



Dienst Regelingen
*Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie*

Pacht, nieuwe regels en prijzen 2011

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 prijs bij pacht	9
2.3.1	Uitgangspunten pachtprizen voor land	9
2.3.2	Uitgangspunten pachtprizen voor tuinland	9
2.3.3	Pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007	10
2.3.4	Pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007	10
2.3.5	Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische woningen	11
2.3.6	Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen	11
2.4	Wat doet de grondkamer?	11
2.5	Hoe stuurt u pachtovereenkomsten naar de grondkamer	12
2.5.1	Overeenkomst bij teelpacht	12
2.5.2	Overeenkomst bij geliberaliseerde pacht voor los land	12
2.6	Tarieven van de grondkamer	13
3	Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007	14

3.1	Tips voor verpachter en pachter	15
3.2	Rekenregels	15
3.3	Per pachtobject toegelicht	16
3.3.1	Pachtprijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden	16
3.3.2	Pachtprijzen voor tuinland	18
3.3.3	Pachtprijzen voor agrarische woningen	19
3.3.4	Pachtprijzen voor bedrijfsgebouwen	19
4	Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007	20
4.1	Tips voor verpachter en pachter	21
4.2	Per categorie toegelicht	21
4.2.1	Pachtprijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden	21
4.2.2	Pachtprijzen voor fruitteelt	22
4.2.3	Pachtprijzen voor tuinland	23
4.2.4	Pachtprijzen voor agrarische woningen	23
4.2.5	Pachtprijzen voor bedrijfsgebouwen	23
5	Pacht: toen en nu	24
5.1	Nieuwe regels en prijzen sinds 1 september 2007	25
5.2	Wijzigingen per pachtvorm	25
5.2.1	Algemeen	25
5.2.2	Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter	26
5.2.3	Geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar	26
5.2.4	Eenmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land	26
5.3	Wijzigingen voorkeursrecht	26
5.4	Overgangsbepalingen	28
6	Begrippen in deze brochure	29
	Bijlagen	31

1

Inleiding

1.1 Waar gaat deze brochure over?

Deze brochure gaat over de pachtregels en de nieuwe pacht prijzen per 1 juli 2011. 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 de pacht zijn per 1 september 2007 onderdeel geworden 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 2011

Sinds 1 juli 2011 is er een ondergrens van 90% die geldt voor pachtcontracten die zijn ingegaan voor 1 september 2007. Voor deze contracten geldt dat toepassing van het veranderpercentage er niet toe mag leiden dat de pacht prijs lager wordt dan 90% van de regionorm. Voor pachtcontracten die na deze datum zijn ingegaan is deze ondergrens niet van toepassing, omdat deze contracten niet te maken hebben met het veranderpercentage, maar met de regionorm.

Een andere verandering is de jaarlijkse aanpassing van de pacht prijs.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat 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 pachtovereenkomst heeft afgesloten of wilt gaan afsluiten op of na 1 september 2007.

In hoofdstuk 5 krijgt u een overzicht van de belangrijke wijzigingen en pachtvormen in de afgelopen jaren. In hoofdstuk 6 staat de uitleg bij de begrippen die u in deze brochure ziet. In de bijlage staan de nieuwe maximale pacht prijzen en de veranderpercentages voor bestaande pachtcontracten. Ook vindt u er de adressen van de grondkamers.

2

Algemene informatie

Dit hoofdstuk gaat verder 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, 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 2.3 toe. In 2.4 en in hoofdstuk 3 en 4 staat waaraan u nog meer moet denken als u een pachtovereenkomst gaat afsluiten.

Voor bijna alle pachtvormen geldt dat de verpachter bepaalde eigenaarslasten kan doorberekenen aan de pachter: Maximaal 50% van de waterschapslasten per ha per jaar als het waterschap geen pachtersomslag heft. Maximaal 50% van de landinrichtings- of ruilverkavelingsrente, met een maximumbedrag dat de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) vaststelt. De doorberekende lasten komen boven op de maximale pachtprijs.

