



Rijksdienst voor Onderneming  
Nederland

# Pacht

## Regels en prijzen 2015

*>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief  
en Internationaal ondernemen*



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Waar gaat deze brochure over?	4
1.2	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Algemene informatie</b>	<b>6</b>
2.1	De pachtvormen op een rij	6
2.1.1	Reguliere pacht	6
2.1.2	Geliberaliseerde pacht voor los land	6
2.1.3	Teeltpacht	7
2.2	Andere bijzondere overeenkomsten	7
2.2.1	Pacht van geringe oppervlakten	7
2.2.2	Verpachting binnen reservaten	8
2.2.3	Verpachting door openbare lichamen	8
2.3	Uitgangspunten nieuwe pachtprijs	8
2.3.1	Uitgangspunten pachtprizen voor land	8
2.3.2	Pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007	9
2.3.3	Pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007	9
2.3.4	Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische woningen	10
2.3.5	Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen	10
2.4	Wat doet de grondkamer?	11
2.4.1	Verlaging van de pachtprijs wegens beperkingen in het grondgebruik	11
2.5	Hoe stuurt u pachtovereenkomsten naar de grondkamer	12
2.5.1	Teeltpachtovereenkomst	13
2.5.2	Overeenkomst voor geliberaliseerde pacht voor los land	13
2.6	Tarieven van de grondkamer	14
<b>3</b>	<b>Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007</b>	<b>15</b>
3.1	Tips voor verpachter en pachter	15
3.2	Rekenregels	16
3.3	Per pachtobject toegelicht	16
3.3.1	Pachtprizen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden	16
3.3.2	Pachtprizen voor tuinland	18
3.3.3	Pachtprizen voor agrarische woningen	19

<b>4</b>	<b>Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007.....</b>	<b>20</b>
4.1	Tips voor verpachter en pachter.....	20
4.2	Per pachtobject 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
<b>5</b>	<b>Pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen.....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Pacht: toen en nu.....</b>	<b>27</b>
6.1	Nieuwe regels en prijzen sinds 1 september 2007.....	27
6.2	Wijzigingen per pachtvorm.....	28
6.2.1	Algemeen.....	28
6.2.2	Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter.....	28
6.2.3	Geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar.....	28
6.2.4	Eenmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land.....	29
6.3	Wijzigingen voorkeursrecht.....	29
6.4	Overgangsbepalingen.....	30
<b>7</b>	<b>Begrippen in deze brochure.....</b>	<b>31</b>
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>33</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Waar gaat deze brochure over?

Deze brochure gaat over de pachtregels en de nieuwe pachtprizen per 1 juli 2015. De nieuwe pachtprizen zijn de maximale pachtprizen die verpachters van land, agrarische woningen en bedrijfsgebouwen kunnen afspreken met hun pachters.

In deze brochure leest u als (toekomstige) pachter of verpachter meer over de pachtregels. U krijgt inzicht in welke regels van toepassing zijn op uw situatie.

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

### *Veranderingen per 1 juli 2015*

De pachtregels zijn per 1 juli 2015 niet gewijzigd. Wel zijn de maximale pachtprizen voor los land, bedrijfsgebouwen en agrarische woningen aangepast.

### *Los bouwland en grasland*

- In alle pachtprijsgebieden stijgt de regionorm door de goede bedrijfsresultaten in zowel de melkveehouderij als de akkerbouw in 2013.
- De hogere pachtnormen zijn het resultaat van het wegvallen van een matig jaar (2008) en het opnemen van een goed jaar (2013) uit de berekeningen.

### *Los tuinland*

In het pachtprijsgebied 'Westelijk Holland' stijgt de regionorm fors. In het gebied 'Rest van Nederland' stijgt de regionorm ook maar minder fors.

### *Agrarische bedrijfsgebouwen*

De hoogst toelaatbare pachtprizen stijgen met de bouwkostenindex van 0,88%.

### *Agrarische woningen*

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen in pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 stijgt op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen met 2,5%. Voor overeenkomsten aangegaan op of na 1 september 2007 stijgt de hoogst toelaatbare pachtprijs met het inflatiepercentage over 2013 van 1%.

## 1.2 Leeswijzer

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

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





## 2 Algemene informatie

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

### 2.1 De pachtvormen op een rij

De drie belangrijkste pachtvormen zijn:

- Reguliere pacht
- Geliberaliseerde pacht voor los land
- Teelpacht

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

#### 2.1.1 Reguliere pacht

Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

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

Voor pachtvormen waarvoor pacht-prijsbescherming geldt volgens het Pachtprijsbesluit 2007 geldt dat de verpachter bepaalde eigenaarslasten kan doorberekenen aan de pachter:

- Maximaal 50% van de waterschapslasten per ha per jaar.
  - Maximaal 50% van de landinrichtings- of ruilverkavelingsrente tot een maximumbedrag dat de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken vaststelt.
- De doorberekende eigenaarslasten komen boven op de maximale pachtprijs.

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

#### 2.1.2 Geliberaliseerde pacht voor los land

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

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 voor langer dan zes jaar de grondkamer de pachtprijs toetst. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald volgens het Pachtprizenbesluit 2007. De maximale pachtprizen worden jaarlijks op 1 juli vastgesteld door een wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de grondkamer de pachtprijs niet. Voor deze contracten kunt u dus samen een pachtprijs afspreken, waarbij u niet bent gebonden aan de regels voor de maximale pachtprijs.

