



IMI REPORT

Number: 653490.1

SD - Services Directive Notification - Art. 15(7) and 39(5)

General information

Member State, which has introduced / plans to introduce the requirement

Notifying Member State	Netherlands
------------------------	-------------

Details of the imposing authority

Level of the imposing authority	State entity at national level
Is the imposing authority the sender of this notification?	No
Imposing authority name	Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
Address	
Phone number	
Email address	
Website	

Service activities impacted by the requirement

The notified requirements are	specific to certain service sector(s)
Service sectors concerned	Agriculture/Raw materials
Activities concerned in the sector 'Agriculture/Raw materials'	Agriculture Other
Additional information about the service activity	
Is the requirement introduced in the context of spatial and urban planning rules?	No

Reference dates and information on the notification procedure

This entry was created by	Netherlands
Broadcast Date	27/06/2024
Commenting ends on	28/09/2024

Details of the requirement

[Not displayed]

Title of the legal act	(nl) Wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht
------------------------	---

National reference number of the legal act	(nl) Staatscournat 2024, nr. 19020
Status of the act	Final
Entry into force	01/07/2024

[Not displayed]

Article(s) that contain the requirements	(nl) Artikel I, onderdelen A tot en met F.
Text of the specific article(s)	(nl) ARTIKEL I De Uitvoeringsregeling pacht wordt als volgt gewijzigd: A Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd: a. In onderdeel a wordt '€ 6.551,-' vervangen door '€ 7.565,-' en '€ 4.907,-' door '€ 5.349,-'. b. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 29% en in de Rest van Nederland 36%' vervangen door 'in Westelijk Holland 15% en in de Rest van Nederland 9%'. B In artikel 3, onderdeel c, wordt '3,1%' vervangen door '5,8%'. C In artikel 4, tweede lid, wordt '3,72%' vervangen door '4,25%'. D Bijlage 1, onderdelen A & B, zijn te vinden in de bijlage.
Is the act based on a previously adopted legal act?	Yes
Underlying provision in the previously adopted act	(nl) Artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, 20, eerste lid, en 21a tweede lid van het Pachtprizenbesluit 2007.

Text of the legal act

Is the legal act accessible online?	Yes
-------------------------------------	-----

If the legislation is available in multiple languages separate links to be provided to the different language versions - 1

URL	https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2024-19020.html
Language	English (en)

Notified requirements - 1

Applicability	Only establishment
Requirement	A requirement laying down fixed minimum and/or maximum tariffs with which the provider must comply
Detailed description of the requirement	(nl) Voor de gereguleerde pacht gelden maximale prijzen. Deze worden jaarlijks vastgesteld. De genotificeerde bepalingen bevatten de pachtprizen die gelden met ingang van 1 juli 2024. Het betreft pachtprizen voor los land zonder woningen of andere opstallen en tuinland alsmede voor agrarische woningen en bedrijfsgebouwen.
Explanation of how the requirement is non-discriminatory	(nl) Het vereiste is non-discriminair, omdat het geen onderscheid maakt naar nationaliteit. De pachtprizen verschillen per gebied in Nederland. Dit betekent dat de maximaal toegestane pachtprijs in bepaalde gebieden hoger kan zijn dan in andere gebieden. Geen onderscheid wordt gemaakt tussen de vestigingsplaats van de pachter of verpachter. Het enige onderscheid wordt gemaakt op grond van de plek waar de gepachte grond zich bevindt. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat er verschil in opbrengst van het land is tussen de verschillende gebieden. Sommige gebieden hebben vruchtbaardere grond en de grond levert daar ook meer op. De maximaal toegestane pachtprizen zijn daarom ook hoger in de gebieden waar de opbrengst van het land hoger is. De wijze van berekening van de prijzen is voor alle gebieden gelijk. De uitkomsten van de berekening kunnen verschillen omdat in de berekening rekening gehouden wordt met het opbrengende vermogen van het land, zoals hierboven beschreven.
Is this service of general economic interest?	No
Justification (Public interest objective)	Other Protection of consumers, recipients of services and workers
Additional information about the justification	(nl) Het gaat om de bescherming van afnemers van de dienst (de pachters). Zij worden door middel van gemaximeerde pachtprizen beschermd tegen te hoge prijzen. Pachters hebben bescherming nodig omdat zij afhankelijk zijn van de verpachter. Pachters investeren in de bewerking van een bepaald stuk grond en in sommige gevallen hebben zij daar ook hun woning of bedrijfsgebouwen. Als de pachtovereenkomst afloopt heeft de pachter daardoor een extra groot belang om dezelfde grond weer te pachten. De verpachter kan in dat geval de prijs opdrijven. Bovendien is grond schaars: er zijn minder aanbieders (verpachters) dan vragers (pachters). De verpachter heeft over het algemeen een sterke positie, omdat de grondmarkt een lokale markt is: voor bedrijven is het van belang dat kavels wegens transportkosten en beweidingmogelijkheden bij voorkeur in de buurt van de bedrijfsvestiging liggen. Een verpachter kan uit meerdere pachters kiezen, terwijl er voor een pachter maar een beperkt aantal percelen in de markt is. In bepaalde gebieden is grond schaars door een grote vraag naar grond voor bijv. bedrijfsuitbreiding of extensivering. De enige aanbieder kan bij meerdere vragers als lokale monopolist optreden.