2.1.1 Reguliere pacht

Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

- Goedkeuring van de grondkamer
- De pacht prijzen zijn aan een maximum (hoogst toelaatbare pacht prijs) 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 5.3 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 onbepaald 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 pacht prijs niet hoger mag zijn dan de maximale pacht prijs die is bepaald volgens het Pacht-prijzenbesluit 2007, dat is gewijzigd per 1 september 2009 en per 1 juli 2011. De grondkamer toetst de prijs. Dat geldt niet

voor contracten van zes jaar of korter. Bij geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter is de pachtprijs dus vrij.

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

2.1.3 Teelpacht

U kunt overeenkomsten voor teelpacht (artikel 7:396 BW) afsluiten als u bijvoorbeeld aardappels, bloembollen of suikerbieten gaat telen. De grondkamer hoeft deze overeenkomst 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 onder bepaalde voorwaarden aangaan voor een periode van maximaal één of twee jaar. Die voorwaarden zijn:

- De pachter gaat de grond gebruiken voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.
- Bij éénjarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, mag de overeenkomst maximaal voor één jaar zijn.

- Bij tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, kan de overeenkomst een duur hebben van twee jaar
- Binnen twee maanden nadat u de pachtovereenkomst bent aangegaan stuurt u deze voor registratie naar de grondkamer.

Bij teelpacht gelden het continuatierecht, het melioratierecht, 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 pachtregels van het Burgerlijk Wetboek niet: u hoeft de pachtovereenkomsten niet voor goedkeuring of registratie naar de grondkamer te sturen. Er geldt geen prijstoetsing; pachter en verpachter zijn vrij om de prijs 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 (géén gebouwen) 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

Dit gaat over pachtovereenkomsten voor een hoeve of los land in een reservaat (artikelen 7:388 en verder BW). Hierin kunnen verplichtingen worden opgenomen die tot doel hebben de opzet en bedrijfsvoering te richten op het behoud van natuur en landschap. Het specifieke kenmerk van deze pachtvorm is dat u hiervoor in de overeenkomst een aparte vergoeding kunt 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). Hiervoor geldt een aantal regels van het BW niet.

2.3 Uitgangspunten nieuwe prijs bij pacht

2.3.1 Uitgangspunten pachtprizen voor land

In de systematiek voor 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 voor nieuwe en bestaande overeenkomsten per pacht prijsgebied een maximale pachtprijs vast.

2.3.2 Uitgangspunten pachtprizen voor tuinland

Voor tuinland gebruiken we dezelfde systematiek met enkele praktische aanpassingen. Deze aanpassingen zijn:

- Tuinland heeft een andere gebiedsindeling (zie bijlage 2B).
- De resultaten van bedrijven in de gemeentes Boskoop en Rijnwoude zijn niet meegenomen in de systematiek.

Dit omdat de resultaten te zeer afwijken van het algemene beeld in het gebied.

2.3.3 Pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

We stellen voor pachtovereenkomsten per pacht prijs gebied (zie bijlage 1B) een maximale pacht prijs vast. Dit is de regio-norm. 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 voor een nieuwe pacht overeenkomst dus aan de hand van de maximale pacht prijs die geldt voor de pacht regio en 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik.

We stellen de maximale pacht prijs per pacht prijs gebied elk jaar opnieuw vast. Het staat de verpachter en de pachter vrij om een lagere prijs af te spreken. In de wet staat dat de maximale pacht prijzen automatisch doorwerken in de pacht overeenkomst. De verpachter mag geheel of gedeeltelijk van een verhoging van de pacht prijs afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

2.3.4 Pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Voor bestaande overeenkomsten stellen we per pacht prijs gebied jaarlijks een veranderpercentage vast. Dit veranderpercentage wordt berekend door de nieuwe maximale

pacht prijs van de regio te delen door de oude maximale pacht prijs van die regio.

