



Dienst Regelingen
Ministerie van Economische Zaken

Pacht. Regels en prijzen 2013

een wegwijzer voor de praktijk



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Waar gaat deze brochure over?	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Algemene informatie	7
2.1	De pachtvormen op een rij	7
2.1.1	Reguliere pacht	7
2.1.2	Geliberaliseerde pacht voor los land	8
2.1.3	Teelpacht	8
2.2	Andere bijzondere overeenkomsten	9
2.2.1	Pacht van geringe oppervlakten	9
2.2.2	Verpachting binnen reservaten	9
2.2.3	Verpachting door openbare lichamen	9
2.3	Uitgangspunten nieuwe pachtprijs	9
2.3.1	Uitgangspunten pachtprizen voor land	9
2.3.2	Pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007	10
2.3.3	Pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007	10
2.3.4	Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische woningen	11
2.3.5	Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen	11
2.4	Wat doet de grondkamer?	12
2.4.1	Verlaging van de pachtprijs wegens beperkingen in het grondgebruik	12
2.5	Hoe stuurt u pachtovereenkomsten naar de grondkamer	13
2.5.1	Teelpachtovereenkomst	14
2.5.2	Overeenkomst voor geliberaliseerde pacht voor los land	14
2.6	Tarieven van de grondkamer	15

3	Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007	16
3.1	Tips voor verpachter en pachter	17
3.2	Rekenregels	17
3.3	Per pachtobject toegelicht	18
3.3.1	Pachtprijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden	18
3.3.2	Pachtprijzen voor tuinland	20
3.3.3	Pachtprijzen voor agrarische woningen	21
4	Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007	22
4.1	Tips voor verpachter en pachter	23
4.2	Per pachtobject toegelicht	23
4.2.1	Pachtprijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden	23
4.2.2	Pachtprijzen voor fruitteelt	25
4.2.3	Pachtprijzen voor tuinland	25
4.2.4	Pachtprijzen voor agrarische woningen	25
5	Pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen	26
6	Pacht: toen en nu	29
6.1	Nieuwe regels en prijzen sinds 1 september 2007	29
6.2	Wijzigingen per pachtvorm	30
6.2.1	Algemeen	30
6.2.2	Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter	30
6.2.3	Geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar	31
6.2.4	Eenmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land	31
6.3	Wijzigingen voorkeursrecht	31
6.4	Overgangsbepalingen	32
7	Begrippen in deze brochure	34
	Bijlagen	36

1 Inleiding



1.1 Waar gaat deze brochure over?

Deze brochure gaat over de pachtregels en de nieuwe pacht prijzen per 1 juli 2013. De nieuwe pacht prijzen zijn de maximale pacht prijzen die verpachters van land, agrarische woningen en bedrijfsgebouwen kunnen afspreken met hun pachters. In deze brochure leest u als (toekomstige) pachter of verpachter meer over de pachtregels. U krijgt inzicht in welke regels van toepassing zijn op uw situatie.

De wettelijke regels voor pacht zijn sinds 1 september 2007 onderdeel van het Burgerlijk Wetboek (BW). Deze brochure is gebaseerd op titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek, het Pacht prijzen besluit 2007 en de Uitvoeringsregeling pacht.

Veranderingen per 1 juli 2013

De pachtregels zijn per 1 juli 2013 niet gewijzigd. De maximale pacht prijzen voor los land, bedrijfsgebouwen en agrarische woningen zijn wel aangepast.

Los bouwland en grasland

- De regionorm in de belangrijkste akkerbouwgebieden is gedaald als gevolg van de slechte bedrijfsresultaten van 2011. Dit jaar is aan de berekening toegevoegd, terwijl het vervallen jaar 2006 juist een heel goed jaar was. De daling geldt niet voor Veenkoloniën en Oldambt waar de resultaten voor bedrijven met fabrieks-aardappelen redelijk waren.

- Voor melkveehouderijgebieden stijgt de regionorm omdat de minder goede resultaten van 2006 vervangen zijn door de betere resultaten van 2011.

Los tuinland

De pacht normen voor tuinland gaan omlaag. In beide gebieden vervalt het goede jaar 2006 en komt er een matig jaar voor terug.

Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen stijgen met de bouwkostenindex van 2%.

Agrarische woningen

De hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische woningen in pacht overeenkomsten van vóór 1 september 2007 stijgt op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen met 4%. Voor overeenkomsten aangegaan op of na 1 september 2007 stijgt de hoogst toelaatbare pacht prijs met het inflatiepercentage over 2012 van 2,5%.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de belangrijkste begrippen die u nodig heeft om de pachtregels en prijzen toe te kunnen passen. Hoofdstuk 3 is belangrijk als u een pacht overeenkomst heeft die is ingegaan voor 1 september 2007. Hoofdstuk 4 is belangrijk als u een pacht overeenkomst heeft afgesloten of wilt gaan afsluiten op of na 1 september 2007.

In hoofdstuk 6 vindt u een overzicht van de belangrijke wijzigingen en pachtvormen in de afgelopen jaren. In hoofdstuk 7 vindt u de uitleg van de begrippen die u in deze brochure ziet. De nieuwe maximale pacht-prijzen en de veranderpercentages vindt u in de bijlage 1 tot en met 4. De gebiedsindeling en het adres van de grondkamers staan in bijlage 5.



2

Algemene informatie

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste begrippen die u nodig heeft om de pachtregels en prijzen toe te kunnen passen. U krijgt een omschrijving van de relevante pachtvormen en de uitgangspunten van de nieuwe pachtprijsberekening. Ook leggen we de relatie met de grondkamer.

2.1 De pachtvormen op een rij

De drie belangrijkste pachtvormen zijn:

- Reguliere pacht
- Geliberaliseerde pacht voor los land
- Teelpacht

De reguliere pachtvorm is voor alle pachtobjecten mogelijk: een hoeve met land, agrarische woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en los land. Voor los land is ook geliberaliseerde pacht en teelpacht mogelijk. We lichten de bepalingen voor de verschillende pachtvormen hierna en in hoofdstuk 2.3 toe. In hoofdstuk 2.4 en in hoofdstuk 3 en 4 leest u waaraan u nog meer moet denken als u een pachtovereenkomst gaat afsluiten.

Voor pachtvormen waarvoor pachtprijsbescherming geldt volgens het Pacht-prijzenbesluit 2007 geldt dat de verpachter bepaalde eigenaarslasten kan doorberekenen aan de pachter:

- Maximaal 50% van de waterschapslasten per ha per jaar.
- Maximaal 50% van de land-inrichtings- of ruilverkavelingsrente tot een maximumbedrag dat de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken vaststelt.

De doorberekende eigenaarslasten komen boven op de maximale pachtprijs.

2.1.1 Reguliere pacht

Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

- Toetsing en goedkeuring door de grondkamer
- De pachtprijs is aan een maximum (hoogst toelaatbare pachtprijs) gebonden
- Het continuatierecht is van toepassing

- Het melioratierecht is van toepassing
- Het indeplaatsstellingsrecht en het recht op medepacht zijn van toepassing
- Bij verkoop van de grond geldt het voorkeursrecht, tenzij een veilige verpachter de grond koopt. In hoofdstuk 6.3 leest u hier meer over.

2.1.2 Geliberaliseerde pacht voor los land

Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW) is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren.

Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij geliberaliseerde pacht van los land van langer dan zes jaar de grondkamer de pachtprijs toetst. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald volgens het Pacht-prijzenbesluit 2007. De maximale pacht-prijzen worden jaarlijks op 1 juli vastgesteld door een wijziging van de Uitvoerings-regeling pacht. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de grondkamer de pachtprijs niet. Voor deze contracten kunt u dus samen een pachtprijs afspreken, waarbij u niet bent gebonden aan de regels voor de maximale pachtprijs.

Bij geliberaliseerde pacht voor los land gelden het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht, het recht op medepacht en het voorkeursrecht niet.

2.1.3 Teelpacht

Een overeenkomst voor teelpacht (artikel 7:396 BW) kunt u afsluiten als u bijvoorbeeld aardappels, bloembollen of suikerbieten gaat telen. De grondkamer hoeft een teelpachtovereenkomst niet goed te keuren, maar u moet de overeenkomst wel voor registratie naar de grondkamer sturen. De grondkamer toetst de pachtprijs niet. U kunt dus samen een pachtprijs afspreken, waarbij u niet bent gebonden aan de regels voor de maximale pachtprijs.

Deze pachtvorm is alleen mogelijk voor los land. U kunt een teelpachtovereenkomst aangaan voor een periode van maximaal één of twee jaar onder de volgende voorwaarden:

- De pachter gaat de grond gebruiken voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.
- Bij éénjarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, mag de pachtduur maximaal één jaar zijn.
- Bij tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, mag de pachtduur maximaal twee jaar zijn.
- Binnen twee maanden nadat u de teelpachtovereenkomst bent aangegaan stuurt u deze voor registratie naar de grondkamer.

Bij teeltpacht gelden het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht, het recht op medepacht en het voorkeursrecht niet.

2.2 Andere bijzondere overeenkomsten

2.2.1 Pacht van geringe oppervlakten

Voor pachtovereenkomsten voor los land met een oppervlakte van 1 ha of minder (artikel 7:395 BW) geldt een aantal regels van het Burgerlijk Wetboek niet: u hoeft de pachtovereenkomsten niet voor goedkeuring of registratie naar de grondkamer te sturen. De grondkamer toetst de pachtprijs niet. Pachter en verpachter zijn dus vrij om de pachtprijs te bepalen. Verder gelden bij deze pachtvorm het continuatierecht, het melioratierecht, het indeplaatsstellingsrecht en het voorkeursrecht niet.

Voor de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland geldt dat voor tuinbouw, fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen de oppervlakte van 1 ha is verlaagd tot 50 are.

Belangrijk

Als dezelfde pachter en verpachter meerdere pachtovereenkomsten hebben gesloten voor los land en de totale oppervlakte van die overeenkomsten is groter dan 1 ha dan wel 50 are, dan moet u deze overeenkomsten (regulier, teelt of geliberaliseerd) wel naar de grondkamer sturen voor toetsing of registratie.

