



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Pacht

Regels en prijzen 2017

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Waar gaat deze brochure over?	4
1.2	Leeswijzer	5
2	Algemene informatie	6
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
3	Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007	15
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

4	Aanpassing prijzen pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007.....	20
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
5	Pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen.....	24
6	Pacht: toen en nu.....	27
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.....	29
6.2.4	Eenmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land.....	29
6.3	Wijzigingen voorkeursrecht.....	29
6.4	Overgangsbepalingen.....	30
7	Begrippen in deze brochure.....	32
	Bijlagen.....	34

1 Inleiding

1.1 Waar gaat deze brochure over?

Deze brochure gaat over de pachtregels en de nieuwe pachtprijzen per 1 juli 2017. De nieuwe pachtprijzen zijn de maximale pachtprijzen die verpachters van land, agrarische woningen en bedrijfsgebouwen kunnen afspreken met hun pachters.

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

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

Veranderingen per 1 juli 2017

De pachtregels zijn per 1 juli 2017 niet gewijzigd. Wel zijn de maximale pacht prijzen voor los land, bedrijfsgebouwen en agrarische woningen aangepast.

Aandacht voor digitaal indienen

Digitaal indienen is sneller, vollediger en goedkoper dan schriftelijk indienen. U bespaart € 28 per verzoek (zie 2.5). Dien uw overeenkomst voor Geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter daarom digitaal in. Op de pagina Pachten en verpachten op

mijn.rvo.nl kunt u onder Direct regelen uw overeenkomst indienen.

Los bouwland en grasland

In alle pachtprijsgebieden daalt de regionorm. In de melkveehouderij door slechte bedrijfsresultaten in 2015 en het wegvallen van gemiddelde resultaten in 2010. Voor de akkerbouw werd 2010 (een zeer goed jaar) ingewisseld door een gemiddeld resultaat in 2015. Vooral het Zuidwestelijk akkerbouwgebied scoort laag omdat dit het meest zuivere akkerbouwgebied is.

Los tuinland

In het pachtprijsgebied 'Westelijk Holland' stijgt de regionorm. In het gebied 'Rest van Nederland' stijgt de regionorm sterk.

Agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprijzen stijgen met de bouwkostenindex van 1,30%.

Agrarische woningen

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen in pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007 stijgt op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen met 2,8%. Voor overeenkomsten aangegaan op of na 1 september 2007 stijgt de hoogst toelaatbare pachtprijs met het inflatiepercentage over 2016 van 0,3%.

1.2 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 6 vindt u een overzicht van de belangrijke wijzigingen en pachtvormen in de afgelopen jaren. In hoofdstuk 7 vindt u de uitleg van de begrippen die u in deze brochure ziet. De nieuwe maximale 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. U dient een pachtvereenkomst voor geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter bij voorkeur digitaal in (zie 2.5).

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

2.1.3 Teeltpacht

Een overeenkomst voor teeltpacht (artikel 7:396 BW) kunt u afsluiten als u het land gebruikt wordt voor gewassen waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is (bijvoorbeeld aardappelen, bloembollen of suikerbieten). De grondkamer hoeft een teeltpachtvereenkomst 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 teeltpachtvereenkomst 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 teeltpachtvereenkomst bent aangegaan stuurt u deze voor registratie naar de grondkamer.

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

2.2 Andere bijzondere overeenkomsten

2.2.1 Pacht van geringe oppervlakten

Voor pachtvereenkomsten 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 pachtvereenkomsten 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 pachtgebieden.

Op basis van deze uitgangspunten stellen we per pacht prijsgebied 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 pacht prijzen, de regionale veranderpercentages en de gebiedsindeling in bijlage 1.

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

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

2.3.2 Pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007

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

van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. Het staat de verpachter en de pachter vrij om een lagere prijs af te spreken. Als de tussen partijen geldende pacht prijs lager is dan de maximale, wordt de pacht prijs jaarlijks van rechtswege herzien evenredig aan de stijging of daling van de maximale pacht prijs van dat betreffende jaar.

