



## Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 9 juni 2018, nr. WJZ/18100594, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2018

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,

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 '€ 2.714,-' vervangen door '€ 3.108,-' en '€ 1.695,-' door '€ 2.071,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 2% en in de Rest van Nederland 58%' vervangen door 'in Westelijk Holland 15% en in de Rest van Nederland 22%'.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '2,8%' vervangen door '3,9%'.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '1,30%' vervangen door '1,46%'.

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	653
Veenkoloniën en Oldambt	640
Noordelijk weidegebied	586
Oostelijk veehouderijgebied	608
Centraal veehouderijgebied	467
IJsselmeerpolders	1.125
Westelijk Holland	548
Waterland en Droogmakerijen	296
Hollands/Utrechts weidegebied	706
Rivierengebied	631
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	505
Zuidwest-Brabant	740
Zuidelijk veehouderijgebied	550
Zuid-Limburg	718

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	- 4



Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Veenkoloniën en Oldambt	- 14
Noordelijk weidegebied	- 26
Oostelijk veehouderijgebied	- 19
Centraal veehouderijgebied	- 26
IJsselmeerpolders	7
Westelijk Holland	- 16
Waterland en Droogmakerijen	- 29
Hollands/Utrechts weidegebied	- 24
Rivierengebied	- 27
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	- 2
Zuidwest-Brabant	- 5
Zuidelijk veehouderijgebied	- 34
Zuid-Limburg	- 18

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	176,11	82	361,89	124	566,46	166	770,99	208	975,51
41	180,50	83	366,77	125	571,32	167	775,86	209	980,40
42	184,92	84	371,63	126	576,17	168	780,71	210	985,29
43	189,33	85	376,50	127	581,06	169	785,60	211	990,13
44	193,71	86	381,37	128	585,92	170	790,46	212	995,00
45	198,12	87	386,24	129	590,81	171	795,35	213	999,87
46	202,52	88	391,13	130	595,68	172	800,20	214	1.004,75
47	206,93	89	395,98	131	600,55	173	805,08	215	1.009,61
48	211,33	90	400,88	132	605,40	174	809,92	216	1.014,49
49	215,72	91	405,73	133	610,29	175	814,82	217	1.019,35
50	220,12	92	410,60	134	615,15	176	819,65	218	1.024,22
51	224,51	93	415,47	135	620,03	177	824,56	219	1.029,09
52	228,94	94	420,33	136	624,88	178	829,42	220	1.033,98
53	233,33	95	425,21	137	629,77	179	834,30	221	1.038,83
54	237,75	96	430,09	138	634,62	180	839,16	222	1.043,72
55	242,13	97	434,94	139	639,50	181	844,04	223	1.048,57
56	246,54	98	439,81	140	644,37	182	848,89	224	1.053,44
57	250,94	99	444,69	141	649,24	183	853,77	225	1.058,34
58	255,34	100	449,54	142	654,08	184	858,64	226	1.063,19
59	259,74	101	454,43	143	658,97	185	863,52	227	1.068,06
60	264,16	102	459,30	144	663,84	186	868,38	228	1.072,95
61	268,55	103	464,16	145	668,72	187	873,26	229	1.077,80
62	272,94	104	469,04	146	673,60	188	878,13	230	1.082,66
63	277,32	105	473,90	147	678,44	189	883,01	231	1.087,54
64	281,74	106	478,79	148	683,31	190	887,87	232	1.092,41
65	286,13	107	483,64	149	688,23	191	892,75	233	1.097,27
66	290,55	108	488,53	150	693,06	192	897,60	234	1.102,14
67	294,93	109	493,40	151	697,94	193	902,49	235	1.107,02
68	299,34	110	498,24	152	702,81	194	907,36	236	1.111,89
69	303,76	111	503,14	153	707,66	195	912,23	237	1.116,75
70	308,12	112	507,99	154	712,54	196	917,08	238	1.121,62
71	312,56	113	512,87	155	717,42	197	921,94	239	1.126,50
72	316,94	114	517,74	156	722,29	198	926,83	240	1.131,36
73	321,36	115	522,62	157	727,15	199	931,70	241	1.136,24
74	325,75	116	527,47	158	732,01	200	936,58	242	1.141,10
75	330,16	117	532,37	159	736,90	201	941,44	243	1.145,98
76	334,54	118	537,22	160	741,75	202	946,30	244	1.150,84
77	338,94	119	542,08	161	746,64	203	951,16	245	1.155,71
78	343,38	120	546,96	162	751,49	204	956,05	246	1.160,58



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
79	347,77	121	551,82	163	756,36	205	960,90	247	1.165,46
80	352,16	122	556,69	164	761,25	206	965,79	248	1.170,33
81	357,02	123	561,57	165	766,10	207	970,67	249	1.175,19
								250	1.180,08

F

De tabel in bijlage 2a komt te luiden:

A. Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare voor bedrijfsgebouwen

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	482	379	289	213	149	86
Melkvee	1.239	974	744	547	380	218
Overig	745	587	448	329	229	131

## ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2018.

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

*'s-Gravenhage, 9 juni 2018*

*De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,  
C.J. Schouten*



## 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 2018. Ze zijn op 23 mei 2018 door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit medegedeeld aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 27 924 nr.71).

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 (WUR) 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 2012 tot en met 2016.

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 2017 (0,746%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2017 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,845%, 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 1,151% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, 0,5755% 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 sterke daling van de rendementseis ligt in alle pachtprizen-gebieden de grondbeloning ruim boven het vereiste directe rendement. Als gevolg hiervan worden de regionormen naar beneden bijgesteld ten opzichte van de grondbeloning: in alle gebieden met (het maximum van) 10%. Deze gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

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

Pachtprisengebied	Grondbeloning 2012-2016 (euro/ha)	Rendementseis/grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	725	0,47	- 10	653
Veenkoloniën en Oldambt	711	0,42	- 10	640
Noordelijk weidegebied	651	0,39	- 10	586
Oostelijk veehouderijgebied	676	0,49	- 10	608
Centraal veehouderijgebied	519	0,60	- 10	467
IJsselmeerpolders	1.250	0,36	- 10	1.125
Westelijk Holland	609	0,57	- 10	548
Waterland en Droogmakerijen	329	0,77	- 10	296



Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2012-2016 (euro/ha)	Rendementseis/grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Hollands/Utrechts weidegebied	784	0,41	- 10	706
Rivierengebied	701	0,50	- 10	631
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	561	0,71	- 10	505
Zuidwest-Brabant	822	0,44	- 10	740
Zuidelijk veehouderijgebied	611	0,62	- 10	550
Zuid-Limburg	798	0,43	- 10	718

Wageningen Economic Research, nota 2018-055, 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 dertien van de veertien pachtprijsgebieden daalt de regionorm door de zeer matige bedrijfsresultaten in de melkveehouderij in 2016 en het wegvallen van het inkomensjaar 2011 uit de berekeningen. De resultaten van de akkerbouw waren in 2016 echter niet sterk afwijkend van die in 2011, wat de uitzonderingspositie van de IJsselmeerpolders verklaart. In meer gemengde gebieden hebben de inkomensfluctuaties in de akkerbouw en melkveehouderij elkaar soms 'opgevangen'. De pachtnorm daalt in deze gebieden minder sterk dan in de gebieden met overwegend melkveehouderij.

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 2018 (euro/ha)	Regionorm 2017 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	653	677	- 24	- 4
Veenkoloniën en Oldambt	640	743	- 103	- 14
Noordelijk weidegebied	586	796	- 210	- 26
Oostelijk veehouderijgebied	608	755	- 147	- 19
Centraal veehouderijgebied	467	633	- 166	- 26
IJsselmeerpolders	1.125	1.049	76	7
Westelijk Holland	548	653	- 105	- 16
Waterland en Droogmakerijen	296	414	- 118	- 29
Hollands/Utrechts weidegebied	706	932	- 226	- 24
Rivierengebied	631	861	- 230	- 27
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	505	513	- 8	- 2
Zuidwest-Brabant	740	781	- 41	- 5
Zuidelijk veehouderijgebied	550	838	- 288	- 34
Zuid-Limburg	718	878	- 160	- 18

Wageningen Economic Research, nota 2018-055, blz.14



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 pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis**

Pacht-prijs-gebied	Prijs onverpacht tuinland 2016 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2012-2016 (euro/ha)	Rendements-eis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctie-percentage	Regionorm 2018 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	85.305	491	3.453	0,14	- 10	3.108
Rest van Nederland	76.894	443	2.301	0,19	- 10	2.071

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld;

b) 0,5755%

Wageningen Economic Research, nota 2018-055, 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 pachtprijsgebied**

Pachtprijsgebied	Regionorm 2018 (euro/ha)	Regionorm 2017 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland a)	3.108	2.714	15
Rest van Nederland	2.071	1.695	22

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Wageningen Economic Research, nota 2018-055, blz. 16

### 3. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2018, 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 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 (2013-2017) voor 2018 bedraagt 1,46%. 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 pachtprijs is overeengekomen dan de hoogst toelaatbare pachtprijs van artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007 dient deze pachtprijs overeenkomstig artikel 20 van het Pachtprizenbesluit 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 (2013-2017) 1,46% (Artikel I, onderdeel C, met betrekking tot artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling pacht).

### 4. Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische woningen

In artikel 14, derde lid, van het Pachtprizenbesluit 2007 is aangegeven hoe de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen moet worden bepaald voor pachtovereenkomsten 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 Koninkrelaties het maximale huurstijgingspercentage per woning vast.

Per 1 juli 2018 stijgen de huurprijsgrenzen met 1,4% (inflatiepercentage over 2017) (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 indexerings die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Het percentage wordt in 2018 op 3,9% 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 2018 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 23 mei 2018 aan de Tweede Kamer medegedeeld.

*De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,  
C.J. Schouten*