



Winterse taferelen

Schouten had pachtprobleem kunnen oplossen

MINISTER SCHOUTEN HAD DE PROBLEMEN VAN HET PACTSTELSEL KUNNEN OPlossen. NA BELOFTES EN TOEZEGGINGEN AAN DE STAKEHOLDERS, DE VASTE KAMERCOMMISSIE VAN LNV EN IN BRIEVEN NAAR DE TWEDE KAMER ZIJN HET BIJ INTENTIES GEBLEVEN. VOOR HET MINISTERIE VAN LNV IS HET DOSSIER TE COMPLEX EN NAARMATE DE TIJD VERSTRIJKT WORDEN DE PROBLEMEN STEEDS GROTER.

EINDSPRINT ZONDER FINISH

Op de valreep van 2020 heeft minister Schouten na meer dan anderhalf jaar stilstand de invulling van wat zij zag als een nieuw pachtstelsel bekend gemaakt aan de partijen die bij het pacht dossier betrokken zijn. De minister wilde met haar voorstellen een aantal doelen bereiken. Jonge boeren moeten betere toegang krijgen tot grond en beter bodembeheer moet worden bevorderd. Zij wilde pachtcontracten korter dan zes jaar ontmoedigen via prijsbeheersing en langer dan zes jaar stimuleren door een vrije prijs. Daarnaast krijgen verpachters meer mogelijkheden om voorwaarden te stellen aan de manier waarop de pachter met de grond omgaat. De samenhang tussen de verschillende pachtvormen ontbrak. De jonge boeren worden niet

geholpen. De eindsprint was ingezet maar nu het kabinet is gevallen, gebeurt er niets meer. Achteraf misschien wel goed omdat de problematiek bij deze uitwerking nog groter zou worden.

DE ACHTERGROND

Voor de buitenstaander is er geen touw meer aan vast te knopen en daarom hier een uiteenzetting. Een antwoord op de vraag waarom de minister met het pachtstelsel in de weer is gegaan, ligt in het verleden. In 2007 werd het pachtstelsel voor de laatste keer gewijzigd. De wijzigingen moesten een antwoord zijn op de problemen die bij de wijziging van 1995 waren vastgesteld en verwoord in de memorie van toelichting bij die wetwijziging.

"Het bestaan van het pachtinstituut is voor de

agrarische bedrijven van wezenlijk belang, onder andere als financieringsinstrument. Het pachtareaal is in Nederland in de laatste decennia echter sterk afgenomen. In 1959 was nog ruim 52% van de totale oppervlakte landbouwgrond verpacht. Thans is dit geslonken tot circa 31% (bron: CBS)."

Het pachtareaal nam - en neemt - af en de overheid wilde dit trachten te keren met de introductie van de eenmalige kortdurende pacht in 1995. Hoewel dit niet tot meer verpachte grond leidde, werd de eenmalige kortdurende pacht in 2007 omgezet in de mogelijkheid om korter dan zes jaar te verpachten zonder prijsstoets, en langer dan zes jaar met prijsstoets. Afgesproken werd dat de wijziging van 2007 zou worden geëvalueerd.

►► pagina 3

En weer komt het niet verder

Het jaar is nauwelijks begonnen en - toch iets eerder dan verwacht - is het klaar met het kabinet Rutte 3. De eervolle versie van deze val is dat het kabinet zelf tot de conclusie was gekomen dat het verantwoordelijkheid moet nemen voor de falende overheid en dat aftreden het enige passende antwoord is. De minder eervolle versie is er een van politiek realisme danwel van politiek cynisme: na het vertrek van Asscher - voorman van de PvdA en binnen zijn partij door sommigen gezien als medeverantwoordelijk voor de toeslagenaffaire - zou de kans op overleven van het kabinet in een Kamerdebat wel heel erg klein zijn geworden. Dus beter zelf vertrekken dan weggestuurd, zou de gedachte geweest kunnen zijn. Het kabinet is nu niet meer missionair maar demissionair geworden. Het zal zich beperken tot het afhandelen van lopende zaken en afzien van het in gang zetten van nieuw beleid. Ook voor pacht zal dat waarschijnlijk gaan betekenen dat we weer vier jaar verder zijn en er nog steeds geen nieuw beleid is. Minister Schouten zei in 2018 het pacht dossier te willen aanpakken. Dit in tegenstelling tot haar voorgangers die het dossier op bewaam wijze hadden gemedend. In de brief aan de Kamer (23 mei 2018) over bodembeheer liet zij iets

zien van haar denkrichting: "Het bevorderen van langdurige relaties tussen verpachters en pachters en duurzaam bodembeheer zijn dan ook belangrijke uitgangspunten voor de herziening van het pachtstelsel".

Bijna een jaar later (22 maart 2019) stuurde zij haar hoofdlijnenbrief over pacht naar de Kamer. Positief punt daarin was de eerbiediging van bestaande reguliere contracten. Duidelijk was ook dat er heel veel uit te werken zou zijn, maar dat de nadruk zou liggen op lange contracten en vrijere prijzen, maar geen vrije prijzen. Voorstellen waren na de zomer van 2019 te verwachten, zei de minister. Zij hield woord. Het werd 2020 en het begon op te vallen dat niet alleen het pacht dossier heel weinig voortgang maakte. Eerder ontlokte het Frank Futselaar van de SP de woorden: "Als de minister meer wil zijn dan een minister van goede gesprekken en wederzijds begrip, moet ze concrete maatregelen nemen." Hij zei dit naar aanleiding van de uitwerking (of juist het gebrek daaraan) van de alomvattende en grensverleggende landbouwvisie van de minister die in 2019 was gelanceerd en die de toetssteen voor het landbouwbeleid zou moeten worden.

Het duurt dan weer tot eind 2020 voordat er een pachtvoorstel van de minister komt. Het



wordt gedropt bij de vertegenwoordigers van de pachters en de verpachters. Ondanks het voortdurend belijden van lippen dienst aan de transparantie van het bestuur, is het voorstel geheim. Het voorstel is een slecht voorstel voor de landbouw, de duurzaamheid, en jonge boeren. Het voorstel is fijn voor terreinbeheerders en verpachters. Vrije prijzen en vrije voorwaarden. Het voorstel verhoudt zich niet met de landbouwvisie van de minister en evenmin met de visie over pacht die in het verkiezingsprogramma van de partij van de minister wordt geventileerd. Wat we van dit voorstel gaan terugzien hangt niet in de laatste plaats af van de volgende minister en hoe die zijn of haar stempel erop kan en wil drukken. Maar tijd wordt het wel om het goede te doen. ■

Hans Meijer, waarnemend voorzitter

Stijging normwaarden verhoogt fiscale druk verpachters

De belastingdienst heeft de normwaarden voor verpacht bezit in box 3 voor het belastingjaar 2020 vastgesteld. In 47 van 65 landbouwgebieden zijn deze normwaarden verhoogd. De belastingdruk voor particuliere verpachters wordt hierdoor verhoogd. De transacties van de landbouwgronden zijn leidend voor de normwaarden en over deze waarde wordt het fictieve rendement berekend. Dit fictieve rendement bepaalt de hoogte van de belastingaanslag. Het berekende fictieve rendement staat niet in verhouding tot de pachtopbrengsten.

PARTICULIERE VERPACHTERS

Deze problematiek treft vooral particuliere verpachters. Veel verpachters met een aanzienlijk

areaal pachtgrond kennen een ander belastingregime of zijn zelfs van belastingen vrijgesteld. Deze groepen hebben een direct rendement van 100% en bij een ander belastingregime 80%. De verschillen in belastingregimes tussen groepen verpachters zijn groot: de ongelijkheid is ongehoord en leidt tot concurrentievervalsing onder de verpachters.

