



Dienst Regelingen
Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie

Pacht, nieuwe regels en prijzen 2012

een wegwijzer voor de praktijk



Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Waar gaat deze brochure over? | 5 |
| 1.2 | Leeswijzer | 5 |
| 2 | Algemene informatie | 6 |
| 2.1 | De pachtvormen op een rij | 7 |
| 2.1.1 | Reguliere pacht | 7 |
| 2.1.2 | Geliberaliseerde pacht voor los land | 7 |
| 2.1.3 | Teelpacht | 8 |
| 2.2 | Andere bijzondere overeenkomsten | 8 |
| 2.2.1 | Pacht van geringe oppervlakten | 8 |
| 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? | 11 |
| 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 pachtprijzen per 1 juli 2012. De nieuwe pachtprijzen zijn de maximale pachtprijzen 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 Pachtprijzenbesluit 2007 en de Uitvoeringsregeling pacht.

Veranderingen per 1 juli 2012

De systematiek voor het vaststellen van de hoogste toelaatbare pachtprijzen voor bedrijfsgebouwen is gemoderniseerd. Deze worden voortaan gebaseerd op de gemiddelde kosten van bedrijfsgebouwen in eigendom. Verder is het aantal doelmatigheidsklassen uitgebreid en is de indeling in bedrijfstypen aangepast. In hoofdstuk 5 leest u hier meer over.

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 pachtovereenkomst heeft die is ingegaan voor 1 september 2007. Hoofdstuk 4 is belangrijk als u een pachtovereenkomst 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 pachtprijzen 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 pachtvereenkomst gaat afsluiten.

Voor pachtvormen waarvoor pacht-prijsbescherming geldt volgens het Pachtprizenbesluit 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, Landbouw en Innovatie (EL&I) 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 pacht-prijs mag niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald volgens het Pachtprizenbesluit 2007. De maximale

pachtprijzen worden jaarlijks op 1 juli vastgesteld door een wijziging van de Uitvoeringsregeling 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 Teeltpacht

Een overeenkomst voor teeltpacht (artikel 7:396 BW) kunt u afsluiten als u bijvoorbeeld aardappels, bloembollen of suikerbieten gaat telen. De grondkamer hoeft een teeltpachtovereenkomst 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 teeltpachtovereenkomst 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 teeltpachtovereenkomst 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 pachtprizen voor land

Bij het berekenen van de maximale pachtprizen 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 pachtprijsgebied een maximale pachtprijs en een veranderpercentage vast. De maximale pachtprizen en de veranderpercentages worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks vastgesteld.

Voor de categorie grasland, bouwland en fruitteeltgrond vindt u de hoogst toelaatbare pachtprizen, de regionale veranderpercentages en de gebiedsindeling in bijlage 1.

Voor de categorie tuinland vindt u de hoogst toelaatbare pachtprizen, 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 pachtprijs maken we onderscheid tussen pachtvereenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007 en overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007.

2.3.2 Pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

We stellen voor deze overeenkomsten per pachtprijsgebied jaarlijks de maximale pachtprijs vast. Dit is de regionorm. Daarbij mag de pachtprijs niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. We bepalen de maximale pachtprijs 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 pachtprijs lager is dan de maximale, wordt de pachtprijs jaarlijks van rechtswege herzien evenredig aan de stijging of daling van de maximale pachtprijs van dat betreffende jaar.

Voorbeeld:

Een pachtvereenkomst voor los land in het Noordelijk weidegebied is ingegaan op

1 november 2011. De hoogst toelaatbare pachtprijs is 619 euro per ha, maar verpachter en pachter komen onderling een pachtprijs overeen van 550 euro per hectare. De hoogst toelaatbare pachtprijs per 1 juli 2012 is 603 euro per hectare. De pachtprijs per hectare ingaande 1 november 2012 wordt voor deze overeenkomst dan van rechtswege herzien in $603/619$ keer 550 oftewel 536 euro per hectare.

