



Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 30 juni 2023, nr. WJZ/ 27986467, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2023

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 '€ 5.094,-' vervangen door '€ 6.551,-' en '€ 3.598,-' door '€ 4.907,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 13% en in de Rest van Nederland 19%' vervangen door 'in Westelijk Holland 29% en in de Rest van Nederland 36%'.

B

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

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '2,79%' vervangen door '3,72%'.

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	790
Veenkoloniën en Oldambt	420
Noordelijk weidegebied	621
Oostelijk veehouderijgebied	666
Centraal veehouderijgebied	649
IJsselmeerpolders	1.398
Westelijk Holland	518
Waterland en Droogmakerijen	357
Hollands/Utrechts weidegebied	842
Rivierengebied	791
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	499
Zuidwest-Brabant	949
Zuidelijk veehouderijgebied	750
Zuid-Limburg	831



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	14
Veenkoloniën en Oldambt	15
Noordelijk weidegebied	22
Oostelijk veehouderijgebied	19
Centraal veehouderijgebied	25
IJsselmeerpolders	12
Westelijk Holland	30
Waterland en Droogmakerijen	54
Hollands/Utrechts weidegebied	18
Rivierengebied	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	37
Zuidwest-Brabant	13
Zuidelijk veehouderijgebied	42
Zuid-Limburg	37

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	210,31	82	432,15	124	676,43	166	920,66	208	1.164,89
41	215,56	83	437,98	125	682,24	167	926,48	209	1.170,72
42	220,83	84	443,79	126	688,03	168	932,29	210	1.176,55
43	226,10	85	449,61	127	693,87	169	938,12	211	1.182,35
44	231,33	86	455,43	128	699,68	170	943,91	212	1.188,15
45	236,59	87	461,23	129	705,52	171	949,76	213	1.193,97
46	241,86	88	467,08	130	711,34	172	955,54	214	1.199,80
47	247,12	89	472,88	131	717,13	173	961,37	215	1.205,60
48	252,38	90	478,72	132	722,94	174	967,15	216	1.211,43
49	257,61	91	484,50	133	728,77	175	973,01	217	1.217,23
50	262,88	92	490,32	134	734,57	176	978,77	218	1.223,06
51	268,11	93	496,14	135	740,41	177	984,64	219	1.228,86
52	273,41	94	501,95	136	746,20	178	990,46	220	1.234,70
53	278,63	95	507,76	137	752,04	179	996,27	221	1.240,50
54	283,93	96	513,61	138	757,83	180	1.002,06	222	1.246,33
55	289,16	97	519,40	139	763,66	181	1.007,88	223	1.252,12
56	294,42	98	525,20	140	769,48	182	1.013,69	224	1.257,93
57	299,68	99	531,03	141	775,27	183	1.019,52	225	1.263,79
58	304,94	100	536,82	142	781,06	184	1.025,33	226	1.269,59
59	310,18	101	542,66	143	786,90	185	1.031,16	227	1.275,40
60	315,46	102	548,48	144	792,72	186	1.036,96	228	1.281,25
61	320,71	103	554,28	145	798,55	187	1.042,79	229	1.287,04
62	325,93	104	560,11	146	804,38	188	1.048,60	230	1.292,82
63	331,18	105	565,91	147	810,15	189	1.054,43	231	1.298,65
64	336,45	106	571,75	148	815,96	190	1.060,23	232	1.304,47
65	341,70	107	577,55	149	821,84	191	1.066,06	233	1.310,28
66	346,98	108	583,38	150	827,61	192	1.071,84	234	1.316,10
67	352,20	109	589,20	151	833,43	193	1.077,70	235	1.321,92
68	357,47	110	594,97	152	839,25	194	1.083,50	236	1.327,75
69	362,75	111	600,82	153	845,05	195	1.089,32	237	1.333,53
70	367,94	112	606,62	154	850,88	196	1.095,12	238	1.339,35
71	373,26	113	612,44	155	856,71	197	1.100,92	239	1.345,18
72	378,48	114	618,27	156	862,50	198	1.106,76	240	1.350,98
73	383,76	115	624,08	157	868,32	199	1.112,57	241	1.356,81



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
74	389,00	116	629,88	158	874,12	200	1.118,40	242	1.362,61
75	394,28	117	635,74	159	879,96	201	1.124,20	243	1.368,45
76	399,49	118	641,52	160	885,75	202	1.130,00	244	1.374,26
77	404,76	119	647,33	161	891,59	203	1.135,81	245	1.380,05
78	410,04	120	653,15	162	897,38	204	1.141,65	246	1.385,87
79	415,30	121	658,96	163	903,18	205	1.147,44	247	1.391,70
80	420,55	122	664,78	164	909,03	206	1.153,28	248	1.397,52
81	426,34	123	670,59	165	914,83	207	1.159,11	249	1.403,32
								250	1.409,16

F

De tabel in bijlage 2a komt te luiden:

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	547	430	328	242	169	97
Melkvee	1.406	1.107	845	620	431	249
Overig	846	666	508	373	260	148

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang 1 juli 2023.

