



## Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 11 juni 2024, nr. WJZ/58950442, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pachtprizen 2024

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 '€ 6.551,-' vervangen door '€ 7.565,-' en '€ 4.907,-' door '€ 5.349,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 29% en in de Rest van Nederland 36%' vervangen door 'in Westelijk Holland 15% en in de Rest van Nederland 9%'.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '3,1%' vervangen door '5,8%'.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '3,72%' vervangen door '4,25%'.

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	956
Veenkoloniën en Oldambt	547
Noordelijk weidegebied	723
Oostelijk veehouderijgebied	837
Centraal veehouderijgebied	889
IJsselmeerpolders	1.836
Westelijk Holland	729
Waterland en Droogmakerijen	576
Hollands/Utrechts weidegebied	1.019
Rivierengebied	959
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	824
Zuidwest-Brabant	1.216
Zuidelijk veehouderijgebied	1.031
Zuid-Limburg	1.110



## B. Percentage waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	21
Veenkoloniën en Oldambt	30
Noordelijk weidegebied	16
Oostelijk veehouderijgebied	26
Centraal veehouderijgebied	37
IJsselmeerpolders	31
Westelijk Holland	41
Waterland en Droogmakerijen	61
Hollands/Utrechts weidegebied	21
Rivierengebied	21
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	65
Zuidwest-Brabant	28
Zuidelijk veehouderijgebied	37
Zuid-Limburg	34

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	218,31	82	448,58	124	702,14	166	955,65	208	1.209,16
41	223,76	83	454,63	125	708,17	167	961,69	209	1.215,21
42	229,23	84	460,66	126	714,18	168	967,72	210	1.221,26
43	234,70	85	466,70	127	720,24	169	973,77	211	1.227,28
44	240,13	86	472,74	128	726,27	170	979,78	212	1.233,30
45	245,59	87	478,76	129	732,33	171	985,86	213	1.239,35
46	251,06	88	484,83	130	738,38	172	991,86	214	1.245,40
47	256,52	89	490,85	131	744,39	173	997,91	215	1.251,42
48	261,98	90	496,92	132	750,42	174	1.003,91	216	1.257,47
49	267,40	91	502,92	133	756,47	175	1.009,99	217	1.263,49
50	272,87	92	508,96	134	762,49	176	1.015,97	218	1.269,54
51	278,30	93	515,00	135	768,55	177	1.022,06	219	1.275,56
52	283,80	94	521,03	136	774,56	178	1.028,10	220	1.281,62
53	289,22	95	527,06	137	780,62	179	1.034,13	221	1.287,64
54	294,72	96	533,13	138	786,63	180	1.040,14	222	1.293,70
55	300,15	97	539,14	139	792,68	181	1.046,18	223	1.299,71
56	305,61	98	545,16	140	798,73	182	1.052,22	224	1.305,74
57	311,07	99	551,21	141	804,74	183	1.058,27	225	1.311,82
58	316,53	100	557,22	142	810,75	184	1.064,30	226	1.317,84
59	321,97	101	563,29	143	816,81	185	1.070,35	227	1.323,87
60	327,45	102	569,33	144	822,85	186	1.076,37	228	1.329,94
61	332,90	103	575,35	145	828,90	187	1.082,42	229	1.335,95
62	338,32	104	581,40	146	834,95	188	1.088,45	230	1.341,95
63	343,77	105	587,42	147	840,94	189	1.094,50	231	1.348,00
64	349,24	106	593,48	148	846,97	190	1.100,52	232	1.354,04
65	354,69	107	599,50	149	853,07	191	1.106,58	233	1.360,08
66	360,17	108	605,55	150	859,06	192	1.112,57	234	1.366,12
67	365,59	109	611,59	151	865,11	193	1.118,66	235	1.372,16
68	371,06	110	617,58	152	871,15	194	1.124,68	236	1.378,21
69	376,54	111	623,66	153	877,17	195	1.130,72	237	1.384,21
70	381,93	112	629,68	154	883,22	196	1.136,74	238	1.390,25
71	387,45	113	635,72	155	889,27	197	1.142,76	239	1.396,30
72	392,87	114	641,77	156	895,28	198	1.148,82	240	1.402,32
73	398,35	115	647,80	157	901,32	199	1.154,85	241	1.408,37



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
74	403,79	116	653,82	158	907,34	200	1.160,90	242	1.414,39
75	409,27	117	659,90	159	913,40	201	1.166,92	243	1.420,46
76	414,68	118	665,90	160	919,41	202	1.172,94	244	1.426,49
77	420,15	119	671,93	161	925,48	203	1.178,98	245	1.432,50
78	425,63	120	677,97	162	931,49	204	1.185,04	246	1.438,54
79	431,09	121	684,01	163	937,51	205	1.191,05	247	1.444,59
80	436,54	122	690,05	164	943,58	206	1.197,11	248	1.450,63
81	442,55	123	696,08	165	949,60	207	1.203,16	249	1.456,65
								250	1.462,71

F

De tabel in bijlage 2a komt te luiden:

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	570	448	342	252	176	101
Melkvee	1.466	1.154	881	646	449	260
Overig	882	694	530	389	271	154

## ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang 1 juli 2024.

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

's-Gravenhage, 11 juni 2024

*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 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 2024. Ze zijn 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 (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 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 2018 tot en met 2022.