De wijziging van de pacht prijs met het veranderpercentage werkt van rechtswege door. Dit betekent dat deze automatisch doorwerken in de pacht overeenkomst. De verpachter en de pachter kunnen die wijziging direct doorberekenen in de pacht prijs. Toepassing van een positief veranderpercentage mag er niet toe leiden dat de pacht prijs hoger wordt dan 110% van de regionorm. Is de bestaande pacht prijs al hoger dan 110% van de regionorm? Dan mag de pacht prijs niet verder stijgen en wordt deze bevroren.

Toepassing van een negatief veranderpercentage mag er niet toe leiden dat de pacht prijs lager wordt dan 90% van de regionorm. Als de bestaande pacht prijs al lager is dan 90% van de regionorm, dan mag de pacht prijs niet verder dalen en wordt deze bevroren. Is de bestaande pacht prijs al hoger dan 110% van de regionorm? Dan daalt bij een negatief veranderpercentage de pacht prijs, maar deze kan toch nog steeds hoger zijn dan 110% van de regionorm.

Ook voor pacht overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 mag de pacht prijs nooit hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

Net als de maximale pachtprijs per regio, stellen we het regionaal veranderpercentage jaarlijks vast. De wijziging van de pachtprijs met het veranderpercentage werkt automatisch door in de pachtovereenkomst. 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.

2.3.5 Uitgangspunten pacht prijzen voor agrarische woningen

We stellen 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 meegetekend. Meer informatie over de specifieke gevolgen daarvan voor uw bestaande of nieuwe pachtovereenkomst vindt u in de hoofdstukken 3 en 4. De tabel met de maximale pacht prijzen en het puntenstelsel voor agrarische woningen staat in bijlage 3.

2.3.6 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, bedrijfsgrootte en doelmatigheid van het gebouw. Het veranderpercentage voor bestaande

overeenkomsten en de hoogst toelaatbare pacht prijzen vindt u in bijlage 4.

2.4 Wat doet de grondkamer?

Er bestaan vijf grondkamers, ieder met een eigen voorzitter, secretaris, leden en deskundigen. Er is één secretariaat voor alle grondkamers, gehuisvest en ondergebracht bij Dienst Regelingen in Deventer. Het secretariaat verricht alle administratieve werkzaamheden voor de grondkamers. De grondkamer neemt een beslissing 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. De grondkamers moeten volgens de wet een aantal taken uitvoeren. U moet pacht-overeenkomsten en pachtwijzigings-overeenkomsten voor goedkeuring naar de grondkamer sturen, teelpachtovereenkomsten voor registratie en pacht-ontbindingsovereenkomsten voor goedkeuring of kennisneming. Het opsturen van een pachtontbindingsovereenkomst voor goedkeuring is verplicht als de ontbinding nog niet werkelijk heeft plaatsgevonden. Als de ontbinding wel heeft plaatsgevonden stuurt u de overeenkomst voor kennisneming naar de grondkamer. In dat geval zijn er geen kosten aan verbonden. De grondkamers behandelen verder nog verzoeken om taxaties van de verkoop-waarde bij toepassing van het voorkeurs-

recht, verzoeken om herziening van de pachtprijs, verzoeken om een reguliere pachtovereenkomst te sluiten voor een kortere dan de wettelijke duur en 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.

2.5 Hoe stuurt u pachtovereenkomsten naar de grondkamer

Hieronder ziet u waaraan de 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 overeenkomst hebben ondertekend.

Deze regels gelden ook voor wijzigings- en ontbindingsovereenkomsten.

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.