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

### 2.1.3 Teelpacht

Een overeenkomst voor teelpacht (artikel 7:396 BW) kunt u afsluiten als u het land gebruikt wordt voor gewassen waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is (bijvoorbeeld aardappelen, bloembollen of suikerbieten). De grondkamer hoeft een teelpachtovereenkomst niet goed te keuren, maar u moet de overeenkomst wel voor registratie naar de grondkamer sturen. De grondkamer toetst de pachtprijs niet. U kunt dus samen een pachtprijs afspreken, waarbij u niet bent gebonden aan de regels voor de maximale pachtprijs.

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

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

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

## 2.2 Andere bijzondere overeenkomsten

### 2.2.1 Pacht van geringe oppervlakten

Voor pachtovereenkomsten voor los land met een oppervlakte van 1 ha of minder (artikel 7:395 BW) geldt een aantal regels van het Burgerlijk Wetboek niet: u hoeft de pachtovereenkomsten niet voor goedkeuring of registratie naar de grondkamer te sturen. De grondkamer toetst de pachtprijs niet.

Pachter en verpachter zijn dus vrij om de pachtprijs te bepalen. Verder gelden bij deze pachtvorm het continuatierecht, het melioratierecht, het indeplaatsstellingsrecht en het voorkeursrecht niet.

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

#### *Belangrijk*

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

### **2.2.2 Verpachting binnen reservaten**

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

### **2.2.3 Verpachting door openbare lichamen**

Dit gaat over verpachting door een openbaar lichaam (bijvoorbeeld een

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

## **2.3 Uitgangspunten nieuwe pachtprijs**

### **2.3.1 Uitgangspunten pacht prijzen voor land**

Bij het berekenen van de maximale pacht prijzen houden we rekening met de belangen van de pachter en van de verpachter. Daarom nemen we in deze berekening het opbrengend vermogen van de grond en de bedrijfsreserveringen voor de pachter mee en het vereiste directe rendement voor de verpachter.

Het opbrengend vermogen van de grond stellen we vast aan de hand van de gemiddelde prijzen over een periode van de afgelopen vijf jaar. Bij goede opbrengsten stijgt de maximale pacht prijs, bij slechte opbrengsten daalt deze. Om rekening te houden met regionale verschillen in het opbrengend vermogen van de grond onderscheiden we regionale pacht gebieden.

Op basis van deze uitgangspunten stellen we per pacht prijs gebied een maximale pacht prijs en een veranderpercentage vast. De maximale pacht prijzen en de



veranderpercentages worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks vastgesteld.

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

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

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

### **2.3.2 Pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007**

We stellen voor deze overeenkomsten per pachtpringsgebied jaarlijks de maximale pachtprijs vast. Dit is de regionorm. Daarbij mag de pachtprijs niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. We bepalen de maximale pachtprijs dus aan de hand van de regionorm en 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. Het staat de verpachter en de

pachter vrij om een lagere prijs af te spreken. Als de tussen partijen geldende pachtprijs lager is dan de maximale, wordt de pachtprijs jaarlijks van rechtswege herzien evenredig aan de stijging of daling van de maximale pachtprijs van dat betreffende jaar.

*Voorbeeld:*

Een pachtovereenkomst voor los land in het Noordelijk weidegebied is ingegaan op 1 november 2014. De hoogst toelaatbare pachtprijs was in 2014 € 652 per ha, maar verpachter en pachter kwamen onderling een pachtprijs overeen van € 550 per hectare. De hoogst toelaatbare pachtprijs per 1 juli 2015 is € 738 per hectare. De pachtprijs per hectare ingaande 1 november 2015 wordt voor deze overeenkomst dan van rechtswege herzien in 738/652 keer 550 oftewel € 622 per hectare.

### **2.3.3 Pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007**

Voor deze overeenkomsten stellen we per pachtpringsgebied jaarlijks een veranderpercentage vast. Dit veranderpercentage wordt berekend door de nieuwe maximale pachtprijs van de regio te delen door de oude maximale pachtprijs van die regio. De wijziging van de pachtprijs met het veranderpercentage werkt automatisch (van rechtswege) door in de pachtovereenkomst. Pachter en verpachter kunnen die wijziging doorberekenen in de pachtprijs. Het Pachtprizenbesluit 2007 stelt wel

grenzen aan het toepassen van het veranderpercentage:

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

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

De verpachter mag geheel of gedeeltelijk van een verhoging van de pachtprijs afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

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

### **2.3.4 Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische woningen**

Voor pachtovereenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan stellen we

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

### **2.3.5 Uitgangspunten pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen**

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

Als partijen de pachtprijs niet herzien wordt de tussen partijen geldende pachtprijs verhoogd met het veranderpercentage. In hoofdstuk 5 leest u hier meer over. De maximale pachtprizen en de veranderpercentages worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks vastgesteld.

## 2.4 Wat doet de grondkamer?

De grondkamers voeren een aantal wettelijke taken uit:

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

De grondkamers hebben ook een taak bij landinrichtingsprojecten (ruilverkavelingen). Na het passeren van de akte van toedeling van een landinrichtingsproject zijn er gehandhaafde en nieuw gevestigde pachtverhoudingen. In dit geval zal de grondkamer partijen schriftelijk informeren over de te volgen procedure.

