



Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 23 juni 2014, nr. WJZ/14089231, houdende Wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de pacht prijzen 2014

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

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:

1. In onderdeel a wordt '€ 1.347,-' vervangen door '€ 1.818,-' en '€ 755,-' door: € 727,-.
2. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland -12% en in de Rest van Nederland -20%' vervangen door: in Westelijk Holland 35% en in de Rest van Nederland -4%.

B

Artikel 3, onderdeel c, komt te luiden:

- c. is het percentage, bedoeld in artikel 15, eerste lid, van het Pachtprizenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pacht prijs wordt gewijzigd: 4%.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '2%' vervangen door: 1,2%.

D

Bijlage 1, onderdelen A en B, komt 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	€ 604,-
Veenkoloniën en Oldambt	€ 575,-
Noordelijk weidegebied	€ 652,-
Oostelijk veehouderijgebied	€ 527,-
Centraal veehouderijgebied	€ 497,-
IJsselmeerpolders	€ 941,-
Westelijk Holland	€ 542,-
Waterland en Droogmakerijen	€ 315,-
Hollands/Utrechts weidegebied	€ 708,-
Rivierengebied	€ 760,-
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 638,-
Zuidwest-Brabant	€ 607,-
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 645,-
Zuid-Limburg	€ 854,-



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	-5
Veenkoloniën en Oldambt	10
Noordelijk weidegebied	-6
Oostelijk veehouderijgebied	-8
Centraal veehouderijgebied	-6
IJsselmeerpolders	20
Westelijk Holland	17
Waterland en Droogmakerijen	-16
Hollands/Utrechts weidegebied	-2
Rivierengebied	-8
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	22
Zuidwest-Brabant	4
Zuidelijk veehouderijgebied	-4
Zuid-Limburg	14

E

Bijlage 2, onderdeel A, komt te luiden:

A. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen

Bedragen in euro's									
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	177,12	82	364,01	124	569,78	166	775,53	208	981,27
41	181,54	83	368,91	125	574,68	167	780,44	209	986,19
42	185,99	84	373,81	126	579,57	168	785,32	210	991,10
43	190,42	85	378,71	127	584,48	169	790,23	211	995,97
44	194,83	86	383,61	128	589,38	170	795,11	212	1000,88
45	199,26	87	388,51	129	594,28	171	800,03	213	1005,78
46	203,70	88	393,41	130	599,18	172	804,92	214	1010,68
47	208,12	89	398,30	131	604,07	173	809,83	215	1015,57
48	212,56	90	403,22	132	608,97	174	814,70	216	1020,48
49	216,98	91	408,11	133	613,89	175	819,63	217	1025,37
50	221,40	92	413,01	134	618,77	176	824,49	218	1030,26
51	225,82	93	417,91	135	623,68	177	829,42	219	1035,17
52	230,26	94	422,80	136	628,56	178	834,31	220	1040,08
53	234,69	95	427,70	137	633,48	179	839,21	221	1044,96
54	239,12	96	432,62	138	638,34	180	844,10	222	1049,88
55	243,54	97	437,49	139	643,26	181	849,02	223	1054,77
56	247,98	98	442,39	140	648,16	182	853,90	224	1059,66
57	252,39	99	447,30	141	653,06	183	858,82	225	1064,58
58	256,83	100	452,18	142	657,94	184	863,70	226	1069,47
59	261,25	101	457,09	143	662,86	185	868,61	227	1074,36
60	265,71	102	462,00	144	667,75	186	873,50	228	1079,28
61	270,11	103	466,89	145	672,65	187	878,41	229	1084,16
62	274,53	104	471,79	146	677,56	188	883,31	230	1089,05
63	278,95	105	476,69	147	682,44	189	888,22	231	1093,97
64	283,38	106	481,60	148	687,34	190	893,11	232	1098,86
65	287,80	107	486,49	149	692,27	191	898,01	233	1103,76
66	292,24	108	491,40	150	697,14	192	902,90	234	1108,64
67	296,66	109	496,29	151	702,05	193	907,81	235	1113,55
68	301,08	110	501,17	152	706,95	194	912,71	236	1118,45
69	305,53	111	506,09	153	711,84	195	917,61	237	1123,35
70	309,93	112	510,99	154	716,74	196	922,49	238	1128,25
71	314,38	113	515,88	155	721,65	197	927,39	239	1133,15
72	318,80	114	520,79	156	726,54	198	932,30	240	1138,03