2.3.3 Pachtvereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Voor deze overeenkomsten stellen we per pachtprijsgebied 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 pachtvereenkomst. Pachter en verpachter kunnen die wijziging direct doorberekenen in de pachtprijs. Het Pachtprijzenbesluit 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 pacht prijzen voor agrarische woningen

Voor pachtovereenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan stellen we jaarlijks de maximale pacht prijzen 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 huurprijzen woonruimte. In hoofdstuk 3.3.3 leest u hier meer over.

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

2.3.5 Uitgangspunten pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen

De maximale pacht prijzen 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 pacht prijs 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 pacht prijs gerechtvaardigd kan zijn.

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

Voorbeelden van beperkingen in het grondgebruik die een verlaging van de pacht prijs 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;
- dijkta luds 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 Teeltpachtovereenkomst

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

- U vermeldt in de aanhef van de overeenkomst dat het om teeltpacht (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 buiten-sporig 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.

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 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 2012 5% van de pachtsom met een minimum van € 94 en een maximum van € 399. Het kan zijn dat de grondkamer hiervoor een taxatie moet uitvoeren. Hiervoor worden geen aparte kosten in rekening gebracht. De actuele tarieven voor 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.

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 pacht objecten:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen

We lichten per pacht object 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 pachtoject 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 -2%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan € 725 - 2% van € 725 = € 710,50 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 € 623. 110% hiervan is € 685,30. 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 € 623. De pachtprijs mag dus niet lager worden dan $€ 623 - 10\% = € 560,70$ 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 € 710,50 per hectare.

Voorbeeld 2

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst 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 7%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan $€ 600 + 7\%$ van $€ 600 = € 642$ 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 € 715. De pachtprijs mag dus niet hoger worden dan $€ 715 + 10\% = € 786,50$ 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 pachtovereenkomst 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 € 110.000 per ha.

Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage tuinland

Heemstede maakt deel uit van het pachtprijsgebied Westelijk Holland: het regionaal veranderpercentage is 30%. De pachtprijs per hectare wordt dan $€ 1.500 + 30\% \text{ van } € 1.500 = € 1.950$ 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

De regionorm voor tuinland in Westelijk Holland is € 1.533. De pachtprijs mag dus niet hoger worden dan $€ 1.533 + 10\% = € 1.686,30$ per ha. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. De pachtprijs wordt dan € 1.686,30 als deze 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

Deze rekenregel is niet van toepassing omdat het veranderpercentage positief is. Door het veranderpercentage kan de pachtprijs dus niet lager worden. Rekenregel 2 is dus bepalend als de 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 € 110.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 110.000 = € 2.200$ per hectare. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 2 en dus is rekenregel 2 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de pachtprijs € 1.686,30 per hectare.

3.3.3 Pachtprijzen voor agrarische woningen

De pachtprijzen voor agrarische woningen in overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 worden jaarlijks gewijzigd met een veranderpercentage. Dit veranderpercentage is voor 2012: 2,3%. De pachtverhogingen werken automatisch (van rechtswege) door in de overeenkomst. U hoeft de van rechtswege gewijzigde pachtprijzen 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 pachtprizen 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 pachtprijsbescherming geldt.

Voor de pachtprijs 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 pachtprizen 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 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 adviseur van 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 kunt lezen in hoofdstuk 2, 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 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.

4.2 Per pachtobject toegelicht

4.2.1 Pachtprizen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

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

Op basis van het opbrengend vermogen van de grond hebben we per regionaal pachtgebied de maximale pachtprijs 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 pachtprijs per regio als maximale pachtprijs (rekenregel 1). Behalve als de regionale pachtprijs 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 pachtprijs per hectare per jaar (rekenregel 2). Pacht en verpachter kunnen natuurlijk altijd zelf een andere pachtprijs afspreken. Zolang de pachtprijs die ze afspreken maar niet hoger is dan de maximale pachtprijs.