Er zijn vijf grondkamers, ieder met een eigen voorzitter, secretaris, leden en deskundigen. Het gemeenschappelijke secretariaat van de grondkamers is ondergebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (voorheen Dienst

Regelingen) in Deventer. Daar worden alle administratieve werkzaamheden voor de grondkamers verricht. De grondkamers beslissen over de ingediende verzoeken. De gebiedsindeling van de grondkamers en het adres van het secretariaat staan in bijlage 5.

### 2.4.1 Verlaging van de pachtprijs wegens beperkingen in het grondgebruik

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

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

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

- gronden die te nat of te droog zijn;
- gronden die een vorm en afmetingen hebben die tot hoge bewerkingskosten of opbrengstvermindering leiden;
- dijktafsluitingen al dan niet met beheersbeperkingen;
- gronden waarop vanwege het bestemmingsplan geen grondbewerkingen zijn toegestaan, zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diep ploegen, egaliseren, draineren etc.)

- de blijvende aanwezigheid van poelen, sloten, bosschages, bomen en openbare onderhoudspaden vanwege rangschikking onder de Natuurschoonwet.

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

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

Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 wordt de pachtprijs bepaald aan de hand van het veranderpercentage. Bij een positief veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger mag worden dan 110% van de regionorm. Bij een negatief veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm. Ook voor deze overeenkomsten geldt dat de pachtprijs nooit hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

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

## 2.5 Hoe stuurt u pachtovereenkomsten naar de grondkamer

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

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

\* let op: vanaf 2016 veranderen de voorwaarden voor het indienen van een pachtovereenkomst.

Hier wordt u te zijner tijd verder over geïnformeerd.

Deze regels gelden ook voor wijzigings- en ontbindingsovereenkomsten. U bent verplicht een pachtontbindingsovereen-

komst voor goedkeuring naar de grondkamer te sturen als pacht nog niet daadwerkelijk ontbonden is. Is de pacht al wel ontbonden, dan kunt u de overeenkomst ter kennisneming naar de grondkamer sturen. Vermeld duidelijk in uw begeleidend schrijven dat u de overeenkomst ter kennisneming instuurt. In dat geval zijn er geen kosten aan verbonden.

Pachtovereenkomsten zijn vormvrij. Om het u wat makkelijker te maken kunt u gebruik maken van de modelformulieren op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Ga naar [www.rvo.nl/pacht](http://www.rvo.nl/pacht) en kies voor Hoe indienen per pachtvorm. U kunt deze formulieren invullen en daarna printen en ondertekenen.

#### *Digitaal indienen*

U kunt een pachtcontract volledig digitaal indienen bij de grondkamer via [www.rvo.nl/pacht](http://www.rvo.nl/pacht). Deze mogelijkheid geldt voor geliberaliseerde pachtcontracten voor zes jaar of korter.

U kunt het contract snel, volledig en voordeliger via internet indienen. De goedkeuring ontvangt u ook digitaal. Deze wordt in Mijn dossier op [mijn.rvo.nl](http://mijn.rvo.nl) geplaatst. Het voordeel voor u is dat de grondkamer een digitaal ingediend contract binnen zes weken kan afhandelen. De afhandeling van digitale contracten gaat sneller omdat veel controles al bij het indienen worden uitgevoerd.

Daarnaast is het mogelijk om eenmaal ingediende algemene voorwaarden of bepalingen te hergebruiken.

#### **2.5.1 Teelpachtovereenkomst**

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

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

#### **2.5.2 Overeenkomst voor geliberaliseerde pacht voor los land**

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

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

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

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

Pas als de overeenkomst aan alle voorwaarden voldoet, neemt de grondkamer de overeenkomst in behandeling voor goedkeuring of registratie. Bij pachtovereenkomsten die u voor goedkeuring instuurt, kan de grondkamer de pachtprijs aanpassen (bij pachtvormen waarvoor pachtprijsbescherming geldt). Ook kan de grondkamer een bepaling in de overeenkomst, die in strijd is met het BW of buitensporig is, wijzigen of uit de overeenkomst schrappen. Pachter en verpachter ontvangen in dat geval eerst een voorlopig oordeel van de grondkamer waarop ze kunnen reageren. Daarna volgt een beschikking van de grondkamer, waarin de beslissing over de goedkeuring of registratie staat. Binnen een maand nadat de beschikking is verstuurd, kunt u hiertegen in beroep gaan bij de Centrale Grondkamer.

## 2.6 Tarieven van de grondkamer

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

De grondkamer stuurt een rekening naar degene die het verzoek heeft ingediend. Voor sommige diensten geldt een vast tarief, voor andere diensten wordt een percentage van de pachtprijs in rekening gebracht. Het tarief voor een verzoek tot goedkeuring van een geliberaliseerde pachtovereenkomst

voor zes jaar of korter is voor 2015 € 126, als u het op papier indient. Dient u een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter in 2015 digitaal in dan is het tarief slechts €100.

De tarieven voor een verzoek tot goedkeuring van een reguliere pachtovereenkomst, een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor langer dan zes jaar of een verzoek herziening pachtprijs zijn voor 2015 5% van de pacht-som met een minimum van € 250 en een maximum van € 600. 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 [www.rvo.nl/pacht](http://www.rvo.nl/pacht) (Kosten afhandelen pachtverzoek). De tarieven worden jaarlijks aangepast met de consumentenprijsindex.