Voorbeeld:

Een pachtovereenkomst voor los land in het Noordelijk weidegebied is ingegaan op 1 november 2016. De hoogst toelaatbare pacht prijs was in 2016 € 901 per ha, maar verpachter en pachter kwamen onderling een pacht prijs overeen van € 800 per hectare. De hoogst toelaatbare pacht prijs per 1 juli 2017 is € 796 per hectare. De pacht prijs per hectare ingaande 1 november 2017 wordt voor deze overeenkomst dan van rechtswege herzien in 796/901 keer 800 oftewel € 707 per hectare.

2.3.3 Pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

Voor deze overeenkomsten stellen we per pacht prijsgebied jaarlijks een veranderpercentage vast. Dit veranderpercentage wordt berekend door de nieuwe maximale pacht prijs van de regio te delen door de oude maximale pacht prijs van die regio. De wijziging van de pacht prijs met het veranderpercentage werkt automatisch

(van rechtswege) door in de pachtvereenkomst. 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 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;
- dijktaluds al dan niet met beheersbeperkingen;

- gronden waarop vanwege het bestemmingsplan geen groundbewerkingen zijn toegestaan, zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diepploegen, egaliseren, draineren etc.)
- de blijvende aanwezigheid van poelen, sloten, bosschages, bomen en openbare onderhoudspaden vanwege rangschikking onder de Natuurschoonwet.

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

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

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

Voor het vaststellen van het maximum van 2% van de vrije verkeerswaarde doet de grondkamer een taxatie. Bij deze taxatie

kijkt de grondkamer naar de waarde van vergelijkbare objecten. De grondkamer kan daarbij een aftrek toepassen als er beperkingen voor het agrarisch gebruik zijn. Dit kan ertoe leiden dat uw pachtprijs wordt verlaagd.

2.5 Hoe stuurt u pachtovereenkomsten naar de grondkamer

Digitaal indienen

Pachtovereenkomsten voor geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter doet u digitaal. Ga hiervoor naar de pagina Pachten en verpachten op mijn.rvo.nl. De digitale overeenkomst vindt u onder Direct regelen. U moet dan eerst inloggen met een e-Herkenningsmiddel als u een KvK-nummer heeft. Als particulier kunt u met uw DigiD inloggen.

Digitaal indienen is eenvoudiger, sneller en goedkoper dan insturen op papier. U bespaart € 28 per verzoek. Er zijn controles ingebouwd die de kans op onvolledig invullen kleiner maken. Daardoor kan de grondkamer de overeenkomst sneller afhandelen. De goedkeuring krijgt u via Mijn dossier.

Schriftelijk indienen

Andere pachtvormen stuurt u schriftelijk in. U vindt de modelovereenkomsten bij Pachten en verpachten op mijn.rvo.nl,

onder Formulieren. U mag ook zelf een overeenkomst opstellen en insturen. Vul dan wel alle gegevens in die nodig zijn. Bij Pachten en verpachten leest u per pachtvorm welke gegevens nodig zijn.

Lopende pachtovereenkomsten

Wilt u een lopende overeenkomst wijzigen of ontbinden? De regels voor het insturen van een wijziging of ontbinding van een lopende pachtovereenkomst vindt u bij Pachten en verpachten op mijn.rvo.nl.

Overeenkomst al ontbonden?

Is de overeenkomst al ontbonden? Stuur dan de overeenkomst ter kennisgeving naar de grondkamer. Zet dit ook in de brief die u meestuurt. Op die manier zijn er geen kosten aan verbonden.

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 gaat (artikel 7:396 BW).
- 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 gaat (artikel 7:397, lid 1, BW).

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 gaat (artikel 7:397, lid 2, BW).

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. Pacht 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. Heeft u in de overeenkomst afgesproken dat de andere partij de factuur betaalt? Dan regelt u dit onderling met de andere partij. De factuur gaat altijd naar de indiener. 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 2017 € 128, als u het op papier indient. Digitaal indienen is voordeliger en kost € 100 per verzoek.

