



Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 21 juni 2022, nr. WJZ/ 22247384, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2022

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 '€ 4.496,-' vervangen door '€ 5.094,-' en '€ 3.024,-' door '€ 3.598,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 24% en in de Rest van Nederland 14%' vervangen door 'in Westelijk Holland 13% en in de Rest van Nederland 19%'.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '0%' vervangen door '2,3'.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '2,44%' vervangen door '2,79%'.

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	695
Veenkoloniën en Oldambt	365
Noordelijk weidegebied	511
Oostelijk veehouderijgebied	560
Centraal veehouderijgebied	518
IJsselmeerpolders	1.245
Westelijk Holland	400
Waterland en Droogmakerijen	232
Hollands/Utrechts weidegebied	715
Rivierengebied	650
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	365
Zuidwest-Brabant	839
Zuidelijk veehouderijgebied	530
Zuid-Limburg	607

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	0
Veenkoloniën en Oldambt	-6
Noordelijk weidegebied	-1
Oostelijk veehouderijgebied	-2
Centraal veehouderijgebied	17
IJsselmeerpolders	-6
Westelijk Holland	-3
Waterland en Droogmakerijen	1
Hollands/Utrechts weidegebied	12
Rivierengebied	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-23
Zuidwest-Brabant	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	-1
Zuid-Limburg	9

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	191,19	82	392,86	124	614,93	166	836,96	208	1.058,99
41	195,96	83	398,16	125	620,21	167	842,25	209	1.064,29
42	200,75	84	403,44	126	625,48	168	847,53	210	1.069,59
43	205,54	85	408,73	127	630,79	169	852,83	211	1.074,86
44	210,30	86	414,02	128	636,07	170	858,10	212	1.080,13
45	215,08	87	419,30	129	641,38	171	863,41	213	1.085,42
46	219,87	88	424,61	130	646,67	172	868,67	214	1.090,72
47	224,65	89	429,89	131	651,93	173	873,97	215	1.096,00
48	229,43	90	435,20	132	657,21	174	879,22	216	1.101,30
49	234,19	91	440,45	133	662,51	175	884,55	217	1.106,57
50	238,98	92	445,74	134	667,79	176	889,79	218	1.111,87
51	243,73	93	451,03	135	673,10	177	895,12	219	1.117,14
52	248,55	94	456,31	136	678,36	178	900,41	220	1.122,45
53	253,30	95	461,60	137	683,67	179	905,70	221	1.127,72
54	258,11	96	466,91	138	688,93	180	910,96	222	1.133,02
55	262,87	97	472,18	139	694,23	181	916,25	223	1.138,29
56	267,65	98	477,45	140	699,52	182	921,53	224	1.143,57
57	272,43	99	482,75	141	704,79	183	926,83	225	1.148,90
58	277,21	100	488,01	142	710,05	184	932,11	226	1.154,17
59	281,98	101	493,32	143	715,36	185	937,41	227	1.159,45
60	286,78	102	498,61	144	720,65	186	942,69	228	1.164,77
61	291,55	103	503,89	145	725,95	187	947,99	229	1.170,03
62	296,30	104	509,19	146	731,25	188	953,27	230	1.175,29
63	301,07	105	514,46	147	736,50	189	958,57	231	1.180,59
64	305,86	106	519,77	148	741,78	190	963,84	232	1.185,88
65	310,63	107	525,04	149	747,12	191	969,14	233	1.191,16
66	315,43	108	530,34	150	752,37	192	974,40	234	1.196,45
67	320,18	109	535,63	151	757,66	193	979,72	235	1.201,74
68	324,97	110	540,88	152	762,95	194	985,00	236	1.207,04
69	329,77	111	546,20	153	768,22	195	990,29	237	1.212,30
70	334,49	112	551,47	154	773,52	196	995,56	238	1.217,59
71	339,32	113	556,76	155	778,82	197	1.000,83	239	1.222,89
72	344,07	114	562,06	156	784,09	198	1.006,14	240	1.228,16
73	348,87	115	567,34	157	789,38	199	1.011,42	241	1.233,46
74	353,63	116	572,61	158	794,65	200	1.016,72	242	1.238,73
75	358,43	117	577,94	159	799,96	201	1.022,00	243	1.244,04



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
76	363,17	118	583,20	160	805,22	202	1.027,27	244	1.249,32
77	367,96	119	588,48	161	810,53	203	1.032,55	245	1.254,59
78	372,76	120	593,77	162	815,80	204	1.037,86	246	1.259,88
79	377,54	121	599,05	163	821,07	205	1.043,12	247	1.265,18
80	382,31	122	604,34	164	826,39	206	1.048,43	248	1.270,47
81	387,58	123	609,62	165	831,66	207	1.053,73	249	1.275,74
								250	1.281,05

F

De tabel in bijlage 2a komt te luiden:

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	527	415	316	233	163	94
Melkvee	1.356	1.067	815	598	416	240
Overig	816	642	490	360	251	143

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang 1 juli 2022.