# 3 Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007

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

We bepalen de pacht prijzen voor de volgende pachtobjecten:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen

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

## 3.1 Tips voor verpachter en pachter

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

### *Geen toets door grondkamer*

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

### *Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pachtprijs voor land*

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

### Meerdere percelen

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

### Belangrijk

De wijziging van de pachtprijs met het veranderpercentage werkt automatisch door in de pachtovereenkomst. De verpachter kan de nieuwe pachtprijs met ingang van het eerstvolgende pachtjaar na 1 juli in rekening brengen. De verpachter mag geheel of gedeeltelijk van een verhoging van de pachtprijs afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

## 3.2 Rekenregels

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

1. Pas het regionaal veranderpercentage toe op de huidige pachtprijs.
2. Door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm. Als de bestaande pachtprijs al hoger is dan 110% van de regionorm dan stijgt de pachtprijs niet verder.
3. Door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm. Als de bestaande pachtprijs al lager is dan 90% van de regionorm dan daalt de pachtprijs niet verder.

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

## 3.3 Per pachtobject toegelicht

### 3.3.1 Pacht prijzen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

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

### Voorbeelden

#### Voorbeeld 1

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst voor grasland in de gemeente Barneveld. De bestaande pachtprijs is € 680 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 45.000 per ha.

#### Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage

Het regionaal veranderpercentage voor de pachtregio Centraal veehouderijgebied is 25%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan € 680 + 25% van € 680 = € 850. Deze

pachtprijs is hoger dan 110% van de regionorm waardoor rekenregel 2 bepalend is.

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

De regionorm voor het Centraal veehouderijgebied is € 622. 110% hiervan is € 684,20. Deze pachtprijs is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. Rekenregel 2 is dus bepalend als de pachtprijs ook aan rekenregels 3 en 4 voldoet.

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

Deze rekenregel is niet van toepassing omdat het veranderpercentage positief is. Door het veranderpercentage kan de pachtprijs dus niet lager worden. Rekenregel 2 is dus bepalend als de pachtprijs ook aan rekenregel 4 voldoet.

*Rekenregel 4: de pachtprijs mag niet hoger 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 2 en dus is rekenregel 2 bepalend. Na toepassen van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de nieuwe pachtprijs € 684,20 per hectare.

## **Voorbeeld 2**

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

*Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage*

Het regionaal veranderpercentage voor de pachtregio Zuid-Limburg is 9%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan € 600 +9% van € 600 = € 654 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 € 935. De pachtprijs mag dus niet hoger worden dan € 935 + 10% = € 1.025,50 per ha. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. Rekenregel 1 is dus bepalend als deze prijs ook aan rekenregel 3 en 4 voldoet.

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

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

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

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

### 3.3.2 Pachtprizen voor tuinland

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

#### Voorbeeld 3

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst voor tuinland in de gemeente Heemstede: De bestaande pachtprijs is € 1.320 per hectare tuinland. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 80.000 per ha.

*Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage tuinland*

Heemstede maakt deel uit van het pacht-prijsgebied Westelijk Holland: het regionaal

veranderpercentage is 31%. De pachtprijs per hectare wordt dan € 1.320 + 31 % van € 1.320 = € 1.729,20 als deze prijs ook aan rekenregels 2, 3 en 4 voldoet.

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

De regionorm voor Westelijk Holland is € 2.380. De pachtprijs mag dus niet hoger worden dan € 2.380 + 10% = € 2.618 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 dan 2% van de vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel*

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 80.000 per ha. Hier neemt u 2% van:  $2\% \times € 80.000 = € 1.600$  per hectare. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 4 bepa-

lend. Na toepassing van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de pachtprijs € 1.600 per hectare.

### **3.3.3 Pacht prijzen voor agrarische woningen**

De pacht prijzen voor agrarische woningen in overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 worden jaarlijks gewijzigd met een veranderpercentage. Dit veranderpercentage is voor 2015: 2,5%. De pacht prijsverhogingen werken automatisch (van rechtswege) door in de overeenkomst.

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

# 4 Aanpassing prijzen pacht- overeenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

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

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

We bepalen de pachtprizen voor de volgende pachtobjecten:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen

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

## 4.1 Tips voor verpachter en pachter

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

### *Geen toets door grondkamer*

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

### *Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pachtprijs voor land*

Zoals u kunt lezen in hoofdstuk 2, mag de verpachter bepaalde eigenaarslasten doorberekenen aan de pachter. De door-



berekende lasten komen boven op de maximale pachtprijs.

#### *Meerdere percelen*

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

#### *Belangrijk*

De wijziging van de pachtprijs werkt automatisch door in de pachtovereenkomst. De verpachter kan de nieuwe pachtprijs met ingang van het eerstvolgende pachtjaar na 1 juli in rekening brengen. De verpachter mag geheel of gedeeltelijk van een verhoging van de pachtprijs afzien. Hij moet dit dan schriftelijk meedelen aan de pachter.

## 4.2 Per pachtobject toegelicht

### 4.2.1 Pachtprizen voor bouwland, grasland en fruitteeltgronden

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

Op basis van het opbrengend vermogen van de grond hebben we per regionaal pachtgebied de maximale pachtprijs per ha bepaald. De vrije verkeerswaarde van de grond is de verkoopwaarde van de grond in

onverpachte staat bij voortgezet agrarisch gebruik.

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

### Voorbeelden

#### *Voorbeeld 4*

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

#### *Rekenregel 1: de hoogst toelaatbare pachtprijs in de pachtregio*

Aalten behoort tot de pachtregio Oostelijk veehouderijgebied. De regionorm is € 634. De pachtprijs wordt dan € 634 per ha per jaar als deze prijs ook aan rekenregel 2 voldoet.