Voorbeelden

Voorbeeld 4

Pachter 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 pachtprijs in de pachtregio

Aalten behoort tot de pachtregio Oostelijk veehouderijgebied. De regionorm is € 548. De pachtprijs wordt dan € 548 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 € 40.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 40.000 = € 800$ per hectare. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs op basis van rekenregel 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1 en 2 wordt de nieuwe pachtprijs € 548 per hectare.

Voorbeeld 5

Pachter en verpachter hebben ingaande 1 september 2011 een pachtovereenkomst afgesloten voor bouwland in de gemeente Haarlem met een pachtprijs van € 396 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 45.000 per ha.

Rekenregel 1: de hoogst toelaatbare pachtprijs in de pachtregio

Haarlem behoort tot de pachtregio Westelijk Holland. De regionorm is € 515. De pachtprijs wordt dan € 515 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 € 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 toepassing van rekenregels 1 en 2 wordt de nieuwe pachtprijs € 515 per hectare.

4.2.2 Pachtprijzen 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 Pachtprijzen 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 Pachtprijzen voor agrarische woningen

In tabel 3A staan de maximale pachtprijzen van agrarische woningen. 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 pachtprijs 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 pachtprijs 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.

| Aard van het bedrijf | Doelmatigheid | | | | | |
|----------------------|---------------|-----------|---------|----------|---------|---------|
| | Nieuw | Zeer goed | Goed | Redelijk | Matig | Slecht |
| Akkerbouw | € 446,- | € 351,- | € 268,- | € 197,- | € 137,- | € 79,- |
| Melkvee | € 1145,- | € 901,- | € 688,- | € 505,- | € 352,- | € 202,- |
| Overig | € 689,- | € 543,- | € 414,- | € 304,- | € 212,- | € 122,- |

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

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 2012 is dit veranderpercentage 1,78%.

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 doelmatigheids-categorie, 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 doelmatigheids-categorie, 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 pachtprizegebieden 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 veranderpercentage. Toepassing van het veranderpercentage 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 Pacht-prijzenbesluit 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. Pachter 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 pachter en verpachter. De grondkamer moet de pachtovereenkomst goedkeuren. Er geldt een maximale pacht prijs en prijsaanpassing volgens het Pachtprizenbesluit 2007. De grondkamer toetst de overeenkomst. Het continuatierecht, voorkeursrecht en het recht op medepacht of indeplaatsstelling zijn niet van toepassing. Pachter 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 pachter. 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 pachter verklaart dat de pachter 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 éérst moet aanbieden aan de pachter
- de pachter niet de vrije verkeerswaarde betaalt, maar de waarde van het object in verpachte staat.

Het kan voorkomen dat de voormalige pachter – 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 pachter 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 pacht-overeenkomst 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.

Teelpacht = 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.

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

Melioratieright = 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 waardeverhoging van het pachtobject 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 pachtprizen voor land zonder woning of andere opstallen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
 - 1B. Regionale veranderpercentages voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007
 - 1C. Regionale indeling pachtprijsgebieden
2. **Tuinland**
 - 2A. Hoogst toelaatbare pachtprizen voor tuinland per hectare per jaar voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
 - 2B. Regionaal veranderpercentage voor pachtovereenkomsten voor tuinland ingegaan voor 1 september 2007
 - 2C. Regionale pachtprijsgebieden voor tuinland
3. **Agrarische woningen**
 - 3A. Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
 - 3B. Puntenstelsel agrarische woningen
 - 3C. Veranderpercentage voor pachtprizen agrarische woningen voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007
4. **Agrarische bedrijfsgebouwen: akkerbouw-, melkvee- en overige bedrijven**
 - 4A. Hoogst toelaatbare pachtprizen per hectare per jaar voor agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe pachtovereenkomsten
 - 4B. Veranderpercentage voor tussen partijen geldende pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen
5. **Adressen van de grondkamer**

