



Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 14 juni 2017, nr. WJZ/17057603, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2017

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 '€ 2652,-' vervangen door '€ 2714,-' en '€ 1073,-' door '€ 1695,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 11% en in de Rest van Nederland 32%' vervangen door 'in Westelijk Holland 2% en in de Rest van Nederland 58%'.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '2,1%' vervangen door '2,8%'.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '1,06%' vervangen door '1,30%'.

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	677
Veenkoloniën en Oldambt	743
Noordelijk weidegebied	796
Oostelijk veehouderijgebied	755
Centraal veehouderijgebied	633
IJsselmeerpolders	1.049
Westelijk Holland	653
Waterland en Droogmakerijen	414
Hollands/Utrechts weidegebied	932
Rivierengebied	861
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	513
Zuidwest-Brabant	781
Zuidelijk veehouderijgebied	838
Zuid-Limburg	878

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	-19
Veenkoloniën en Oldambt	-8
Noordelijk weidegebied	-12



Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Oostelijk veehouderijgebied	-7
Centraal veehouderijgebied	-16
IJsselmeerpolders	-6
Westelijk Holland	-16
Waterland en Droogmakerijen	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	-11
Rivierengebied	-13
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-23
Zuidwest-Brabant	-4
Zuidelijk veehouderijgebied	-7
Zuid-Limburg	-10

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	173,67	82	356,89	124	558,63	166	760,34	208	962,04
41	178,00	83	361,70	125	563,43	167	765,14	209	966,86
42	182,36	84	366,49	126	568,21	168	769,93	210	971,68
43	186,71	85	371,30	127	573,03	169	774,75	211	976,45
44	191,03	86	376,10	128	577,83	170	779,54	212	981,26
45	195,38	87	380,90	129	582,65	171	784,36	213	986,06
46	199,72	88	385,72	130	587,45	172	789,15	214	990,87
47	204,07	89	390,51	131	592,25	173	793,96	215	995,67
48	208,41	90	395,34	132	597,04	174	798,73	216	1.000,48
49	212,74	91	400,12	133	601,86	175	803,57	217	1.005,27
50	217,08	92	404,93	134	606,65	176	808,33	218	1.010,07
51	221,41	93	409,73	135	611,46	177	813,17	219	1.014,88
52	225,77	94	414,52	136	616,25	178	817,96	220	1.019,70
53	230,10	95	419,33	137	621,07	179	822,78	221	1.024,48
54	234,46	96	424,15	138	625,85	180	827,57	222	1.029,30
55	238,78	97	428,93	139	630,67	181	832,38	223	1.034,09
56	243,13	98	433,73	140	635,47	182	837,16	224	1.038,89
57	247,47	99	438,55	141	640,27	183	841,98	225	1.043,72
58	251,81	100	443,33	142	645,04	184	846,78	226	1.048,51
59	256,15	101	448,15	143	649,87	185	851,59	227	1.053,31
60	260,51	102	452,95	144	654,67	186	856,39	228	1.058,13
61	264,84	103	457,75	145	659,48	187	861,20	229	1.062,91
62	269,17	104	462,56	146	664,29	188	866,00	230	1.067,71
63	273,49	105	467,35	147	669,07	189	870,81	231	1.072,52
64	277,85	106	472,17	148	673,87	190	875,61	232	1.077,32
65	282,17	107	476,96	149	678,72	191	880,42	233	1.082,12
66	286,53	108	481,78	150	683,49	192	885,20	234	1.086,92
67	290,85	109	486,58	151	688,30	193	890,02	235	1.091,73
68	295,20	110	491,36	152	693,10	194	894,83	236	1.096,53
69	299,56	111	496,19	153	697,88	195	899,63	237	1.101,33
70	303,86	112	500,97	154	702,70	196	904,41	238	1.106,13
71	308,24	113	505,78	155	707,51	197	909,21	239	1.110,94
72	312,56	114	510,59	156	712,31	198	914,03	240	1.115,73
73	316,92	115	515,40	157	717,11	199	918,83	241	1.120,55
74	321,25	116	520,18	158	721,90	200	923,64	242	1.125,34
75	325,60	117	525,01	159	726,72	201	928,44	243	1.130,15
76	329,92	118	529,80	160	731,50	202	933,23	244	1.134,95
77	334,26	119	534,59	161	736,33	203	938,02	245	1.139,75
78	338,63	120	539,40	162	741,11	204	942,85	246	1.144,55
79	342,96	121	544,20	163	745,91	205	947,63	247	1.149,36
80	347,29	122	549,00	164	750,73	206	952,45	248	1.154,17



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
81	352,09	123	553,81	165	755,52	207	957,26	249	1.158,96
								250	1.163,78

F

Bijlage 2a komt te luiden:

Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare voor bedrijfsgebouwen

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	475	374	285	210	147	85
Melkvee	1.221	960	733	539	375	215
Overig	734	579	442	324	226	129

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2017.

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

's-Gravenhage, 14 juni 2017

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



TOELICHTING

1. Inleiding

Deze regeling wijzigt 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 2017. Ze zijn op 12 mei 2017 door de Staatssecretaris van Economische Zaken medegedeeld aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2016/17, 27 924, nr. 69).