Bedragen in euro's									
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
73	323,24	115	525,69	157	731,44	199	937,20	241	1142,95
74	327,65	116	530,57	158	736,33	200	942,09	242	1147,84
75	332,09	117	535,49	159	741,23	201	947,00	243	1152,74
76	336,50	118	540,37	160	746,12	202	951,89	244	1157,65
77	340,94	119	545,27	161	751,04	203	956,78	245	1162,54
78	345,38	120	550,17	162	755,93	204	961,70	246	1167,43
79	349,81	121	555,07	163	760,82	205	966,57	247	1172,34
80	354,22	122	559,97	164	765,73	206	971,49	248	1177,24
81	359,11	123	564,88	165	770,62	207	976,39	249	1182,13
								250	1187,03

F

Bijlage 2a komt te luiden:

BIJLAGE 2A, BEHOOREND BIJ ARTIKEL 4, EERSTE LID, VAN DE UITVOERINGSREGELING PACHT

Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare voor de bedrijfsgebouwen

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 460,-	€ 362,-	€ 276,-	€ 203,-	€ 142,-	€ 82,-
Melkvee	€ 1.182,-	€ 930,-	€ 710,-	€ 521,-	€ 363,-	€ 208,-
Overig	€ 711,-	€ 561,-	€ 427,-	€ 314,-	€ 219,-	€ 125,-

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2014.

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

's-Gravenhage, 23 juni 2014

*De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijkma*



TOELICHTING

§ 1. Inleiding

De onderhavige regeling strekt tot wijziging van 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 2014. Ze zijn op 13 mei 2014 door de Staatssecretaris van Economische Zaken medegedeeld aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 27 924 nr. 60). 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 Commissies Pachtnormen I en II berekend door het Landbouw Economisch Instituut (LEI) 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 2008 tot en met 2012.

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 2013 (2,359%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2013 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 1,862%, 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 1,747% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, 0,8735% 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). De nominale rente (IRS) daalde in 2013 opnieuw, maar omdat ook de inflatie afnam is de reële rente (IRS minus inflatie) per saldo weinig veranderd: 0,5% eind 2013 en 0,4% eind 2012. Dat is overigens veel lager dan enkele jaren geleden. Zo bedroeg de reële rente eind 2010 nog 2,2%. Door de sterke gedaalde rentevoet in de afgelopen jaren is – bij een grondprijs die ongeveer gelijk bleef – ook de rendementseis sterk afgenomen. Hierdoor ligt de grondbeloning in het merendeel van de gebieden (elf van de veertien) meer dan een vijfde boven de rendementseis, met als gevolg dat de grondbeloning met 10% wordt verlaagd. 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 2008–2012 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	671	0,60	-10	604
Veenkoloniën en Oldambt	639	0,54	-10	575
Noordelijk weidegebied	724	0,43	-10	652
Oostelijk veehouderijgebied	585	0,70	-10	527
Centraal veehouderijgebied	497	0,97	0	497
IJsselmeerpolders	1.046	0,61	-10	941
Westelijk Holland	602	0,68	-10	542
Waterland en Droogmakerijen	332	0,90	-5	315



Grondbeloning (euro per ha) gecorrigeerd voor vereiste directe rendement verpachters voor land zonder woningen of andere opstallen				
Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2008-2012 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctiepercentage	Regionorm (euro/ha)
Hollands/Utrechts weidegebied	787	0,52	-10	708
Rivierengebied	844	0,59	-10	760
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	709	0,70	-10	638
Zuidwest-Brabant	639	0,82	-5	607
Zuidelijk veehouderijgebied	717	0,79	-10	645
Zuid-Limburg	949	0,46	-10	854

Lei-nota 14-045, 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).