2.5.1 Overeenkomst bij teeltpacht

Naast de algemene eisen geldt voor teelt-pachtovereenkomsten ook nog het volgende:

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

2.5.2 Overeenkomst bij geliberaliseerde pacht voor los land

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

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

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

- U vermeldt in de aanhef van de pacht-overeenkomst 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, kan de grondkamer de overeenkomst in behandeling nemen voor goedkeuring of registratie. Bij pacht-overeenkomsten die u voor goedkeuring instuurt, kan de grondkamer de pachtprijs aanpassen (bij pachtvormen waarvoor pachtprijsbescherming geldt) of 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, kunnen partijen hiertegen in beroep gaan bij de Centrale Grondkamer.

2.6 Tarieven van de grondkamer

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 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 herziening van de 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 volgens 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 reguliere pachtovereenkomsten en de andere pachtvormen waarvoor pacht prijsbescherming geldt en die zijn ingegaan voor 1 september 2007.

Voor de volgende pachtoBJECTEN worden de pacht prijzen apart bepaald:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen
- Bedrijfsgebouwen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe de aanpassingen doorwerken voor bestaande pachtcontracten per pachtoBJECT. We 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 adviseur van uw belangenorganisatie.

Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pachtprijs voor land

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

Toets 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 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.

Meerdere percelen

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

nagaan of de maximale pachtprijs hoger is dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel.

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 2011 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 uw 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 blijft de pachtprijs bij een positief veranderpercentage gelijk.
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 blijft de pachtprijs bij een negatief veranderpercentage gelijk.

4. De nieuwe pachtprijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel bij voortgezet agrarisch gebruik.

3.3 Per pachtobject toegelicht

3.3.1 Pachtprizen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

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

Rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst in de gemeente Ridderkerk. De laatst betaalde pachtprijs is € 450 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 Westelijk Holland is -2%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan $€ 450 - 2\%$ van $€ 450 = € 441$ 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 Westelijk Holland is € 396. 110% hiervan is € 435,60. 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 Westelijk Holland is € 396. De pachtprijs mag dus niet lager worden dan $€ 396 - 10\% = € 356,40$ 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 is de nieuwe maximale pachtprijs € 441 per hectare.

Voorbeeld 2

Pacht van bouwland in Zuid-Limburg. De laatst betaalde pachtprijs is € 500 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 24%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan $€ 500 + 24\% \text{ van } € 500 = € 620$ 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 € 670. De pachtprijs mag dus niet hoger worden dan $€ 670 + 10\% = € 737$ 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 is de nieuwe maximale pachtprijs € 600 per hectare.

3.3.2 Pachtprizen voor tuinland

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

Voorbeeld 3

Heemstede: De pachtprijs is nu € 2.400 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 de pachtregio Westelijk Holland: het regionaal veranderpercentage is -26%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan $€ 2.400 - 26\% \text{ van } € 2.400 = € 1.776$ 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 regel is niet van toepassing, omdat het veranderpercentage negatief is. Door het veranderpercentage kan de pachtprijs dus niet hoger worden. Rekenregel 1 is bepalend als deze pachtprijs ook aan rekenregel 3 en 4 voldoet. Belangrijk: de regionorm voor tuinland in Westelijk Holland is € 1.246. 110% hiervan is € 1.370,60. De nieuwe pachtprijs ligt 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 tuinland in Westelijk Holland is € 1.246. De pachtprijs mag dus niet lager worden dan € 1.246 – 10% = € 1.121,40 per ha. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. Rekenregel 1 is bepalend 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 € 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 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1, 2, 3 en 4 is de nieuwe maximale pachtprijs € 1.776 per hectare.

3.3.3 Pacht prijzen voor agrarische woningen

Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 geldt dat de verhoging van de pacht prijzen (zie bijlage 3C) automatisch doorwerkt. U hoeft de van rechtswege gewijzigde pacht prijzen niet voor te leggen aan de grondkamer. Ook hier geldt dat pachter en verpachter met elkaar een andere prijs mogen afspreken. Die prijs mag niet hoger zijn dan de nieuwe maximale pacht prijs.