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

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 40.000 per ha. Hier neemt u 2% van:  $2\% \times € 40.000 = € 800$  per hectare. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs op basis van rekenregel 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1 en 2 wordt de nieuwe pachtprijs € 634 per hectare.

#### **Voorbeeld 5**

Pachter en verpachter hebben ingaande 1 september 2014 een pachtovereenkomst afgesloten voor bouwland in de gemeente Gouda met een pachtprijs van € 750 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 40.000 per ha.

*Rekenregel 1: de hoogst toelaatbare pachtprijs in de pachtregio*

Gouda behoort tot de pachtregio Hollands/ Utrechts weidegebied. De regionorm is € 819. De pachtprijs wordt dan € 819 per ha per jaar als deze prijs ook aan rekenregel 2 voldoet.

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

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 40.000 per ha. Hier neemt u 2% van:  $2\% \times € 40.000 = € 800$  per hectare. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 2 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1 en 2 wordt de nieuwe pachtprijs € 800 per hectare.

#### **4.2.2 Pachtprizen voor fruitteelt**

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

#### **4.2.3 Pachtprijzen voor tuinland**

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

#### **4.2.4 Pachtprijzen voor agrarische woningen**

Met tabel 3A kan de maximaal toelaatbare pachtprijs (per maand) van agrarische woningen worden berekend. De in de tabel opgenomen bedragen zijn verhoogd met

het inflatiepercentage van 2,5%. Vul bij een wijziging van de pachtprijs van de woning samen het formulier 'Puntenstelsel agrarische woningen' in (bijlage 3B). Zo kunt u het makkelijkst tot een goede overeenkomst komen. Wilt u hulp bij het berekenen van de maximale pachtprijs? Neemt u dan contact op met een adviseur, bijvoorbeeld een notaris, rentmeester, makelaar of met uw belangenorganisatie.



# 5 Pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen

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

De maximale pacht prijs per hectare per jaar vanaf 1 juli 2015 voor bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven is opgenomen in onderstaande tabel. Bij de toepassing van deze normen houden we rekening met de oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen geschikt zijn.

De bedragen in de tabel zijn de maximale pacht prijzen. Als pachter en verpachter de tussen hen geldende pacht prijs niet aanpassen wordt de pacht prijs van rechtswege wel herzien met een veranderpercentage. Vanaf 1 juli 2015 is dit veranderpercentage 0,88%.

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

Komen de partijen er samen niet uit, dan kunnen zij de grondkamer met een herzieningsverzoek vragen te bepalen in welke doelmatigheids categorie het bedrijfsgebouw valt en wat de maximale

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 464	€ 365	€ 278	€ 205	€ 143	€ 83
Melkvee	€ 1.192	€ 938	€ 716	€ 526	€ 366	€ 210
Overig	€ 717	€ 566	€ 431	€ 317	€ 221	€ 126

pachtprijs is. Als de pachter of de verpachter een verzoek tot herziening van pachtprijs indient bij de grondkamer stelt de grondkamer de pachtprijs vast op de maximale pachtprijs overeenkomstig de bedragen in de tabel.

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

*Hoe bepaalt u in welke doelmatigheidscategorie een bedrijfsgebouw valt?*

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

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

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

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

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

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

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





# 6 Pacht: toen en nu

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

## 6.1 Nieuwe regels en prijzen sinds 1 september 2007

De pachtprizen zijn van belang voor het behoud van voldoende pachtareaal. Daarover heeft de Commissie Pachtnormen in 2006 het advies “Evenwicht in 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 pachtpringsgebieden van acht naar veertien,

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

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

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

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

In hoofdstuk 5 leest u hier meer over.

## 6.2 Wijzigingen per pachtvorm

### 6.2.1 Algemeen

Er is sinds 1 september 2007 een nieuwe indeling voor land gekomen: grasland, bouwland en fruitteeltgrond en tuinland. De basis van de maximale pachtprijs is het opbrengend vermogen van de grond.

Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs per pachtregio als maximaal te betalen pachtprijs. Voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage. Toepassing van het veranderpercentage mag niet tot gevolg hebben dat de pachtprijs hoger dan 110% of lager dan 90% van de regionorm wordt.

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

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

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

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

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

### 6.2.2 Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter

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

### 6.2.3 Geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar

Dit is een pachtvorm voor los land voor een aaneengesloten periode langer dan zes jaar. Het is een schriftelijke overeenkomst tussen pachter en verpachter. De overeenkomst stuurt u voor goedkeuring naar de

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

#### **6.2.4 Eenmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land**

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

### **6.3 Wijzigingen voorkeursrecht**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Belangrijk**

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

## **6.4 Overgangsbepalingen**

Wat betekenen de wettelijke pachtregels voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan vóór 1 september 2007? De hoofdregel is dat de nieuwe regels van toepassing zijn. Als u een reguliere pachtovereenkomst heeft, dan zijn de pachtregels van 2007 van toepassing. De oude regels voor de reguliere pachtovereenkomst zijn namelijk voortgezet in het

nieuwe recht, waarbij enkele aanpassingen en verbeteringen zijn aangebracht. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de wijziging van het voorkeursrecht. De nieuwe regels van het voorkeursrecht zijn daarom van toepassing.