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 2017 5% van de pachtsom met een minimum van € 253 en een maximum van € 607 euro. 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 op de pagina Pachten en verpachten. (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 pachtprijs bescherming 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 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. Gebruik daarvoor het formulier Verzoek herziening pachtprijs. U vindt dit bij Pachten en verpachten op mijn.rvo.nl, onder Verzoeken voor lopende pachtovereenkomsten.

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 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 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 pachtcr.

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 prijs bescherming vallen.

Voorbeelden

Voorbeeld 1

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst voor grasland in de gemeente Barneveld. 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 Centraal veehouderijgebied is – 16%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan € 600 – 16% van € 600 = € 504.

Deze pachtprijs is lager dan 90% van de regionorm waardoor rekenregel 3 bepalend is.

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

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

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

De regionorm voor het Centraal veehouderijgebied is 633. 90% hiervan is € 569,70. Deze pachtprijs is hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. Rekenregel 3 is dus bepalend als de pachtprijs ook aan rekenregels 2 en 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 hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 3 en dus is rekenregel 3 bepalend. Na toepassen van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de nieuwe pachtprijs € 569,70 per hectare.

Voorbeeld 2

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst voor bouwland in Zuid-Limburg. De bestaande pachtprijs is € 900 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 40.000 per ha.

Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage

Het regionaal veranderpercentage voor de pachtregio Zuid-Limburg is -10%. De nieuwe pachtprijs per hectare wordt dan $€ 900 - 10\% \text{ van } € 900 = € 810$ als deze prijs ook aan rekenregel 2, 3 en 4 voldoet.

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

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

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

De regionorm voor Zuid-Limburg is € 878. De pachtprijs mag dus niet lager worden dan $€ 878 - 10\% = € 790,20$ per ha. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1. Rekenregel 1 is dus bepalend als deze prijs ook aan rekenregel 4 voldoet.

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

De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 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 4 bepalend. Na toepassen van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de nieuwe pachtprijs € 800 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 € 2.000 per hectare tuinland. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 100.000 per ha.

Rekenregel 1: toepassing van het regionaal veranderpercentage tuinland

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

veranderpercentage is 2%. De pachtprijs per hectare wordt dan € 2.000 + 2% van € 2.000 = € 2.040 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 € 2.714. De pachtprijs mag dus niet hoger worden dan $€ 2.714 + 10\% = € 2.985,40$ 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 € 100.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 100.000 = € 2.000$ per hectare. Dit bedrag is lager dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 4 bepalend.

Na toepassing van rekenregels 1, 2, 3 en 4 wordt de pachtprijs € 2.000 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 2017: 2,8%. 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 pacht prijzen voor overeenkomsten die zijn ingegaan sinds het in werking treden van het Pachtprizenbesluit 2007, dat wil zeggen op of na 1 september 2007. Deze aanpassingen gelden voor reguliere pacht, geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar en andere pachtvormen waarvoor pacht prijs bescherming geldt. Voor de pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen wordt geen onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 en overeenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007.

We bepalen de pacht prijzen voor de volgende pacht objecten:

- Bouwland, grasland en fruitteeltgronden
- Tuinland
- Agrarische woningen

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

4.1 Tips voor verpachter en pacht er

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

Geen toets door grondkamer

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

Doorberekenen eigenaarslasten boven op de pacht prijs voor land

Zoals u kunt lezen in hoofdstuk 2, mag de verpachter bepaalde eigenaarslasten doorberekenen aan de pacht er. 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 € 755. De pachtprijs wordt dan € 755 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 € 755 per hectare.

Voorbeeld 5

Pachter en verpachter hebben ingaande 1 september 2016 een pachtvereenkomst afgesloten voor bouwland in de gemeente Gouda met een pachtprijs van € 1.043 per ha. De vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik is € 55.000 per ha.

