



Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 21 juni 2021, nr. WJZ/ 21154233, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2021

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 '€ 3.633,-' vervangen door '€ 4.496,-' en '€ 2.646,-' door '€ 3.024,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 16% en in de Rest van Nederland 9%' vervangen door 'in Westelijk Holland 24% en in de Rest van Nederland 14%'.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '5,1%' vervangen door '0%'.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '2,19%' vervangen door '2,44%'.

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	692
Veenkoloniën en Oldambt	387
Noordelijk weidegebied	514
Oostelijk veehouderijgebied	573
Centraal veehouderijgebied	442
IJsselmeerpolders	1.318
Westelijk Holland	413
Waterland en Droogmakerijen	230
Hollands/Utrechts weidegebied	639
Rivierengebied	626
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	471
Zuidwest-Brabant	856
Zuidelijk veehouderijgebied	533
Zuid-Limburg	557



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	2
Veenkoloniën en Oldambt	-14
Noordelijk weidegebied	-4
Oostelijk veehouderijgebied	-5
Centraal veehouderijgebied	-1
IJsselmeerpolders	16
Westelijk Holland	-11
Waterland en Droogmakerijen	-10
Hollands/Utrechts weidegebied	-11
Rivierengebied	-5
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	25
Zuidwest-Brabant	12
Zuidelijk veehouderijgebied	10
Zuid-Limburg	2

E

Bijlage 2, onderdeel A, komt te luiden:

A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische woningen

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	186,16	82	382,53	124	598,76	166	814,95	208	1.031,14
41	190,80	83	387,69	125	603,90	167	820,10	209	1.036,30
42	195,47	84	392,83	126	609,03	168	825,24	210	1.041,47
43	200,13	85	397,98	127	614,20	169	830,40	211	1.046,60
44	204,77	86	403,13	128	619,34	170	835,54	212	1.051,73
45	209,42	87	408,27	129	624,51	171	840,71	213	1.056,88
46	214,08	88	413,44	130	629,66	172	845,83	214	1.062,04
47	218,74	89	418,58	131	634,79	173	850,99	215	1.067,18
48	223,39	90	423,75	132	639,93	174	856,10	216	1.072,34
49	228,03	91	428,87	133	645,09	175	861,29	217	1.077,47
50	232,69	92	434,02	134	650,23	176	866,39	218	1.082,63
51	237,32	93	439,17	135	655,40	177	871,58	219	1.087,77
52	242,01	94	444,31	136	660,52	178	876,73	220	1.092,94
53	246,64	95	449,46	137	665,69	179	881,88	221	1.098,07
54	251,32	96	454,63	138	670,81	180	887,01	222	1.103,23
55	255,95	97	459,76	139	675,97	181	892,16	223	1.108,36
56	260,61	98	464,89	140	681,12	182	897,30	224	1.113,50
57	265,26	99	470,05	141	686,26	183	902,46	225	1.118,69
58	269,92	100	475,18	142	691,38	184	907,60	226	1.123,82
59	274,56	101	480,35	143	696,55	185	912,76	227	1.128,96
60	279,24	102	485,50	144	701,70	186	917,90	228	1.134,14
61	283,88	103	490,64	145	706,86	187	923,06	229	1.139,26
62	288,51	104	495,80	146	712,02	188	928,20	230	1.144,39
63	293,15	105	500,93	147	717,13	189	933,36	231	1.149,55
64	297,81	106	506,10	148	722,27	190	938,50	232	1.154,70
65	302,46	107	511,23	149	727,47	191	943,66	233	1.159,84
66	307,13	108	516,39	150	732,59	192	948,78	234	1.164,99
67	311,76	109	521,54	151	737,74	193	953,96	235	1.170,14
68	316,42	110	526,66	152	742,89	194	959,10	236	1.175,30
69	321,10	111	531,84	153	748,02	195	964,25	237	1.180,42
70	325,69	112	536,97	154	753,18	196	969,38	238	1.185,57
71	330,39	113	542,12	155	758,34	197	974,51	239	1.190,74
72	335,02	114	547,28	156	763,47	198	979,68	240	1.195,87
73	339,69	115	552,42	157	768,62	199	984,82	241	1.201,03



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
74	344,33	116	557,55	158	773,75	200	989,99	242	1.206,16
75	349,00	117	562,74	159	778,92	201	995,13	243	1.211,33
76	353,62	118	567,86	160	784,05	202	1.000,26	244	1.216,47
77	358,28	119	573,00	161	789,22	203	1.005,40	245	1.221,60
78	362,96	120	578,15	162	794,35	204	1.010,57	246	1.226,75
79	367,61	121	583,30	163	799,48	205	1.015,69	247	1.231,91
80	372,25	122	588,45	164	804,66	206	1.020,86	248	1.237,06
81	377,39	123	593,59	165	809,79	207	1.026,02	249	1.242,20
								250	1.247,37

F

De tabel in bijlage 2a komt te luiden:

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	513	404	307	227	159	91
Melkvee	1.319	1.038	793	582	405	233
Overig	794	625	477	350	244	139

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang 1 juli 2021.