Als u voor 1 september 2007 een eenmalige pachtovereenkomst bent 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 overeenkomst en de vrijheden die toen golden voor eenmalige pachtovereenkomsten, blijft onveranderd.

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

# 7 Begrippen in deze brochure

We gebruiken in deze brochure de volgende begrippen:

## **Pacht**

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

## **Landbouw**

Bedrijfsmatige landbouw.

## **Reguliere pacht**

Pacht met alle bijbehorende wettelijke bescherming.

## **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.

## **Continuatierecht**

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

## **Melioratierecht**

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

## **Pachtoverneming en medepacht**

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

## **Hoefe**

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

**Land**

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

**Los land**

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

**Pachtobjecten**

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

**Prijstoets**

Toets door de grondkamer op de juistheid van de pachtprijs.

**Veilige verpachter**

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

**Vervreemden**

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

**Voorkeursrecht**

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

**Vrije verkeerswaarde**

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



# Bijlagen

## Overzicht

### 1 Grasland, bouwland en fruitteeltgrond

- 1a Hoogst toelaatbare pachtprizen voor land zonder woning of andere opstallen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
- 1b Regionale veranderpercentages voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007
- 1c Regionale indeling pachtprijsgebieden

### 2 Tuinland

- 2a Hoogst toelaatbare pachtprizen voor tuinland per hectare per jaar voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
- 2b Regionaal veranderpercentage voor pachtovereenkomsten voor tuinland ingegaan voor 1 september 2007
- 2c Regionale pachtprijsgebieden voor tuinland

### 3 Agrarische woningen

- 3a Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007
- 3b Puntenstelsel agrarische woningen
- 3c Veranderpercentage voor pachtprizen agrarische woningen voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

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

- 4a Hoogst toelaatbare pachtprizen per hectare per jaar voor agrarische bedrijfsgebouwen voor gewijzigde pachtovereenkomsten
- 4b Veranderpercentage voor tussen partijen geldende pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen

### 5 Adressen van de grondkamer

## 1 Grasland, bouwland en fruitteeltgrond

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

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 714
Veenkoloniën en Oldambt	€ 689
Noordelijk weidegebied	€ 738
Oostelijk veehouderijgebied	€ 634
Centraal veehouderijgebied	€ 622
IJsselmeerpolders	€ 1.174
Westelijk Holland	€ 660
Waterland en Droogmakerijen	€ 394
Hollands Utrechts weidegebied	€ 819
Rivierengebied	€ 836
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 708
Zuidwest Brabant	€ 734
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 751
Zuid-Limburg	€ 935

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

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	18
Veenkoloniën en Oldambt	20
Noordelijk weidegebied	13
Oostelijk veehouderijgebied	20
Centraal veehouderijgebied	25
IJsselmeerpolders	25
Westelijk Holland	22
Waterland en Droogmakerijen	25
Hollands Utrechts weidegebied	16
Rivierengebied	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	11
Zuidwest Brabant	21
Zuidelijk veehouderijgebied	16
Zuid-Limburg	9

## 1C Regionale indeling pachtprijsgebieden

### Regio 1

#### Bouwhoek en Hogeland

De Marne  
Dongeradeel  
Eemsmond  
Ferwerderadiel  
Franekeradeel  
Harlingen  
Het Bildt  
Kollumerland en  
Nieuwkruisland  
Leeuwarderadeel  
Loppersum  
Menaldumadeel

### Regio 2

#### Veenkoloniën en Oldambt

Aa en Hunze  
Appingedam  
Assen  
Bellingwedde  
Borger-Odoorn  
Delfzijl  
Emmen  
Hoogezand-Sappemeer  
Menterwolde  
Midden-Drenthe  
Pekela  
Reiderland  
Scheemda  
Slochteren

Stadskanaal  
Tynaarlo  
Veendam  
Vlagtwedde  
Winschoten

### Regio 3

#### Noordelijk weidegebied

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  
Skarsterlân  
Smallingerland  
Sneek  
Ten Boer

Terschelling  
Tytsjerksteradiel  
Vlieland  
Westerveld  
Weststellingwerf  
Winsum  
Wûnseradiel  
Wymbritseradiel  
Zuidhorn

Dalfsen  
Kampen  
Staphorst  
Steenwijkerland  
Zwartewaterland  
Zwolle

### Regio 4

#### Oostelijk veehouderijgebied

Aalten  
Almelo  
Berkelland  
Beuningen  
Borne  
Bronckhorst  
Brummen  
Deventer  
Dinkelland  
Doesburg  
Doetinchem  
Druten  
Duiven  
Enschede  
Groesbeek