Rekenregel 1: de hoogst toelaatbare pachtprijs in de pachtregio

Gouda behoort tot de pachtregio Hollands/ Utrechts weidegebied. De regionorm is € 932. De pachtprijs wordt dan € 932 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 € 55.000 per ha. Hier neemt u 2% van: $2\% \times € 55.000 = € 1.100$ per hectare. Dit bedrag is hoger dan de pachtprijs die u heeft berekend met rekenregel 1 en dus is rekenregel 1 bepalend. Na toepassing van rekenregels 1 en 2 wordt de nieuwe pachtprijs € 932 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 2,8%. Vul bij een wijziging van de pachtprijs van de woning samen het formulier 'Puntenstelsel agrarische woningen' in (bijlage 3B). Zo kunt u het makkelijkst tot een goede overeenkomst komen. Wilt u hulp bij het berekenen van de maximale pachtprijs? Neemt u dan contact op met een adviseur, bijvoorbeeld een notaris, rentmeester, makelaar of met uw belangenorganisatie.



5 Pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen

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

De maximale pachtprijs per hectare per jaar vanaf 1 juli 2017 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 pachtprijzen. Als pachter en verpachter de tussen hen geldende pachtprijs niet aanpassen wordt de pachtprijs van rechtswege wel herzien met een veranderpercentage. Vanaf 1 juli 2017 is dit veranderpercentage 1,30%.

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

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

Soort bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 475	€ 374	€ 285	€ 210	€ 147	€ 85
Melkvee	€ 1.221	€ 960	€ 733	€ 539	€ 375	€ 215
Overig	€ 734	€ 579	€ 442	€ 324	€ 226	€ 129

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 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 Pachtprizenbesluit 2007. De wettelijke regels voor pacht zijn onderdeel geworden van het Burgerlijk Wetboek. Hiermee verviel de Pachtwet.

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

de tweede de introductie van een plafond van 110% van de maximaal toelaatbare pacht prijs (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 tweemaaljaarlijks 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. Pachtovereenkomsten voor geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter dient u digitaal in. Dit is eenvoudiger, sneller en goedkoper dan insturen op papier (zie 2.5).

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 Pachtprizenbesluit 2007. De grondkamer toetst de overeenkomst. 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.

6.2.4 Eenmalige pacht van ten hoogste twaalf jaar voor los land

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

6.3 Wijzigingen voorkeursrecht

Bij verkoop (vervreemding) van het pachtobject gelden sinds 2007 nieuwe regels voor het voorkeursrecht van de pachter. Het voorkeursrecht geldt niet als de verpachter het pachtobject verkoopt aan een “veilige verpachter”. De koper is een ‘veilige verpachter’ als hij voordat de levering van het pachtobject plaatsvindt

schriftelijk aan de pachter verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het gepachte niet voor eigen gebruik zal opeisen. Deze schriftelijke verklaring kan bijvoorbeeld als bepaling in de koopakte worden opgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

Belangrijk

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

6.4 Overgangsbepalingen

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

Als u voor 1 september 2007 een eenmalige pachtovereenkomst bent 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 pacht-overeenkomst voor hetzelfde stuk land een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land kunnen aangaan.

7 Begrippen in deze brochure

We gebruiken in deze brochure de volgende begrippen:

Pacht

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

Landbouw

Bedrijfsmatige landbouw.

Reguliere pacht

Pacht met alle bijbehorende wettelijke bescherming.

Teelpacht

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

Geliberaliseerde pacht van los land

Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke regels dan voor reguliere pacht.

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.

Hoeve

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

Land

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

Los land

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

Pachtobjecten

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

Prijstoets

Toets door de grondkamer op de juistheid van de pachtprijs.

Veilige verpachter

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

Vervreemden

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

Voorkeursrecht

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

Vrije verkeerswaarde

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

Bijlagen

Overzicht

1 Grasland, bouwland en fruitteeltgrond

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

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 pachtprinsgebieden 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

1B Regionale veranderpercentages voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007

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	€ 677
Veenkoloniën en Oldambt	€ 743
Noordelijk weidegebied	€ 796
Oostelijk veehouderijgebied	€ 755
Centraal veehouderijgebied	€ 633
IJsselmeerpolders	€ 1.049
Westelijk Holland	€ 653
Waterland en Droogmakerijen	€ 414
Hollands/Utrechts weidegebied	€ 932
Rivierengebied	€ 861
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 513
Zuidwest-Brabant	€ 781
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 838
Zuid-Limburg	€ 878