3.3.4 Pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijs van bedrijfsgebouwen hangt af van de bedrijfs-grootte en de doelmatigheid. De pacht prijs van bedrijfsgebouwen ging vanaf 1 september 2007 tweejaarlijks omhoog. Sinds 1 juli 2011 wordt de pacht prijs jaarlijks aangepast. Het Pacht prijzen besluit 2007 volgt bij het vaststellen van de hoogst toelaatbare pacht prijs en het verander-percentage de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de Consumenten-prijsindex.

Pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 worden automatisch aangepast aan de pacht prijsverhogingen (zie bijlage 4B). Ook hier geldt dat pachter en verpachter met elkaar een andere prijs mogen afspreken. Die prijs mag niet hoger zijn dan de nieuwe maximale pacht prijs.

4

Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

Dit hoofdstuk beschrijft de aanpassingen van de maximale pachtprizen voor reguliere pachtovereenkomsten, geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor land langer dan zes jaar en de andere pachtvormen waarvoor pacht prijsbescherming geldt. Het gaat hier om overeenkomsten die zijn aangegaan sinds het Pachtprizenbesluit 2007, dat wil zeggen op of na 1 september 2007. De wijziging geldt niet voor de geliberaliseerde pacht voor los land van zes jaar of korter en ook niet voor de andere pachtvormen die vrijgesteld zijn van de wettelijke pacht prijsbescherming.

De wijzigingen gaan over nieuwe overeenkomsten voor de volgende pachtoBJECTEN:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen
- Agrarische bedrijfsgebouwen

We lichten toe wat de wijzigingen betekenen voor nieuwe pachtcontracten. Verder werken we een voorbeeld uit. U kunt de maximale pachtprijs zelf berekenen.

4.1 Tips voor verpachter en pachter

Samengevat zijn de factoren die een rol spelen bij de berekening van de maximale pachtprijs van land:

- Indeling in pachtprijsgebieden (regionale pachtprijzen)
- Pachtprijs is nooit hoger dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik

Wilt u hulp bij het vaststellen van de maximale 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 nieuwe pachtprijs moet natuurlijk wel aan de regels voldoen. Als de verpachter en pachter het niet eens worden over de pachtprijs, dan

kunnen ze de grondkamer verzoeken om de maximale pachtprijs vast te stellen.

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.

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 2011 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 categorie toegelicht

4.2.1 Pachtprijzen 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 pacht prijs en de vrije verkeerswaarde van de grond.

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

Voor pachtovereenkomsten aangegaan vanaf 1 september 2007 geldt in principe de regionale pacht prijs per regio als maximale pacht prijs. 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 ha per jaar.

Voorbeeld

Pachter en verpachter willen een pacht-overeenkomst in de gemeente Aalten afsluiten. De maximale pacht prijs (regio-norm) is € 613 per ha per jaar. 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 het pacht regio Oostelijk veehouderijgebied. De pacht prijs is € 613 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 die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. De nieuwe maximale pacht prijs is € 613 per ha.

4.2.2 Pacht prijzen voor fruitteelt

Bij overeenkomsten aangegaan vanaf 1 september 2007 kunnen pachter en verpachter een toeslag op de pacht prijs afspreken voor bepaalde 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 pacht prijs per pachtregio voor tuinland voor overeenkomsten aangegaan 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 pacht prijs van de woning samen het formulier 'Berekening pacht prijs woning' in (bijlage 3B). Zo kunt u het makkelijkst tot een goede overeenkomst komen. Wilt u hulp bij het berekenen van de maximale pacht prijs? Neemt u dan contact op met een adviseur, bijvoorbeeld een notaris, rentmeester, makelaar of adviseur van uw organisatie.

4.2.5 Pachtprijzen voor bedrijfsgebouwen

De pacht prijs hangt af van de bedrijfsgrootte en de doelmatigheidsklasse. De hoogst toelaatbare pachtprijzen staan in bijlage 4A. Ook hier geldt dat pachter en verpachter met elkaar een andere prijs mogen afspreken. Deze mag niet hoger zijn dan de nieuwe maximale pacht prijs.

5

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.

5.1 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 pachtnormen” 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 pachtprizengebieden van acht naar veertien, de tweede de introductie van een plafond van 110% van de zogenoemde regionorm voor bestaande overeenkomsten.

De Commissie Pachtnormen II heeft in 2010 onder andere de pachtprizensystematiek geëvalueerd. De Commissie heeft onder meer aanbevelingen gedaan over de berekening van de grondbeloning, een ondergrens voor bestaande overeenkomsten, de berekening van het veranderpercentage en de frequentie van herziening van de pachtprizen.

5.2 Wijzigingen per pachtvorm

5.2.1 Algemeen

Er is een nieuwe indeling voor land gekomen: grasland, bouwland, tuinland en fruitteeltgrond.

De basis van de maximale pachtprijs is het opbrengend vermogen van de grond. De maximale pachtprizen werden sinds 1 september 2007 iedere twee jaar vastgesteld, maar worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks aangepast. 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.

Voor alle overeenkomsten geldt dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende perceel 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 de bedrijfs-grootte en de doelmatigheid. De pachtprizen van bedrijfsgebouwen ging vanaf 1 september 2007 tweejaarlijks omhoog. Sinds 1 juli 2011 wordt de pachtprijs jaarlijks

aangepast. Het Pachtprizenbesluit 2007 volgt bij het vaststellen van de hoogst toelaatbare pachtprijs en het veranderpercentage de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de Consumentenprijsindex.

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.

5.2.2 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. Pachter en verpachter bepalen de pachtprijs. Er is geen prijsstoetsing door de grondkamer en geen prijsaanpassing volgens het Pachtprizenbesluit 2007. Het continuatierecht, het melioratierecht, het voorkeursrecht en het recht op medepacht of indeplaatsstelling zijn niet van toepassing. De verpachter en de pachter 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.

5.2.3 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 pachtprijs en prijsaanpassing volgens het Pachtprizenbesluit 2007. De grondkamer toetst de overeenkomst. Het continuatierecht, het melioratierecht, voorkeursrecht en het recht op medepacht of indeplaatsstelling zijn niet van toepassing. De verpachter en de pachter kunnen na afloop het contract opnieuw een overeenkomst afsluiten voor deze pachtvorm. De nieuwe overeenkomst hoeft niet aan te sluiten op de oude overeenkomst.

5.2.4 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.

5.3 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 er geen sprake is van verkoop 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 voor komen 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 verpachte staat (dat is dus de prijs die hij heeft betaald) en die in pachtvrije staat. Dit is de hoofdregel. Daarop geldt één uitzondering.

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

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.

5.4 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 aangegaan, 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 overeenkomsten 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 altijd een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land kunnen aangaan.

Meer informatie over het overgangsrecht staat op de website van het ministerie van Justitie (www.rijksoverheid.nl/#ref-justitie).

6

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 on-roerende 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 waardevermeerdering 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 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 indeling pachtprizengebieden
- 1C. Regionale veranderpercentages voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

2. Tuinland

- 2A. Hoogst toelaatbare pachtprizen tuinland per hectare per jaar voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
- 2B. Regionale pachtprizengebieden
- 2C. Regionaal veranderpercentage voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

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. Bedrijfsgebouwen: akkerbouw-, veeteelt- en gemengde bedrijven

- 4A. Hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
- 4B. Veranderpercentage pachtprizen bedrijfsgebouwen voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

5. Adressen van de grondkamer

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

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 697
Veenkoloniën en Oldambt	€ 431
Noordelijk weidegebied	€ 619
Oostelijk veehouderijgebied	€ 613
Centraal veehouderijgebied	€ 635
IJsselmeerpolders	€ 1.041
Westelijk Holland	€ 396
Waterland en Droogmakerijen	€ 429
Hollands Utrechts weidegebied	€ 542
Rivierengebied	€ 769
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 660
Zuidwest Brabant	€ 631
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 679
Zuid Limburg	€ 670

1B. Regionale indeling pacht prijsgebieden

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

Regionummer	Naam
	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
	Grootegast
	Haren
	Heerenveen
	Leek
	Leeuwarden
	Lemsterland
	Littenseradiel
	Marum
	Meppel
	Nijefurd
	Noordenveld
	Ooststellingwerf
	Opsterland
	Schiermonnikoog

Regionummer	Naam
	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
	Doesburg
	Doetinchem

Regionummer	Naam
	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
	Hoogeveen

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

Regionummer	Naam
	Wieringen
	Wieringermeer
	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

Regionummer	Naam
	Uithoorn
	Velsen
	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

Regionummer	Naam
	Schiedam
	Teylingen
	Vlaardingen
	Voorschoten
	Waddinxveen
	Wassenaar
	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

Regionummer	Naam
	Alphen aan den Rijn
	Amersfoort
	Baarn
	Bergambacht
	Blaricum
	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

Regionummer	Naam
	Ouder-Amstel
	Ouderkerk
	Oudewater
	Papendrecht
	Reeuwijk
	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

Regionummer	Naam
	Renkum
	Rozendaal
	Tiel
	Utrecht
	Utrechtse Heuvelrug
	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

Regionummer	Naam
	Dordrecht
	Goedereede
	Hellevoetsluis
	Korendijk
	Middelharnis
	Moerdijk
	Oostflakkee
	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

Regionummer	Naam
	Bladel
	Boekel
	Boxmeer
	Boxtel
	Cranendonck
	Cuijk
	Deurne
	Dongen
	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

Regionummer	Naam
	Sint Anthonis
	Sint-Michielsgestel
	Sint-Oedenrode
	Someren
	Son en Breugel
	Tilburg
	Uden
	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

Regionummer	Naam
14	<i>Zuid-Limburg, bestaande uit de gemeenten:</i>
	Beek
	Brunssum
	Eijsden
	Gulpen-Wittern
	Heerlen
	Kerkrade
	Landgraaf
	Maastricht

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

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

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	16
Veenkoloniën en Oldambt	2
Noordelijk weidegebied	-1
Oostelijk veehouderijgebied	-3
Centraal veehouderijgebied	-2
IJsselmeerpolders	11
Westelijk Holland	-2
Waterland en Droogmakerijen	-17
Hollands Utrechts weidegebied	2
Rivierengebied	15
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	9
Zuidwest Brabant	11
Zuidelijk veehouderijgebied	-8
Zuid Limburg	24

2 Tuinland

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

Westelijk Holland: € 1.247

Rest van Nederland: € 1.235

2B. Regionale pachtprijsgebieden

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

2C. Regionaal veranderpercentage voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Westelijk Holland: -26%

Rest van Nederland -22%

3. Agrarische woningen

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

Pachtprijzen in euro's per maand

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	164,79	82	338,67	124	530,13	166	721,55	208	912,98
41	168,91	83	343,24	125	534,68	167	726,12	209	917,56
42	173,04	84	347,79	126	539,23	168	730,66	210	922,12
43	177,16	85	352,35	127	543,80	169	735,23	211	926,66
44	181,26	86	356,91	128	548,36	170	739,78	212	931,22
45	185,39	87	361,47	129	552,91	171	744,35	213	935,78
46	189,52	88	366,02	130	557,48	172	748,90	214	940,34
47	193,63	89	370,58	131	562,02	173	753,47	215	944,90
48	197,76	90	375,15	132	566,58	174	758,00	216	949,46
49	201,87	91	379,70	133	571,16	175	762,58	217	954,02
50	205,99	92	384,26	134	575,70	176	767,12	218	958,56
51	210,10	93	388,82	135	580,26	177	771,70	219	963,13
52	214,23	94	393,36	136	584,81	178	776,25	220	967,70
53	218,35	95	397,93	137	589,38	179	780,81	221	972,24
54	222,47	96	402,50	138	593,92	180	785,36	222	976,81
55	226,59	97	407,04	139	598,49	181	789,93	223	981,37
56	230,71	98	411,60	140	603,05	182	794,48	224	985,91
57	234,82	99	416,17	141	607,61	183	799,05	225	990,49
58	238,94	100	420,71	142	612,15	184	803,59	226	995,04
59	243,06	101	425,28	143	616,73	185	808,16	227	999,59
60	247,20	102	429,84	144	621,28	186	812,71	228	1004,16

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
61	251,31	103	434,40	145	625,84	187	817,27	229	1008,71
62	255,42	104	438,95	146	630,40	188	821,84	230	1013,26
63	259,53	105	443,51	147	634,95	189	826,40	231	1017,83
64	263,65	106	448,08	148	639,50	190	830,95	232	1022,39
65	267,77	107	452,63	149	644,09	191	835,51	233	1026,94
66	271,90	108	457,19	150	648,62	192	840,06	234	1031,49
67	276,01	109	461,75	151	653,19	193	844,62	235	1036,06
68	280,12	110	466,29	152	657,74	194	849,19	236	1040,62
69	284,26	111	470,86	153	662,30	195	853,74	237	1045,17
70	288,36	112	475,43	154	666,85	196	858,29	238	1049,74
71	292,49	113	479,97	155	671,42	197	862,85	239	1054,29
72	296,61	114	484,54	156	675,97	198	867,42	240	1058,84
73	300,73	115	489,10	157	680,54	199	871,97	241	1063,41
74	304,84	116	493,64	158	685,08	200	876,53	242	1067,96
75	308,97	117	498,21	159	689,65	201	881,09	243	1072,52
76	313,08	118	502,77	160	694,19	202	885,64	244	1077,09
77	317,20	119	507,32	161	698,77	203	890,20	245	1081,63
78	321,34	120	511,88	162	703,32	204	894,77	246	1086,19
79	325,45	121	516,44	163	707,87	205	899,31	247	1090,75
80	329,57	122	521,00	164	712,43	206	903,88	248	1095,31
81	334,12	123	525,56	165	716,99	207	908,44	249	1099,86
								250	1104,42

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		
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) Indien pachter verouderde keukeninrichting, die 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 2011 worden gewijzigd is 2,52%.

4. Bedrijfsgebouwen: akkerbouw-, veeteelt- en gemengde bedrijven

4A. Hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

Aard van het bedrijf	Grootteklasse in hectare	Doelmatigheid		
		zeer goed	voldoende	slecht
Veeteelt- en gemengde bedrijven	tot 15	€ 473	€ 257	€ 72
	15-25	€ 398	€ 223	€ 56
	25-35	€ 351	€ 192	€ 54
	35-45	€ 293	€ 177	€ 54
Akkerbouwbedrijven	tot 15	€ 395	€ 231	€ 59
	15-25	€ 362	€ 203	€ 56
	25-35	€ 318	€ 182	€ 54
	35-45	€ 270	€ 136	€ 54

Voorbeeld berekening pacht prijs

bedrijfsgebouw:

Bedrijfsgebouw akkerbouwbedrijf van

40 ha, doelmatigheid voldoende:

- 15 ha x 231 = € 3.465
- 10 ha x 203 = € 2.030
- 10 ha x 182 = € 1.820
- 5 ha x 136 = € 680
- Totale pacht prijs bedrijfsgebouw = € 7.995

4B. Veranderpercentage pacht prijzen bedrijfsgebouwen voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Het percentage waarmee de pacht prijzen van bedrijfsgebouwen per 1 juli 2011 worden gewijzigd is 3,14%.

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, december 2011