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 2023 (1,617%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2023 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 5,725%, 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 – 2,858% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, – 1,429% 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%. Voor de regionormen van 2023 was dit ook het geval. De gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

Berekening regionorm 2024 per pachtprizengebied: grondbeloning na reservering met correctie voor vereiste directe rendement

Pachtprizengebied	Grondbeloning na reservering 2018–2022 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm 2024 (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	1.062	– 0,89	– 10	956
Veenkoloniën en Oldambt	608	– 1,75	– 10	547
Noordelijk weidegebied	803	– 1,00	– 10	723
Oostelijk veehouderijgebied	930	– 1,07	– 10	837
Centraal veehouderijgebied	988	– 0,87	– 10	889



Pachtprijsgebied	Grondbeloning na reservering 2018–2022 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm 2024 (euro/ha)
IJsselmeerpolders	2.040	– 1,08	– 10	1.836
Westelijk Holland	810	– 1,57	– 10	729
Waterland en Droogmakerijen	640	– 1,47	– 10	576
Hollands/Utrechts weidegebied	1.132	– 0,79	– 10	1.019
Rivierengebied	1.065	– 1,00	– 10	959
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	915	– 1,31	– 10	824
Zuidwest-Brabant	1.351	– 0,87	– 10	1.216
Zuidelijk veehouderijgebied	1.145	– 1,00	– 10	1.031
Zuid-Limburg	1.233	– 0,96	– 10	1.110

Wageningen Economic Research, rapport 2024-075, blz. 15

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 2024 van los bouw- en grasland zijn in alle pachtprijsgebieden hoger dan de pachtnormen 2023. Dit varieert van een stijging van 16% in het Noordelijk weidegebied tot een toename van 61% in Waterland en Droogmakerijen, en 65% in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied. De pachtnormen voor 2024 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2018–2022; die van 2023 op basis van de grondbeloning in de jaren 2017–2021. De veranderingen in de pachtnormen van 2023 naar die van 2024 worden verklaard door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2017 en het jaar 2022; 2017 valt uit het vijfjarig gemiddelde en 2022 komt erbij.

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:

**Regionorm 2024, regionorm 2023 en veranderpercentage per pachtprijsgebied**

Pachtprijsgebied	Regionorm 2024 (euro per hectare)	Regionorm 2023 (euro per hectare)	Veranderpercentage (%)
<b>Los bouw- en grasland</b>			
Bouwhoek en Hogeland	956	790	21
Veenkoloniën en Oldambt	547	420	30
Noordelijk weidegebied	723	621	16
Oostelijk veehouderijgebied	837	666	26
Centraal veehouderijgebied	889	649	37
IJsselmeerpolders	1.836	1.398	31
Westelijk Holland	729	518	41
Waterland en Droogmakerijen	576	357	61
Hollands/Utrechts weidegebied	1.019	842	21
Rivierengebied	959	791	21
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	824	499	65
Zuidwest-Brabant	1.216	949	28
Zuidelijk veehouderijgebied	1.031	750	37
Zuid-Limburg	1.110	831	34



Pachtprijsgebied	Regionorm 2024 (euro per hectare)	Regionorm 2023 (euro per hectare)	Veranderpercentage (%)
<b>Los tuinland</b>			
Westelijk Holland	7.565	6.551	15
Rest van Nederland	5.349	4.907	9

Wageningen Economic Research, rapport 2024-075, blz. 6

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 2024 per pachtprijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor vereiste directe rendement**

Pachtprijs-gebied	Prijs onverpacht tuinland 2022 (euro/ha)	Vereiste directe rendement <sup>1</sup> (euro/ha)	Grondbeloning 2018–2022 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning (kolom 3/ kolom 4)	Correctie-percentage	Regionorm 2024 (euro/ha)
Westelijk Holland <sup>2</sup>	150.605	– 2.152	8.405	0,26	– 10	7.565
Rest van Nederland	105.030	– 1.501	5.943	0,25	– 10	5.349

<sup>1</sup> – 1,429%.

<sup>2</sup> Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Economic Research, rapport 2024-rapport 2024-075, blz. 17

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:

**Regionorm 2024, regionorm 2023 en veranderpercentage per pachtprijsgebied**

Pachtprijsgebied	Regionorm 2024 (euro/ha)	Regionorm 2023 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland <sup>1</sup>	7.565	6.551	15
Rest van Nederland	5.349	4.907	9

<sup>1</sup> Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.

Bron: Wageningen Economic Research, rapport 2024 rapport 2024-075, blz. 17

### 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 (2019–2023) voor 2024 bedraagt 4,25%.

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 bouwkos-



tenindex voor alle huishoudens over de vijf voorafgaande jaren. De gemiddelde jaarlijkse inflatie volgens de bouwkostenindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2019–2023) 4,25% (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 2024 stijgen de huurprijsgrenzen met 3,8% (inflatiepercentage over kalenderjaar 2023) (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 overeenkomt 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 2024 op 5,8% 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 2024.

#### **7. Vaste verandermomenten**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2024 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 aangeven in onderdeel 1 van deze toelichting zijn de wijzigingen al bij brief aan de Tweede Kamer medegedeeld.

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