53 | 149    | 676,68 | 191    | 877,78 | 233    | 1.078,88 |
| 66     | 285,67 | 108    | 480,33 | 150    | 681,44 | 192    | 882,55 | 234    | 1.083,66 |
| 67     | 289,98 | 109    | 485,12 | 151    | 686,24 | 193    | 887,35 | 235    | 1.088,46 |
| 68     | 294,31 | 110    | 489,89 | 152    | 691,02 | 194    | 892,15 | 236    | 1.093,25 |
| 69     | 298,66 | 111    | 494,70 | 153    | 695,79 | 195    | 896,93 | 237    | 1.098,03 |
| 70     | 302,95 | 112    | 499,47 | 154    | 700,59 | 196    | 901,70 | 238    | 1.102,82 |
| 71     | 307,31 | 113    | 504,26 | 155    | 705,39 | 197    | 906,49 | 239    | 1.107,61 |
| 72     | 311,62 | 114    | 509,06 | 156    | 710,17 | 198    | 911,29 | 240    | 1.112,39 |
| 73     | 315,97 | 115    | 513,85 | 157    | 714,96 | 199    | 916,08 | 241    | 1.117,19 |
| 74     | 320,28 | 116    | 518,62 | 158    | 719,74 | 200    | 920,87 | 242    | 1.121,97 |
| 75     | 324,62 | 117    | 523,43 | 159    | 724,54 | 201    | 925,66 | 243    | 1.126,76 |
| 76     | 328,93 | 118    | 528,21 | 160    | 729,31 | 202    | 930,43 | 244    | 1.131,55 |
| 77     | 333,26 | 119    | 532,99 | 161    | 734,12 | 203    | 935,21 | 245    | 1.136,34 |
| 78     | 337,61 | 120    | 537,78 | 162    | 738,89 | 204    | 940,02 | 246    | 1.141,12 |
| 79     | 341,93 | 121    | 542,57 | 163    | 743,67 | 205    | 944,79 | 247    | 1.145,92 |



| Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 80     | 346,25 | 122    | 547,35 | 164    | 748,48 | 206    | 949,60 | 248    | 1.150,71 |
| 81     | 351,03 | 123    | 552,15 | 165    | 753,26 | 207    | 954,39 | 249    | 1.155,49 |
|        |        |        |        |        |        |        |        | 250    | 1.160,29 |

F

Bijlage 2a, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht komt te luiden:

**Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare voor de bedrijfsgebouwen**

| Aard van het bedrijf | Doelmatigheid |           |      |          |       |        |
|----------------------|---------------|-----------|------|----------|-------|--------|
|                      | Nieuw         | Zeer goed | Goed | Redelijk | Matig | Slecht |
| Akkerbouw            | 469           | 369       | 281  | 207      | 145   | 84     |
| Melkvee              | 1.205         | 948       | 724  | 532      | 370   | 212    |
| Overig               | 725           | 572       | 436  | 320      | 223   | 127    |

**ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2016.

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

*'s-Gravenhage, 22 juni 2016*

*De Staatssecretaris van Economische Zaken,  
M.H.P. van Dam*



## 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 artikel 21a, tweede lid, van het Pachtprizenbesluit 2007 vindt namelijk jaarlijks per 1 juli 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 2016. Ze zijn op 23 mei 2016 door de Staatssecretaris van Economische Zaken medegedeeld aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2015/16, 27 924, nr. 66). 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 2010 tot en met 2014.

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 2015 (1,421%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2015 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,257%, 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 2,414% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, 1,207% 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 (zie onderstaande tabel). De nominale rente (IRS) daalde in 2015 opnieuw, maar omdat de inflatie nog sterker afnam is de reële rente (IRS minus inflatie) per saldo gestegen: van 0,9% eind 2014 tot 1,2% eind 2015. Dat is overigens veel lager dan enkele jaren geleden. Zo bedroeg de reële rente eind 2010 nog 2,2%. Door de sterke gedaalde rentevoet in de afgelopen jaren is – bij een grondprijs die ongeveer gelijk bleef – ook de rendementseis sterk afgenomen. Hierdoor ligt de rendementseis in twaalf van de veertien gebieden onder de grondbeloning, met als gevolg dat de grondbeloning in die gebieden met 5 à 10% wordt verlaagd. Deze gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

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

| Pachtprijsgebied              | Grondbeloning 2010-2014 (euro/ha) | Rendementseis/grondbeloning | Correctiepercentage | Regionorm (euro/ha) |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Bouwhoek en Hogeland          | 929                               | 0,60                        | -10                 | 836                 |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 896                               | 0,61                        | -10                 | 806                 |
| Noordelijk weidegebied        | 1.001                             | 0,50                        | -10                 | 901                 |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 906                               | 0,70                        | -10                 | 815                 |
| Centraal veehouderijgebied    | 796                               | 0,88                        | -5                  | 756                 |
| IJsselmeerpolders             | 1.242                             | 0,72                        | -10                 | 1.118               |
| Westelijk Holland             | 861                               | 0,73                        | -10                 | 775                 |
| Waterland en Droogmakerijen   | 527                               | 1,07                        | 0                   | 527                 |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 1.159                             | 0,53                        | -10                 | 1.043               |
| Rivierengebied                | 1.096                             | 0,64                        | -10                 | 986                 |



| Pachtprijsgebied              | Grondbeloning 2010-2014 (euro/ha) | Rendementseis/grondbeloning | Correctiepercentage | Regionorm (euro/ha) |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 606                               | 1,22                        | 10                  | 667                 |
| Zuidwest-Brabant              | 859                               | 0,88                        | -5                  | 816                 |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 1.001                             | 0,76                        | -                   | 901                 |
| Zuid-Limburg                  | 1.085                             | 0,58                        | -                   | 977                 |

LEI-nota 2016-053, blz.15

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 meeste pachtprijsgebieden stijgt de regionorm door de goede bedrijfsresultaten in de melkveehouderij in 2014 en door het wegvallen van het slechte inkomensjaar 2009 uit de berekeningen. Zonder de sterk verlaagde rendementseis zou de regionorm nog sterker zijn gestegen.