2.2.2 Verpachting binnen reservaten

In pachtovereenkomsten voor een hoeve of los land in een reservaat (artikelen 7:388 en verder BW) kunnen verplichtingen worden opgenomen die tot doel hebben de opzet en bedrijfsvoering te richten op het behoud van natuur en landschap. Hiervoor kunt in de overeenkomst een aparte vergoeding afspreken.

2.2.3 Verpachting door openbare lichamen

Dit gaat over verpachting door een openbaar lichaam (bijvoorbeeld een waterschap) waarbij aan het pachtobject een bestemming is gegeven voor doeleinden van openbaar nut die geen betrekking hebben op de landbouw (artikelen 7:385 en verder BW). Voor deze pachtvorm geldt een aantal regels van het BW niet.

2.3 Uitgangspunten nieuwe pachtprijs

2.3.1 Uitgangspunten pacht prijzen voor land

Bij het berekenen van de maximale pacht-prijzen houden we rekening met de belangen van de pachter en van de verpachter. Daarom nemen we in deze berekening het opbrengend vermogen van de grond en de bedrijfsreserveringen voor de pachter mee en het vereiste directe rendement voor de verpachter. Het opbrengend vermogen van de grond stellen we vast aan de hand van de gemiddelde prijzen over een periode van de afgelopen vijf jaar. Bij goede opbrengsten

stijgt de maximale pachtprijs, bij slechte opbrengsten daalt deze. Om rekening te houden met regionale verschillen in het opbrengend vermogen van de grond onderscheiden we regionale pachtgebieden.

Op basis van deze uitgangspunten stellen we per pacht prijs gebied een maximale pacht prijs en een veranderpercentage vast. De maximale pacht prijzen en de veranderpercentages worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks vastgesteld.

Voor de categorie grasland, bouwland en fruitteelt grond vindt u de hoogst toelaatbare pacht prijzen, de regionale veranderpercentages en de gebiedsindeling in bijlage 1.

Voor de categorie tuinland vindt u de hoogst toelaatbare pacht prijzen, de regionale veranderpercentages en de gebiedsindeling in bijlage 2. Voor tuinland geldt dat de resultaten van bedrijven in de gemeentes Boskoop en Rijnwoude niet zijn meegenomen in de systematiek. Dit omdat de resultaten te zeer afwijken van het algemene beeld in het gebied.

Voor het bepalen van de nieuwe pacht prijs maken we onderscheid tussen pacht overeenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007 en overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007.

2.3.2 Pacht overeenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

We stellen voor deze overeenkomsten per pacht prijs gebied jaarlijks de maximale

pacht prijs vast. Dit is de regionorm. Daarbij mag de pacht prijs niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. We bepalen de maximale pacht prijs dus aan de hand van de regionorm en 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. Het staat de verpachter en de pachter vrij om een lagere prijs af te spreken. Als de tussen partijen geldende pacht prijs lager is dan de maximale, wordt de pacht prijs jaarlijks van rechtswege herzien evenredig aan de stijging of daling van de maximale pacht prijs van dat betreffende jaar.

Voorbeeld:

Een pacht overeenkomst voor los land in het Noordelijk weidegebied is ingegaan op 1 november 2011. De hoogst toelaatbare pacht prijs was in 2012 603 euro per ha, maar verpachter en pachter kwamen onderling een pacht prijs overeen van 550 euro per hectare. De hoogst toelaatbare pacht prijs per 1 juli 2013 is 693 euro per hectare. De pacht prijs per hectare ingaande 1 november 2013 wordt voor deze overeenkomst dan van rechtswege herzien in 693/603 keer 550 oftewel 632 euro per hectare.

2.3.3 Pacht overeenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Voor deze overeenkomsten stellen we per pacht prijs gebied jaarlijks een veranderpercentage vast. Dit veranderpercentage

wordt berekend door de nieuwe maximale pachtprijs van de regio te delen door de oude maximale pachtprijs van die regio. De wijziging van de pachtprijs met het veranderpercentage werkt automatisch (van rechtswege) door in de pachtovereenkomst. Pachter en verpachter kunnen die wijziging direct doorberekenen in de pachtprijs. Het Pachtprizenbesluit 2007 stelt wel grenzen aan het toepassen van het veranderpercentage:

- Door toepassing van een positief veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm. Is de bestaande pachtprijs al hoger dan 110% van de regionorm? Dan mag de pachtprijs niet verder stijgen en wordt deze bevroren.
- Door toepassing van een negatief veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm. Als de bestaande pachtprijs al lager is dan 90% van de regionorm, dan mag de pachtprijs niet verder dalen en wordt deze bevroren. Is de bestaande pachtprijs hoger dan 110% van de regionorm? Dan daalt bij een negatief veranderpercentage de pachtprijs, maar deze kan dan nog steeds hoger zijn dan 110% van de regionorm.

Ook voor deze overeenkomsten geldt dat de pachtprijs nooit hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

De verpachter mag geheel of gedeeltelijk van een verhoging van de pachtprijs afzien.

Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

In hoofdstuk 3 en 4 vindt u voorbeelden hoe u de maximale pachtprijs kunt berekenen.

2.3.4 Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische woningen

Voor pachtovereenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan stellen we jaarlijks de maximale pachtprizen voor agrarische woningen vast aan de hand van een puntenstelsel. Dit stelsel is afgeleid van het huurbeleid voor woningen. Het agrarisch gebruik wordt hierbij meegeteld. Voor pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 stellen we jaarlijks een veranderpercentage vast aan de hand van de indexering die wordt toegepast bij de Uitvoeringswet huurprizen woonruimte. In hoofdstuk 3.3.3 leest u hier meer over. De maximale pachtprizen en de veranderpercentages worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks vastgesteld.

2.3.5 Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen

De maximale pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen stellen we vast aan de hand van een tabel waarin een indeling is gemaakt naar bedrijfstype en doelmatigheid van het gebouw. Met ingang van 1 juli 2012 hanteren we een nieuwe systematiek waarbij het aantal doelmatigheidsklassen is uitgebreid van drie naar zes en de indeling in bedrijfstypen is aangepast.

Als partijen de pachtprijs niet herzien wordt de tussen partijen geldende pachtprijs verhoogd met het veranderpercentage.

In hoofdstuk 5 leest u hier meer over.

De maximale pacht prijzen en de veranderpercentages worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks vastgesteld.

2.4 Wat doet de grondkamer?

De grondkamers voeren een aantal wettelijke taken uit:

- Toetsen en registreren van pachtovereenkomsten en pachtwijzigingsovereenkomsten.
- Behandelen van verzoeken voor een kortere dan de wettelijke pachtduur.
- Herzien van de pachtprijs op verzoek van pachter of verpachter.
- Taxaties van de verkoopwaarde van een pachtobject bij toepassing van het voorkeursrecht.
- Beslissen of de verpachter een ernstige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te passeren.
- Beslissen op verzoeken om veranderingen en/of verbeteringen aan het pachtobject te mogen aanbrengen.

De grondkamers hebben ook een taak bij landinrichtingsprojecten (ruilverkavelingen). Na het passeren van de akte van toedeling van een landinrichtingsproject zijn er gehandhaafde en nieuw gevestigde pachtverhoudingen. Voor de nieuw

gevestigde pachtverhoudingen stelt de grondkamer de pachtovereenkomsten op.

Er zijn vijf grondkamers, ieder met een eigen voorzitter, secretaris, leden en deskundigen. Het gemeenschappelijke secretariaat van de grondkamers is ondergebracht bij Dienst Regelingen in Deventer. Daar worden alle administratieve werkzaamheden voor de grondkamers verricht. De grondkamers beslissen over de ingediende verzoeken, waarna het secretariaat de uitvoering van de beslissingen verzorgt. De gebiedsindeling van de grondkamers en het adres van het secretariaat staan in bijlage 5.

2.4.1 Verlaging van de pachtprijs wegens beperkingen in het grondgebruik

Het kan voorkomen dat op (delen van) de gepachte grond de productieomstandigheden niet optimaal zijn. Dit kan leiden tot beperkingen in het grondgebruik waardoor voor deze percelen een lagere pachtprijs gerechtvaardigd kan zijn.

In zulke gevallen kunt u, binnen een jaar na de laatste pachtprijswijziging, verzoeken om de pachtprijs te herzien wegens gewijzigde omstandigheden (artikel 7:333, lid 2, BW).

Voorbeelden van beperkingen in het grondgebruik die een verlaging van de pachtprijs zouden kunnen rechtvaardigen zijn:

- gronden die te nat of te droog zijn;

- gronden die een vorm en afmetingen hebben die tot hoge bewerkingskosten of opbrengstvermindering leiden;
- dijktafsluitingen al dan niet met beheersbeperkingen;
- gronden waarop vanwege het bestemmingsplan geen grondbewerkingen zijn toegestaan, zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diepploegen, egaliseren, draineren etc.)
- de blijvende aanwezigheid van poelen, sloten, bosschages, bomen en openbare onderhoudspaden vanwege rangschikking onder de Natuurschoonwet.

De grondkamer voert bij een verzoek voor herziening van de pachtprijs een aantal berekeningen uit voor de bepaling van de pachtprijs.

Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007 bepaalt de grondkamer de pachtprijs aan de hand van de regionorm en 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik.

Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 wordt de pachtprijs bepaald aan de hand van het veranderpercentage. Bij een positief veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger mag worden dan 110% van de regionorm. Bij een negatief veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm). Ook voor deze overeenkomsten geldt dat de

pachtprijs nooit hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

Voor het vaststellen van het maximum van 2% van de vrije verkeerswaarde doet de grondkamer een taxatie. Bij deze taxatie kijkt de grondkamer naar de waarde van vergelijkbare objecten. De grondkamer kan daarbij een aftrek toepassen als er beperkingen voor het agrarisch gebruik zijn. Dit kan ertoe leiden dat uw pachtprijs wordt verlaagd.

2.5 Hoe stuurt u pachtovereenkomsten naar de grondkamer

Hieronder ziet u waaraan een pachtovereenkomst moet voldoen als u deze naar de grondkamer stuurt. Voor alle pachtvormen, behalve pacht van geringe oppervlakten (zie 2.2.1), geldt dat:

- u een pachtovereenkomst binnen twee maanden in drievoud naar de grondkamer moet sturen, waaronder tenminste één origineel exemplaar
- in de pachtovereenkomst de ingangsdatum, einddatum, duur en pachtprijs staan
- in de pachtovereenkomst namen en adressen van verpachter(s) en pachter(s) staan
- in de pachtovereenkomst het pachtobject met de kadastrale gegevens en de oppervlakte staat
- alle partijen de pachtovereenkomst hebben ondertekend.

Deze regels gelden ook voor wijzigings- en ontbindingsovereenkomsten. U bent verplicht een pachtontbindingsovereenkomst voor goedkeuring naar de grondkamer te sturen als pacht nog niet daadwerkelijk ontbonden is. Is de pacht al wel ontbonden, dan stuurt u de overeenkomst voor kennisneming naar de grondkamer. In dat geval zijn er geen kosten aan verbonden.

Pachtovereenkomsten zijn vormvrij. Om het u wat makkelijker te maken kunt u gebruik maken van de modelformulieren op onze website (www.drloket.nl > Registratie > Pacht). U kunt deze formulieren invullen en daarna printen en ondertekenen.

Overeenkomsten voor geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter kunt u ook digitaal indienen via 'Mijn dossier' op www.drloket.nl. De voordelen van digitaal indienen zijn dat de kans op fouten veel kleiner is en dat de overeenkomst sneller wordt afgehandeld. Het is wettelijk nog niet mogelijk een pachtovereenkomst digitaal te ondertekenen. Daarom moet u de digitaal ingediende overeenkomst ook nog printen en, voorzien van handtekeningen, in drievoud naar de grondkamer sturen.

2.5.1 Teelpachtovereenkomst

Naast de algemene eisen gelden voor teelpachtovereenkomsten ook de volgende voorwaarden:

- U vermeldt in de aanhef van de overeenkomst dat het om teelpacht (volgens artikel 7:396 BW) gaat
- U vermeldt in de overeenkomst welk gewas u gaat telen en of het om een één- of tweejarige teelt gaat.

2.5.2 Overeenkomst voor geliberaliseerde pacht voor los land

Voor een overeenkomst voor geliberaliseerde pacht voor los land voor zes jaar of korter geldt naast de algemene eisen ook de volgende voorwaarde:

- U vermeldt in de aanhef van de pachtovereenkomst dat het om geliberaliseerde pacht voor los land voor zes jaar of korter (volgens artikel 7:397, lid 1, BW) gaat.

Voor een overeenkomst voor geliberaliseerde pacht voor los land voor langer dan zes jaar geldt naast de algemene eisen ook de volgende voorwaarde:

- U vermeldt in de aanhef van de pachtovereenkomst dat het om geliberaliseerde pacht voor los land langer dan zes jaar (artikel 7:397, lid 2, BW) gaat.

Pas als de overeenkomst aan alle voorwaarden voldoet, neemt de grondkamer de overeenkomst in behandeling voor goedkeuring of registratie. Bij pachtovereenkomsten die u voor goedkeuring instuurt, kan de grondkamer de pachtprijs aanpassen (bij pachtvormen waarvoor pachtprijsbescherming geldt). Ook kan de grondkamer een bepaling in de overeenkomst,

die in strijd is met het BW of buitensporig is, wijzigen of uit de overeenkomst schrappen. Pachter en verpachter ontvangen een beschikking van de grondkamer, waarin de beslissing over de goedkeuring of registratie staat. Binnen een maand nadat de beschikking is verstuurd, kunt u hiertegen in beroep gaan bij de Centrale Grondkamer.

de diensten van de grondkamer kunt u vinden op de website van het DR-Loket (www.drloket.nl > Registratie > Pacht). De tarieven worden jaarlijks aangepast met de consumentenprijsindex.

2.6 Tarieven van de grondkamer

Voor het afhandelen van verzoeken brengt de grondkamer kosten in rekening. Deze kosten zijn gebaseerd op het Uitvoeringsbesluit Pacht.

De grondkamer stuurt een rekening naar degene die het verzoek heeft ingediend. Voor sommige diensten geldt een vast tarief, voor andere diensten wordt een percentage van de pachtprijs in rekening gebracht. Het tarief voor een verzoek tot goedkeuring van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter is voor 2013 € 97 (2012: € 94).

De tarieven voor een verzoek tot goedkeuring van een reguliere pachtovereenkomst, een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor langer dan zes jaar of een verzoek herziening pachtprijs zijn voor 2013 5% van de pachtsom met een minimum van € 97 (2012: € 94) en een maximum van € 410 (2012: € 399). Het kan zijn dat de grondkamer hiervoor een taxatie moet uitvoeren. Hiervoor worden geen aparte kosten in rekening gebracht. De actuele tarieven voor

3

Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007

In dit hoofdstuk leest u over de aanpassingen van de maximale pacht prijs voor overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 voor reguliere pacht en andere pachtvormen waarvoor pacht prijsbescherming geldt. Voor de pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen wordt geen onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 en overeenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007.

We bepalen de pacht prijzen voor de volgende pachtoBJECTEN:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen

We lichten per pachtoBJECT toe hoe de aanpassingen doorwerken en werken ook enkele voorbeelden uit.

3.1 Tips voor verpachter en pachter

Neem zo snel mogelijk contact op met elkaar om te overleggen over de verandering van de pachtprijs. Zo kunt u voorkomen dat u voor onduidelijkheden komt te staan. Wilt u hulp bij het vaststellen van de pachtprijs? Neemt u dan contact op met een adviseur, bijvoorbeeld een rentmeester, notaris, makelaar of met uw belangenorganisatie.

Geen toets door grondkamer

U hoeft de nieuwe pachtprijs niet te laten toetsen door de grondkamer. De pachtprijs moet natuurlijk wel aan de regels voldoen. Als verpachter en pachter het niet eens kunnen worden over de pachtprijs, dan kunnen ze de grondkamer verzoeken om de maximale pachtprijs vast te stellen (Verzoek herziening pachtprijs). Op onze website www.drloket.nl vindt u een modelformulier dat u voor uw verzoek kunt gebruiken.

Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pachtprijs voor land

Zoals u in hoofdstuk 2.1 kunt lezen, mag de verpachter bepaalde eigenaarslasten doorberekenen aan de pachter. De doorberekende lasten komen boven op de maximale pachtprijs.

Meerdere percelen

Als u meer dan één perceel (ver)pacht, dan moet u de maximale pachtprijs voor elk perceel afzonderlijk berekenen.

Belangrijk

De wijziging van de pachtprijs met het veranderpercentage werkt automatisch door in de pachtovereenkomst. De verpachter kan de nieuwe pachtprijs met ingang van het eerstvolgende pachtjaar na 1 juli in rekening brengen. Als de verpachter dit in de praktijk niet doorberekent, kan hij dat later doorgaans alsnog doen. De verpachter mag geheel of gedeeltelijk van een verhoging van de pachtprijs afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

3.2 Rekenregels

Met de volgende rekenregels kunt u bepalen of uw pachtprijs verandert:

1. Pas het regionaal veranderpercentage toe op de huidige pachtprijs.
2. Door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm. Als de bestaande pachtprijs al hoger is dan 110% van de regionorm dan stijgt de pachtprijs niet verder.
3. Door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm. Als de bestaande pachtprijs al lager is dan 90% van de regionorm dan daalt de pachtprijs niet verder.
4. De nieuwe pachtprijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het land bij voortgezet agrarisch gebruik.

3.3 Per pachtobject toegelicht

3.3.1 Pachtprijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

De pachtprijzen van pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 worden aangepast met een regionaal veranderpercentage (zie bijlage 1B). Het veranderpercentage is afgeleid van de nieuwe maximale pachtprijs in een regio en de oude maximale pachtprijs van die regio. Het regionaal veranderpercentage werkt rechtstreeks door in de pachtprijs van overeenkomsten die onder de pachtprijsbescherming vallen.

Voorbeelden

Voorbeeld 1

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst voor grasland in de gemeente Barneveld. De bestaande pachtprijs is € 725 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 45.000 per ha.

Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage

Het regionaal veranderpercentage voor de pachtregio Centraal veehouderijgebied is -15%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan € 725 – 15% van € 725 = € 616,25 als deze prijs ook aan rekenregel 2, 3 en 4 voldoet.

Rekenregel 2: door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm

Deze regel is niet van toepassing omdat het veranderpercentage negatief is. Door het veranderpercentage kan de pachtprijs dus niet hoger worden. Rekenregel 1 is dus bepalend als de pachtprijs ook aan regel 3 en 4 voldoet. Belangrijk: de regionorm voor het Centraal veehouderijgebied is € 527. 110% hiervan is € 579,70. De nieuwe pachtprijs ligt dus boven 110% van de regionorm. Dit is toegestaan omdat de bestaande pachtprijs al boven 110% van de regionorm lag.

Rekenregel 3: door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm

De regionorm voor het Centraal veehouderijgebied is € 527. De pachtprijs mag dus niet lager worden dan $€ 527 - 10\% = € 474,30$ per ha. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u met rekenregel 1 heeft berekend. Rekenregel 1 is dus bepalend als deze prijs ook aan rekenregel 4 voldoet.

Rekenregel 4: de pachtprijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 45.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 45.000 = € 900$ per hectare. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. Na toepassen van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de nieuwe pachtprijs € 616,25 per hectare.

Voorbeeld 2

Pachter en verpachter hebben een pacht-overeenkomst voor bouwland in Zuid-Limburg. De bestaande pachtprijs is € 600 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 30.000 per ha.

Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage

Het regionaal veranderpercentage voor de pachtregio Zuid-Limburg is 5%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan $€ 600 + 5\% \text{ van } € 600 = € 630$ als deze prijs ook aan rekenregel 2, 3 en 4 voldoet.

Rekenregel 2: door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm

De regionorm voor Zuid-Limburg is € 751. De pachtprijs mag dus niet hoger worden dan $€ 751 + 10\% = € 826,10$ per ha. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. Rekenregel 1 is dus bepalend als deze prijs ook aan rekenregel 3 en 4 voldoet.

Rekenregel 3: door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm

Deze rekenregel is niet van toepassing omdat het veranderpercentage positief is. Door het veranderpercentage kan de pachtprijs dus niet lager worden. Rekenregel 1 is dus bepalend als de pachtprijs ook aan rekenregel 4 voldoet.

Rekenregel 4: de pachtprijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 30.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 30.000 = € 600$ per hectare. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 4 bepalend. Na toepassen van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de nieuwe pachtprijs € 600 per hectare.

3.3.2 Pachtprizen voor tuinland

Voor de berekening van de maximale pachtprijs voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 gebruiken we voor tuinland dezelfde methodiek als voor andere landbouwgrond, namelijk het regionaal veranderpercentage (zie bijlage 2B). Tuinland heeft echter een andere gebiedsindeling met twee gebieden (zie bijlage 2C).

Voorbeeld 3

Pachter en verpachter hebben een pacht-overeenkomst voor tuinland in de gemeente Heemstede: De bestaande pachtprijs is € 1.500 per hectare tuinland. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 80.000 per ha.

Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage tuinland

Heemstede maakt deel uit van het pachtprijsgebied Westelijk Holland: het regionaal veranderpercentage is -12%. De pachtprijs per hectare wordt dan $€ 1.500 - 12\% \text{ van } € 1.500 = € 1.320$ als deze prijs ook aan rekenregels 2, 3 en 4 voldoet.

Rekenregel 2: door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm

Deze rekenregel is niet van toepassing omdat het veranderpercentage negatief is. Door het veranderpercentage kan de pachtprijs dus niet hoger worden. Rekenregel 1 is dus bepalend als de pachtprijs ook aan rekenregel 3 en 4 voldoet.

Rekenregel 3: door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm

De regionorm voor tuinland in Westelijk Holland is € 1.347. De pachtprijs mag dus niet lager worden dan $€ 1.347 - 10\% = € 1.212,30$ per ha. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. De pachtprijs wordt dan € 1.320 als deze pachtprijs ook aan rekenregel 4 voldoet.

Rekenregel 4: de pachtprijs mag niet hoger dan 2% van de vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 80.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 80.000 = € 1.600$ per hectare. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de pachtprijs € 1.320 per hectare.

3.3.3 Pacht prijzen voor agrarische woningen

De pacht prijzen voor agrarische woningen in overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 worden jaarlijks gewijzigd met een veranderpercentage. Dit veranderpercentage is voor 2013: 4%. De pacht prijsverhogingen werken automatisch (van rechtswege) door in de overeenkomst.

U hoeft de van rechtswege gewijzigde pacht prijzen niet voor te leggen aan de grondkamer. De verpachter kan geheel of gedeeltelijk van een verhoging afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

4

Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

In dit hoofdstuk leest u over de aanpassingen van de maximale pacht prijzen voor overeenkomsten die zijn ingegaan sinds het in werking treden van het Pachtprizenbesluit 2007, dat wil zeggen op of na 1 september 2007. Deze aanpassingen gelden voor reguliere pacht, geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar en andere pachtvormen waarvoor pacht prijsbescherming geldt.

Voor de pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen wordt geen onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 en overeenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007.

We bepalen de pacht prijzen voor de volgende pachtoBJECTEN:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen

We lichten we per pachtoBJECT toe hoe de aanpassingen doorwerken en werken ook enkele voorbeelden uit.

4.1 Tips voor verpachter en pachter

Neem zo snel mogelijk contact op met elkaar om te overleggen over de verandering van de pacht prijs. Zo kunt u voorkomen dat u voor onduidelijkheden komt te staan. Wilt u hulp bij het vaststellen van de pacht prijs? Neemt u dan contact op met een adviseur, bijvoorbeeld een rentmeester, notaris, makelaar of adviseur van uw belangenorganisatie.

Geen toets door grondkamer

U hoeft de nieuwe pacht prijs niet te laten toetsen door de grondkamer. De pacht prijs moet natuurlijk wel aan de regels voldoen. Als verpachter en pachter het niet eens kunnen worden over de pacht prijs, dan kunnen ze de grondkamer verzoeken om de maximale pacht prijs vast te stellen (Verzoek herziening pacht prijs). Op onze website www.drloket.nl vindt u een model formulier dat u voor uw verzoek kunt gebruiken.

Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pacht prijs voor land

Zoals u kunt lezen in hoofdstuk 2, mag de verpachter bepaalde eigenaarslasten doorberekenen aan de pachter. De doorberekende lasten komen boven op de maximale pacht prijs.

Meerdere percelen

Als u meer dan één perceel (ver)pacht, dan moet u de maximale pacht prijs voor elk perceel afzonderlijk berekenen.

Belangrijk

De wijziging van de pacht prijs werkt automatisch door in de pacht overeenkomst. De verpachter kan de nieuwe pacht prijs met ingang van het eerstvolgende pacht jaar na 1 juli in rekening brengen. Als de verpachter dit in de praktijk niet doorberekent, kan hij dat later doorgaans alsnog doen. De verpachter mag geheel of gedeeltelijk van een verhoging van de pacht prijs afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

4.2 Per pachtoBJECT toegelicht

4.2.1 Pacht prijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

Voor het berekenen van de maximale pacht prijs per jaar voor overeenkomsten ingegaan vanaf 1 september 2007 moet u twee dingen weten: de regionale maximale pacht prijs en de vrije verkeerswaarde van de grond.

Op basis van het opbrengend vermogen van de grond hebben we per regionaal pachtgebied de maximale pacht prijs per ha bepaald. De vrije verkeerswaarde van de grond is de verkoopwaarde van de grond in onverpachte staat bij voortgezet agrarisch gebruik.

Voor pachtovereenkomsten ingegaan vanaf 1 september 2007 geldt in principe de hoogst toelaatbare pacht prijs per regio als maximale pacht prijs (rekenregel 1). Behalve als de regionale pacht prijs hoger is dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond. In dat geval geldt 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond als maximale pacht prijs per hectare per jaar (rekenregel 2). Pacht en verpachter kunnen natuurlijk altijd zelf een andere pacht prijs afspreken. Zolang de pacht prijs die ze afspreken maar niet hoger is dan de maximale pacht prijs.

Voorbeelden

Voorbeeld 4

Pacht en verpachter willen een pachtovereenkomst voor grasland afsluiten in de gemeente Aalten. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 40.000 per ha.

Rekenregel 1: de hoogst toelaatbare pacht prijs in de pacht regio

Aalten behoort tot de pacht regio Oostelijk veehouderij gebied. De regio norm is € 573. De pacht prijs wordt dan € 573 per ha per jaar als deze prijs ook aan rekenregel 2 voldoet.

Rekenregel 2: de pacht prijs mag niet hoger dan 2% van de vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 40.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 40.000 = € 800$ per hectare. Dit bedrag is hoger dan de pacht prijs op basis van rekenregel 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1 en 2 wordt de nieuwe pacht prijs € 573 per hectare.

Voorbeeld 5

Pacht en verpachter hebben ingaande 1 september 2012 een pachtovereenkomst afgesloten voor bouwland in de gemeente Gouda met een pacht prijs van € 582 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 35.000 per ha.

Rekenregel 1: de hoogst toelaatbare pachtprijs in de pachtregio

Haarlem behoort tot de pachtregio Hollands/Utrechts weidegebied. De regionorm is € 722. De pachtprijs wordt dan € 722 per ha per jaar als deze prijs ook aan rekenregel 2 voldoet.

Rekenregel 2: de pachtprijs mag niet hoger dan 2% van de vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 35.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 35.000 = € 700$ per hectare. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 2 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1 en 2 wordt de nieuwe pachtprijs € 700 per hectare.

4.2.2 Pachtprizen voor fruitteelt

Bij overeenkomsten ingegaan vanaf 1 september 2007 kunnen pachter en verpachter een toeslag op de pachtprijs afspreken voor boomopstanden die zijn aangelegd en opgekweekt door de verpachter. Deze toeslag is 10% van de waarde van de boomopstand bij het aangaan van de overeenkomst per hectare per jaar voor een boomopstand van zeer goede kwaliteit, in volle productie, aangelegd en opgekweekt door de verpachter. Voor de overige boomgaarden (dus van mindere kwaliteit of mindere productie) geldt een toeslag die in redelijke verhouding staat tot de toeslag van

10%. Is de boomgaard aangelegd en opgekweekt door de pachter, dan is de toeslag nihil.

4.2.3 Pachtprizen voor tuinland

Voor tuinland geldt dezelfde berekeningswijze als bij 4.2.1, maar u neemt nu als basis voor de berekeningen de maximale pachtprijs per pachtregio voor tuinland voor overeenkomsten ingegaan vanaf 1 september 2007 (bijlage 2A).

4.2.4 Pachtprizen voor agrarische woningen

Met tabel 3A kan de maximaal toelaatbare pachtprijs (per maand) van agrarische woningen worden berekend. De in de tabel opgenomen bedragen zijn verhoogd met het inflatiepercentage van 2,5%. Vul bij een wijziging van de pachtprijs van de woning samen het formulier 'Puntenstelsel agrarische woningen' in (bijlage 3B). Zo kunt u het makkelijkst tot een goede overeenkomst komen. Wilt u hulp bij het berekenen van de maximale pachtprijs? Neemt u dan contact op met een adviseur, bijvoorbeeld een notaris, rentmeester, makelaar of met uw belangenorganisatie.

5

Pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen

Sinds 1 juli 2012 stellen we de maximale pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen (zoals een stal, schuur of silo) op een andere manier vast. We maken daarbij geen onderscheid tussen overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 en overeenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007. De maximale pacht prijs per hectare is afhankelijk van het bedrijfstype en de doelmatigheid van de bedrijfsgebouwen. De nieuwe pachtprijzen zijn berekend op basis van de gemiddelde jaarlijkse kosten van de agrarische bedrijfsgebouwen in eigendom voor de verpachter.