Suitability of the measure	(nl) Door het stellen van maximale pachtprizen worden afnemers van de dienst (de pachters) beschermd tegen onredelijk hoge pachtprizen. Doordat ieder jaar de maximale pachtprizen worden vastgesteld wordt jaarlijks herzien wat een redelijk bedrag is. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter (artikel 7:397 lid 1 BW) is de pachtprijs vrij. Het stellen van maximale pachtprizen, gebaseerd op het actuele opbrengend vermogen van het land, is daarmee een geschikte maatregel om er voor te zorgen dat er een voor zowel de pachter als verpachter redelijke prijs tot stand komt. Het stellen van maximale pachtprizen is op grond van het Burgerlijk Wetboek afhankelijk van de pachtvorm die door de pachter en de verpachter overeen wordt gekomen (reguliere pacht, geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar). De maximale pachtprizen zijn van toepassing op zowel nieuw afgesloten reguliere pachtcontracten met dienstverleners (pachters) die zich in Nederland willen vestigen als ook voor pachtcontracten met in Nederland reeds gevestigde dienstverleners. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar nationaliteit, en statutaire zetel indien de pachter een vennootschap betreft.
The existence and assessment of less restrictive means:	(nl) Indien er geen maximale pachtprizen zijn, maar het stuk grond naar de hoogste bidder gaat worden de prijzen opgedreven. Dit is afhankelijk van de duur van de overeenkomst. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter (artikel 7:397 lid 1 BW) is de pachtprijs vrij. Indien er geen langdurige relatie is, zijn de pachter en verpachter minder afhankelijk van elkaar en zijn maximumprizen niet nodig. De pachters/dienstverrichters hebben behoefte aan een prijs die behapbaar voor ze is, vooral bij langlopende contracten waar vaak sprake is van duurzame investeringen door de pachter in het gepachte. Bij een onredelijk hoge pachtprijs wordt de continuïteit van de bedrijfsvoering van de pachter onzeker. Pachters en verpachters hebben veel vrijheid om zelf afspraken te maken over de van toepassing zijnde pachtvoorwaarden. Het reguleren van de pachtprijs bij langlopende pachtcontracten door middel van wet- en regelgeving is echter noodzakelijk om de pachter in bescherming te kunnen nemen. Een minder beperkende maatregel, door enkel rekening te houden met de algemene regels van het contractenrecht, is echter niet mogelijk om hetzelfde resultaat te bereiken. Alleen door middel van maximale pachtprizen kan het evenwicht tussen de belangen van verpachter en pachter worden gevonden.
Necessity of the measure:	(nl) De eis is noodzakelijk omdat het gaat om langdurige contracten die vaak lang geleden zijn aangegaan en die zonder deze beperking geheel afhankelijk zouden zijn van de prijsstelling van de verpachter. Als de prijzen niet zouden worden gemaximeerd, dan zorgt deze afhankelijkheid van de pachter aan de verpachter voor een ongelijkwaardige onderhandelingspositie, met als resultaat dat het onderhandelingsresultaat (de pachtprijs) meer in het belang van de verpachter is dan dat van de pachter. Het maximeren van de pachtprizen bewerkstelligt dat er meer evenwicht is tussen de belangen van de verpachter en de pachter.

