



## Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 20 juni 2019, nr. WJZ/ 19135586 , houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2019

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 '€ 3108,-' vervangen door '€ 3141,-' en '€ 2071,-' door '€ 2431,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 15% en in de Rest van Nederland 22%' vervangen door 'in Westelijk Holland 1% en in de Rest van Nederland 17%'.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '3,9%' vervangen door '4,1%'.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '1,46 %' vervangen door '1,72 %'.

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          | 682                                                 |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 581                                                 |
| Noordelijk weidegebied        | 646                                                 |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 688                                                 |
| Centraal veehouderijgebied    | 545                                                 |
| IJsselmeerpolders             | 1.013                                               |
| Westelijk Holland             | 501                                                 |
| Waterland en Droogmakerijen   | 324                                                 |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 796                                                 |
| Rivierengebied                | 731                                                 |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 315                                                 |
| Zuidwest-Brabant              | 768                                                 |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 580                                                 |
| Zuid-Limburg                  | 576                                                 |

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       | -9                 |
| Noordelijk weidegebied        | 10                 |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 13                 |
| Centraal veehouderijgebied    | 17                 |
| IJsselmeerpolders             | -10                |
| Westelijk Holland             | -9                 |
| Waterland en Droogmakerijen   | 9                  |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 13                 |
| Rivierengebied                | 16                 |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | -38                |
| Zuidwest-Brabant              | 4                  |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 5                  |
| Zuid-Limburg                  | -20                |

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     | 179,11 | 82     | 368,05 | 124    | 576,09 | 166    | 784,10 | 208    | 992,10   |
| 41     | 183,57 | 83     | 373,01 | 125    | 581,04 | 167    | 789,05 | 209    | 997,07   |
| 42     | 188,07 | 84     | 377,95 | 126    | 585,97 | 168    | 793,99 | 210    | 1.002,04 |
| 43     | 192,55 | 85     | 382,91 | 127    | 590,94 | 169    | 798,96 | 211    | 1.006,97 |
| 44     | 197,01 | 86     | 387,86 | 128    | 595,89 | 170    | 803,90 | 212    | 1.011,92 |
| 45     | 201,49 | 87     | 392,81 | 129    | 600,86 | 171    | 808,88 | 213    | 1.016,87 |
| 46     | 205,97 | 88     | 397,78 | 130    | 605,81 | 172    | 813,81 | 214    | 1.021,84 |
| 47     | 210,45 | 89     | 402,72 | 131    | 610,76 | 173    | 818,77 | 215    | 1.026,78 |
| 48     | 214,93 | 90     | 407,70 | 132    | 615,70 | 174    | 823,69 | 216    | 1.031,74 |
| 49     | 219,39 | 91     | 412,63 | 133    | 620,67 | 175    | 828,68 | 217    | 1.036,68 |
| 50     | 223,87 | 92     | 417,59 | 134    | 625,61 | 176    | 833,59 | 218    | 1.041,64 |
| 51     | 228,33 | 93     | 422,54 | 135    | 630,58 | 177    | 838,58 | 219    | 1.046,59 |
| 52     | 232,84 | 94     | 427,48 | 136    | 635,51 | 178    | 843,53 | 220    | 1.051,56 |
| 53     | 237,30 | 95     | 432,44 | 137    | 640,48 | 179    | 848,49 | 221    | 1.056,50 |
| 54     | 241,80 | 96     | 437,41 | 138    | 645,41 | 180    | 853,43 | 222    | 1.061,47 |
| 55     | 246,25 | 97     | 442,34 | 139    | 650,38 | 181    | 858,39 | 223    | 1.066,40 |
| 56     | 250,74 | 98     | 447,29 | 140    | 655,33 | 182    | 863,33 | 224    | 1.071,35 |
| 57     | 255,21 | 99     | 452,25 | 141    | 660,28 | 183    | 868,29 | 225    | 1.076,34 |
| 58     | 259,69 | 100    | 457,19 | 142    | 665,20 | 184    | 873,24 | 226    | 1.081,27 |
| 59     | 264,16 | 101    | 462,16 | 143    | 670,18 | 185    | 878,20 | 227    | 1.086,22 |
| 60     | 268,66 | 102    | 467,11 | 144    | 675,13 | 186    | 883,15 | 228    | 1.091,20 |
| 61     | 273,12 | 103    | 472,06 | 145    | 680,09 | 187    | 888,11 | 229    | 1.096,13 |
| 62     | 277,58 | 104    | 477,02 | 146    | 685,06 | 188    | 893,06 | 230    | 1.101,07 |
| 63     | 282,04 | 105    | 481,96 | 147    | 689,98 | 189    | 898,03 | 231    | 1.106,03 |
| 64     | 286,53 | 106    | 486,93 | 148    | 694,93 | 190    | 902,97 | 232    | 1.110,99 |
| 65     | 291,00 | 107    | 491,87 | 149    | 699,93 | 191    | 907,93 | 233    | 1.115,93 |
| 66     | 295,49 | 108    | 496,84 | 150    | 704,85 | 192    | 912,86 | 234    | 1.120,88 |
| 67     | 299,95 | 109    | 501,79 | 151    | 709,81 | 193    | 917,84 | 235    | 1.125,84 |
| 68     | 304,43 | 110    | 506,72 | 152    | 714,76 | 194    | 922,79 | 236    | 1.130,80 |
| 69     | 308,93 | 111    | 511,70 | 153    | 719,70 | 195    | 927,74 | 237    | 1.135,74 |
| 70     | 313,36 | 112    | 516,63 | 154    | 724,66 | 196    | 932,68 | 238    | 1.140,69 |
| 71     | 317,88 | 113    | 521,59 | 155    | 729,62 | 197    | 937,62 | 239    | 1.145,66 |
| 72     | 322,33 | 114    | 526,55 | 156    | 734,57 | 198    | 942,59 | 240    | 1.150,60 |
| 73     | 326,83 | 115    | 531,51 | 157    | 739,52 | 199    | 947,54 | 241    | 1.155,56 |
| 74     | 331,29 | 116    | 536,44 | 158    | 744,46 | 200    | 952,51 | 242    | 1.160,50 |
| 75     | 335,78 | 117    | 541,43 | 159    | 749,43 | 201    | 957,45 | 243    | 1.165,47 |
| 76     | 340,23 | 118    | 546,36 | 160    | 754,36 | 202    | 962,39 | 244    | 1.170,41 |
| 77     | 344,71 | 119    | 551,30 | 161    | 759,34 | 203    | 967,33 | 245    | 1.175,36 |
| 78     | 349,22 | 120    | 556,26 | 162    | 764,27 | 204    | 972,31 | 246    | 1.180,31 |



| Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 79     | 353,69 | 121    | 561,21 | 163    | 769,22 | 205    | 977,24 | 247    | 1.185,28 |
| 80     | 358,15 | 122    | 566,16 | 164    | 774,20 | 206    | 982,21 | 248    | 1.190,23 |
| 81     | 363,09 | 123    | 571,12 | 165    | 779,13 | 207    | 987,18 | 249    | 1.195,17 |
|        |        |        |        |        |        |        |        | 250    | 1.200,15 |

F

De tabel in bijlage 2a komt te luiden:

| Aard van het bedrijf | Doelmatigheid |           |      |          |       |        |
|----------------------|---------------|-----------|------|----------|-------|--------|
|                      | Nieuw         | Zeer goed | Goed | Redelijk | Matig | Slecht |
| Akkerbouw            | 490           | 386       | 294  | 217      | 152   | 87     |
| Melkvee              | 1.260         | 991       | 757  | 556      | 387   | 222    |
| Overig               | 758           | 597       | 456  | 335      | 233   | 131    |

## ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2019.

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

*'s-Gravenhage, 20 juni 2019*

*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 2019. Ze zijn op 29 mei 2019 door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit medegedeeld aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2018-19, 27 924, nr.75).

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 2013 tot en met 2017.

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 2018 (0,774%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2018 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,278%, 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 0,746% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, 0,373% 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**

| Pachtprijsgebied              | Grondbeloning 2013-2017 (euro/ha) | Rendementseis/grondbeloning | Correctiepercentage | Regionorm 2019 (euro/ha) |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Bouwhoek en Hogeland          | 758                               | 0,31                        | -10                 | 682                      |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 646                               | 0,31                        | -10                 | 581                      |
| Noordelijk weidegebied        | 718                               | 0,25                        | -10                 | 646                      |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 764                               | 0,28                        | -10                 | 688                      |
| Centraal veehouderijgebied    | 606                               | 0,37                        | -10                 | 545                      |
| IJsselmeerpolders             | 1.126                             | 0,38                        | -10                 | 1.013                    |
| Westelijk Holland             | 557                               | 0,43                        | -10                 | 501                      |
| Waterland en Droogmakerijen   | 360                               | 0,59                        | -10                 | 324                      |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 884                               | 0,22                        | -10                 | 796                      |
| Rivierengebied                | 812                               | 0,29                        | -10                 | 731                      |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 350                               | 0,72                        | -10                 | 315                      |

| Pachtprijsgebied            | Grondbeloning<br>2013-2017 (euro/ha) | Rendementseis/grondbeloning | Correctie-<br>percentage | Regionorm 2019<br>(euro/ha) |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Zuidwest-Brabant            | 853                                  | 0,30                        | -10                      | 768                         |
| Zuidelijk veehouderijgebied | 644                                  | 0,39                        | -10                      | 580                         |
| Zuid-Limburg                | 640                                  | 0,34                        | -10                      | 576                         |

Wageningen Economic Research, nota 2019-052, blz.13

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).