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

's-Gravenhage, 21 juni 2022

*De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
H. Staghouwer*



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 2022. Ze zijn op 14 juni 2022 door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit medegedeeld aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

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 2016 tot en met 2020.

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 2021 (0,082%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2021 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,982%, 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 -0,596% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, -0,298% 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 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 na reservering 2016–2020 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm 2022 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	772	-0,24	-10	695
Veenkoloniën en Oldambt	406	-0,47	-10	365
Noordelijk weidegebied	568	-0,26	-10	511
Oostelijk veehouderijgebied	622	-0,29	-10	560



Pachtprijsgebied	Grondbeloning na reservering 2016–2020 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm 2022 (euro/ha)
Centraal veehouderijgebied	575	-0,34	-10	518
IJsselmeerpolders	1.383	-0,24	-10	1.245
Westelijk Holland	444	-0,48	-10	400
Waterland en Droogmakerijen	258	-0,74	-10	232
Hollands/Utrechts weidegebied	794	-0,21	-10	715
Rivierengebied	722	-0,29	-10	650
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	406	-0,52	-10	365
Zuidwest-Brabant	932	-0,24	-10	839
Zuidelijk veehouderijgebied	589	-0,36	-10	530
Zuid-Limburg	674	-0,32	-10	607

Wageningen Economic Research, rapport 2022-055, 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 2022 van los bouw- en grasland zijn in vijf van de veertien pachtprijsgebieden hoger, maar in acht gebieden lager dan de pachtnormen 2021. Voor zeven gebieden is de verandering beperkt tot maximaal plus of min 3%. De grootste daling geldt voor het Zuidwestelijk akkerbouwgebied (-23%), dat vorig jaar nog de grootste stijging (25%) noteerde. Dit jaar zijn de grootste stijgingen voor het Centraal veehouderijgebied (17%) en het Hollands/Utrechts weidegebied (12%). De veranderingen in de pachtnormen van 2021 naar die van 2022 zijn vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2015 en het jaar 2020.

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 2022 (euro/ha)	Regionorm 2021 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	695	692	3	0
Veenkoloniën en Oldambt	365	387	-22	-6
Noordelijk weidegebied	511	514	-3	-1
Oostelijk veehouderijgebied	560	573	-13	-2
Centraal veehouderijgebied	518	442	76	17
IJsselmeerpolders	1.245	1.318	-73	-6
Westelijk Holland	400	413	-13	-3
Waterland en Droogmakerijen	232	230	2	1



Pachtprijsgebied	Regionorm 2022 (euro/ha)	Regionorm 2021 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Hollands/Utrechts weidegebied	715	639	76	12
Rivierengebied	650	626	24	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	365	471	-106	-23
Zuidwest-Brabant	839	856	-17	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	530	533	-3	-1
Zuid-Limburg	607	557	50	9

Wageningen Economic Research, rapport 2022-055, 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 pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis

Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2020 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2016–2020 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctiepercentage	Regionorm 2022 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	114.953	-343	5.660	-0,06	-10	5.094
Rest van Nederland	100.731	-300	3.998	-0,08	-10	3.598

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld;

b) -0,298% %

Wageningen Economic Research, rapport 2022-055, 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 2022 (euro/ha)	Regionorm 2021 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland a)	5.094	4.496	13
Rest van Nederland	3.598	3.024	19

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Wageningen Economic Research, rapport 2022-055, blz.15

3. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2020, 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 (2017–2021) voor 2022 bedraagt 2,79%. 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 inflatie volgens de bouwkostenindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2017–2021) 2,79% (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 Pachtprijzenbesluit 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 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 2022 stijgen de huurprijsgrenzen met 2,7% (inflatiepercentage over 2021) (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 vóór 1 september 2007 (artikel 15, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 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 Pachtprijzenbesluit 2007. Het percentage wordt in 2022 op 2,3% vastgesteld (artikel I, onderdeel B), het basisverhogingspercentage voor huurwoningen. Een extra verhoging met meer dan dit percentage voor hogere inkomens 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 2022.

7. Vaste verandermomenten

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2022 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 Pachtprijzenbesluit 2007.

Zoals aangegeven in onderdeel 1 van deze toelichting zijn de wijzigingen al bij brief van 14 juni 2022 aan de Tweede Kamer medegedeeld.

*De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
H. Staghouwer*