



Regeling van de Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur van 25 juni 2025, nr. WJZ/ 99056799, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pachtprijzen 2025

De Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur,

Gelet op de artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, 20, eerste lid, en 21a, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007;

Besluit:

ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling pacht wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt '€ 7.565,-' vervangen door '€ 8.199,-' en '€ 5.349,-' door '€ 6.053,-'.

b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 15% en in de Rest van Nederland 9%' vervangen door 'in Westelijk Holland 8% en in de Rest van Nederland 13%'.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '5,8%' vervangen door '5,0%'.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '4,25%' vervangen door '4,58%'.

D

Bijlage 1, onderdelen A en B, komen te luiden:

A. Pachtovereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	975
Veenkoloniën en Oldambt	600
Noordelijk weidegebied	735
Oostelijk veehouderijgebied	924
Centraal veehouderijgebied	942
IJsselmeerpolders	1.741
Westelijk Holland	763
Waterland en Droogmakerijen	612
Hollands/Utrechts weidegebied	1.049
Rivierengebied	997
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	893
Zuidwest-Brabant	1.235
Zuidelijk veehouderijgebied	1.102
Zuid-Limburg	1.211



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	2
Veenkoloniën en Oldambt	10
Noordelijk weidegebied	2
Oostelijk veehouderijgebied	10
Centraal veehouderijgebied	6
IJsselmeerpolders	-5
Westelijk Holland	5
Waterland en Droogmakerijen	6
Hollands/Utrechts weidegebied	3
Rivierengebied	4
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	8
Zuidwest-Brabant	2
Zuidelijk veehouderijgebied	7
Zuid-Limburg	9

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	221,87	82	455,89	124	713,58	166	971,24	208	1.228,88
41	227,41	83	462,04	125	719,71	167	977,38	209	1.235,03
42	232,97	84	468,17	126	725,82	168	983,50	210	1.241,18
43	238,52	85	474,31	127	731,98	169	989,65	211	1.247,30
44	244,05	86	480,45	128	738,12	170	995,76	212	1.253,41
45	249,59	87	486,57	129	744,28	171	1.001,93	213	1.259,55
46	255,15	88	492,74	130	750,42	172	1.008,03	214	1.265,70
47	260,71	89	498,86	131	756,53	173	1.014,18	215	1.271,82
48	266,25	90	505,03	132	762,66	174	1.020,28	216	1.277,97
49	271,77	91	511,11	133	768,81	175	1.026,46	217	1.284,09
50	277,32	92	517,25	134	774,93	176	1.032,54	218	1.290,24
51	282,85	93	523,40	135	781,09	177	1.038,73	219	1.296,36
52	288,43	94	529,53	136	787,19	178	1.044,87	220	1.302,52
53	293,94	95	535,66	137	793,35	179	1.051,00	221	1.308,64
54	299,54	96	541,83	138	799,46	180	1.057,10	222	1.314,79
55	305,05	97	547,94	139	805,61	181	1.063,24	223	1.320,89
56	310,60	98	554,06	140	811,75	182	1.069,37	224	1.327,02
57	316,15	99	560,21	141	817,86	183	1.075,52	225	1.333,20
58	321,70	100	566,32	142	823,97	184	1.081,65	226	1.339,32
59	327,22	101	572,48	143	830,21	185	1.087,80	227	1.345,45
60	332,79	102	578,61	144	836,27	186	1.093,92	228	1.351,62
61	338,34	103	584,73	145	842,42	187	1.100,07	229	1.357,73
62	343,84	104	590,88	146	848,57	188	1.106,20	230	1.363,83
63	349,38	105	597,00	147	854,65	189	1.112,35	231	1.369,98
64	354,93	106	603,16	148	860,78	190	1.118,46	232	1.376,12
65	360,48	107	609,28	149	866,98	191	1.124,61	233	1.382,25
66	366,04	108	615,43	150	873,07	192	1.130,71	234	1.388,39
67	371,55	109	621,57	151	879,21	193	1.136,89	235	1.394,52
68	377,12	110	627,66	152	885,35	194	1.143,01	236	1.400,68
69	382,68	111	633,83	153	891,47	195	1.149,15	237	1.406,77
70	388,16	112	639,94	154	897,62	196	1.155,27	238	1.412,91
71	393,77	113	646,08	155	903,77	197	1.161,39	239	1.419,07
72	399,28	114	652,23	156	909,88	198	1.167,55	240	1.425,19
73	404,84	115	658,36	157	916,01	199	1.173,68	241	1.431,34



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
74	410,37	116	664,48	158	922,13	200	1.179,84	242	1.437,46
75	415,95	117	670,66	159	928,29	201	1.185,96	243	1.443,62
76	421,44	118	676,76	160	934,40	202	1.192,06	244	1.449,75
77	427,00	119	682,89	161	940,56	203	1.198,20	245	1.455,85
78	432,57	120	689,03	162	946,67	204	1.204,36	246	1.461,99
79	438,12	121	695,16	163	952,79	205	1.210,47	247	1.468,14
80	443,65	122	701,30	164	958,96	206	1.216,63	248	1.474,28
81	449,76	123	707,43	165	965,08	207	1.222,78	249	1.480,40
								250	1.486,56

F

De tabel in bijlage 2a komt te luiden:

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	596	469	358	264	184	106
Melkvee	1.533	1.207	921	676	470	272
Overig	922	726	554	407	283	161

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang 1 juli 2025.

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

's-Gravenhage, 25 juni 2025

*De Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur,
J.F. Rummenie*



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 2025. Ze zijn door de Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur 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 Social & Economic Research (WSER) 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 2019 tot en met 2023.