Comments and Attachments

Attachment	Attachment name: Bijlage 1, onderdelen A en B, en overige tabellen File name: Bijlage 1, onderdelen A en B, en overige tabellen.docx Added by: NL - Netherlands Enterprise Agency (NIMIC - SOLVIT Centre) Added on: 27/06/2024 16:47 CEST
Attachment	Attachment name: stcrt-2024-19020 File name: stcrt-2024-19020.pdf Added by: NL - Netherlands Enterprise Agency (NIMIC - SOLVIT Centre) Added on: 27/06/2024 16:47 CEST

Recipients

Management Information

Form	SD - Services Directive Notification - Art. 15(7) and 39(5)
Management type	Notification Driven
Number	653490
Status	Open for comments
Version	1
Last update	27/06/2024 17:05 CEST

History

History Item	Version: 1 Action: Broadcast Old status: Broadcast to MS is ongoing New status: Open for comments Modified by: TANASA Paula Date: 27/06/2024 17:05 CEST
--------------	--

History Item	Version: 1 Action: Broadcast Old status: Awaiting approval New status: Broadcast to MS is ongoing Modified by: KREMER Niek Date: 27/06/2024 16:48 CEST
History Item	Version: 1 Action: Submission for approval Old status: Draft New status: Awaiting approval Modified by: KREMER Niek Date: 27/06/2024 16:47 CEST
History Item	Version: 1 Action: Creation of draft version Old status: Initial New status: Draft Modified by: KREMER Niek Date: 27/06/2024 16:47 CEST

Initiating Authority

Authority name	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (NIMIC - SOLVIT Centre)
Authority informal title	Netherlands Enterprise Agency (NIMIC - SOLVIT Centre)
Country	Netherlands
Address	Prinses Beatrixlaan 2 2595 AL Den Haag Den Haag
Telephone	+31 88 04 24080
Fax	
E-mail	nimic-solvit@rvo.nl

Initiating Authority

Authority name	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (NIMIC - SOLVIT Centre)
Authority informal title	Netherlands Enterprise Agency (NIMIC - SOLVIT Centre)
Country	Netherlands
Address	Prinses Beatrixlaan 2 2595 AL Den Haag Den Haag
Telephone	+31 88 04 24080
Fax	
E-mail	nimic-solvit@rvo.nl

Initiating Coordinator

Authority name	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (NIMIC - SOLVIT Centre)
Authority informal title	Netherlands Enterprise Agency (NIMIC - SOLVIT Centre)
Country	Netherlands
Address	Prinses Beatrixlaan 2 2595 AL Den Haag Den Haag
Telephone	+31 88 04 24080
Fax	
E-mail	nimic-solvit@rvo.nl

EU

Authority name	European Commission - DG GROW - Services (Notification of Regulatory Barriers)
Authority informal title	EC DG GROW - SERVICES

Country	EU
Address	Ave des Nerviens 105 1049 Bruxelles/Brussel
Telephone	+ 32 2 292 08 68
Fax	
E-mail	GROW-E3@ec.europa.eu