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 2016 (euro/ha) | Regionorm 2015 (euro/ha) | Verschil (euro/ha) | Veranderpercentage (%) |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Bouwhoek en Hogeland          | 837                      | 714                      | 122                | 17                     |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 806                      | 689                      | 117                | 17                     |
| Noordelijk weidegebied        | 901                      | 738                      | 163                | 22                     |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 815                      | 634                      | 181                | 29                     |
| Centraal veehouderijgebied    | 756                      | 622                      | 134                | 22                     |
| IJsselmeerpolders             | 1.118                    | 1.174                    | -56                | -5                     |
| Westelijk Holland             | 775                      | 660                      | 115                | 17                     |
| Waterland en Droogmakerijen   | 527                      | 394                      | 133                | 34                     |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 1.043                    | 819                      | 224                | 27                     |
| Rivierengebied                | 986                      | 836                      | 150                | 18                     |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 667                      | 708                      | -41                | -6                     |
| Zuidwest-Brabant              | 816                      | 734                      | 82                 | 11                     |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 901                      | 751                      | 150                | 20                     |
| Zuid-Limburg                  | 977                      | 935                      | 42                 | 4                      |

LEI-nota 2016-053, blz.15

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

| Pacht-prijs-gebied   | Prijs onverpacht tuinland 2014 (euro/ha) | Vereiste directe rendement b) (euro/ha) | Grond-beloning 2010-2014 (euro/ha) | Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3) | Correctie-percentage | Regionorm 2016 (euro/ha) |
|----------------------|--|---|------------------------------------|--|----------------------|--------------------------|
| Westelijk Holland a) | 76.841                                   | 927                                     | 2.9472.644                         | 0,31   | -10                  | 2.652                    |
| Rest van Nederland   | 73.687                                   | 889                                     | 1.192                              | 0,75   | -10                  | 1.073                    |

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld

b) 1,207%

Bron: Informatienet

LEI-nota 2016-053, blz.17

Uitgaande van de in deze tabel vermelde regionorm zijn in artikel I, onderdeel A, tweede lid, met betrekking tot de wijziging van artikel 2 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 2016 (euro/ha) | Regionorm 2015 (euro/ha) | Veranderpercentage (%) |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Westelijk Holland a) | 2.652                    | 2.380                    | 11                     |
| Rest van Nederland   | 1.073                    | 811                      | 32                     |

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

LEI-nota 2016-053, blz.17

### 3. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2016, 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 Pacht prijzenbesluit 2007 vastgesteld. Daarin 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:

- 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 gemiddelde bouwkostenindex (2011–2015) voor 2016 bedraagt 1,06%. Dit percentage is in bijlage 2A, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht verwerkt (artikel I onderdeel F).

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 Pacht prijzenbesluit 2007 dient deze pacht prijs overeenkomstig artikel 20 van het Pacht prijzenbesluit 2007 jaarlijks te worden aangepast met de gemiddelde bouwkostenindex voor alle huishoudens over de vijf voorafgaande jaren. De gemiddelde jaarlijkse deflatie volgens de bouwkostenindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2011–2015) 1,06% (Artikel I, onderdeel C, met betrekking tot artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling pacht).

### 4. Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische woningen

In artikel 14, derde lid, van het Pacht prijzenbesluit 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 Pacht prijzenbesluit 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 huurtoeslagpercentage per woning vast.

Per 1 oktober 2015 zijn de huurprijzen eenmalig aangepast met -3,8% in verband met de aanpassing



van het woningwaarderingstelsel (Stb. 2015, 290). Per 1 juli 2016 stijgen de huurprijsgrenzen met 0,6% (inflatiepercentage over 2015). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2015 eerst te verlagen met 3,8% en vervolgens te verhogen met 0,6% krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2016 (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 vastgesteld aan de hand van 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. Het percentage wordt in 2016 op 2,1% (inflatie van 0,6% plus 1,5%) vastgesteld (artikel I, onderdeel B), het basisverhogingspercentage voor huurwoningen. Een extra verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de € 34.678,- 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. Regeldruk

Uit de onderhavige wijziging van de regeling volgen geen nieuwe verplichtingen en daarmee brengt deze regeling geen regeldrukeffecten met zich mee.

## 6. Vaste verandermoment

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2016 en strookt hiermee met de vaste inwerking-tredingdatum voor ministeriële regelingen van 1 juli en de verplichting tot inwerkingtreding op 1 juli krachtens artikel 21a, tweede lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Deze regeling hangt samen met de vaststelling van de inflatiepercentages over 2015, 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 inwerkingtreding voor deze regeling niet worden aangehouden. Zoals aangegeven in onderdeel 1 van deze toelichting zijn deze wijzigingen echter al bij brief van 23 mei 2016 aan de Tweede Kamer medege-deeld.

*De Staatssecretaris van Economische Zaken,  
M.H.P. van Dam*