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 2024 (2,450%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2024 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 4,816%, 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 -1,116% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, -0,558% 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%. Voor de regionormen van 2024 was dit ook het geval. De gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

Prijs onverpachte grond (euro per hectare), vereiste directe rendement (euro per hectare), grondbeloning na reservering (euro per hectare) en verhouding vereiste directe rendement en grondbeloning

Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2023 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning na reservering 2019–2023 c)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	80.817	– 451	1.083	– 0,42
Veenkoloniën en Oldambt	72.367	– 404	667	– 0,61
Noordelijk weidegebied	61.602	– 344	817	– 0,42



Pachtprijsgebied	Prijs onverpachte grond 2023 a)	Vereiste directe rendement b)	Grondbeloning na reservering 2019–2023 c)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning
Oostelijk veehouderijgebied	74.746	– 417	1.027	– 0,41
Centraal veehouderijgebied	80.565	– 450	1.047	– 0,43
IJsselmeerpolders	177.023	– 988	1.934	– 0,51
Westelijk Holland	83.147	– 464	848	– 0,55
Waterland en Droogmakerijen	66.380	– 370	680	– 0,54
Hollands/Utrechts weidegebied	72.053	– 402	1.166	– 0,34
Rivierengebied	89.519	– 500	1.108	– 0,45
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	87.429	– 488	992	– 0,49
Zuidwest-Brabant	94.945	– 530	1.372	– 0,39
Zuidelijk veehouderijgebied	85.972	– 480	1.224	– 0,39
Zuid-Limburg	89.921	– 502	1.345	– 0,37

Wageningen Social & Economic Research, rapport 2025-102, 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 2025 van los bouw- en grasland zijn in 13 van de 14 pachtprijsgebieden gestegen. Het betreft een gemiddelde stijging van 5,6%.

De pachtnormen voor 2025 zijn berekend op basis van de grondbeloning in de jaren 2019–2023; die van 2024 op basis van de grondbeloning in de jaren 2018–2022. De veranderingen in de pachtnormen van 2024 naar die van 2025 worden verklaard door de verschillen in grondbeloning tussen het jaar 2018 en het jaar 2023; 2018 valt uit het vijfjarig gemiddelde en 2023 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 laatste 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 2025, regionorm 2024 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2025 (euro/ha)	Regionorm 2024 (euro/ha)	Vershil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Bouwhoek en Hogeland	975	956	19	2
Veenkoloniën en Oldambt	600	547	53	10
Noordelijk weidegebied	735	723	12	2
Oostelijk veehouderijgebied	924	837	87	10
Centraal veehouderijgebied	942	889	53	6
IJsselmeerpolders	1.741	1.836	-95	-5
Westelijk Holland	763	729	34	5
Waterland en Droogmakerijen	612	576	36	6
Hollands/Utrechts weidegebied	1.049	1.019	30	3
Rivierengebied	997	959	38	4

Pachtprijsgebied	Regionorm 2025 (euro/ha)	Regionorm 2024 (euro/ha)	Verschil (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	893	824	69	8
Zuidwest-Brabant	1.235	1.216	19	2
Zuidelijk veehouderijgebied	1.102	1.031	71	7
Zuid-Limburg	1.211	1.110	101	9

Wageningen Social & Economic Research, rapport 2025-102, blz. 16

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 2025 per pachtprijsgebied: grondbeloning na reservering met correctie voor vereiste directe rendement

Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2023 (euro/ha)	Vereiste directe rendement ¹ (euro/ha)	Grondbeloning 2019-2023 (euro/ha)	Vereiste directe rendement/ grondbeloning (kolom 3/kolom 4)	Correctiepercentage	Regionorm 2025 (euro/ha)
Westelijk Holland ²	150.508	- 840	9.110	- 0,09	- 10	8.199
Rest van Nederland	117.339	- 655	6.725	- 0,10	- 10	6.053

¹ - 0,558%.

² Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld;

Wageningen Social & Economic Research, rapport 2025-102, blz. 18

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 2025, regionorm 2024 en veranderpercentage per pachtprijsgebied

Pachtprijsgebied	Regionorm 2025 (euro/ha)	Regionorm 2024 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland ¹	8.199	7.565	8
Rest van Nederland	6.053	5.349	13

¹ Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijnveld.

Wageningen Social & Economic Research, rapport 2025-102, blz. 18.

3. Hoogst toelaatbare pachtprijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprijzen 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 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 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. Voor 2025 wordt de gemiddelde index berekend over 2020-2024, die uitkomt op 4,58%.

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 Pachtprijzenbesluit 2007 dient deze pachtprijs 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 (2020–2024) 4,58% (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 basis van artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik van de woningen (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 2025 op 5,0% vastgesteld (artikel I, onderdeel B). Dit is de maximale inkomensafhankelijke huurstijging van zelfstandige woningen in de gereguleerde huursector.

Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is de jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijsgrenzen verschoven van 1 juli naar 1 januari. De maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimte zijn per 1 juli 2024 eenmalig geïndexeerd met 3,1%. De huurprijsgrens bij 143 punten is per 1 januari 2025 eerst met 8 cent verhoogd en vervolgens geïndexeerd met 2,32%. De maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen zijn op dezelfde manier berekend, uitgaande van de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen per 1 juli 2023.

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 2025.

7. Vaste verandermomenten

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2025 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 aan de Tweede Kamer medegedeeld.

*De Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur,
J.F. Rummenie*