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 Commissie Pachtnormen I en II berekend door het Wageningen Economic Research (WEER), voorheen het Landbouw Economisch Instituut Wageningen UR (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 opengrondstuintbouwbedrijven 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 2011 tot en met 2015.

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 2016 (0,985%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2016 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,349%, 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 1,886% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, 0,943% 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). Door de zeer lage rente leidt de rendementseis ook voor de pachtnormen 2017 voor bijna alle gebieden tot een negatieve correctie van 5% of 10% van de grondbeloning, ondanks de stijging van de agrarische grondprijs. Alleen voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied wordt de grondbeloning met 5% naar boven bijgesteld. 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 2011-2015 (euro/ha)	Rendementseis/grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	752	0,67	-10	677
Veenkoloniën en Oldambt	826	0,55	-10	743
Noordelijk weidegebied	884	0,48	-10	796
Oostelijk veehouderijgebied	839	0,63	-10	755
Centraal veehouderijgebied	666	0,80	-5	633
IJsselmeerpolders	1.165	0,67	-10	1.049
Westelijk Holland	726	0,73	-10	653
Waterland en Droogmakerijen	436	0,90	-5	414



Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2011-2015 (euro/ha)	Rendementseis/grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Hollands/Utrechts weidegebied	1.035	0,49	-10	932
Rivierengebied	957	0,59	-10	861
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	489	1,18	5	513
Zuidwest-Brabant	868	0,67	-10	781
Zuidelijk veehouderijgebied	931	0,66	-10	838
Zuid-Limburg	976	0,60	-10	878

Wageningen Economic Research, nota 2017-057, 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 pachtprijs 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 pachtprijs wordt gewijzigd (bijlage I, onderdeel B, zoals gewijzigd met artikel I, onderdeel D).

In alle pachtprijsgebieden daalt de regionorm door de slechte (melkveehouderij) en gemiddelde (akkerbouw) bedrijfsresultaten in 2015 en door het wegvallen van het gemiddelde (melkveehouderij) tot zeer goede (akkerbouw) inkomensjaar 2010 uit de berekeningen.

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 pachtprijs 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 pachtprijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk (wordt bevroren).

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 pachtprijs 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 pachtprijs bevroren. Daarnaast moet worden nagegaan of in individuele gevallen de pachtprijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2% van de vrije grondprijs van die percelen. Is dat het geval dan is 2% van de vrije grondprijs de maximaal te betalen pachtprijs. De laagste van beide plafonds geldt.

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 2017 (euro/ha)	Regionorm 2016 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	677	836	-159	-19
Veenkoloniën en Oldambt	743	806	-63	-8
Noordelijk weidegebied	796	901	-105	-12
Oostelijk veehouderijgebied	755	815	-60	-7
Centraal veehouderijgebied	633	756	-123	-16
IJsselmeerpolders	1.049	1.118	-69	-6
Westelijk Holland	653	775	-122	-16
Waterland en Droogmakerijen	414	527	-113	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	932	1.043	-111	-11
Rivierengebied	861	986	-125	-13
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	513	667	-154	-23
Zuidwest-Brabant	781	816	-35	-4
Zuidelijk veehouderijgebied	838	901	-63	-7
Zuid-Limburg	878	977	-99	-10

Wageningen Economic Research Nota 2017-057, blz.15

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.



Berekening regionorm per pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2015 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grond beloning 2011–2015 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie-percentage	Regionorm 2017 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	79.044	745	3.016	0,25	-10	2.714
Rest van Nederland	75.173	709	1.883	0,38	-10	1.695

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld

b) 0,943%

Wageningen Economic Research Nota 2017-057, 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 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 2017 (euro/ha)	Regionorm 2016 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland a)	2.714	2.652	2
Rest van Nederland	1.695	1.073	58

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Wageningen Economic Research Nota 2017-057, blz.17

3. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2017, 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 aanpassing. De bouwkostenindex is opgebouwd uit:

- het indexcijfer van de materialen voor de woningbouw en
- het indexcijfer van de CAO lonen in de bouw nijverheid 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 bouw nijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning, wordt hierbij twee keer gewogen. De gemiddelde bouwkostenindex (2012–2016) voor 2017 bedraagt 1,30%. 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 (2012–2016) 1,30% (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 Koninkrelaties het maximale huur stijgingspercentage per woning vast.

Per 1 juli 2017 stijgen de huurprijsgrenzen met 0,3% (inflatiepercentage over 2016) (zie tabel bij Bijlage 2 onder A, 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 pacht prijs van een agrarische woning jaarlijks vastgesteld aan de hand een percentage dat overeenkomst 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 2017 op 2,8% vastgesteld (artikel I, onderdeel B), het basisverhogingspercentage voor huurwoningen. Een extra verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de € 40.349,- 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 verandermomenten

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2017 en is daarmee in lijn met de vaste verandermomenten voor regelgeving en de verplichting tot inwerkingtreding op 1 juli krachtens artikel 21a, tweede lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Zoals aangegeven in onderdeel 1 van deze toelichting zijn de wijzigingen al bij brief van 12 mei 2017 aan de Tweede Kamer medegedeeld.

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