In de meeste pachtprijsgebieden met overwegend akkerbouw stijgt de regionorm met een tiende tot ruim een vijfde, vooral door de goede bedrijfsresultaten in de akkerbouw in 2012. Zonder de sterk verlaagde rendementseis zou de regionorm nog sterker zijn gestegen. In de meeste gebieden met vooral melkveehouderij daalt de regionorm met 2 tot 8%; alleen in Waterland en Droogmakerijen is de daling groter, door het matige resultaat in 2012.

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 pacht 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.

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).

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 2014 (euro/ha)	Regionorm 2013 (euro/ha)	Verschil (euro/ha)	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	604	633	-29	-5
Veenkoloniën en Oldambt	575	522	53	10
Noordelijk weidegebied	652	693	-41	-6
Oostelijk veehouderijgebied	527	573	-46	-8
Centraal veehouderijgebied	497	527	-30	-6
IJsselmeerpolders	941	786	155	20
Westelijk Holland	542	462	80	17
Waterland en Droogmakerijen	315	373	-58	-16
Hollands/Utrechts weidegebied	708	722	-14	-2
Rivierengebied	760	823	-63	-8
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	638	522	116	22
Zuidwest-Brabant	607	583	24	4
Zuidelijk veehouderijgebied	645	671	-26	-4
Zuid-Limburg	854	751	103	14

Lei-nota 14-045, 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 pacht prijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis						
Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2012 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2008–2012 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom2/kolom 3)	Correctie-percentage	Regionorm 2014 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	132.311	1.156	2.020	0,57	-10	1.818
Rest van Nederland	91.611	800	692	1,16	5	727

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld;

b) 0,8735%

Bron: Informatienet

LEI-nota 14-045, blz. 16

Uitgaande van de in deze tabel vermelde regionorm zijn in artikel I, onderdeel A, tweede lid, met betrekking tot de wijziging van artikel 2, onderdeel b, 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 pacht prijsgebied			
Pachtprijsgebied	Regionorm 2014 (euro/ha)	Regionorm 2013 (euro/ha)	Veranderpercentage 2014
Westelijk Holland a)	1.818	1.347	35
Rest van Nederland	727	755	-4

a) Exclusief boomkwekerij in het landbouwgebied Boskoop en Rijneveld.

Lei-nota 14-045, blz. 16

§ 3. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2014, 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 Pacht prijzenbesluit 2007 vastgesteld. Daarin is bepaald dat de hoogst toelaatbare pacht prijzen 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 de 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 (2009–2013) voor 2014 bedraagt 1,20%. 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 pacht prijs is overeengekomen dan de hoogst toelaatbare pacht prijs van artikel 16 van het Pacht prijzenbesluit 2007 dient deze pacht prijs 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 deflatie volgens de bouwkostenindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2009–2013) 1,2% (Artikel I, onderdeel C, met betrekking tot artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling pacht).

§ 4. Hoogst toelaatbare pacht prijs agrarische woningen

In artikel 14, derde lid, van het Pacht prijzenbesluit 2007 is aangegeven hoe de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen moet worden bepaald voor pacht overeenkomsten 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 Koninkrijksrelaties het maximale huurstijgingspercentage per woning vast. Voor 2014 bedraagt dit percentage 2,5% (het inflatiepercentage over 2013). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2013 te vermenigvuldigen met 1,025, krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2014 (Zie tabel A van Bijlage 2, 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 Pachtprizenbesluit 2007) wordt de pachtprijs van een agrarische woning jaarlijks vastgesteld aan de hand van een percentage dat overeenkomt met de indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid van het Pachtprizenbesluit 2007. Het percentage wordt evenals in 2013 voor 2014 op 4% vastgesteld (artikel I, onderdeel B). Het basisverhogingspercentage voor huurwoningen bedraagt 4%. Een extra verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de € 34.085,- zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprijzen 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

De veranderpercentages die bij deze regeling worden vastgesteld, werken rechtstreeks door in bestaande overeenkomsten, doordat de tussen partijen geldende pachtprijs van rechtswege wordt aangepast. Uit de onderhavige wijziging van de regeling vloeien als zodanig dan ook geen administratieve lasten voort.

§ 6. Vaste verandermoment

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2014 en strookt hiermee met de vaste inwerking-tredingdatum voor ministeriële regelingen van 1 juli.

*De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijkma*