

Pacht, nieuwe regels en prijzen 2007

een wegwijzer voor de praktijk





Pacht, nieuwe regels en prijzen 2007

een wegwijzer voor de praktijk

Colofon

Uitgave: 27 augustus 2007

door Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Voor meer informatie kunt u terecht op de website van LNV

(www.minlnv.nl/loket)

U kunt ook bellen met Het LNV-loket; 0800-22 333 22

(gratis, iedere werkdag van 8.30 - 16.30 uur)

Disclaimer

Deze brochure is informatief. U kunt er geen rechten aan ontlelen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waar gaat deze brochure over?	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Waarom nieuwe prijzen en regels?	5
1.4 Samenvatting wijzigingen	6

Hoofdstuk 2 Algemene informatie

2.1 Belangrijke begrippen	8
2.2 De pachtvormen nader bekeken	9
2.3 Andere bijzondere overeenkomsten kort toegelicht	10
2.4 Uitgangspunten nieuwe prijs bij pacht	11
2.5 Grondkamer	13
2.6 Verkoop en voorkeursrecht	15
2.7 Overgangsbepalingen	17

Hoofdstuk 3 Aanpassing prijzen van bestaande pachtovereenkomsten

3.1 Algemeen	19
3.2 Rekenregels	20
3.3 Per pachtoject toegelicht:	20
3.3.1 De pacht van bouwland, grasland en fruitteeltgronden	20
3.3.2 pachtprijzen voor tuinland	23
3.3.3 Pachtprijzen voor agrarische woningen	24
3.3.4 Pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen	25

Hoofdstuk 4 Gevolgen prijzen nieuwe pachtovereenkomsten

4.1 Per pachtoject toegelicht:	26
4.1.1 De pacht van bouwland, grasland en fruitteeltgronden	27
4.1.2 Tuinland	28
4.1.3 Agrarische woningen	28
4.1.4 Agrarische bedrijfsgebouwen	28

Bijlagen	29
----------	----

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waar gaat deze brochure over?

Deze brochure gaat over de nieuwe pachtregels en de nieuwe pachtprizen die op 1 september 2007 van kracht worden. Bij nieuwe pachtprizen gaat het om de maximum pachtprizen die verpachters van land, agrarische woningen en bedrijfsgebouwen kunnen afspreken met hun pachters. De nieuwe pachtregels betreffen onder meer een nieuwe geliberaliseerde pachtvorm voor los land.

Het is voor u, als (toekomstige) pachter of verpachter, van belang om te weten wat er gaat veranderen. Wat betekenen die veranderingen voor uw situatie? We proberen u met deze brochure inzicht te geven in de veranderingen.

Deze brochure is gebaseerd op:

titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek, die in de plaats komt van de Pachtwet; het Pachtprizenbesluit 2007, dat het Pachtnormenbesluit van 1995 vervangt.

Deze brochure vervangt de brochure van 1998.

De belangrijkste wijziging van de pachtregels gaat over de vervanging van de eenmalige pacht van maximaal 12 jaar voor los land door een nieuwe geliberaliseerde pachtvorm. De belangrijkste wijziging voor de pachtprizen is de invoering van een andere berekeningsmethode voor de vaststelling van de maximale pacht prijs voor land. Deze methode is gebaseerd op het opbrengend vermogen van de grond. Op basis van de nieuwe methode stellen we nu tweejaarlijks een nieuwe maximum pacht prijs vast.

Verder staan in deze brochure ook de andere wijzigingen van de pachtregels (wijziging voorkeursrecht bij grondverkoop en schrappen van de beëindigingsgrond van de pachtovereenkomst als de pachter 65 jaar wordt). Dat geldt ook voor de veranderingen in de pacht prijs van agrarische gebouwen en woningen.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 en 2 zijn van belang voor iedereen die kort en snel informatie wil over de pachtregels in het Burgerlijk Wetboek en over het Pachtprizenbesluit 2007. Hierin staan de belangrijke wijzigingen en pachtvormen overzichtelijk bij elkaar.

Hoofdstuk 3 is belangrijk als u al een pachtovereenkomst heeft. Daar vindt u namelijk wat de gevolgen kunnen zijn van de pachtregels in het Burgerlijk Wetboek en van het Pachtprizenbesluit 2007 voor bestaande overeenkomsten.

Hoofdstuk 4 is belangrijk als u een pachtovereenkomst af wilt gaan sluiten.

In de bijlage staan de tabellen van de nieuwe maximale pacht prijzen en de veranderpercentages voor bestaande pachtcontracten. Tevens is de adressenlijst van de grondkamers opgenomen.

1.3 Waarom nieuwe regels en prijzen?

Historisch perspectief

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 worden op 1 september 2007 de pachtregels op enige punten flexibeler. In de wettelijke regels zijn wijzigingen doorgevoerd om de pachtregels beter aan te laten sluiten op de wensen in de praktijk. Dit overeenkomstig het gezamenlijke advies van organisaties van pachter en verpachters.

Ook de pacht prijzen 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 Pacht prijzenbesluit 2007.

Relatie met de Pachtwet

De wettelijke regels voor de pacht worden per 1 september 2007 onderdeel van het Burgerlijk Wetboek. De Pachtwet vervalt. Het nieuwe Pacht prijzenbesluit 2007, dat ook op 1 september 2007 in werking treedt, is gebaseerd op het Burgerlijk Wetboek.

U vindt in de eerste tabel van dit hoofdstuk een kort overzicht van de wijzigingen. Uitgebreidere informatie staat in de andere hoofdstukken en op de website van het Ministerie van Justitie (www.justitie.nl)

1.4 Samenvatting wijzigingen

Wijzigingen pachtregels 2007

Wijziging	Inhoud	Zie verder
Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter	Een nieuwe pachtvorm voor los land voor een periode van zes jaar of korter. Schriftelijke overeenkomst tussen pachter en verpachter. De grondkamer moet de pachtovereenkomst goedkeuren. Pachter en verpachter bepalen de pachtprijs (geen prijstoetsing door de grondkamer; geen prijsaanpassing op grond van Pacht Prijzenbesluit 2007). Geen continuatierecht, voorkeursrecht, of indeplaatsstellingsrecht. Verpachter en pachter kunnen na afloop van het contract een nieuwe overeenkomst afsluiten met deze pachtvorm.	H 2, H 4
Geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar	Een nieuwe pachtvorm voor los land voor een aaneengesloten periode langer dan zes jaar. Schriftelijke overeenkomst tussen pachter en verpachter. De grondkamer moet de pachtovereenkomst goedkeuren. Maximale pachtprijs en prijsaanpassing op grond van Pacht Prijzenbesluit 2007; de grondkamer toetst. Geen continuatierecht, voorkeursrecht, of indeplaatsstellingsrecht. Verpachter en pachter kunnen na verloop van de contractduur opnieuw een overeenkomst aangaan met deze pachtvorm.	H 2, H 4
Enmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land	Deze pachtvorm vervalt. Bij nieuwe overeenkomsten kunnen partijen nu kiezen voor de geliberaliseerde pachtvorm.	H 2, H 3
Vervreemding van de verpachte zaak	De verpachter mag het voorkeursrecht van koop door de pachter passeren bij de vervreemding van de verpachte zaak aan een veilige verpachter. De veilige verpachter moet schriftelijk aan de pachter verklaren dat hij onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het gepachte niet opeist voor eigen gebruik.	H 2
Beëindigingsgrond	Het bereiken van de leeftijd van 65 jaar van de pachter is geen grond meer voor de verpachter om de reguliere pachtovereenkomst te beëindigen.	H 2

Wijzigingen in het Pachtprizenbesluit 2007 (t.o.v. Pachtnormenbesluit 1995)

Wijziging	Inhoud	Zie verder
Nieuwe systematiek voor land: Grasland, bouwland, tuinland en fruitteeltgrond	De basis van de maximale pachtprijs is het opbrengend vermogen van de grond. De maximale pachtprizen worden tweejaarlijks vastgesteld. Voor nieuwe pachtovereenkomsten geldt de maximale pachtprijs per pachtregio als maximale te betalen pachtprijs. Bij bestaande pachtovereenkomsten wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage. Bij nieuwe en bestaande overeenkomsten mag de pachtprijs niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende perceel. Er zijn nieuwe pachtprijsregio's ingesteld. Fruitteeltgrond toeslag is maximaal 10% van getaxeerde waarde	H 2, 3 en 4
Bedrijfsgebouwen pacht-prijs: volgt consumenten-prijsindex (CPI)	De pacht van bedrijfsgebouwen gaat tweejaarlijks met de consumentenprijsindex (over de afgelopen 5 jaar) omhoog.	H 2, 3 en 4
Agrarische woningen: volgt huurbeleid	Verouderingsaftrek vervalt (opvangbaar binnen gerelateerde pos-ten).	H 2,3 en 4

Hoofdstuk 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. In 2.1, 2.2 en 2.3 omschrijven we de relevante pachtbegrippen en -vormen. In 2.4 beschrijven we de uitgangspunten van de nieuwe pachtprijsberekening. In 2.5 leggen we de relatie met de grondkamer. In 2.6 bespreken we de (nieuwe) regels rond de aankoop van verpacht land. In 2.6 gaan we in op het overgangsrecht.

2.1 Belangrijke begrippen

We gebruiken in deze brochure de volgende begrippen:

Pacht = er is sprake van pacht als de ene partij (verpachter) een onroerende zaak (gebouw of grond) in gebruik geeft voor de landbouw waarvoor de andere partij (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 = geliberaliseerde pacht van los land en dat betekent dat er minder wettelijke regels voor gelden dan voor reguliere pacht.

Welke andere termen zijn belangrijk?

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

Indeplaatsstelling = het recht dat een pachter een verwant, partner, pleegkind of medepachter in zijn plaats kan (laten) stellen als nieuwe pachter.

Hoeve = complex bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbijbehorende land dienende tot de uitoefening van de 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 = recht van de pachter om als eerste in aanmerking te komen als de verpachter het pachtobject wil vervreemden aan een ander dan een veilige verpachter.
Vrije verkeerswaarde= waarde van het land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik.

2.2 De pachtvormen nader bekeken

De drie voornaamste pachtvormen zijn:

A Reguliere pacht

B Geliberaliseerde pacht voor los land

C Teelpacht.

De reguliere pachtvorm is voor alle pachtobjecten (een hoeve met land, agrarische woningen, bedrijfsgebouwen en los land) mogelijk. Voor los land is ook geliberaliseerde pacht en teelpacht mogelijk. We lichten de bepalingen die gelden 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 bij het afsluiten van een pachtovereenkomst.

N.B. Voor alle pacht geldt dat de verpachter bepaalde eigenaarslasten kan doorberekenen aan de pachter:

- Maximaal 50% van de waterschapslasten per ha per jaar (alleen toegestaan als het waterschap geen pachtersomslag heft)
- Maximaal 50% van de landinrichtings- of ruilverkavelingsrente, met een door de minister van LNV vast te stellen maximum bedrag

De doorberekende lasten komen boven op de maximale pachtprijs.

A Reguliere pacht

Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

- Goedkeuring grondkamer
- De pacht prijzen zijn aan een maximum (hoogst toelaatbare pachtprijs) gebonden
- Het continuatierecht is van toepassing
- Het indeplaatsstellingsrecht is van toepassing
- Bij verkoop van de grond geldt het voorkeursrecht, tenzij een veilige verpachter de grond koopt. Zie voor meer informatie 2.6 van dit hoofdstuk.

B Geliberaliseerde pacht voor los land (artikel 7:397 BW)

Deze pachtvorm is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren achtereenvolgens 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 van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij pacht van los land van langer dan zes jaar de pachtprijs niet hoger mag zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald op grond van het Pachtprijzenbesluit 2007. De grondkamer toetst de prijs. Dat geldt niet voor contracten van zes jaar of korter.

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

C Teelpacht (artikel 7:396 BW)

U kunt overeenkomsten voor teelpacht 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 en kunt u 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 hoogstens een duur hebben van een jaar
- Bij tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, kan de overeenkomst een duur hebben van twee jaar
- U moet de pachtovereenkomst binnen twee maanden na aangaan voor registratie naar de grondkamer sturen.

Bij teelpacht gelden het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht en het voorkeursrecht niet.

2.3 Andere bijzondere overeenkomsten kort toegelicht

Pacht van geringe oppervlakte (artikel 7:395 BW)

Voor pachtovereenkomsten voor los land met een oppervlak van 1 ha of minder gelden een aantal pachtregels van het Burgerlijk Wetboek niet: u hoeft de pachtovereenkomsten niet voor goedkeuring naar de grondkamer te sturen en ze hoeven daar ook niet te worden geregistreerd. Er geldt geen prijstoetsing; pachter en verpachter zijn geheel vrij om de prijs te bepalen. Verder gelden bij deze pachtvorm het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht en het voorkeursrecht niet.

N.B. 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 moet u deze overeenkomsten (regulier, teelt of geliberaliseerd) wel naar de grondkamer sturen voor toetsing of registratie.

Verpachting binnen reservaten (artikelen 7:388 e.v. BW)

Dit gaat over pachtovereenkomsten voor een hoeve of los land in een reservaat. 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.

Verpachting door openbare lichamen (artikelen 7:385 e.v. BW)

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. Hiervoor gelden een aantal regels van het BW niet.

2.4 Uitgangspunten nieuwe prijs bij pacht

Uitgangspunten pachtprizen voor land

Het opbrengend vermogen van de grond is het leidende principe bij de bepaling van de maximale pachtprijs voor land en de basis van de nieuwe pachtprijsystematiek. De hoogte van de pachtprijs hangt af van wat u met de grond kunt verdienen: de grondbeleving.

Bij goede opbrengsten stijgt de maximale pachtprijs, bij slechte opbrengsten daalt deze (op basis van gemiddelde prijzen over periode van afgelopen vijf jaar). In de berekeningssystematiek houden we rekening met de belangen van de pachter en van de verpachter. In de methodiek zijn namelijk de bedrijfsreserveringen van de pachter en het vereiste directe rendement van de verpachter verwerkt.

We onderscheiden regionale pachtgebieden om rekening te houden met regionale verschillen in opbrengend vermogen van de grond. Op basis van deze uitgangspunten stellen we voor nieuwe en bestaande overeenkomsten per pachtprijsgebied een maximale pachtprijs vast.

Uitgangspunten pacht prijzen 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 buiten beschouwing gelaten in de systematiek. Dit omdat de resultaten te zeer afwijken van het algemene beeld in het gebied.

Nieuwe pachtovereenkomsten

We stellen voor nieuwe pachtovereenkomsten per pacht prijs gebied (zie bijlage) een maximale pacht prijs vast. Daarbij mag de pacht prijs niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land. We bepalen de maximale pacht prijs voor een nieuwe pachtovereenkomst 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.

Het staat de verpachter en de pachter vrij om een lagere prijs af te spreken. We stellen de maximale pacht prijs per pacht prijs gebied om de twee jaar opnieuw vast.

Bestaande pachtovereenkomsten

Voor bestaande overeenkomsten stellen we per pacht prijs gebied een veranderpercentage vast. Dit veranderpercentage wordt afgeleid van de maximale pacht prijs die per regio berekend is voor nieuwe overeenkomsten en de gemiddelde pacht prijs in die regio.

De wijziging van de pacht prijs met het veranderpercentage werkt van rechtswege door. De verpachter en de pachter kunnen die wijziging direct doorberekenen in de pacht prijs. Daarbij mag de pacht prijs niet meer bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land. De verpachter kan overigens schriftelijk aan de pachter geheel of ten dele afzien van een verhoging van rechtswege van de pacht prijs.

We stellen het regionaal veranderpercentage om de twee jaar vast, waarbij het nieuwe veranderpercentage telkens van rechtswege doorwerkt. Bij de invoering van deze nieuwe methodiek – dus voor de periode van 1 september 2007 tot 1 september 2009 – hebben we het veranderpercentage begrensd tot 25%.

In hoofdstuk drie en vier vindt u voorbeelden hoe u bij een nieuwe en bestaande pachtovereenkomst de voor u geldende maximale pacht prijs kunt berekenen.

Uitgangspunten pacht prijzen voor agrarische woningen

We stellen de maximale pacht prijzen voor agrarische woningen vast aan de hand van een puntenstelsel dat is afgeleid van het huurbeleid voor woningen. Het agrarisch gebruik wordt hierbij in aanmerking genomen. Ook hier geldt dat we de maximale prijs

zen tweejaarlijks vaststellen. Meer informatie over de specifieke gevolgen daarvan voor uw bestaande of nieuwe pachtovereenkomst vindt u in de hoofdstukken drie en vier. De tabel met de maximale pachtprizen en het puntenstelsel voor agrarische woningen staat in de bijlage.

Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen

De maximale pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen stellen we vast aan de hand van een tabel waarin een indeling is gemaakt naar bedrijfstype, bedrijfsgrootte en doelmatigheid van het gebouw. De maximale pachtprizen gaan tweejaarlijks met de consumentenprijsindex (berekend over de voorafgaande 5 jaar) omhoog. Het verhogingspercentage voor bestaande overeenkomsten en de doelmatigheidstabel staan in de bijlage.

2.5 Grondkamer

Taken

De grondkamers moeten op grond van de wet een aantal taken uitvoeren. U moet pachtovereenkomsten, pachtwijzigingsovereenkomsten en ontbindingsovereenkomsten voor goedkeuring naar de grondkamer sturen. Teelpachtovereenkomsten moet u voor registratie naar de grondkamer sturen.

De grondkamers behandelen verder nog verzoeken zoals taxaties van de verkoopwaarde bij toepassing van het voorkeursrecht, 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 nog een taak bij herverkaveling. Na het passeren van de akte van toedeling bij herverkaveling zijn er bestaande en nieuwe pachtverhoudingen. Voor de nieuwe pachtverhoudingen stelt de grondkamer de pachtovereenkomsten op.

Organisatie

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 ten behoeve van de grondkamers. De grondkamer neemt een beslissing over de ingediende verzoeken, waarna het secretariaat voor de verdere uitvoering van de beslissingen zorgdraagt. De gebiedsindeling van de grondkamers en het adres van het secretariaat staan in onderdeel 5 van de bijlage.

Pachtovereenkomsten naar de grondkamer sturen

Voor alle pachtvormen, behalve pacht van geringe oppervlakte (zie 2.3), geldt:

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

Let op!

Bovenstaande geldt ook voor wijzigings- en ontbindingsovereenkomsten.

Teelpacht

Naast bovenstaande algemene eisen geldt voor teelpachtovereenkomsten ook nog het volgende:

- U moet de teelpachtovereenkomst binnen twee maanden na het aangaan van de overeenkomst voor registratie naar de grondkamer sturen
- U vermeldt in de aanhef van de teelpachtovereenkomst dat het om teelpacht (volgens artikel 7:396 BW) gaat
- U vermeldt in de teelpachtovereenkomst wat u gaat telen en of het om één- of tweejarige teelt gaat.

Geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land, aangegaan voor zes jaar of korter

Naast de algemene eisen geldt ook het volgende:

- 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.

Geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land, aangegaan voor langer dan zes jaar

Naast de algemene eisen geldt ook het volgende:

- 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, kan de grondkamer de overeenkomst in behandeling nemen voor goedkeuring of registratie. Bij pachtovereenkomsten 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 die 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 verzonden, kunnen partijen hiertegen in beroep gaan bij de Centrale Grondkamer.

Tarieven

De grondkamer stuurt een rekening naar degene die het verzoek heeft ingestuurd. De grondkamer brengt minimaal € 45,38 en maximaal € 408,40 in rekening. De grondkamer brengt voor een taxatie van de verkoopwaarde een tarief van 0,5 % van de getaxeerde waarde (zonder maximum) in rekening.

2.6 Verkoop en voorkeursrecht

Bij verkoop (vervreemding) van het pachtobject aan een veilige verpachter gelden nieuwe regels over 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 plaatsvindt schriftelijk aan de pachter verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het gepachte niet voor eigen gebruik opeist. 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 éérs moet aanbieden aan de pachter
- De pachter dan 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, en niet de vrije verkeerswaarde.

De hoogte van die compensatie is afhankelijk van:

- Het voordeel dat de voormalige pachter heeft behaald, omdat hij het object kon kopen tegen 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. Het zou namelijk kunnen zijn dat op het moment dat de voormalige pachter het object doorverkoopt, de waarde in pachtvrije staat min-

der is geworden in vergelijking met de waarde in pachtvrije staat bij de aankoop. In dat geval is het voordeel voor de voormalige pachter het verschil tussen de waarde in verpachte staat op het moment van aankoop, en de waarde in pachtvrije staat op het moment van verkoop.

De hoogte van de compensatie is ook afhankelijk 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 $\frac{1}{10}$ houden van het voordeel dat hij heeft behaald. Na één jaar mag hij dus $\frac{1}{10}$ houden en heeft de voormalige verpachter recht op $\frac{9}{10}$ van het voordeel. Na twee jaar mag hij $\frac{2}{10}$ houden en heeft de voormalige verpachter recht op $\frac{8}{10}$. En na 10 jaar mag de voormalige pachter het hele voordeel houden.

Let op!

Het staat pachter en verpachter vrij om hiervan af te wijken. Ze moeten daar zelf afspraken over maken.

Waar eerder wordt gesproken over verkoop, geldt dat ook voor de andere vormen van vervreemding, te weten overdracht of vestiging van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

2.7 Overgangsbepalingen

Wat betekenen de nieuwe wettelijke pachtregels voor bestaande pachtovereenkomsten (aangegaan vóór 1 september 2007)? De hoofdregel is dat de nieuwe regels onmiddellijk van toepassing zijn. De reden hiervoor is dat het nieuwe pachtrecht grotendeels een voortzetting is van het oude recht.

Als u een reguliere pachtovereenkomst heeft, dan zijn de nieuwe pachtregels meteen van toepassing. De regels voor de reguliere pachtovereenkomst worden 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 direct van toepassing bij een bestaande reguliere pachtovereenkomst.

Als u onder het oude recht een eenmalige pachtovereenkomst bent aangegaan dan blijft deze gelden. Het nieuwe recht heeft tot gevolg dat u per 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 van 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.

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.

Welke regels zijn van toepassing bij beëindiging van de pachtovereenkomst?

Als u vóór 1 augustus 2007 de pachtovereenkomst beëindigt door de pachter te zeggen dat u de pachtovereenkomst niet wilt verlengen, dan zijn de regels van het oude recht op de beëindiging van toepassing. U kunt dan een beroep doen op de beëindigingsgronden die gelden onder het oude recht (b.v. bereiken van de 65-jarige leeftijd van de pachter).

Doet u dit tussen 1 augustus 2007 en 1 september 2007, dan kunnen het oude en het nieuwe recht van toepassing zijn. Dat is afhankelijk van de situatie en te specifiek om in deze brochure uit te leggen. Maakt u vanaf 1 september 2007 een begin met de beëindiging van de pachtovereenkomst, dan zijn altijd de regels en de beëindigingsgronden van het nieuwe recht van toepassing.

Meer informatie over het overgangsrecht staat op de website van het Ministerie van Justitie (www.justitie.nl).

Hoofdstuk 3 Aanpassing prijzen van bestaande pachtovereenkomsten

Dit hoofdstuk beschrijft de aanpassingen van de pachtprijs voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten en de andere bestaande pachtovereenkomsten waarvan de pachtprijs aan een plafond is gebonden (zie 2.4).

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 Algemeen

Tip 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? Neem dan contact op met een adviseur (bijvoorbeeld een rentmeester, notaris, makelaar of adviseur van uw belangenorganisatie).

Geliberaliseerde pacht voor los land van langer dan zes jaar

Per 1 september 2007 bestaan nog geen pachtovereenkomsten met deze pachtvorm. De regels voor aanpassing van bestaande overeenkomsten kunnen per 1 september 2007 nog geen betrekking hebben op deze pachtvorm. Deze regels gelden wel voor deze pachtvorm als op 1 september 2009 een nieuw veranderpercentage is vastgesteld voor de tweejaarlijkse aanpassing van de pachtprijs in bestaande overeenkomsten.

Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pachtprijs voor land

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

3.2 Rekenregels

Hoeveel verandert uw huidige pachtprijs?

- Het regionaal veranderpercentage ten opzichte van uw huidige pachtprijs is de basis van uw pachtprijsstijging
- Het maximale verhogingspercentage van de pachtprijs is 25%
- De nieuwe pachtprijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van het perceel.

3.3 Per pachtobject toegelicht

3.3.1 De pacht van bouwland, grasland en fruitteeltgronden

De pacht prijzen van bestaande pachtovereenkomsten worden aangepast met een regionaal veranderpercentage. Het veranderpercentage is afgeleid van de in de praktijk gemiddeld betaalde pachtprijs en de hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe overeenkomsten in het pachtprijsgebied. Hiermee voorkomen we dat pachters in één keer met een grote wijziging worden geconfronteerd. Het regionaal veranderpercentage werkt rechtstreeks door in de pachtprijs van bestaande overeenkomsten die vallen onder de pachtprijsbescherming.

Let op!

U hoeft de nieuwe pachtprijs dus 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.

Als u meer dan één perceel landbouwgrond (ver)pacht met een andere prijs, dan moet u de verhoging of verlaging voor elk perceel afzonderlijk berekenen. Het maximale verhogingspercentage van de pachtprijs van 25% gaat alleen over de aanpassing van overeenkomsten tijdens de eerste tweejaarlijkse termijn van het Pachtprizenbesluit 2007.

Belangrijk!

De wijziging van de pachtprijs met het veranderpercentage werkt van rechtswege door. De verpachter kan de nieuwe pachtprijs met ingang van het eerstvolgende pachtjaar in rekening brengen.

Ook als de verpachter dit niet in de praktijk doorberekent, kan hij dat later alsnog doen. Pachter en verpachter kunnen natuurlijk altijd zélf een andere pachtprijs (name-lijk een lagere pachtprijs dan de maximale pachtprijs) afspreken. Die afspraak moet wel aan de wettelijke voorwaarden voldoen, zie onder 2.4.

Rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1:

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst in de gemeente Bergambacht. De huidige pachtprijs is € 300 per ha per jaar. Waarde per ha van de grond in het vrije verkeer (bij agrarisch gebruik): € 30.000.

Rekenregel 1: regionaal veranderpercentage

De huidige pacht is € 300 per jaar

Het regionaal veranderpercentage in de regio Westelijk weidegebied is 10%; dit is € 30 per hectare.

De nieuwe prijs wordt dus $\text{€ } 300 + 10\% \text{ van € } 300 = \text{€ } 330$ op voorwaarde dat deze prijs ook aan rekenregel 2 en 3 voldoet.

Rekenregel 2: de verhoging is in de eerste tweejaarlijkse termijn van het Pachtprizenbesluit 2007 maximaal 25%

De verhoging is 10% (regel 1: regionaal veranderpercentage) en blijft zo onder de norm van 25%.

Regel 1 is dus bepalend op voorwaarde dat deze prijs ook aan regel 3 voldoet.

Rekenregel 3: niet hoger dan de 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel

2% hiervan: $2\% \times \text{€ } 30.000 = \text{€ } 600$ per hectare.

Is dit een lager bedrag dan de pachtprijs na toepassing van het regionaal veranderpercentage?

Nee, want de pachtprijs is € 330

Conclusie: de 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel is hoger dan de pachtprijs van de pachtregio en dus is regel 1 bepalend.

Na toepassing van regel 1, 2 en 3 is de nieuwe pachtprijs dus € 330 per hectare

Voorbeeld 2

Pacht van bouwland in IJsselmeerpolder. De laatst betaalde pacht is € 400 per ha. De waarde van de grond is € 35.000 per ha.

Rekenregel 1: regionaal veranderpercentage

Het regionaal veranderpercentage in de pachtregio IJsselmeerpolders is 43%.

Dan is de nieuwe pachtprijs per hectare $\text{€ } 400 + 43\% \text{ van € } 400 = \text{€ } 572$ op voorwaarde dat deze prijs ook aan rekenregel 2 en 3 voldoet.

Rekenregel 2: de verhoging is in de eerste tweejaarlijkse termijn van het Pachtprizenbesluit 2007 maximaal 25%

Het regionale veranderpercentage van de pachtregio IJsselmeerpolders is 43% en wordt dus beknot tot 25%.

Conclusie: dan is de nieuwe pachtprijs per hectare $\text{€ } 400 + 25\% \text{ van € } 400 = \text{€ } 500$

Rekenregel 3: niet hoger dan 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel

Waarde per ha van de grond in het vrije verkeer (bij voortgezet agrarisch gebruik): € 35.000.

2% hiervan: $2\% \times \text{€ } 35.000 = \text{€ } 700$ per hectare.

De 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel is hoger dan de pachtprijs van de pachtregio en dus is regel 2 bepalend.

Na toepassen van rekenregels 1, 2 en 3 is de nieuwe pachtprijs € 500 per hectare

3.3.2 Aanpassing pachtprizen voor tuinland

Voor de berekening van de maximale pachtprijs voor bestaande pachtovereenkomsten voor tuinland gebruiken we dezelfde methodiek als voor andere landbouwgrond namelijk het regionaal veranderpercentage (zie bijlage 2C), met daarbij enkele praktische aanpassingen.

Deze aanpassingen zijn:

- Tuinland heeft een andere gebiedsindeling (2 gebieden)
- De berekening van het regionaal veranderpercentage is voor de pachtregio Westelijk Holland exclusief de resultaten van bedrijven in de gemeentes Boskoop en Rijnwoude, dit omdat de resultaten te zeer afwijken van het algemene beeld van het gebied.

Voorbeeld 3

Heemstede: pacht is nu € 1478 per hectare tuinland. Waarde per ha van de grond in het vrije verkeer (bij agrarisch gebruik): € 100.000.

Rekenregel 1: regionaal veranderpercentage tuinland

Heemstede maakt deel uit van de pachtregio Westelijk Holland; het regionaal veranderpercentage is 55%.

Dan is de nieuwe pachtprijs per hectare $\text{€ } 1478 + 55\% \text{ van € } 1478 = \text{€ } 2290,90$ op voorwaarde dat deze prijs ook aan rekenregels 2 en 3 voldoet.

Rekenregel 2: de verhoging is in de eerste tweejaarlijkse termijn van het Pachtprizenbesluit 2007 maximaal 25%.

Het regionale veranderpercentage van de pachtregio Westelijk Holland is 55% en wordt dus beknot tot 25%: $\text{€ } 1478 + 25\% \text{ van € } 1478 = \text{€ } 1847,50$.

Conclusie: regel 2 bepaalt de nieuwe pachtprijs van de bestaande overeenkomst. De nieuwe pachtprijs per hectare is dan € 1847,50 op voorwaarde dat deze prijs ook aan regel 3 voldoet.

Rekenregel 3: niet hoger dan 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel.

Waarde per ha van de grond in het vrije verkeer (bij voortgezet agrarisch gebruik): D 100.000.
2% hiervan: $2\% \times \text{€ } 100.000 = \text{€ } 2000$ per hectare.

Is dit een lager bedrag dan de pachtprijs van de regionorm? Nee

Conclusie: de 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel is hoger dan de pachtprijs van de pachtregio en dus is regel 2 bepalend. Dan is de nieuwe pachtprijs per hectare € 1847,50.

3.3.3 Pachtprizen voor agrarische woningen

De bestaande overeenkomsten worden tweejaarlijks aangepast aan de maximale pachtprijsgrenzen voor agrarisch woningen. De index is gebaseerd op de index van de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen. De pachtprijs van een lopende pachtovereenkomst wordt gewijzigd met het percentage waarmee de maximale pachtprijs van het puntentotaal dat gold op grond van het Pachtnormenbesluit 1995 (zijnde € 3.02 per punt) is gewijzigd ten opzichte van de maximale pachtprijs voor hetzelfde puntentotaal dat is vermeld in bijlage 3A (maximale pachtprizen voor agrarische woningen).

Rekenvoorbeeld:

Puntentotaal van 40 volgens pachtnormenbesluit 1995 (aanpassing 2001) levert een maximale pachtprijs op van $40 * € 3.02 = € 120.80$. De nieuwe pachtprijs (pachtprizenbesluit 2007) is volgens bijlage 3A € 154.36. het verschil is $154.36 - 120.80 = 33.55$. Het veranderpercentage is dus $33.55 / 120.80 * 100 = 27.78 \%$.

De prijs van 120.80 mag dus met maximaal 27.78 % stijgen dwz $120.80 + 33.55 = € 154.35$. Indien u voor de woning een lagere prijs heeft afgesproken bijvoorbeeld 100, dan stijgt die prijs ook met 27.78% en wordt dan dus 128.

De verhoging van de pachtprijs werkt automatisch door. U hoeft gewijzigde pachtprizen niet voor te leggen aan de grondkamer.

In principe verandert er in de bestaande overeenkomsten verder niets. Het puntenstelsel wordt gewijzigd, doordat de verouderingsaftrek wordt afgeschaft. Dit heeft waarschijnlijk geen gevolgen voor de pachtprijs. De verouderingsaftrek is nu ondergebracht bij de meer specifieke aftrekpunten. Toch staat het beide partijen vrij om een verzoek tot wijziging van de overeenkomst naar de grondkamer te sturen.

Tip voor verpachter en pachter

Vul bij een wijziging van de pachtprijs van de woning samen het formulier 'Berekening pachtprijs woning' in. Dit formulier is verkrijgbaar bij het LNV-loket. Zo kunt u het makkelijkst tot een goede overeenkomst komen. Wilt u hulp bij het berekenen van de maximale pachtprijs? Neem dan contact op met een adviseur (bijvoorbeeld een notaris, rentmeester, makelaar of adviseur van uw organisatie).

3.3.4 Pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen

De maximale pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen gaan tweejaarlijks omhoog met de gemiddelde stijging van de consumentenprijsindex, berekend over de voorafgaande 5 jaar. Voorwaarde daarbij is wel dat de doelmatigheidsklasse gelijk is gebleven. Als de doelmatigheid is gewijzigd, kan dit tot een mindere stijging, of zelfs een verlaging leiden.

De bestaande pacht overeenkomsten worden automatisch aangepast aan de pacht prijsverhogingen (zie bijlage 4 B). Ook hier geldt natuurlijk dat pachter en verpachter met elkaar een andere prijs mogen afspreken. Die mag niet hoger zijn dan de nieuwe maximale pacht prijs.

Let op!

U hoeft de nieuwe pacht prijs dus niet te melden aan de grondkamer. De verpachter kan de nieuwe pacht prijs voor bedrijfsgebouwen namelijk ‘automatisch’ in rekening brengen.

Tip voor verpachter en pachter

Neem contact op met elkaar om te overleggen over de verandering van de pacht prijs. Zo kunt u voorkomen dat u aan het begin van het nieuwe pacht jaar voor verrassingen komt te staan. Wilt u hulp bij het vaststellen van de maximale pacht prijs? Neem dan contact op met een adviseur (bijvoorbeeld een rentmeester, notaris, makelaar of adviseur van uw belangenorganisatie).

Hoofdstuk 4 Gevolgen prijzen nieuwe pachtovereenkomsten

Dit hoofdstuk beschrijft de veranderingen van de maximale pacht prijzen voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten, geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor land langer dan zes jaar en de andere pachtvormen waarvoor pacht prijsbescherming geldt. De wijziging geldt niet voor de geliberaliseerde pacht voor los land van zes jaar of korter en evenmin voor de andere pachtvormen die vrijgesteld zijn van de wettelijke pacht prijsbescherming.

De wijzigingen gaan over nieuwe overeenkomsten voor de volgende pachtoBJECTEN:

- Bouwland, grasland, tuinland en fruitteeltgronden
- Agrarische woningen
- Agrarische bedrijfsgebouwen.

We lichten toe wat de wijzigingen betekenen voor nieuwe pachtcontracten. Verder werken we enkele voorbeelden uit.

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

- Indeling in pacht prijsgebieden (regionale pacht prijzen)
- Pacht prijs is nooit hoger dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond (bij voortgezet agrarisch gebruik)

Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pacht prijs voor land

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

Tip voor verpachter en pachter

Wilt u hulp bij het vaststellen van de maximale pacht prijs? Neem dan contact op met een adviseur (bijvoorbeeld een rentmeester, notaris, makelaar of adviseur van uw belangenorganisatie).

4.1 Per categorie toegelicht

U kunt de maximale pacht prijs zelf berekenen. In het vervolg staat hoe dat moet:

Voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

- Tuinland
- Agrarische woningen
- Agrarische bedrijfsgebouwen.

4.1.1 Pacht prijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

Voor het berekenen van de maximale pacht prijs per jaar voor nieuwe overeenkomsten moet u twee dingen weten: de regionale pacht prijs en de vrije verkeerswaarde.

We hebben per regionaal pacht gebied bepaald wat de maximale pacht prijs per ha is voor nieuwe overeenkomsten in die regio. Op grond daarvan hebben we regionale pacht prijzen vastgesteld. De vrije verkeerswaarde van de grond is de verkoopwaarde van de grond in onverpachte staat en uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik.

Voor nieuwe pacht overeenkomsten geldt in principe de regionale pacht prijs per regio als maximale pacht prijs. Behalve als de regionale pacht prijs hoger is dan de 2% vrije verkeerswaarde van de grond. In dat geval geldt de 2% vrije verkeerswaarde van de grond als maximale pacht prijs per ha per jaar.

Let op!

Als u meer dan één perceel landbouwgrond (ver)pacht, dan moet u de maximale pacht prijs voor elk perceel afzonderlijk berekenen. U moet nagaan of de maximale pacht prijs hoger is dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel.

Pachter en verpachter kunnen natuurlijk altijd zélf een andere pacht prijs afspreken. Zolang de pacht prijs die ze afspreken maar niet hoger is dan de maximale pacht prijs.

Rekenvoorbeeld

Pachter en verpachter willen een pacht overeenkomst in de gemeente Alphen aan de Rijn afsluiten. De maximale pacht prijs is € 468 per ha per jaar.

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

Alphen aan de Rijn behoort tot het pacht regio Westelijk weidegebied;
de pacht prijs is € 468 per ha per jaar op voorwaarde dat de prijs aan rekenregel 2 voldoet.

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

Waarde per ha van de grond in het vrije verkeer (bij agrarisch gebruik): € 20.000.
2% hiervan: $2\% \times € 20.000 = € 400$ per hectare.

Conclusie: de 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel is lager dan de pacht prijs van de pacht regio (€ 468) en dus is regel 2 bepalend. De maximale pacht prijs is dus € 400 per ha.

Pachtprijzen voor fruitteelt

Bij nieuwe overeenkomsten kunnen pachter en verpachter een toeslag afspreken voor bepaalde fruitteeltopstanden. Het bestaande vaste bedrag wordt dan vervangen door een maximum van 10% van de waarde van de opstand bij het aangaan van de overeenkomst per hectare per jaar. Hiermee kan de toeslag verschillen afhankelijk van de specifieke eigenschappen van de gewassen.

4.1.2 Tuinland

Voor tuinland geldt dezelfde berekeningswijze als bij 4.1.1. U moet alleen de maximale pacht prijs per pachtregio voor tuinland (bijlage 2A) voor nieuwe overeenkomsten als basis nemen voor de berekeningen.

4.1.3 Pachtprijzen voor agrarische woningen

In bijlage 3 van deze brochure zijn zowel de maximale pacht prijsgrenzen als het puntenstelsel opgenomen. Pachter en verpachter kunnen bij Het LNV-Loket het formulier 'Berekening pacht prijs agrarische woning' krijgen om te berekenen wat de maximale pacht prijs is voor een woning. Meer informatie over de invulling staat op het formulier.

4.1.4 Pachtprijzen voor bedrijfsgebouwen

De doelmatigheidsklasse is bepalend voor de pacht prijs. Het schema staat in bijlage 4A.

Ook hier geldt natuurlijk dat pachter en verpachter met elkaar een andere prijs mogen afspreken. Deze mag niet hoger zijn dan de nieuwe maximale pacht prijs.

Bijlagen bij pachtbrochure

Overzicht

1.Grasland,bouwland en fruitteeltgrond	1A) maximale pachtprizen voor land per ha per jaar voor overeenkomsten vanaf 1-09-07 1B) Relatie pachtprijsgebieden en gemeenten 1C) Regionale veranderpercentages voor lopende overeenkomsten
2.Tuinland	2A) maximale pachtprizen tuinland vanaf 1-09-07 per hectare per jaar 2B) Relatie pachtprijsgebieden tuinland en gemeenten 2C) Regionale veranderpercentages van tuinland voor lopende overeenkomsten
3.Agrarische woningen	3A) Maximale pachtprizen agrarische woningen vanaf 1-09-07 3B) Puntenstelsel agrarische woningen 3C) Veranderpercentage van lopende overeenkomsten
4.Bedrijfsgebouwen	4A)Doelmatigheidsklassen bedrijfsgebouwen 4B)Veranderpercentage bedrijfsgebouwen lopende overeenkomsten
5.Grondkamer	Adressen

1. Grasland, bouwland en fruitteeltgrond

1.A Maximale pacht prijzen voor land per hectare per jaar vanaf 1-09-07

Pachtprijsgebied	Maximale pacht prijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 491,-
Veenkoloniën en Oldambt	€ 324,-
Noordelijk weidegebied	€ 443,-
Oostelijk weidegebied	€ 523,-
Ijsselmeerpolders	€ 690,-
Westelijk weidegebied	€ 468,-
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 528,-
Zuidelijk weidegebied	€ 635,-

1B. Relatie pacht prijs gebieden land en gemeenten

Regio nr.	Naam
1	Bouwhoek en Hogeland, bestaande uit de gemeenten: De Marne Dongeradeel Eemsmond Ferwerderadiel Franekeradeel Harlingen het Bildt Kollumerland en Nieuwkruisland Leeuwarderadeel Loppersum Menaldumadeel

Regio nr.	Naam
2	Veenkoloniën en Oldambt, bestaande uit de gemeenten: Aa en Hunze Appingedam Assen Bellingwedde Borger-Odoorn Coevorden Delfzijl Emmen Hoogeveen Hoogezand-Sappemeer Menterwolde Midden-Drenthe Pekela Reiderland Scheemda Slochteren Stadskanaal Tynaarlo Veendam Vlagtwedde Winschoten
Regio nr:	Naam
3	Noordelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten: Achtkarspelen Ameland Bedum Boarnsterhim Bolsward Dantumadeel De Wolden Gaasterlân-Sleat Groningen Grootegast Haren Heerenveen

	Leek
	Leeuwarden
	Lemsterland
	Littenseradiel
	Marum
	Meppel
	Nijefurd
	Noordenveld
	Ooststellingwerf
	Opsterland
	Schiermonnikoog
	Skarsterlân
	Smallerland
	Sneek
	Ten Boer
	Terschelling
	Tytsjerksteradiel
	Vlieland
	Westerveld
	Weststellingwerf
	Winsum
	Wûnseradiel
	Wymbritseradiel
	Zuidhorn
	Dalfsen
	Kampen
	Staphorst
	Steenwijk
	Zwartewaterland
	Zwolle

Regio nr:	Naam
4	Oostelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten: Aalten Almelo Berkelland Beuningen Borne Bronckhorst Brummen Deventer Dinkelland Doesburg Doetinchem Druten Duiven Enschede Groenlo-Lichtenvoorde Groesbeek Haaksbergen Hellendoorn Hengelo (O) Heumen Hof van Twente Lochem Losser Millingen aan de Rijn Montferland Oldenzaal Olst-Wijhe Oude IJsselstreek Raalte Rheden Rijnwaarden Rijssen Tubbergen Twenterand Ubbergen Voorst West Maas en Waal Westervoort Wierden

	Wijchen Winterswijk Zevenaar Zutphen Hardenberg Ommen Apeldoorn Barneveld Ede Elburg Epe Ermelo Harderwijk Hattem Heerde Leusden Nijkerk Nunspeet Oldebroek Putten Renswoude Rhenen Scherpenzeel Veenendaal Woudenberg Tevens bestaande uit de voormalige gemeenten**: Amerongen Maarn
Regio nr:	Naam
5	IJsselmeerpolders, bestaande uit de gemeenten: Almere Dronten Lelystad Noordoostpolder Urk

	Wieringen Wieringermeer Zeewolde
Regio nr:	Naam
6	Westelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer Alkmaar Amstelveen Amsterdam Andijk Anna Paulowna Bennebroek Bergen (NH) Beverwijk Bloemendaal Castricum Den Helder Drechterland Enkhuizen Haarlem Haarlemmermeer Harenkarspel Heemskerk Heemstede Heerhugowaard Heiloo Hoorn Koggenland Langedijk Medemblik Niedorp Opmeer Schagen Stede Broec Texel Uithoorn Velsen Wervershoof Zandvoort Zijpe Albrandswaard Alkemade

Barendrecht
Boskoop
Capelle aan den IJssel
Delft
Hendrik-Ido-Ambacht
Hillegom
Jacobswoude
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
's-Gravenhage
Teylingen
Vlaardingenv
Voorschoten
Waddinxveen
Wassenaar
Westland
Zevenhuizen-Moerkapelle
Zoetermeer
Zoeterwoude
Zwijndrecht
Beemster
Edam-Volendam
Graft-De Rijk
Haarlemmerliede en Spaarnwoude

	Landsmeer
	Oostzaan
	Purmerend
	Schermer
	Uitgeest
	Waterland
	Wormerland
	Zaanstad
	Zeevang
	Abcoude
	Alblasserdam
	Alphen aan den Rijn
	Amersfoort
	Baarn
	Bergambacht
	Blaricum
	Bodegraven
	Breukelen
	Bunschoten
	Bussum
	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
Nieuwegein
Nieuwkoop
Nieuw-Lekkerland
Ouder-Amstel
Ouderkerk
Oudewater
Papendrecht
Reeuwijk
Schoonhoven
Sliedrecht
Soest
Vianen
Vlist
Weesp
Wijdmeren (NH)
Woerden
Zederik
Aalburg
Arnhem
Bunnik
Buren
Culemborg
De Bilt
Geldermalsen
Heusden
Houten
Lingewaal
Lingewaard
Maarssen
Maasdriel
Neder-Betuwe
Neerijnen
Nijmegen
Overbetuwe
Renkum
Rozendaal
's-Hertogenbosch
Tiel
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug **
Vught

	Wageningen Wijk bij Duurstede Woudrichem Zaltbommel Zeist
Regio nr:	Naam
7	Zuidwestelijk akkerbouwgebied, bestaande uit de gemeenten: Borsele Goes Hulst Kapelle Middelburg Noord-Beveland Reimerswaal Schouwen-Duiveland Sluis Terneuzen Tholen Veere Vlissingen Bernisse Brielle Cromstrijen Dirksland Dordrecht Goedereede Hellevoetsluis Korendijk Middelharnis Moerdijk Oostflakkee Oud-Beijerland 's-Gravendeel Spijkenisse Steenbergen Strijen Werkendam Westvoorne

Regio nr:	Naam
8	Zuidelijk weidegebied, bestaande uit de gemeenten: Bergen op Zoom Breda Etten-Leur Halderberge Roosendaal Rucphen Woensdrecht Zundert Alphen-Chaam Asten Baarle-Nassau Bergeijk Bernheze Best 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
	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
	Beek
	Born
	Brunssum
	Eijsden
	Gulpen-Wittern
	Heerlen
	Kerkrade
	Landgraaf
	Maastricht
	Margraten
	Meerssen
	Nuth
	Onderbanken
	Schinnen
	Simpelveld
	Sittard-Geleen
	Stein
	Vaals
	Valkenburg aan de Geul
	Voerendaal

Als grondgebied van de gemeenten wordt aangemerkt het grondgebied, zoals begrensd op 1 januari 2007,

****** Als grondgebied van de voormalige gemeenten Amerongen en Maarn wordt aangemerkt het grondgebied van de gemeenten Amerongen en Maarn zoals begrensd voor de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2007.

Tot het grondgebied van de gemeente Utrechtse heuvelrug behoort niet het grondgebied van de voormalige gemeenten Amerongen en Maarn.

1C. Regionale veranderpercentages voor lopende pachtovereenkomsten land

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	25
Veenkoloniën en Oldambt	10
Noordelijk weidegebied	23
Oostelijk weidegebied	25
Ijsselmeerpolders	25
Westelijk weidegebied	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	25
Zuidelijk weidegebied	25

2.Tuinland

2A. Maximale pachtprizen tuinland vanaf 1-09-07 per hectare per jaar

Westelijk Holland € 2.059,-

Rest van Nederland € 1.622,-;

2B. Relatie pachtprijsgebieden tuinland en gemeenten

Regio nr.	Naam
1	Westelijk Holland, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 6 in tabel 1B
2	Rest van Nederland, bestaande uit de overige regio's genoemd in tabel 1B

2C. Regionaal veranderpercentage van tuinland voor lopende overeenkomsten

In zowel Westelijk Holland als in de Rest van Nederland 25% per jaar per hectare.

3. Agrarische woningen

3A. Maximale pacht prijzen agrarische woningen vanaf 1-09-07

Bedragen in euro's

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	154,36	82	317,23	124	496,56	166	675,86	208	855,18
41	158,22	83	321,51	125	500,83	167	680,14	209	859,46
42	162,08	84	325,77	126	505,09	168	684,40	210	863,73
43	165,94	85	330,04	127	509,37	169	688,68	211	867,99
44	169,78	86	334,31	128	513,64	170	692,94	212	872,26
45	173,65	87	338,58	129	517,90	171	697,22	213	876,53
46	177,52	88	342,85	130	522,18	172	701,48	214	880,80
47	181,37	89	347,12	131	526,44	173	705,76	215	885,07
48	185,24	90	351,39	132	530,71	174	710,01	216	889,34
49	189,09	91	355,66	133	534,99	175	714,30	217	893,61
50	192,95	92	359,93	134	539,25	176	718,55	218	897,87
51	196,79	93	364,20	135	543,52	177	722,83	219	902,15
52	200,66	94	368,46	136	547,78	178	727,10	220	906,42
53	204,52	95	372,74	137	552,06	179	731,37	221	910,68
54	208,38	96	377,01	138	556,32	180	735,63	222	914,96
55	212,24	97	381,27	139	560,59	181	739,92	223	919,23
56	216,10	98	385,54	140	564,86	182	744,17	224	923,49
57	219,95	99	389,82	141	569,14	183	748,45	225	927,77
58	223,81	100	394,08	142	573,39	184	752,71	226	932,03
59	227,67	101	398,35	143	577,68	185	756,99	227	936,30
60	231,54	102	402,62	144	581,94	186	761,25	228	940,58
61	235,39	103	406,89	145	586,21	187	765,53	229	944,84
62	239,25	104	411,16	146	590,48	188	769,80	230	949,11
63	243,10	105	415,43	147	594,75	189	774,07	231	953,38
64	246,96	106	419,70	148	599,01	190	778,34	232	957,65
65	250,82	107	423,97	149	603,30	191	782,61	233	961,92
66	254,69	108	428,24	150	607,55	192	786,87	234	966,18
67	258,54	109	432,51	151	611,83	193	791,14	235	970,46
68	262,39	110	436,77	152	616,09	194	795,42	236	974,73
69	266,26	111	441,05	153	620,37	195	799,68	237	978,99
70	270,10	112	445,32	154	624,63	196	803,95	238	983,27
71	273,97	113	449,58	155	628,90	197	808,22	239	987,54
72	277,83	114	453,86	156	633,17	198	812,49	240	991,80
73	281,69	115	458,13	157	637,45	199	816,76	241	996,08
74	285,54	116	462,39	158	641,70	200	821,03	242	1000,34
75	289,41	117	466,66	159	645,99	201	825,30	243	1004,61
76	293,26	118	470,93	160	650,24	202	829,57	244	1008,89
77	297,12	119	475,20	161	654,52	203	833,84	245	1013,15
78	300,99	120	479,47	162	658,79	204	838,11	246	1017,42
79	304,84	121	483,74	163	663,05	205	842,37	247	1021,68
80	308,70	122	488,02	164	667,32	206	846,65	248	1025,96
81	312,96	123	492,28	165	671,60	207	850,92	249	1030,22
								250	1034,49

3B. Puntenstelsel agrarische woningen

1 Vertrekken ¹						
(woonkamer, slaapkamer, keuken, bijkeuken ² , badkamer)						
Begane grond ³						
Woonkamer(s) ⁴	m	x m	= m ²	x	pt	pt
			m ²	x	pt	pt
Slaapkamer(s) ⁵	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 ^{3, 6}						
Slaapkamer(s) ⁷	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 ^{3, 6}						
Slaapkamer(s) ⁸	m	x m	= m ²	x	pt	pt
			m ²	x	pt	pt
Zolder ⁶	max 80 m2 en max 40 pt		m ²	x	0,5 pt	pt
Vliering c.q. zolder met vlizotrap of losse trap						pt
2 Bijruimten						
(kelder, bergruimte)						
Kelder	max 10 pt		m ²	x	0,5 pt	pt
Berging	max 10 pt		m ²	x	0,5 pt	pt
3 Garage ⁹						
Garage	0,3 pt tot 0,6 pt per m2, 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 10; max. 12 pt					pt
6 Sanitair						
Toilet(ten)				x	3 pt	pt
Wastafel(s) / fonteintje(s)				x	1 pt	pt

Douche(s)	x 4 pt	pt
Bad	x 6 pt	pt
Bad/douche	x 7 pt	pt
Luxueuze c.q. complete 11 uitvoering	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 -15pt	- 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-10pt	- pt
Niet aangesloten op elektriciteit	max-10pt	- pt
11 Af wegens:		
In totaal maximaal 60 punten		
Ondoelmatige inrichting	max-20pt	- pt
Hoge energiebehoefte	max- 10pt	- pt
Ontbreken beschoten kap	max- 10pt	- pt
Staat van onderhoud	max-20pt	- pt
Vochtproblemen	max-10pt	- pt
12 Woonomgeving ¹² (negatieve factoren)		
(totaal max. -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 ¹² (positieve factoren)		
Bijvoorbeeld fraaie ligging	max 10 pt	pt

14 Wooncomfort verbeterende omstandigheden

(voor zover functioneel en niet reeds hierboven in aanmerking genomen)

Bijvoorbeeld vrijstaande woning, ligging tuin, ruime hal / gang / overloop, enz.	max 20 pt	pt
--	-----------	----

TOTAAL

Tel alle punten in de linkerkolom op en verminder de uitkomst met de som van de punten in de rechterkolom. Noteer de uitkomst hieronder. In de hierna volgende tabel kunt u de bij deze uitkomst behorende pachtprijs per maand opzoeken:

	pt	-	pt
--	----	---	----

puntentotaal

=

prijs per maand (volgens tabel)

€

¹ Gerekend voor zover de hoogte 1,50 meter of meer is.

² Afhankelijk van de concrete situatie kan de bijkeuken ook onder 2 Bijruimten worden gewaardeerd.

³ Vloeroppervlakte hal, gang, toilet, overloop en trappenhuis blijft buiten beschouwing.

⁴ Per woonkamer tot en met 50 m²: 1 pt / m²; oppervlakte boven 50 m²: 0,5 pt / m².

⁵ Per slaapkamer tot en met 25 m²: 1 pt / m²; oppervlakte boven 25 m²: 0,5 pt / m².

⁶ Uitgaande van aanwezigheid vaste trap en gerekend voorzover de hoogte 1.50 meter of meer is.

⁷ Per slaapkamer tot en met 25 m²: 0,9 pt / m²; oppervlakte boven 25 m²: 0,5 pt / m².

⁸ Per slaapkamer tot en met 25 m²: 0,75 pt / m²; oppervlakte boven 25 m²: 0,4 pt / m².

⁹ De garage moet als zodanig aanwezig en in gebruik zijn in vrijstaande of in afgescheiden ruimte met deur.

¹⁰ Indien pachter verouderde keukeninrichting, die verpachter ter beschikking had gesteld, heeft vervangen.

¹¹ Bijvoorbeeld: betegeling, mengkranen.

¹² Het gaat om externe omstandigheden.

3C Veranderpercentage van lopende contracten voor agrarische woningen

De pachtprijs van een lopende pachtovereenkomst wordt gewijzigd met het percentage waarmee de maximale pachtprijs van het puntentotaal dat gold op grond van het Pachtnormenbesluit 1995 (zijnde € 3.02 per punt) is gewijzigd ten opzichte van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor hetzelfde puntentotaal dat is vermeld in bijlage 3A (maximale pacht prijzen voor agrarische woningen)

4. Bedrijfsgebouwen: akkerbouw-, veeteelt en gemengde bedrijven

4A) Doelmatigheidsklassen bedrijfsgebouwen vanaf 1-09-07

Pachtprijzen bedrijfsgebouwen pachtprijzenbesluit 2007

Aard van het bedrijf	Grootte klasse in ha	Doelmatigheid		
		zeer goed	Voldoende	Slecht
Veeteelt en	tot 15	€ 445,-	€ 241,-	€ 68,-
	15 – 25	€ 374,-	€ 209,-	€ 52,-
Gemengde	25 – 35	€ 329,-	€ 180,-	€ 50,-
	35 – 45	€ 275,-	€ 167,-	€ 50,-
Bedrijven	tot 15	€ 371,-	€ 217,-	€ 55,-
	15 – 25	€ 340,-	€ 191,-	€ 52,-
	25 – 35	€ 298,-	€ 170,-	€ 50,-
	35 – 45	€ 254,-	€ 128,-	€ 50,-

4B. Veranderpercentage bedrijfsgebouwen lopende contracten

Het percentage waarmee de tussen partijen reeds bestaande (lopende) pachtovereenkomst wordt gewijzigd is 15.25%

5. Waar kunt u de grondkamers bereiken?

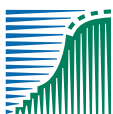
U kunt de grondkamers telefonisch bereiken via het LNV-Loket op nummer: 0800 – 22 333 22.

Het correspondentieadres van de grondkamers is: postbus 363, 7400 AJ Deventer.

U moet bij correspondentie aangeven voor welke grondkamer uw brief is (grondkamer Noord, Zuid, Oost, Noordwest of Zuidwest).

Grondkamer Noord (voor de provincies Groningen, Friesland en Drenthe)
Grondkamer Oost (voor de provincies Overijssel en Gelderland)
Grondkamer Zuid (voor de provincies Noord-Brabant en Limburg)
Grondkamer Noordwest (voor de provincies Flevoland, Utrecht en Noord-Holland)
Grondkamer Zuidwest (voor de provincies Zuid-Holland en Zeeland)





landbouw, natuur en
voedselkwaliteit