De maximale pacht prijs per hectare per jaar voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw bedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven is opgenomen in onderstaande tabel. Bij de toepassing van deze normen houden we rekening met de oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen geschikt zijn.

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 455	€ 358	€ 273	€ 201	€ 140	€ 81
Melkvee	€ 1.168	€ 919	€ 702	€ 515	€ 359	€ 206
Overig	€ 703	€ 554	€ 422	€ 310	€ 216	€ 124

De bedragen in de tabel zijn de maximale pachtprizen. Als pachter en verpachter de tussen hen geldende pachtprijs niet aanpassen wordt de pachtprijs van rechtswege wel herzien met een veranderpercentage. Vanaf 1 juli 2013 is dit veranderpercentage 2%.

Als pachter en verpachter in onderling overleg besluiten om de pachtprijs met gebruikmaking van de nieuwe tabel te wijzigen door middel van een pachtwijzigingsovereenkomst dan toetst de grondkamer de overeengekomen pachtprijs aan de maximale pachtprijs in de tabel. In deze situatie wordt van pachter en verpachter verwacht dat zij samen bepalen in welke doelmatigheidscategorie het bedrijfsgebouw hoort.

Komen de partijen er samen niet uit, dan kunnen zij de grondkamer met een herzieningsverzoek vragen te bepalen in welke doelmatigheidscategorie het bedrijfsgebouw valt en wat de maximale pachtprijs is. Als de pachter of de verpachter een verzoek tot herziening van pachtprijs indient bij de grondkamer stelt de grondkamer de pachtprijs vast op de maximale

pachtprijs overeenkomstig de bedragen in de tabel.

Als de pachtprijs is vastgesteld wordt deze voortaan jaarlijks van rechtswege herzien met het veranderpercentage. Als de doelmatigheid van het bedrijfsgebouw wijzigt (de doelmatigheid kan beter worden wanneer de verpachter verbeteringen aanbrengt, de doelmatigheid wordt op den duur slechter als er geen investeringen worden gedaan) is het op zijn plaats dat de pachtprijs weer wordt herzien met een pachtwijzigingsovereenkomst of met een verzoek tot herziening van de pachtprijs.

Hoe bepaalt u in welke doelmatigheids- categorie een bedrijfsgebouw valt?

Voor de bepaling van de doelmatigheids-
categorie is de leeftijd dikwijls een goede
indicatie. Een bedrijfsgebouw wordt in het
algemeen minder doelmatig naarmate het
ouder wordt:

Leeftijd bedrijfsgebouw	Doelmatigheid
Jonger dan 8 jaar	Nieuw
8 tot en met 14 jaar	Zeer goed
15 tot en met 21 jaar	Goed
22 tot en met 28 jaar	Redelijk
29 tot en met 35 jaar	Matig
Ouder dan 35 jaar	Slecht

De doelmatigheid van een bedrijfsgebouw
is niet alleen afhankelijk van de leeftijd,
vooral de kwaliteit is van belang. Onder
andere de volgende factoren kunnen van
invloed zijn op de kwaliteit:

- tussentijdse investeringen door de
verpachter in het bedrijfsgebouw
- de aanwezigheid van meerdere
bedrijfsgebouwen in een complex,
waardoor niet één leeftijd vastgesteld
kan worden
- goed of juist slecht onderhoud gepleegd
door de verpachter
- de kwaliteit van de gebruikte materialen
en constructie bij de bouw van het
bedrijfsgebouw
- de aanwezigheid van meer (opslag)
ruimten, stallen en aansluitingen dan
gemiddeld, etc.

Is de kwaliteit van het bedrijfsgebouw beter
dan de kwaliteit die over het algemeen kan
worden verwacht van een gebouw van die
leeftijd? Dan kiest u voor een hogere doel-
matigheidscategorie, met de daarbij
behorende hogere pachtprijs.

Is de kwaliteit van het bedrijfsgebouw
slechter dan de kwaliteit die over het
algemeen kan worden verwacht van een
gebouw van die leeftijd? Dan kiest u voor
een lagere doelmatigheidscategorie, met
de daarbij behorende lagere pachtprijs.

De doelmatigheid ter plaatse is dus leidend
voor het bepalen van de doelmatigheids-
categorie voor een bedrijfsgebouw,
de leeftijd is slechts een indicatie.

6

Pacht: toen en nu

In 1959 was ruim de helft van de totale oppervlakte landbouwgrond in Nederland verpacht. Vijftig jaar later is dat nog maar een kwart. Die sterke afname van het pachtareaal is niet goed voor de agrarische sector. Pacht moet voor de pachter en de verpachter een aantrekkelijke manier van grondgebruik blijven om nu én in de toekomst over voldoende pachtareaal te kunnen beschikken. Om dit te bereiken zijn op 1 september 2007 de pachtregels op een aantal punten flexibeler geworden, waardoor de pachtregels beter aansluiten op de wensen in de praktijk.

6.1 Nieuwe regels en prijzen sinds 1 september 2007

De pachtprizen zijn van belang voor het behoud van voldoende pachtareaal. Daarover heeft de Commissie Pachtnormen in 2006 het advies “Evenwicht in pacht-normen” uitgebracht. In deze commissie waren alle organisaties van pachters en verpachters vertegenwoordigd. Het kabinet heeft het advies grotendeels overgenomen in het Pachtprizenbesluit 2007. De wettelijke regels voor pacht zijn onderdeel geworden van het Burgerlijk Wetboek. Hiermee verviel de Pachtwet.

In 2009 zijn twee wijzigingen doorgevoerd in het Pachtprizenbesluit 2007. De eerste wijziging was een uitbreiding van het aantal pachtprijsgebieden van acht naar veertien,

de tweede de introductie van een plafond van 110% van de maximaal toelaatbare pachtprijs (regionorm) voor overeenkomsten ingegaan voor 1 september 2007.

In 2011 is voor overeenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 een ondergrens van 90% van de regionorm ingevoerd (zie 2.3.3). De pachtprizen worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks in plaats van tweejaarlijks aangepast.

In 2012 is de systematiek voor het vaststellen van de maximale pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen aangepast. In plaats van de Consumentenprijsindex wordt nu de Bouwkostenindex gebruikt. Het nieuwe systeem werkt net als het oude met hectarenormen, maar wijkt op de volgende punten af:

1. De hectarenormen zijn gebaseerd op de gemiddelde kosten van gebouwen in eigendom
2. De staffeling in het oude systeem, waarbij de hectarenorm afneemt naarmate het aantal hectares toeneemt, is komen te vervallen
3. Het aantal doelmatigheidsklassen is uitgebreid van 3 naar 6
4. Er wordt een nieuwe indeling in bedrijfstypen gehanteerd, te weten akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven.

In hoofdstuk 5 leest u hier meer over.

6.2 Wijzigingen per pachtvorm

6.2.1 Algemeen

Er is sinds 1 september 2007 een nieuwe indeling voor land gekomen: grasland, bouwland en fruitteeltgrond en tuinland. De basis van de maximale pachtprijs is het opbrengend vermogen van de grond. Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs per pachtregio als maximaal te betalen pachtprijs. Voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderingpercentage. Toepassing van het veranderingpercentage mag niet tot gevolg hebben dat de pachtprijs hoger dan 110% of lager dan 90% van de regionorm wordt.

De pachtprijsverhogingen werken automatisch (van rechtswege) door in de overeenkomst. De verpachter kan geheel of gedeeltelijk van een verhoging afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

Voor alle overeenkomsten geldt dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik. De toeslag voor fruitteeltgrond is maximaal 10% van de getaxeerde waarde van de boomopstand.

De hoogst toelaatbare pachtprijs van bedrijfsgebouwen hangt af van het bedrijfstype en de doelmatigheid.

De pachtprijs van agrarische woningen volgt het huurbeleid. De verouderingsaftrek is vervallen.

De verpachter kan de reguliere pachtovereenkomst niet meer opzeggen als de pachter 65 jaar wordt.

6.2.2 Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter

Dit is een nieuwe pachtvorm voor los land voor een aaneengesloten periode van zes jaar of korter. Het is een schriftelijke overeenkomst tussen pachter en verpachter. De grondkamer moet de pachtovereenkomst goedkeuren, maar toetst de pachtprijs niet. Er geldt geen maximale pachtprijs en geen prijsaanpassing volgens het Pachtprijzenbesluit 2007. Pachter en

verpachter zijn dus vrij een pachtprijs af te spreken. Het continuatierecht, het voorkeursrecht en het recht op medepacht of indeplaatsstelling zijn niet van toepassing. Pachtter en verpachter kunnen na afloop van het contract een nieuwe overeenkomst afsluiten voor deze pachtvorm. De nieuwe overeenkomst hoeft niet aan te sluiten op de oude overeenkomst.

6.2.3 Geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar

Dit is een nieuwe pachtvorm voor los land voor een aaneengesloten periode langer dan zes jaar. Het is een schriftelijke overeenkomst tussen pachtter en verpachter. De grondkamer moet de pachtovereenkomst goedkeuren. Er geldt een maximale pachtprijs en prijsaanpassing volgens het Pachtprizenbesluit 2007. De grondkamer toetst de overeenkomst. Het continuatierecht, het voorkeursrecht en het recht op medepacht of indeplaatsstelling zijn niet van toepassing. Pachtter en verpachter kunnen na afloop van het contract een nieuwe overeenkomst afsluiten voor deze pachtvorm. De nieuwe overeenkomst hoeft niet aan te sluiten op de oude overeenkomst.

6.2.4 Eenmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land

Deze pachtvorm is vervallen. Sinds 1 september 2007 kunnen partijen kiezen voor de geliberaliseerde pachtvorm.

6.3 Wijzigingen voorkeursrecht

Bij verkoop (vervreemding) van het pachtobject gelden sinds 2007 nieuwe regels voor het voorkeursrecht van de pachtter. Het voorkeursrecht geldt niet als de verpachter het pachtobject verkoopt aan een “veilige verpachter”. De koper is een ‘veilige verpachter’ als hij voordat de levering van het pachtobject plaatsvindt schriftelijk aan de pachtter verklaart dat de pachtter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het gepachte niet voor eigen gebruik zal opeisen. Deze schriftelijke verklaring kan bijvoorbeeld als bepaling in de koopakte worden opgenomen.

Als het pachtobject niet verkocht wordt aan een veilige verpachter, geldt het voorkeursrecht. Dit betekent dat:

- de verpachter het object éérs moet aanbieden aan de pachtter
- de pachtter niet de vrije verkeerswaarde betaalt, maar de waarde van het object in verpachte staat.

Het kan voorkomen dat de voormalige pachtter – de nieuwe eigenaar dus – het object binnen tien jaar na aankoop geheel of gedeeltelijk zelf weer wil verkopen. De voormalige verpachter heeft dan recht op een deel van het voordeel dat de voormalige pachtter had doordat hij de waarde in verpachte staat betaalde in plaats van de vrije verkeerswaarde.

De hoogte van die compensatie hangt af van het voordeel dat de voormalige pachter heeft behaald, omdat hij het object kon kopen voor de waarde in verpachte staat.

Dit voordeel is het verschil (op het moment van aankoop) tussen de waarde van het object in pachtvrije staat en de waarde in verpachte staat (dat is dus de prijs die hij heeft betaald). Dit is de hoofdregel. Daarop geldt één uitzondering:

Als de waarde van het pachtobject in pachtvrije staat bij verkoop door de voormalige pachter lager is dan de waarde in pachtvrije staat bij de aankoop, dan is het voordeel het verschil tussen de waarde in pachtvrije staat bij verkoop en de waarde in verpachte staat bij de aankoop.

De hoogte van de compensatie hangt ook af van het aantal jaren tussen het moment van de verkrijging door de pachter en het moment dat hij het object weer verkoopt.

Voor elk jaar dat is verstreken sinds de aankoop, mag de voormalige pachter 1/10 houden van het voordeel dat hij heeft behaald. Na één jaar mag hij dus 1/10 houden en heeft de voormalige verpachter recht op 9/10 van het voordeel. Na twee jaar mag hij 2/10 houden en heeft de voormalige verpachter recht op 8/10. En na tien jaar mag de voormalige pachter het hele voordeel houden.

Belangrijk

Het staat pachter en verpachter vrij om hiervan af te wijken. Ze moeten daar dan zelf afspraken over maken. Waar eerder wordt gesproken over verkoop, geldt dat ook voor de andere vormen van vervreemding: overdracht of vestiging van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

6.4 Overgangsbepalingen

Wat betekenen de wettelijke pachtregels voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan vóór 1 september 2007? De hoofdregel is dat de nieuwe regels van toepassing zijn. Als u een reguliere pachtovereenkomst heeft, dan zijn de pachtregels van 2007 van toepassing. De oude regels voor de reguliere pachtovereenkomst zijn namelijk voortgezet in het nieuwe recht, waarbij enkele aanpassingen en verbeteringen zijn aangebracht. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de wijziging van het voorkeursrecht. De nieuwe regels van het voorkeursrecht zijn daarom van toepassing.

Als u voor 1 september 2007 een eenmalige pachtovereenkomst bent ingegaan, dan blijft deze gelden. Het nieuwe recht heeft tot gevolg dat u na 1 september 2007 geen nieuwe eenmalige pachtovereenkomst meer kunt aangaan. Het nieuwe recht kent een nieuwe pachtvorm: de geliberaliseerde pacht voor los land.

Uw eenmalige pachtovereenkomst verandert niet ineens in een reguliere pachtovereenkomst of een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land voor zes jaar of korter of langer dan zes jaar. Wat u onder het oude recht heeft afgesproken over de duur van de overeenkomst en de vrijheden die toen golden voor eenmalige pachtovereenkomsten, blijft onveranderd.

Het gevolg van het nieuwe recht is dat dezelfde verpachter en pachter na afloop van de termijn van de eenmalige pachtovereenkomst voor hetzelfde stuk land een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land kunnen aangaan.

7

Begrippen in deze brochure

We gebruiken in deze brochure de volgende begrippen:

Pacht = Wettelijk is er sprake van pacht als de ene partij (de verpachter) een onroerende zaak (gebouw of grond) aan een andere partij (de pachter) in gebruik geeft voor de landbouw en waarvoor de pachter een tegenprestatie moet voldoen.

Landbouw = Bedrijfsmatige landbouw.

Reguliere pacht = Pacht met alle bijbehorende wettelijke bescherming.

Teeltpacht = Een pachtvorm voor los land voor éénjarige of tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.

Geliberaliseerde pacht van los land = Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke regels dan voor reguliere pacht.

Continuatierecht = Het recht dat een reguliere pachtovereenkomst in principe elke zes jaar van rechtswege met zes jaar wordt verlengd.

Melioratierecht = Bij het einde van de pacht is de verpachter verplicht aan de pachter een vergoeding te geven voor verbeteringen die door de pachter zijn aangebracht. Deze vergoeding kan niet hoger zijn dan de waardestijging van het pachtoject aan het einde van de pacht. De vergoeding wordt lager naarmate de pachter langer van de verbeteringen heeft kunnen profiteren. De pachter heeft alleen recht op een vergoeding als hij de verpachter op tijd en schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van de geplande verbeteringen met daarbij een opgave van de geschatte kosten.

Pachtoverneming en medepacht =

De pachter kan bij de pachtkamer een vordering tot indeplaatsstelling of medepacht indienen. Deze vordering wordt alleen toegewezen voor de echtgenoot of geregistreerde partner, bloed- en aanverwanten in de rechte lijn en pleegkinderen van de pachter. Voor andere personen geldt indeplaatsstelling of medepacht alleen als de verpachter daarmee akkoord gaat.

Hoeve = Een complex dat bestaat uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan, inclusief het land dat daarbij hoort en dat gebruikt wordt voor landbouw.

Land = Grasland, bouwland, tuinland en fruitteeltgronden, al dan niet als onderdeel van een hoeve.

Los land = Afzonderlijk perceel grond dat niet als onderdeel van een complete hoeve wordt gepacht.

Pachtobjecten = De verschillende te pachten onroerende zaken als onderdeel van een hoeve of afzonderlijk, zoals grond, agrarische woningen en agrarische bedrijfsgebouwen.

Prijstoets = Toets door de grondkamer op de juistheid van de pachtprijs.

Veilige verpachter = Verpachter die schriftelijk aan de pachter verklaart dat hij afziet van het recht om het gepachte op te eisen voor eigen gebruik.

Vervreemden = De verpachter verkoopt het pachtobject of verstrekt een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik aan een ander.

Voorkeursrecht = Het recht van de pachter om als eerste in aanmerking te komen als de verpachter het pachtobject wil vervreemden aan een iemand anders dan een veilige verpachter.

Vrije verkeerswaarde = Waarde van het land in onverpachte staat bij voortgezet agrarisch gebruik.

Bijlagen

Overzicht

1. **Grasland, bouwland en fruitteeltgrond**
 - 1A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen voor land zonder woning of andere opstallen voor pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
 - 1B. Regionale veranderpercentages voor pachtvereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007
 - 1C. Regionale indeling pacht prijsgebieden
2. **Tuinland**
 - 2A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen voor tuinland per hectare per jaar voor pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
 - 2B. Regionaal veranderpercentage voor pachtvereenkomsten voor tuinland ingegaan voor 1 september 2007
 - 2C. Regionale pacht prijsgebieden voor tuinland
3. **Agrarische woningen**
 - 3A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische woningen voor pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
 - 3B. Puntenstelsel agrarische woningen
 - 3C. Veranderpercentage voor pacht prijzen agrarische woningen voor pachtvereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007
4. **Agrarische bedrijfsgebouwen: akkerbouw-, melkvee- en overige bedrijven**
 - 4A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen per hectare per jaar voor agrarische bedrijfsgebouwen voor gewijzigde pachtvereenkomsten
 - 4B. Veranderpercentage voor tussen partijen geldende pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen
5. **Adressen van de grondkamer**

1. Grasland, bouwland en fruitteeltgrond

1A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen (regionormen) voor land zonder woning of andere opstallen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 633
Veenkoloniën en Oldambt	€ 522
Noordelijk weidegebied	€ 693
Oostelijk veehouderijgebied	€ 573
Centraal veehouderijgebied	€ 527
IJsselmeerpolders	€ 786
Westelijk Holland	€ 462
Waterland en Droogmakerijen	€ 373
Hollands Utrechts weidegebied	€ 722
Rivierengebied	€ 823
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 522
Zuidwest Brabant	€ 583
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 671
Zuid-Limburg	€ 751

1B. Regionale veranderpercentages voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	-11
Veenkoloniën en Oldambt	9
Noordelijk weidegebied	15
Oostelijk veehouderijgebied	5
Centraal veehouderijgebied	-15
IJsselmeerpolders	-28
Westelijk Holland	-10
Waterland en Droogmakerijen	-4
Hollands Utrechts weidegebied	24
Rivierengebied	11
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-30
Zuidwest Brabant	-6
Zuidelijk veehouderijgebied	6
Zuid-Limburg	5

1C. Regionale indeling pachtprijsgebieden

Regionummer	Naam	Regionummer	Naam
1	<i>Bouwhoek en Hogeland, bestaande uit de gemeenten:</i>	2	<i>Veenkoloniën en Oldambt, bestaande uit de gemeenten:</i>
	De Marne		Aa en Hunze
	Dongeradeel		Appingedam
	Eemsmond		Assen
	Ferwerderadiel		Bellingwedde
	Franekeradeel		Borger-Odoorn
	Harlingen		Delfzijl
	Het Bildt		Emmen
	Kollumerland en Nieuwkruisland		Hoogezand-Sappemeer
	Leeuwarderadeel		Menterwolde
	Loppersum		Midden-Drenthe
	Menaldumadeel		Pekela
			Reiderland

Regionummer	Naam
	Scheemda
	Slochteren
	Stadskanaal
	Tynaarlo
	Veendam
	Vlagtwedde
	Winschoten
3	<i>Noordelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Achtkarspelen
	Ameland
	Bedum
	Boarnsterhim
	Bolsward
	Dantumadiel
	De Wolden
	Gaasterlân-Sleat
	Groningen
	Groote gast
	Haren
	Heerenveen
	Leek
	Leeuwarden
	Lemsterland
	Littenseradiel
	Marum
	Meppel
	Nijefurd
	Noordenveld
	Ooststellingwerf
	Opsterland
	Schiermonnikoog
	Skarsterlân

Regionummer	Naam
	Smallingerland
	Sneek
	Ten Boer
	Terschelling
	Tytsjerksteradiel
	Vlieland
	Westerveld
	Weststellingwerf
	Winsum
	Wûnseradiel
	Wymbritseradiel
	Zuidhorn
	Dalfsen
	Kampen
	Staphorst
	Steenwijkerland
	Zwartewaterland
	Zwolle
4	<i>Oostelijk veehouderijgebied, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Aalten
	Almelo
	Berkelland
	Beuningen
	Borne
	Bronckhorst
	Brummen
	Deventer
	Dinkelland
	Doesburg
	Doetinchem
	Druten
	Duiven

Regionummer	Naam
	Enschede
	Groesbeek
	Haaksbergen
	Hellendoorn
	Hengelo
	Heumen
	Hof van Twente
	Lochem
	Losser
	Millingen aan de Rijn
	Montferland
	Oldenzaal
	Olst-Wijhe
	Oost Gelre
	Oude IJsselstreek
	Raalte
	Rheden
	Rijnwaarden
	Rijssen-Holten
	Tubbergen
	Twenterand
	Ubbergen
	Voorst
	West Maas en Waal
	Westervoort
	Wierden
	Wijchen
	Winterswijk
	Zevenaar
	Zutphen
	Coevorden
	Hoogeveen
	Hardenberg
	Ommen

Regionummer	Naam
5	<i>Centraal veehouderijgebied, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Apeldoorn
	Barneveld
	Ede
	Elburg
	Epe
	Ermelo
	Harderwijk
	Hatterum
	Heerde
	Leusden
	Nijkerk
	Nunspeet
	Oldebroek
	Putten
	Renswoude
	Rhenen
	Scherpenzeel
	Veenendaal
	Woudenberg
6	<i>IJsselmeerpolders, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Almere
	Dronten
	Lelystad
	Noordoostpolder
	Urk
	Wieringen
	Wieringermeer
	Zeewolde

Regionummer	Naam
7	<i>Westelijk Holland, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Aalsmeer
	Alkmaar
	Amstelveen
	Andijk
	Anna Paulowna
	Bergen (NH)
	Beverwijk
	Bloemendaal
	Castricum
	Den Helder
	Drechterland
	Enkhuizen
	Haarlem
	Haarlemmermeer
	Harenkarspel
	Heemskerk
	Heemstede
	Heerhugowaard
	Heiloo
	Hoorn
	Koggenland
	Langedijk
	Medemblik
	Niedorp
	Opmeer
	Schagen
	Stede Broec
	Texel
	Uithoorn
	Velsen
	Wervershoof
	Zandvoort

Regionummer	Naam
	Zijpe
	Albrandswaard
	Barendrecht
	Boskoop
	Capelle aan den IJssel
	Delft
	's-Gravenhage
	Hendrik-Ido-Ambacht
	Hillegom
	Kaag en Braassem
	Katwijk
	Lansingerland
	Leiden
	Leiderdorp
	Leidschendam-Voorburg
	Lisse
	Maassluis
	Midden-Delfland
	Nieuwerkerk aan den IJssel
	Noordwijk
	Noordwijkerhout
	Oegstgeest
	Pijnacker-Nootdorp
	Ridderkerk
	Rijnwoude
	Rijswijk
	Rotterdam
	Rozenburg
	Schiedam
	Teylingen
	Vlaardingenv
	Voorschoten
	Waddinxveen
	Wassenaar

Regionummer	Naam
	Westland
	Zevenhuizen-Moerkapelle
	Zoetermeer
	Zoeterwoude
	Zwijndrecht
8	<i>Waterland en Droogmakerijen bestaande uit de gemeenten:</i>
	Amsterdam
	Beemster
	Edam-Volendam
	Graft-De Rijp
	Haarlemmerliede en Spaarnwoude
	Landsmeer
	Oostzaan
	Purmerend
	Schermer
	Uitgeest
	Waterland
	Wormerland
	Zaanstad
	Zeevang
9	<i>Hollands/Utrechts weidegebied, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Abcoude
	Alblasserdam
	Alphen aan den Rijn
	Amersfoort
	Baarn
	Bergambacht
	Blaricum
	Bodegraven

Regionummer	Naam
	Breukelen
	Bunschoten
	Bussum
	De Bilt
	De Ronde Venen
	Diemen
	Eemnes
	Giessenlanden
	Gorinchem
	Gouda
	Graafstroom
	Hardinxveld-Giessendam
	Hilversum
	Huizen
	IJsselstein
	Krimpen aan den IJssel
	Laren
	Leerdam
	Liesveld
	Loenen
	Lopik
	Montfoort
	Moordrecht
	Muiden
	Naarden
	Nederlek
	Nieuw-Lekkerland
	Nieuwegein
	Nieuwkoop
	Ouder-Amstel
	Ouderkerk
	Oudewater
	Papendrecht
	Reeuwijk

Regionummer	Naam
	Schoonhoven
	Sliedrecht
	Soest
	Vianen
	Vlist
	Weesp
	Wijdmeren
	Woerden
	Zederik
10	<i>Rivierengebied, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Aalburg
	Arnhem
	Bunnik
	Buren
	Culemborg
	Geldermalsen
	's-Hertogenbosch
	Heusden
	Houten
	Lingewaal
	Lingewaard
	Maarssen
	Maasdriel
	Neder-Betuwe
	Neerijnen
	Nijmegen
	Overbetuwe
	Renkum
	Rozendaal
	Tiel
	Utrecht
	Utrechtse Heuvelrug

Regionummer	Naam
	Vught
	Wageningen
	Wijk bij Duurstede
	Woudrichem
	Zaltbommel
	Zeist
11	<i>Zuidwestelijk akkerbouwgebied, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Borsele
	Goes
	Hulst
	Kapelle
	Middelburg
	Noord-Beveland
	Reimerswaal
	Schouwen-Duiveland
	Sluis
	Terneuzen
	Tholen
	Veere
	Vlissingen
	Bernisse
	Binnenmaas
	Brielle
	Cromstrijen
	Dirksland
	Dordrecht
	Goedereede
	Hellevoetsluis
	Korendijk
	Middelharnis
	Moerdijk
	Oostflakkee

Regionummer	Naam
	Oud-Beijerland
	Spijkenisse
	Steenbergen
	Strijen
	Werkendam
	Westvoorne
12	<i>Zuidwest Brabant, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Bergen op Zoom
	Breda
	Etten-Leur
	Halderberge
	Roosendaal
	Rucphen
	Woensdrecht
	Zundert
13	<i>Zuidelijk veehouderijgebied, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Alphen-Chaam
	Asten
	Baarle-Nassau
	Bergeijk
	Bernheze
	Best
	Bladel
	Boekel
	Boxmeer
	Boxtel
	Cranendonck
	Cuijk
	Deurne
	Dongen

Regionummer	Naam
	Drimmelen
	Eersel
	Eindhoven
	Geertruidenberg
	Geldrop-Mierlo
	Gemert-Bakel
	Gilze en Rijen
	Goirle
	Grave
	Haaren
	Heeze-Leende
	Helmond
	Hilvarenbeek
	Laarbeek
	Landerd
	Lith
	Loon op Zand
	Maasdonk
	Mill en Sint Hubert
	Nuenen, Gerwen en Nederwetten
	Oirschot
	Oisterwijk
	Oosterhout
	Oss
	Reusel-De Mierden
	Schijndel
	Sint Anthonis
	Sint-Michielsgestel
	Sint-Oedenrode
	Someren
	Son en Breugel
	Tilburg
	Uden

Regionummer	Naam
	Valkenswaard
	Veghel
	Veldhoven
	Waalre
	Waalwijk
	Arcen en Velden
	Beesel
	Bergen (L)
	Echt-Susteren
	Gennep
	Helden
	Horst aan de Maas
	Kessel
	Leudal
	Maasbree
	Maasgouw
	Meerlo-Wanssum
	Meijel
	Mook en Middelaar
	Nederweert
	Roerdalen
	Roermond
	Sevenum
	Venlo
	Venray
	Weert
14	<i>Zuid-Limburg, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Beek
	Brunssum
	Eijsden
	Gulpen-Wittern
	Heerlen

Regionummer	Naam
	Kerkrade
	Landgraaf
	Maastricht
	Margraten
	Meerssen
	Nuth
	Onderbanken
	Schinnen
	Simpelveld
	Sittard-Geleen
	Stein
	Vaals
	Valkenburg aan de Geul
	Voerendaal

2 Tuinland

2A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen voor tuinland per hectare per jaar voor pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

Westelijk Holland: € 1.347

Rest van Nederland: € 755

2B. Regionaal veranderpercentage voor pachtvereenkomsten voor tuinland ingegaan voor 1 september 2007

Westelijk Holland: -12%

Rest van Nederland: -20%

2C. Regionale pacht prijsgebieden voor tuinland

Regionummer	Naam
1	Westelijk Holland, bestaande uit de gemeenten genoemd onder 7 in tabel 1C
2	Rest van Nederland, bestaande uit de overige gemeenten genoemd in tabel 1C

3. Agrarische woningen

3A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen agrarische woningen voor pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

Pachtprijzen in euro's per maand

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	172,80	82	355,13	124	555,88	166	756,61	208	957,33
41	177,11	83	359,91	125	560,66	167	761,40	209	962,13
42	181,45	84	364,69	126	565,43	168	766,16	210	966,92
43	185,77	85	369,47	127	570,22	169	770,95	211	971,67
44	190,07	86	374,25	128	575,00	170	775,71	212	976,46
45	194,40	87	379,03	129	579,78	171	780,51	213	981,24
46	198,73	88	383,81	130	584,56	172	785,28	214	986,02
47	203,04	89	388,58	131	589,33	173	790,07	215	990,80
48	207,37	90	393,38	132	594,11	174	794,82	216	995,59