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	-19
Veenkoloniën en Oldambt	-8
Noordelijk weidegebied	-12
Oostelijk veehouderijgebied	-7
Centraal veehouderijgebied	-16
IJsselmeerpolders	-6
Westelijk Holland	-16
Waterland en Droogmakerijen	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	-11
Rivierengebied	-13
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-23
Zuidwest-Brabant	-4
Zuidelijk veehouderijgebied	-7
Zuid-Limburg	-10

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

Coevorden
Hoogeveen
Hardenberg
Ommen

Regio 5
Centraal veehouderijgebied

Apeldoorn
Barneveld
Ede
Elburg
Epe
Ermelo
Harderwijk
Hattem
Heerde
Leusden
Nijkerk
Nunspeet
Oldebroek
Putten
Renswoude
Rhenen
Scherpenzeel
Veenendaal
Woudenberg

Regio 6
IJsselmeerpolders

Almere
Dronten
Lelystad
Noordoostpolder
Urk
Zeewolde

Regio 7
Westelijk Holland

Aalsmeer
Alkmaar
Amstelveen
Andijk
Bergen (NH)
Beverwijk
Bloemendaal
Castricum
Den Helder
Drechterland
Enkhuizen
Haarlem
Haarlemmermeer
Harenkarspel
Heemskerk
Heemstede
Heerhugowaard
Heiloo
Hollands Kroon
Hoorn
Koggenland
Langedijk
Medemblik
Opmeer
Schagen
Stede Broec
Texel
Uithoorn
Velsen
Wervershoof
Zandvoort
Zijpe

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

Hendrik-Ido-Ambacht
Hillegom
Kaag en Braassem
Katwijk
Lansingerland
Leiden
Leiderdorp
Leidschendam-Voorburg
Lisse
Maassluis
Midden-Delfland
Nieuwerkerk aan den IJssel
Noordwijk
Noordwijkerhout
Oegstgeest
Pijnacker-Nootdorp
Ridderkerk
Rijnwoude
Rijswijk
Rotterdam
Rozenburg
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
Schermer
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	Waalwijk	Meerssen
Geertruidenberg		Nuth
Geldrop-Mierlo	Arcen en Velden	Onderbanken
Gemert-Bakel	Beesel	Schinnen
Gilze en Rijen	Bergen (L)	Simpelveld
Goirle	Echt-Susteren	Sittard-Geleen
Grave	Gennep	Stein
Haaren	Helden	Vaals
Heeze-Leende	Horst aan de Maas	Valkenburg aan de Geul
Helmond	Kessel	Voerendaal
Hilvarenbeek	Leudal	
Laarbeek	Maasbree	
Landerd	Maasgouw	
Lith	Meerlo-Wanssum	
Loon op Zand	Meijel	
Maasdonk	Mook en Middelaar	
Mill en Sint Hubert	Nederweert	
Nuenen, Gerwen en	Roerdalen	
Nederwetten	Roermond	
Oirschot	Sevenum	
Oisterwijk	Venlo	
Oosterhout	Venray	
Oss	Weert	
Reusel-De Mierden		
Schijndel	Regio 14	
Sint Anthonis	Zuid-Limburg	
Sint-Michielsgestel		
Sint-Oedenrode	Beek	
Someren	Brunssum	
Son en Breugel	Eijsden	
Tilburg	Gulpen-Wittem	
Uden	Heerlen	
Valkenswaard	Kerkrade	
Veghel	Landgraaf	
Veldhoven	Maastricht	
Waalre	Margraten	

2 Tuinland

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

Westelijk Holland:	€ 2.714
Rest van Nederland:	€ 1.695

2B Regionaal veranderpercentage voor pachtovereenkomsten voor tuinland ingegaan voor 1 september 2007