Haaksbergen	<b>Regio 5</b>	<b>Regio 7</b>
Hellendoorn	<b>Centraal veehouderijgebied</b>	<b>Westelijk Holland</b>
Hengelo		
Heumen	Apeldoorn	Aalsmeer
Hof van Twente	Barneveld	Alkmaar
Lochem	Ede	Amstelveen
Losser	Elburg	Andijk
Millingen aan de Rijn	Epe	Bergen (NH)
Montferland	Ermelo	Beverwijk
Oldenzaal	Harderwijk	Bloemendaal
Olst-Wijhe	Hattem	Castricum
Oost Gelre	Heerde	Den Helder
Oude IJsselstreek	Leusden	Drechterland
Raalte	Nijkerk	Enkhuizen
Rheden	Nunspeet	Haarlem
Rijnwaarden	Oldebroek	Haarlemmermeer
Rijssen-Holten	Putten	Harenkarspel
Tubbergen	Renswoude	Heemskerk
Twenterand	Rhenen	Heemstede
Ubbergen	Scherpenzeel	Heerhugowaard
Voorst	Veenendaal	Heiloo
West Maas en Waal	Woudenberg	Hollands Kroon
Westervoort		Hoorn
Wierden	<b>Regio 6</b>	Koggenland
Wijchen	<b>IJsselmeerpolders</b>	Langedijk
Winterswijk		Medemblik
Zevenaar	Almere	Opmeer
Zutphen	Dronten	Schagen
	Lelystad	Stede Broec
Coevorden	Noordoostpolder	Texel
Hoogeveen	Urk	Uithoorn
Hardenberg	Zeewolde	Velsen
Ommen		Wervershoof
		Zandvoort
		Zijpe

Albrandswaard  
Barendrecht  
Boskoop  
Capelle aan den IJssel  
Delft  
's-Gravenhage

Hendrik-Ido-Ambacht  
Hillegom  
Kaag en Braassem  
Katwijk  
Lansingerland  
Leiden  
Leiderdorp  
Leidschendam-Voorburg  
Lisse  
Maassluis  
Midden-Delfland  
Nieuwerkerk aan den IJssel  
Noordwijk  
Noordwijkerhout  
Oegstgeest  
Pijnacker-Nootdorp  
Ridderkerk  
Rijnwoude  
Rijswijk  
Rotterdam  
Rozenburg  
Schiedam  
Teylingen  
Vlaardingenv  
Voorschoten  
Waddinxveen  
Wassenaar  
Westland  
Zevenhuizen-Moerkapelle

Zoetermeer  
Zoeterwoude  
Zwijndrecht

**Regio 8**  
**Waterland en**  
**Droogmakerijen**

Amsterdam  
Beemster  
Edam-Volendam  
Graft-De Rijk  
Haarlemmerliede en  
Spaarnwoude  
Landsmeer  
Oostzaan  
Purmerend  
Scherner  
Uitgeest  
Waterland  
Wormerland  
Zaanstad  
Zeevang

**Regio 9**  
**Hollands/Utrechts**  
**weidegebied**

Abcoude  
Alblasserdam  
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  
Ouder-Amstel  
Ouderkerk  
Oudewater  
Papendrecht  
Reeuwijk  
Schoonhoven  
Sliedrecht

Soest  
Vianen  
Vlist  
Weesp

Wijdmeren  
Woerden  
Zederik

**Regio 10  
Rivierengebied**

Aalburg  
Arnhem  
Bunnik  
Buren  
Culemborg  
Geldermalsen  
's-Hertogenbosch  
Heusden  
Houten  
Lingewaal  
Lingewaard  
Maarsse  
Maasdriel  
Neder-Betuwe  
Neerijnen  
Nijmegen  
Overbetuwe  
Renkum  
Rozendaal  
Tiel  
Utrecht  
Utrechtse Heuvelrug  
Vught  
Wageningen  
Wijk bij Duurstede

Woudrichem  
Zaltbommel  
Zeist

**Regio 11  
Zuidwestelijk  
akkerbouwgebied**

Borsele  
Goes  
Hulst  
Kapelle  
Middelburg  
Noord-Beveland  
Reimerswaal  
Schouwen-Duiveland  
Sluis  
Terneuzen  
Tholen  
Veere  
Vlissingen  
  
Bernisse  
Binnenmaas  
Brielle  
Cromstrijen  
Dirksland  
Dordrecht  
Goedereede  
Hellevoetsluis  
Korendijk  
Middelharnis  
Moerdijk  
Oostflakke  
Oud-Beijerland  
Spijkenisse

Steenbergen  
Strijen  
Werkendam  
Westvoorne

**Regio 12  
Zuidwest Brabant**

Bergen op Zoom  
Breda  
Etten-Leur  
Halderberge  
Roosendaal  
Rucphen  
Woensdrecht  
Zundert

**Regio 13  
Zuidelijk veehouderijgebied**

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

**Regio 14**  
**Zuid-Limburg**

Beek  
Brunssum  
Eijsden  
Gulpen-Wittem  
Heerlen  
Kerkrade  
Landgraaf  
Maastricht  
Margraten

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

## 2 Tuinland

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

Westelijk Holland:	€ 2.380
Rest van Nederland:	€ 811

### 2B Regionaal veranderpercentage voor pachtovereenkomsten voor 1 september 2007

Westelijk Holland:	31%
Rest van Nederland:	12%

### 2C Regionale pachtprijsgebieden voor tuinland

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

## 3 Agrarische woningen

### 3A Hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische woningen voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

#### Pachtprizen in euro's per maand

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	178,90	82	367,66	124	575,48	166	783,29	208	991,09
41	183,36	83	372,60	125	580,43	167	788,25	209	996,06
42	187,85	84	377,55	126	585,37	168	793,18	210	1.001,02
43	192,33	85	382,50	127	590,33	169	798,14	211	1.005,93
44	196,78	86	387,45	128	595,28	170	803,07	212	1.010,89
45	201,26	87	392,40	129	600,23	171	808,04	213	1.015,84
46	205,74	88	397,35	130	605,18	172	812,97	214	1.020,79
47	210,21	89	402,29	131	610,12	173	817,93	215	1.025,73
48	214,69	90	407,26	132	615,06	174	822,85	216	1.030,69
49	219,15	91	412,20	133	620,03	175	827,83	217	1.035,63
50	223,62	92	417,15	134	624,96	176	832,74	218	1.040,57