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
49	211,68	91	398,15	133	598,91	175	799,63	217	1000,36
50	216,00	92	402,93	134	603,67	176	804,38	218	1005,13
51	220,31	93	407,71	135	608,46	177	809,19	219	1009,92
52	224,64	94	412,48	136	613,22	178	813,96	220	1014,71
53	228,96	95	417,26	137	618,02	179	818,74	221	1019,47
54	233,28	96	422,06	138	622,77	180	823,51	222	1024,27
55	237,60	97	426,81	139	627,57	181	828,31	223	1029,04
56	241,93	98	431,60	140	632,35	182	833,07	224	1033,81
57	246,23	99	436,39	141	637,13	183	837,87	225	1038,61
58	250,56	100	441,15	142	641,89	184	842,63	226	1043,38
59	254,87	101	445,94	143	646,69	185	847,42	227	1048,15
60	259,22	102	450,73	144	651,46	186	852,19	228	1052,95
61	263,52	103	455,50	145	656,24	187	856,98	229	1057,71
62	267,83	104	460,28	146	661,03	188	861,76	230	1062,48
63	272,14	105	465,06	147	665,79	189	866,55	231	1067,28
64	276,46	106	469,85	148	670,57	190	871,32	232	1072,05
65	280,78	107	474,62	149	675,38	191	876,10	233	1076,83
66	285,11	108	479,41	150	680,13	192	880,87	234	1081,60
67	289,42	109	484,18	151	684,92	193	885,66	235	1086,39
68	293,73	110	488,94	152	689,70	194	890,44	236	1091,17
69	298,07	111	493,74	153	694,47	195	895,22	237	1095,95
70	302,37	112	498,52	154	699,25	196	899,99	238	1100,73
71	306,71	113	503,29	155	704,04	197	904,77	239	1105,51
72	311,02	114	508,08	156	708,81	198	909,56	240	1110,27
73	315,35	115	512,86	157	713,60	199	914,34	241	1115,07
74	319,65	116	517,62	158	718,37	200	919,11	242	1119,84
75	323,99	117	522,42	159	723,15	201	923,90	243	1124,62
76	328,29	118	527,19	160	727,92	202	928,67	244	1129,41
77	332,62	119	531,97	161	732,72	203	933,44	245	1134,18
78	336,95	120	536,75	162	737,49	204	938,24	246	1138,95
79	341,27	121	541,53	163	742,26	205	942,99	247	1143,74
80	345,58	122	546,31	164	747,05	206	947,79	248	1148,52
81	350,35	123	551,10	165	751,82	207	952,57	249	1153,29
								250	1158,07

3B. Puntenstelsel agrarische woningen

1 Vertrekken (1)							
Begane grond (2)							
Woonkamer(s) (3)	m x	m =	m ² x	pt	pt		
			m ² x	pt	pt		
Slaapkamer(s) (4)	m x	m =	m ² x	pt	pt		
			m ² x	pt	pt		
Badkamer	m x	m =	m ² x	1 pt	pt		
Keuken	m x	m =	m ² x	1 pt	pt		
Bijkeuken	m x	m =	m ² x	1 pt	pt		
Eerste etage (2, 5)							
Slaapkamer(s) (6)	m x	m =	m ² x	pt	pt		
			m ² x	pt	pt		
Badkamer	m x	m =	m ² x	0,9 pt	pt		
Tweede etage (2, 5)							
Slaapkamer(s) (7)	m x	m =	m ² x	pt	pt		
			m ² x	pt	pt		
Zolder (5) max. 80 m ² en max. 40 pt	m x	m =	m ² x	0,5 pt	pt		
Vliering of zolder met vlizotrap of losse trap					pt		
2 Bijruimten							
Kelder max. 10 pt	m x	m =	m ² x	0,5 pt	pt		
Berging max. 10 pt			m ² x	0,5 pt	pt		
3 Garage (8)							
Garage 0,3 pt tot 0,6 pt per m ² , max. 12 pt					pt		
4 Woonvorm							
Woonvorm afhankelijk van de van het eigen bedrijf ondervonden hinder: max. -10 pt						-	pt
5 Keukeninrichting							
Keukeninrichting tenminste 2 pt (9); max. 12 pt					pt		
6 Sanitair							
Toilet(ten)				3 pt	pt		
Wastafel(s)/fonteintje(s)				1 pt	pt		
Douche(s)				4 pt	pt		

Bad				6 pt	pt		
Bad/douche				7 pt	pt		
Luxueuze of complete uitvoering (10) max. 5 pt					pt		
7 Centrale verwarming/warmwatervoorziening							
Centrale verwarming/warmwatervoorziening (max. 20 pt)					pt		
8 Muren							
Spouw of meer dan anderhalfsteens (0 pt)							
Steens of anderhalfsteens (max. –8 pt)						–	pt
Halfsteens/overige (max. –15 pt)						–	pt
9 Isolatie							
Gevels, dak vloer, beglazing (max. 15 pt)					pt		
10 Nutsvoorzieningen							
Niet aangesloten op riolering (max. –4 pt)						–	pt
Niet aangesloten op aardgas (max. –6 pt)						–	pt
Niet aangesloten op waterleiding (max. –10 pt)						–	pt
Niet aangesloten op elektriciteit (max. –10 pt)						–	pt
11 Afwegens							
In totaal maximaal 60 punten							
Ondoelmatige inrichting (max. –20 pt)						–	pt
Hoge energiebehoefte (max. –10 pt)						–	pt
Ontbreken beschoten kap (max. –10 pt)						–	pt
Staat van onderhoud (max. –20 pt)						–	pt
Vochtproblemen (max. –10pt)						–	pt
12 Woonomgeving (11) (negatieve factoren)							
In totaal maximaal –40 pt							
Grote afstand tot openbare weg						–	pt
Geen of onvoldoende openbaar vervoer binnen loopafstand						–	pt
Afstand tot basis- en middelbaar onderwijs groter dan loopafstand resp. fietsafstand						–	pt
Afstand tot winkels voor dagelijkse levensbehoeften groter dan 2 km						–	pt
Geen of onvoldoende stedelijke voorzieningen binnen 10 kilometer						–	pt
Hinderlijke situatie						–	pt

12 Woonomgeving (11) (negatieve factoren) - vervolg							
Overige omstandigheden die het woongenot nadelig beïnvloeden						–	pt
13 Woonomgeving (11) (positieve factoren)							
In totaal maximaal 10 pt (Bijvoorbeeld fraaie ligging)					pt		
14 Wooncomfort verbeterende omstandigheden (12)							
In totaal maximaal 20 pt					pt		
TOTAAL							
Tel alle punten in de linkerkolom op en verminder de uitkomst met de som van de punten in de rechterkolom.					pt	–	pt
Puntentotaal							

- (1) Gerekend voor zover de hoogte 1,50 meter of meer is.
- (2) Vloeroppervlakte hal, gang, toilet, overloop en trappenhuis blijft buiten beschouwing.
- (3) Per woonkamer tot en met 50 m²: 1 pt/m²; oppervlakte boven 50 m²: 0,5 pt/m².
- (4) Per slaapkamer tot en met 25 m²: 1 pt/m²; oppervlakte boven 25 m²: 0,5 pt/m².
- (5) Uitgaande van aanwezigheid vaste trap en gerekend voor zover de hoogte 1.50 meter of meer is.
- (6) Per slaapkamer tot en met 25 m²: 0,9 pt/m²; oppervlakte boven 25 m²: 0,5 pt/m².
- (7) Per slaapkamer tot en met 25 m²: 0,75 pt/m²; oppervlakte boven 25 m²: 0,4 pt/m².
- (8) De garage moet als zodanig aanwezig en in gebruik zijn in vrijstaande of in afgescheiden ruimte met deur.
- (9) Als de pachter de verouderde keukeninrichting, die de verpachter ter beschikking had gesteld, heeft vervangen.
- (10) Bijvoorbeeld: betegeling, mengkranen.
- (11) Het gaat om externe omstandigheden.
- (12) Voor zover functioneel en niet al hierboven in aanmerking genomen. Bijvoorbeeld vrijstaande woning, ligging tuin, ruime hal/gang/overloop, enzovoort.

3C Veranderpercentage voor pachtprizen agrarische woningen voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Het percentage waarmee de pachtprizen van agrarische woningen per 1 juli 2013 worden gewijzigd is 4%.

4. Agrarische bedrijfsgebouwen: akkerbouw-, melkvee- en overige bedrijven

4A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen per hectare per jaar voor agrarische bedrijfsgebouwen voor gewijzigde pachtovereenkomsten

4B. Veranderpercentage voor tussen partijen geldende pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen

Het percentage waarmee de pacht prijzen van agrarische bedrijfsgebouwen per 1 juli 2013 worden gewijzigd is 2%.

Aard van het bedrijf

Doelmatigheid

	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouwbedrijven	455	358	273	201	140	81
Melkveebedrijven	1.16	919	702	515	359	206
Overige bedrijven	703	554	42	310	216	124

5. Hoe kunt u de grondkamers bereiken?

U kunt de grondkamers telefonisch bereiken via het DR-Loket: 0800 - 22 333 22. Het correspondentieadres van de grondkamers is: postbus 363, 7400 AJ Deventer. Geef bij correspondentie aan voor welke grondkamer uw brief is (grondkamer Noord, Oost, Zuid, Noordwest of Zuidwest).

Grondkamer Noord: provincies Groningen, Friesland en Drenthe

Grondkamer Oost: provincies Overijssel en Gelderland

Grondkamer Zuid: provincies Noord-Brabant en Limburg

Grondkamer Noordwest: provincies Flevoland, Utrecht en Noord-Holland

Grondkamer Zuidwest: provincies Zuid-Holland en Zeeland

Dit is een uitgave van Dienst
Regelingen.
www.drloket.nl
Assen, augustus 2013