Westelijk Holland:	2%
Rest van Nederland:	58%

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	173,67	82	356,89	124	558,63	166	760,34	208	962,04
41	178,00	83	361,70	125	563,43	167	765,14	209	966,86
42	182,36	84	366,49	126	568,21	168	769,93	210	971,68
43	186,71	85	371,30	127	573,03	169	774,75	211	976,45
44	191,03	86	376,10	128	577,83	170	779,54	212	981,26
45	195,38	87	380,90	129	582,65	171	784,36	213	986,06
46	199,72	88	385,72	130	587,45	172	789,15	214	990,87
47	204,07	89	390,51	131	592,25	173	793,96	215	995,67
48	208,41	90	395,34	132	597,04	174	798,73	216	1.000,48
49	212,74	91	400,12	133	601,86	175	803,57	217	1.005,27
50	217,08	92	404,93	134	606,65	176	808,33	218	1.010,07
51	221,41	93	409,73	135	611,46	177	813,17	219	1.014,88
52	225,77	94	414,52	136	616,25	178	817,96	220	1.019,70
53	230,10	95	419,33	137	621,07	179	822,78	221	1.024,48

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
54	234,46	96	424,15	138	625,85	180	827,57	222	1.029,30
55	238,78	97	428,93	139	630,67	181	832,38	223	1.034,09
56	243,13	98	433,73	140	635,47	182	837,16	224	1.038,89
57	247,47	99	438,55	141	640,27	183	841,98	225	1.043,72
58	251,81	100	443,33	142	645,04	184	846,78	226	1.048,51
59	256,15	101	448,15	143	649,87	185	851,59	227	1.053,31
60	260,51	102	452,95	144	654,67	186	856,39	228	1.058,13
61	264,84	103	457,75	145	659,48	187	861,20	229	1.062,91
62	269,17	104	462,56	146	664,29	188	866,00	230	1.067,71
63	273,49	105	467,35	147	669,07	189	870,81	231	1.072,52
64	277,85	106	472,17	148	673,87	190	875,61	232	1.077,32
65	282,17	107	476,96	149	678,72	191	880,42	233	1.082,12
66	286,53	108	481,78	150	683,49	192	885,20	234	1.086,92
67	290,85	109	486,58	151	688,30	193	890,02	235	1.091,73
68	295,20	110	491,36	152	693,10	194	894,83	236	1.096,53
69	299,56	111	496,19	153	697,88	195	899,63	237	1.101,33
70	303,86	112	500,97	154	702,70	196	904,41	238	1.106,13
71	308,24	113	505,78	155	707,51	197	909,21	239	1.110,94
72	312,56	114	510,59	156	712,31	198	914,03	240	1.115,73
73	316,92	115	515,40	157	717,11	199	918,83	241	1.120,55
74	321,25	116	520,18	158	721,90	200	923,64	242	1.125,34
75	325,60	117	525,01	159	726,72	201	928,44	243	1.130,15
76	329,92	118	529,80	160	731,50	202	933,23	244	1.134,95
77	334,26	119	534,59	161	736,33	203	938,02	245	1.139,75
78	338,63	120	539,40	162	741,11	204	942,85	246	1.144,55
79	342,96	121	544,20	163	745,91	205	947,63	247	1.149,36
80	347,29	122	549,00	164	750,73	206	952,45	248	1.154,17

3B Puntenstelsel agrarische woningen

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

6 Sanitair

Toilet(ten)				3 pt	pt		
Wastafel(s)/fonteintje(s)				1 pt	pt		
Douche(s)				4 pt	pt		
Bad				6 pt	pt		
Bad/douche				7 pt	pt		
Luxeuze of complete uitvoering (10) max. 5 pt					pt		

7 Centrale verwarming/warmwatervoorziening

Centrale verwarming/warmwatervoorziening (max. 20 pt)					pt		
---	--	--	--	--	----	--	--

8 Muren

Spouw of meer dan anderhalfsteens (0 pt)							
Steens of anderhalfsteens (max. -8 pt)						-	pt
Halfsteens/overige (max. -15 pt)						-	pt