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
51	228,08	93	422,09	135	629,92	177	837,72	219	1.045,53
52	232,57	94	427,03	136	634,85	178	842,66	220	1.050,49
53	237,04	95	431,98	137	639,82	179	847,61	221	1.055,41
54	241,52	96	436,95	138	644,73	180	852,55	222	1.060,38
55	245,98	97	441,87	139	649,70	181	857,52	223	1.065,32
56	250,46	98	446,82	140	654,65	182	862,44	224	1.070,26
57	254,92	99	451,78	141	659,60	183	867,41	225	1.075,23
58	259,40	100	456,71	142	664,52	184	872,34	226	1.080,17
59	263,87	101	461,67	143	669,49	185	877,30	227	1.085,11
60	268,37	102	466,62	144	674,43	186	882,24	228	1.090,08
61	272,82	103	471,56	145	679,38	187	887,20	229	1.095,01
62	277,28	104	476,51	146	684,34	188	892,15	230	1.099,95
63	281,74	105	481,46	147	689,27	189	897,11	231	1.104,91
64	286,22	106	486,42	148	694,22	190	902,05	232	1.109,85
65	290,68	107	491,36	149	699,20	191	907,00	233	1.114,80
66	295,17	108	496,32	150	704,12	192	911,93	234	1.119,73
67	299,63	109	501,26	151	709,08	193	916,89	235	1.124,69
68	304,10	110	506,19	152	714,02	194	921,84	236	1.129,64
69	308,59	111	511,16	153	718,96	195	926,79	237	1.134,59
70	313,03	112	516,10	154	723,91	196	931,72	238	1.139,54
71	317,53	113	521,04	155	728,87	197	936,67	239	1.144,49
72	321,99	114	526,00	156	733,81	198	941,63	240	1.149,42
73	326,48	115	530,95	157	738,86	199	946,58	241	1.154,38
74	330,93	116	535,88	158	743,70	200	951,52	242	1.159,32
75	335,42	117	540,85	159	748,65	201	956,47	243	1.164,27
76	339,87	118	545,78	160	753,59	202	961,41	244	1.169,23
77	344,35	119	550,73	161	758,56	203	966,35	245	1.174,17
78	348,84	120	555,68	162	763,49	204	971,32	246	1.179,11
79	353,31	121	560,63	163	768,43	205	976,24	247	1.184,07
80	357,77	122	565,57	164	773,39	206	981,21	248	1.189,02
81	362,71	123	570,53	165	778,33	207	986,16	249	1.193,96
								250	1.198,91

## 3B Puntenstelsel agrarische woningen

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

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	
<b>Totaal</b>							
Tel alle punten in de linkerkolom op en verminder de uitkomst met de som van de punten in de rechterkolom.						pt	– pt
<b>Puntentotaal</b>							

- (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 m<sup>2</sup>: 1 pt/m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 50 m<sup>2</sup>: 0,5 pt/m<sup>2</sup>.
- (4) Per slaapkamer tot en met 25 m<sup>2</sup>: 1 pt/m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 25 m<sup>2</sup>: 0,5 pt/m<sup>2</sup>.
- (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 m<sup>2</sup>: 0,9 pt/m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 25 m<sup>2</sup>: 0,5 pt/m<sup>2</sup>.
- (7) Per slaapkamer tot en met 25 m<sup>2</sup>: 0,75 pt/m<sup>2</sup>; oppervlakte boven 25 m<sup>2</sup>: 0,4 pt/m<sup>2</sup>.
- (8) De garage moet als zodanig aanwezig en in gebruik zijn in vrijstaande of in afgescheiden ruimte met deur.
- (9) Als de pachter de verouderde keukeninrichting, die de verpachter ter beschikking had gesteld, heeft vervangen.
- (10) Bijvoorbeeld: betegeling, mengkranen.
- (11) Het gaat om externe omstandigheden.
- (12) Voor zover functioneel en niet al hierboven in aanmerking genomen. Bijvoorbeeld vrijstaande woning, liggende tuin, ruime hal/gang/overloop, enzovoort.

### 3C Veranderpercentage voor pacht-prijzen agrarische woningen voor pachtvereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Het percentage waarmee de pachtprizen van agrarische woningen per 1 juli 2015 worden gewijzigd is 2,5%.

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

### 4A. Hoogst toelaatbare pachtprizen per hectare per jaar voor agrarische bedrijfsgebouwen voor gewijzigde pachtvereenkomsten

Zie tabel.

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

Het percentage waarmee de pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen per 1 juli 2015 worden gewijzigd is 0,88%.

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouwbedrijven	€ 464	€ 365	€ 278	€ 205	€ 143	€ 83
Melkveebedrijven	€ 1.192	€ 938	€ 716	€ 526	€ 366	€ 210
Overige bedrijven	€ 717	€ 566	€ 431	€ 317	€ 221	€ 126

## 5 Hoe kunt u de grondkamers bereiken?

U kunt de grondkamers telefonisch bereiken via RVO.nl: 088 – 042 42 42. 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 publicatie van:  
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland  
Postbus 40225 | 8004 DE Zwolle

Meer informatie?  
088 042 42 42 (lokaal tarief) | [www.rvo.nl/pacht](http://www.rvo.nl/pacht)