De berekende pachtnormen 2019 voor los bouw- en grasland zijn in negen van de veertien pachtprijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2018. De toename ligt op zo'n 4 à 5% in de pachtprijsgebieden met een gemengd karakter tot 10 à 17% in gebieden met veel melkveehouderij (Noordelijk weidegebied, Hollands/Utrecht weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied en Centraal veehouderijgebied). In de gebieden met veel akkerbouw zijn de pachtnormen gedaald, uiteenlopend van 9% in de Veenkoloniën en Oldambt tot -38% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied.

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 2019<br>(euro/ha) | Regionorm 2018<br>(euro/ha) | Verschil<br>(euro/ha) | Veranderpercentage<br>(%) |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Bouwhoek en Hogeland          | 682                         | 653                         | 29                    | 4                         |
| Veenkoloniën en Oldambt       | 581                         | 640                         | -59                   | -9                        |
| Noordelijk weidegebied        | 646                         | 586                         | 60                    | 10                        |
| Oostelijk veehouderijgebied   | 688                         | 608                         | 80                    | 13                        |
| Centraal veehouderijgebied    | 545                         | 467                         | 78                    | 17                        |
| IJsselmeerpolders             | 1.013                       | 1.125                       | -112                  | -10                       |
| Westelijk Holland             | 501                         | 548                         | -47                   | -9                        |
| Waterland en Droogmakerijen   | 324                         | 296                         | 28                    | 9                         |
| Hollands/Utrechts weidegebied | 796                         | 706                         | 90                    | 13                        |
| Rivierengebied                | 731                         | 631                         | 100                   | 16                        |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 315                         | 505                         | -190                  | -38                       |
| Zuidwest-Brabant              | 768                         | 740                         | 28                    | 4                         |
| Zuidelijk veehouderijgebied   | 580                         | 550                         | 30                    | 5                         |
| Zuid-Limburg                  | 576                         | 718                         | -142                  | -20                       |

Wageningen Economic Research, nota 2019-052, blz.13

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

| Pachtprijsge-<br>bied   | Prijs<br>onverpacht<br>tuinland 2017<br>(euro/ha) | Vereist direct<br>rendement b)<br>(euro/ha) | Grondbeloning<br>2013-2017<br>(kolom 3/ kolom<br>4) | Rendementseis/<br>grondbeloning | Correctie-<br>percentage | Regionorm<br>2019 |
|-------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Westelijk<br>Holland a) | 86.839                                            | 324                                         | 3.490                                               | 0,09                            | -10                      | 3.141             |
| Rest van<br>Nederland   | 79.066                                            | 295                                         | 2.701                                               | 0,11                            | -10                      | 2.431             |

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld;

b) 0,373%

Wageningen Economic Research, nota 2019-052, blz.15

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 2019<br>(euro/ha) | Regionorm 2018<br>(euro/ha) | Verander-<br>percentage (%) |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Westelijk Holland a) | 3.141                       | 3.108                       | 1                           |
| Rest van Nederland   | 2.431                       | 2.071                       | 17                          |

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Wageningen Economic Research, nota 2019-052, blz.15

### 3. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2019, 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 Pachtprijzenbesluit 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 bouwsector 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 bouwsector per uur, inclusief bijzondere beloning, wordt hierbij twee keer gewogen. De gemiddelde bouwkostenindex (2014-2018) voor 2019 bedraagt 1,72%. 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 Pachtprijzenbesluit 2007 dient deze pacht prijs overeenkomstig artikel 20 van het Pachtprijzenbesluit 2007 jaarlijks te worden aangepast met de gemiddelde bouwkostenindex voor alle huishoudens over de vijf voorafgaande jaren. De gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de bouwkostenindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2014-2018) 1,72% (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 Pachtprijzenbesluit 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 Pachtprijzenbesluit 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 1,7% (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 indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid, van het Pachtprizenbesluit 2007. Het percentage wordt in 2019 op 4,1% vastgesteld (artikel I, onderdeel B), het basisverhogingspercentage voor huurwoningen. Een extra verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de € 42.436,- zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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. Notificatie**

Omdat met deze regeling maximumprijzen worden vastgesteld in de zin van artikel 15, tweede lid, onderdeel g, van de Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376) zal deze regeling genotificeerd worden op grond van artikel 15, zevende lid, van de Dienstenrichtlijn. Deze notificatie staat niet in de weg aan de inwerkingtreding van deze regeling op 1 juli 2019.

## **7. Vaste verandermomenten**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2019 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 aangeven in onderdeel 1 van deze toelichting zijn de wijzigingen al bij brief van 29 mei 2019 aan de Tweede Kamer medegedeeld.

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