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

's-Gravenhage, 21 juni 2021

*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 2021. Ze zijn bij brief van 31 mei 2021 door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit medegedeeld aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 2020/21, 27 924, nr. 78).

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 2015 tot en met 2019.

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 2020 (0,378%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2020 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,75%, 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 0,878% van de verpachte waarde dan wel de helft daarvan (0,439%) voor 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 pachtprizengebieden 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 2015–2019 (euro/ha)	Rendementseis/Grondbeloning	Correctie-Percentage (%)	Regionorm 2021 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	769	0,40	-10	692
Veenkoloniën en Oldambt	430	0,61	-10	387
Noordelijk weidegebied	571	0,38	-10	514
Oostelijk veehouderijgebied	637	0,42	-10	573
Centraal veehouderijgebied	491	0,58	-10	442



Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2015–2019 (euro/ha)	Rendementseis/Grondbeloning	Correctie-Percentage (%)	Regionorm 2021 (euro/ha)
IJsselmeerpolders	1.464	0,29	-10	1.318
Westelijk Holland	459	0,64	-10	413
Waterland en Droogmake-rijen	219	1,12	5	230
Hollands/Utrechts weidegebied	710	0,33	-10	639
Rivierengebied	695	0,43	-10	626
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	523	0,62	-10	471
Zuidwest-Brabant	951	0,34	-10	856
Zuidelijk veehouderijgebied	592	0,51	-10	533
Zuid-Limburg	619	0,50	-10	557

Wageningen Economic Research, rapport 2021-045, 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 2021 van los bouw- en grasland zijn in acht van de veertien pachtprijsgebieden lager dan de pachtnormen 2020. In vier gebieden blijft de afname beperkt tot maximaal 5%, en in vier gebieden is de afname groter dan 10%; met 14% is de daling het grootst voor de Veenkoloniën en Oldambt. In zes pachtprijsgebieden zijn de pachtnormen 2021 hoger dan de pachtnormen 2020. De stijgingen lopen uiteen van 2% in Bouwhoek en Hogeland en Zuid-Limburg, tot 16% in de IJsselmeerpolders en 25% 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 2021 (euro/ha)	Regionorm 2020 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	692	677	15	2
Veenkoloniën en Oldambt	387	451	-64	-14
Noordelijk weidegebied	514	535	-21	-4
Oostelijk veehouderijgebied	573	601	-28	-5
Centraal veehouderijgebied	442	448	-6	-1
IJsselmeerpolders	1.318	1.135	183	16
Westelijk Holland	413	464	-51	-11
Waterland en Droogmakerijen	230	255	-25	-10



Pachtprijsgebied	Regionorm 2021 (euro/ha)	Regionorm 2020 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Hollands/Utrechts weidegebied	639	714	-75	-11
Rivierengebied	626	660	-34	-5
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	471	377	94	25
Zuidwest-Brabant	856	761	95	12
Zuidelijk veehouderijgebied	533	486	47	10
Zuid-Limburg	557	544	13	2

Wageningen Economic Research, rapport 2021-045, 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

Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2019 (euro/ha)	Vereist direct rendement b) (euro/ha)	Grond-Beloning 2015-2019 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 3/ kolom 4)	Correctie-Percentage (%)	Regionorm 2021 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	128.070	562	4.995	0,11	-10	4.496
Rest van Nederland	86.289	379	3.360	0,11	-10	3.024

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld;

b) 0,439%

Wageningen Economic Research, rapport 2021-045, blz.15

Uitgaande van de in deze tabel vermelde regionorm zijn in artikel I, onderdeel A, 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 2021 (euro/ha)	Regionorm 2020 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland a)	4.496	3.633	24
Rest van Nederland	3.024	2.646	14

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Wageningen Economic Research, rapport 2021-045, blz.16

3. Hoogst toelaatbare pachtprijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2021, 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 pachtprijzen 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 (2016-2020) voor 2021 bedraagt 2,44%. 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 Pacht Prijzenbesluit 2007 dient deze pachtprijs 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 inflatie volgens de bouwkostenindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2016-2020) 2,44% (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 Pacht Prijzenbesluit 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 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 huurstijgingspercentage per woning vast.

Per 1 juli 2021 stijgen de huurprijsgrenzen met 1,3% (inflatiepercentage over 2020) (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 Pacht Prijzenbesluit 2007) wordt de pachtprijs 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 Pacht Prijzenbesluit 2007. Het percentage wordt in 2021 op 0,0% vastgesteld (artikel I, onderdeel B), het basisverhogingspercentage voor huurwoningen. Een extra verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de inkomensgrens 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 2021.

7. Vaste verandermomenten

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2021 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 Pacht Prijzenbesluit 2007.

Zoals aangegeven in onderdeel 1 van deze toelichting zijn de wijzigingen al bij brief van 31 mei 2021 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal medegedeeld.

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