9 Isolatie

Gevels, dak vloer, beglazing (max. 15 pt)					pt		
---	--	--	--	--	----	--	--

10 Nutsvoorzieningen

Niet aangesloten op riolering (max. -4 pt)						-	pt
Niet aangesloten op aardgas (max. -6 pt)						-	pt
Niet aangesloten op waterleiding (max. -10 pt)						-	pt
Niet aangesloten op elektriciteit (max. -10 pt)						-	pt

11 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. -10 pt)						-	pt

12 Woonomgeving (11) (negatieve factoren)

In totaal maximaal –40 pt							
Grote afstand tot openbare weg						–	pt
Geen of onvoldoende openbaar vervoer binnen loopafstand						–	pt
Afstand tot basis- en middelbaar onderwijs groter dan loopafstand resp. fietsafstand						–	pt
Afstand tot winkels voor dagelijkse levensbehoeften groter dan 2 km						–	pt
Geen of onvoldoende stedelijke voorzieningen binnen 10 kilometer						–	pt
Hinderlijke situatie						–	pt
Overige omstandigheden die het woongenot nadelig beïnvloeden						–	pt

13 Woonomgeving (11) (positieve factoren)

In totaal maximaal 10 pt (Bijvoorbeeld fraaie ligging)						pt	
--	--	--	--	--	--	----	--

14 Wooncomfort verbeterende omstandigheden (12)

In totaal maximaal 20 pt						pt	
Totaal							
Tel alle punten in de linkerkolom op en verminder de uitkomst met de som van de punten in de rechterkolom.						pt	– pt
Puntentotaal							

- (1) Gerekend voor zover de hoogte 1,50 meter of meer is.
- (2) Vloeroppervlakte hal, gang, toilet, overloop en trappenhuis blijft buiten beschouwing.
- (3) Per woonkamer tot en met 50 m²: 1 pt/m²; oppervlakte boven 50 m²: 0,5 pt/m².
- (4) Per slaapkamer tot en met 25 m²: 1 pt/m²; oppervlakte boven 25 m²: 0,5 pt/m².
- (5) Uitgaande van aanwezigheid vaste trap en gerekend voor zover de hoogte 1.50 meter of meer is.

- (6) Per slaapkamer tot en met 25 m²:
0,9 pt/m²; oppervlakte boven 25 m²:
0,5 pt/m².
- (7) Per slaapkamer tot en met 25 m²:
0,75 pt/m²; oppervlakte boven 25 m²:
0,4 pt/m².
- (8) De garage moet als zodanig aanwezig
en in gebruik zijn in vrijstaande of in
afgescheiden ruimte met deur.
- (9) Als de pachter de verouderde keuken-
inrichting, die de verpachter ter beschik-
king had gesteld, heeft vervangen.
- (10) Bijvoorbeeld: betegeling, mengkranen.
- (11) Het gaat om externe omstandigheden.
- (12) Voor zover functioneel en niet al
hierboven in aanmerking genomen.
Bijvoorbeeld vrijstaande woning,
ligging tuin, ruime hal/gang/overloop,
enzovoort.

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

Het percentage waarmee de pachtprijzen
van agrarische woningen per 1 juli 2017
worden gewijzigd is 2,8%.

4 Agrarische bedrijfs- gebouwen: akkerbouw-, melkvee- en overige bedrijven

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

Zie tabel.

4B Veranderpercentage voor tussen partijen geldende pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen

Het percentage waarmee de pachtprizen
van agrarische bedrijfsgebouwen per
1 juli 2017 worden gewijzigd is 1,30%.

Soort bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 475	€ 374	€ 285	€ 210	€ 147	€ 85
Melkvee	€ 1.221	€ 960	€ 733	€ 539	€ 375	€ 215
Overig	€ 734	€ 579	€ 442	€ 324	€ 226	€ 129

5 Hoe kunt u de grondkamers bereiken?

Onze contactgegevens zijn:
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Grondkamers
Postbus 40111
8004 DC Zwolle
T 088 - 042 42 42

Geef bij schriftelijk contact aan voor welke grondkamer uw brief is.

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/pachten en verpachten](http://www.rvo.nl/pachten-en-verpachten)