1. Grasland, bouwland en fruitteeltgrond

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

| Pachtprijsgebied | Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per jaar |
|-------------------------------|--|
| Bouwhoek en Hogeland | € 712 |
| Veenkoloniën en Oldambt | € 477 |
| Noordelijk weidegebied | € 603 |
| Oostelijk veehouderijgebied | € 548 |
| Centraal veehouderijgebied | € 623 |
| IJsselmeerpolders | € 1.086 |
| Westelijk Holland | € 515 |
| Waterland en Droogmakerijen | € 387 |
| Hollands Utrechts weidegebied | € 582 |
| Rivierengebied | € 739 |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | € 742 |
| Zuidwest Brabant | € 619 |
| Zuidelijk veehouderijgebied | € 634 |
| Zuid-Limburg | € 715 |

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

| Pachtprijsgebied | Veranderpercentage |
|-------------------------------|--------------------|
| Bouwhoek en Hogeland | 2 |
| Veenkoloniën en Oldambt | 11 |
| Noordelijk weidegebied | -3 |
| Oostelijk veehouderijgebied | -11 |
| Centraal veehouderijgebied | -2 |
| IJsselmeerpolders | 4 |
| Westelijk Holland | 30 |
| Waterland en Droogmakerijen | -10 |
| Hollands Utrechts weidegebied | 7 |
| Rivierengebied | -4 |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 12 |
| Zuidwest Brabant | -2 |
| Zuidelijk veehouderijgebied | -7 |
| Zuid-Limburg | 7 |

1C. Regionale indeling pachtprijsgebieden

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

| Regionnummer | Naam |
|--------------|--|
| | Midden-Drenthe |
| | Pekela |
| | Reiderland |
| | 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 |

| Regionnummer | Naam |
|--------------|---|
| | Opsterland |
| | Schiermonnikoog |
| | Skarsterlân |
| | 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 |

| Regionummer | Naam |
|-------------|-----------------------|
| | Doesburg |
| | Doetinchem |
| | Druten |
| | Duiven |
| | 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 |

| Regionummer | Naam |
|-------------|--|
| | Hoogeveen |
| | Hardenberg |
| | Ommen |
| 5 | <i>Centraal veehouderijgebied, bestaande uit de gemeenten:</i> |
| | |
| | Apeldoorn |
| | Barneveld |
| | Ede |
| | Elburg |
| | Epe |
| | Ermelo |
| | Harderwijk |
| | Hatterij |
| | 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 |

| Regionummer | Naam |
|-------------|---|
| | Zeewolde |
| 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 |

| Regionummer | Naam |
|-------------|----------------------------|
| | Wervershoof |
| | Zandvoort |
| | 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 |
| | Vlaardingingen |
| | Voorschoten |
| | Waddinxveen |

| Regionnummer | Naam |
|--------------|---|
| | Wassenaar |
| | Westland |
| | Zevenhuizen-Moerkapelle |
| | Zoetermeer |
| | Zoeterwoude |
| | Zwijndrecht |
| | |
| 8 | <i>Waterland en Droogmakerijen bestaande uit de gemeenten:</i> |
| | |
| | Amsterdam |
| | Beemster |
| | Edam-Volendam |
| | Graft-De Rijk |
| | 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 |

| Regionnummer | Naam |
|--------------|------------------------|
| | Bodegraven |
| | 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 |

| Regionnummer | 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 |

| Regionnummer | 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 |
| | Valkenswaard |

| Regionnummer | Naam |
|--------------|-------------------|
| | 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 |

| Regionnummer | Naam |
|--------------|--|
| 14 | <i>Zuid-Limburg, bestaande uit de gemeenten:</i> |
| | |
| | Beek |
| | Brunssum |
| | Eijsden |
| | Gulpen-Wittem |
| | Heerlen |
| | Kerkrade |
| | Landgraaf |
| | Maastricht |
| | Margraten |
| | Meerssen |
| | Nuth |
| | Onderbanken |
| | Schinnen |
| | Simpelveld |
| | Sittard-Geleen |
| | Stein |
| | Vaals |
| | Valkenburg aan de Geul |
| | Voerendaal |

2 Tuinland

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

Westelijk Holland: € 1.533

Rest van Nederland: € 944

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

Westelijk Holland: +23%

Rest van Nederland -24%

2C. Regionale pachtprizegebieden 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 pachtprizen agrarische woningen voor pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

Pachtprizen in euro's per maand

| Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 40 | 168,58 | 82 | 346,46 | 124 | 542,32 | 166 | 738,15 | 208 | 933,98 |
| 41 | 172,79 | 83 | 351,13 | 125 | 546,98 | 167 | 742,82 | 209 | 938,66 |
| 42 | 177,02 | 84 | 355,79 | 126 | 551,63 | 168 | 747,47 | 210 | 943,33 |
| 43 | 181,23 | 85 | 360,45 | 127 | 556,31 | 169 | 752,14 | 211 | 947,97 |
| 44 | 185,43 | 86 | 365,12 | 128 | 560,97 | 170 | 756,79 | 212 | 952,64 |
| 45 | 189,65 | 87 | 369,78 | 129 | 565,63 | 171 | 761,47 | 213 | 957,30 |
| 46 | 193,88 | 88 | 374,44 | 130 | 570,30 | 172 | 766,12 | 214 | 961,97 |
| 47 | 198,08 | 89 | 379,10 | 131 | 574,95 | 173 | 770,80 | 215 | 966,63 |
| 48 | 202,31 | 90 | 383,78 | 132 | 579,61 | 174 | 775,43 | 216 | 971,30 |

| Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag | Punten | Bedrag |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 49 | 206,51 | 91 | 388,43 | 133 | 584,30 | 175 | 780,12 | 217 | 975,96 |
| 50 | 210,73 | 92 | 393,10 | 134 | 588,94 | 176 | 784,76 | 218 | 980,61 |
| 51 | 214,93 | 93 | 397,76 | 135 | 593,61 | 177 | 789,45 | 219 | 985,28 |
| 52 | 219,16 | 94 | 402,41 | 136 | 598,26 | 178 | 794,10 | 220 | 989,96 |
| 53 | 223,37 | 95 | 407,08 | 137 | 602,94 | 179 | 798,77 | 221 | 994,60 |
| 54 | 227,59 | 96 | 411,76 | 138 | 607,58 | 180 | 803,42 | 222 | 999,28 |
| 55 | 231,80 | 97 | 416,40 | 139 | 612,26 | 181 | 808,10 | 223 | 1.003,94 |
| 56 | 236,02 | 98 | 421,07 | 140 | 616,92 | 182 | 812,75 | 224 | 1.008,59 |
| 57 | 240,22 | 99 | 425,74 | 141 | 621,59 | 183 | 817,43 | 225 | 1.013,27 |
| 58 | 244,44 | 100 | 430,39 | 142 | 626,23 | 184 | 822,07 | 226 | 1.017,93 |
| 59 | 248,65 | 101 | 435,06 | 143 | 630,91 | 185 | 826,75 | 227 | 1.022,58 |
| 60 | 252,89 | 102 | 439,73 | 144 | 635,57 | 186 | 831,40 | 228 | 1.027,26 |
| 61 | 257,09 | 103 | 444,39 | 145 | 640,23 | 187 | 836,07 | 229 | 1.031,91 |
| 62 | 261,29 | 104 | 449,05 | 146 | 644,90 | 188 | 840,74 | 230 | 1.036,56 |
| 63 | 265,50 | 105 | 453,71 | 147 | 649,55 | 189 | 845,41 | 231 | 1.041,24 |
| 64 | 269,71 | 106 | 458,39 | 148 | 654,21 | 190 | 850,06 | 232 | 1.045,90 |
| 65 | 273,93 | 107 | 463,04 | 149 | 658,90 | 191 | 854,73 | 233 | 1.050,56 |
| 66 | 278,15 | 108 | 467,71 | 150 | 663,54 | 192 | 859,38 | 234 | 1.055,21 |
| 67 | 282,36 | 109 | 472,37 | 151 | 668,21 | 193 | 864,05 | 235 | 1.059,89 |
| 68 | 286,56 | 110 | 477,01 | 152 | 672,87 | 194 | 868,72 | 236 | 1.064,55 |
| 69 | 290,80 | 111 | 481,69 | 153 | 677,53 | 195 | 873,38 | 237 | 1.069,21 |
| 70 | 294,99 | 112 | 486,36 | 154 | 682,19 | 196 | 878,03 | 238 | 1.073,88 |
| 71 | 299,22 | 113 | 491,01 | 155 | 686,86 | 197 | 882,70 | 239 | 1.078,54 |
| 72 | 303,43 | 114 | 495,68 | 156 | 691,52 | 198 | 887,37 | 240 | 1.083,19 |
| 73 | 307,65 | 115 | 500,35 | 157 | 696,19 | 199 | 892,03 | 241 | 1.087,87 |
| 74 | 311,85 | 116 | 504,99 | 158 | 700,84 | 200 | 896,69 | 242 | 1.092,52 |
| 75 | 316,08 | 117 | 509,67 | 159 | 705,51 | 201 | 901,36 | 243 | 1.097,19 |
| 76 | 320,28 | 118 | 514,33 | 160 | 710,16 | 202 | 906,01 | 244 | 1.101,86 |
| 77 | 324,50 | 119 | 518,99 | 161 | 714,84 | 203 | 910,67 | 245 | 1.106,51 |
| 78 | 328,73 | 120 | 523,65 | 162 | 719,50 | 204 | 915,35 | 246 | 1.111,17 |
| 79 | 332,94 | 121 | 528,32 | 163 | 724,15 | 205 | 919,99 | 247 | 1.115,84 |
| 80 | 337,15 | 122 | 532,98 | 164 | 728,82 | 206 | 924,67 | 248 | 1.120,50 |
| 81 | 341,80 | 123 | 537,65 | 165 | 733,48 | 207 | 929,33 | 249 | 1.125,16 |
| | | | | | | | | 250 | 1.129,82 |

3B. Puntenstelsel agrarische woningen

| 1 Vertrekken (1) | | | | | | | |
|---|-----|-----|------------------|--------|----|---|----|
| <i>Begane grond (2)</i> | | | | | | | |
| 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 | | |
| <i>Eerste etage (2, 5)</i> | | | | | | | |
| 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 | | |
| <i>Tweede etage (2, 5)</i> | | | | | | | |
| 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)/fonteyntje(s) | | | | 1 pt | pt | | |
| Douche(s) | | | | 4 pt | pt | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|------|----|---|----|
| Bad | | | | 6 pt | pt | | |
| Bad/douche | | | | 7 pt | pt | | |
| Luxeuze 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 |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|----|------|
| 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 2012 worden gewijzigd is 2,3%.

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

4A. Hoogst toelaatbare pachtprizen per hectare per jaar voor agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe pachtovereenkomsten

4B. Veranderpercentage voor tussen partijen geldende pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen

Het percentage waarmee de pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen per 1 juli 2012 worden gewijzigd is 1,78%.

Aard van het bedrijf

Doelmatigheid

| | Nieuw | Zeer goed | Goed | Redelijk | Matig | Slecht |
|--------------------|-------|-----------|------|----------|-------|--------|
| Akkerbouwbedrijven | 446 | 351 | 268 | 197 | 137 | 79 |
| Melkveebedrijven | 1.145 | 901 | 688 | 505 | 352 | 202 |
| Overige bedrijven | 689 | 543 | 414 | 304 | 212 | 122 |

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, oktober 2012