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

's-Gravenhage, 30 juni 2023

*De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
P. Adema*



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 Pachtprijzenbesluit 2007. Ingevolge artikel 21a, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007 vindt namelijk jaarlijks per 1 juli herziening plaats van de pachtprijzen 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 pachtprijzen 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 pachtprijzen wijzigen.

De nieuwe prijzen en percentages gelden vanaf 1 juli 2023.

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 pachtprijzen 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 (WEcR) 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 Pachtprijzenbesluit 2007. Bij de berekening is overeenkomstig de artikelen 6, derde lid, en 8, derde lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007 uitgegaan van het vijfjaargemiddelde van de bedrijfsgegevens van het bedrijveninformatienet in de periode 2017 tot en met 2021.

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 2022 (0,599%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2022 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 4,597%, te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25% overeenkomstig artikel 9, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007. Hiermee komt het vereiste directe rendement op -2,748% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, -1,374% 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 Pachtprijzenbesluit 2007, toegepast (zie onderstaande tabel). Door de sterke daling van de rendementseis ligt in alle pachtprijsgebieden 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 2017-2021 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm 2023 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	878	-0,96	-10	790
Veenkoloniën en Oldambt	467	-1,93	-10	420
Noordelijk weidegebied	690	-1,04	-10	621
Oostelijk veehouderijgebied	740	-1,21	-10	666
Centraal veehouderijgebied	721	-1,29	-10	649
IJsselmeerpolders	1.553	-1,16	-10	1.398



Pachtprijsgebied	Grondbeloning na reservering 2017-2021 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm 2023 (euro/ha)
Westelijk Holland	576	-2,00	-10	518
Waterland en Droogmakerijen	397	-2,35	-10	357
Hollands/Utrechts weidegebied	936	-0,90	-10	842
Rivierengebied	879	-1,10	-10	791
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	554	-1,87	-10	499
Zuidwest-Brabant	1.054	-1,05	-10	949
Zuidelijk veehouderijgebied	833	-1,21	-10	750
Zuid-Limburg	923	-1,14	-10	831

Wageningen Economic Research, rapport 2023-083, 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).

De berekende pachtnormen 2023 van los bouw- en grasland zijn in alle pachtprijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2022. Dit varieert van een stijging van 12% à 15% in Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt, IJsselmeerpolders en Zuidwest-Brabant, tot een toename van 37% à 54% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied, Zuid-Limburg, het Zuidelijk veehouderijgebied en in Waterland en Droogmakerijen. De veranderingen in de pachtnormen van 2022 naar die van 2023 zijn vooral bepaald door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2016 en het jaar 2021.

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 2023 (euro/ha)	Regionorm 2022 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	790	695	95	14
Veenkoloniën en Oldambt	420	365	55	15
Noordelijk weidegebied	621	511	110	22
Oostelijk veehouderijgebied	666	560	106	19
Centraal veehouderijgebied	649	518	131	25
IJsselmeerpolders	1.398	1.245	153	12
Westelijk Holland	518	400	118	30
Waterland en Droogmakerijen	357	232	125	54
Hollands/Utrechts weidegebied	842	715	127	18
Rivierengebied	791	650	141	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	499	365	134	37



Pachtprijsgebied	Regionorm 2023 (euro/ha)	Regionorm 2022 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Zuidwest-Brabant	949	839	110	13
Zuidelijk veehouderijgebied	750	530	220	42
Zuid-Limburg	831	607	224	37

Wageningen Economic Research, rapport 2023-083, 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 2020 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2017-2021 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctiepercentage	Regionorm 2023 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	147.381	-2.025	7.279	-0,28	-10	6.551
Rest van Nederland	101.069	-1.389	5.452	-0,25	-10	4.907

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld; b) -1,374%.
Wageningen Economic Research, rapport 2023-083, blz.16

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 2023 (euro/ha)	Regionorm 2022 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland a)	6.551	5.094	29
Rest van Nederland	4.907	3.598	36

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.
Wageningen Economic Research, rapport 2023-083, blz.16

3. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2023, 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 (2018-2022) voor 2023 bedraagt 3,72%. 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 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 (2018-2022) 3,72% (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 Koninkrijksrelaties het maximale huurstijgingspercentage per woning vast.

Per 1 juli 2023 stijgen de huurprijsgrenzen met 10,0% (inflatiepercentage over kalenderjaar 2022) (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 2023 op 3,1% vastgesteld (artikel I, onderdeel B), het basisverhogingspercentage voor huurwoningen.

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 2023.

7. Vaste verandermomenten

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2023 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.

*De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
P. Adema*