BELANG BLHB

De problematiek van de particuliere verpachters wordt nogal eens gebruikt om tegen het huidige pachtprizenbesluit te ageren. De BLHB wil de problematiek breder onder de aandacht van de politiek brengen. LTO en BLHB onderzoeken op

dit moment het directe en indirecte rendement over de afgelopen 25 jaar van de verschillende groepen verpachters. We zullen de uitkomsten aan de nieuwe minister van LNV aanbieden. Het spreekt voor zich dat de BLHB het wenselijk vindt dat de belastingdruk voor de particuliere verpachters aanzienlijk verlaagd wordt. Dit is ook in het voordeel van de pachters. Vaak hanteert een minister of staatssecretaris het principe budgettair neutraal werken. Bij een tegemoetkoming aan een groep, moeten elders middelen ter compensatie worden gegeven. Dit kan eenvoudig worden opgelost door alle groepen verpachters voortaan onder hetzelfde belastingregime te brengen. ■

Colofon

REDACTIE

Ing. A.F. van Rozen
Emdaborg 26, 9751 SJ Haren
06-51379560
redactie@blhb.nl

VORMGEVING

Agrio Media & Design
info@agrio.nl

EINDREDACTIE

Tekstbureau Ansje Bootsma
info@ansjebootsma.nl

ADVERTENTIES

verkoop@agrio.nl

ABONNEE-LEDENADMINISTRATIE

Hendrika Plantinga
0513-468540
ledenadministratie@blhb.nl

LANDELIJK BESTUUR

Waarnemend voorzitter
Drs. J.G. Meijer
Cadzand. 0117-392502
06-41208080
strijder@xs4all.nl

Secretaris/penningmeester

Mr. T. de Jong-Steneker
Oenkerk. 06-50548343
tjitske_steneker@hotmail.com

Bankrekeningnr.:
NL93 RABO 0341 0526 12

J.A. Groeneveld
Latrop-Breklenkamp.
06-53792284
j.a.groeneveld@hotmail.com

C. Hermus
Lelystad. 06-54726522
corne@hermus.nl

ABONNEMENTSPRIJS
€ 90,- per jaar.
Advertentietarieven op aanvraag.

LANDPACHTER NIET ONTVANGEN?

Heeft u de Landpachter niet ontvangen geeft u dit dan door aan Hendrika, 0513-468540, of ledenadministratie@blhb.nl

AUTEURSRECHT

Overname van artikelen (of delen ervan) uit deze uitgave is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de uitgever. Dat geldt ook voor vermenigvuldigen, kopiëren, publiceren op internet of opslaan in een databank.

AANSPRAKELIJKHEID

De Landpachter wordt met grote zorgvuldigheid en naar beste weten samengesteld. De auteurs streven naar juistheid en volledigheid van informatie en beeld. Fouten blijven mogelijk. Uitgever en auteurs aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelingen, gebaseerd op onze informatie.

DRUK

vanLieremedia

ISSN: 0165-8948

DE EVALUATIE

De pachtevaluatie vond plaats in 2014 door professor Willem Bruil die in 2015 zijn voorstellen voor een wijziging van het pachtstelsel presenteerde. Dat de doelen van de wijziging van 2007, verruiming van het pachtareaal, niet waren gehaald was iedereen wel duidelijk. De cijfers lieten zien dat er in de praktijk een substitutieproces plaatsvond. Langdurige reguliere pacht werd vervangen door kortdurende liberale pacht. De liberale pacht langer dan zes jaar met prijstoets bleek helemaal niet in trek te zijn geweest. De rol van pacht als wijze van financiering van de landbouw nam verder af. Er was een stelsel ontstaan met aan de ene kant liberale pacht met vrijwel geen regels en aan de andere kant de reguliere pacht met heel veel regels. Het voorstel van Bruil hield kort gezegd in dat pachters en verpachters het zelf maar moesten uitzoeken en de reguliere pacht via overgangsrecht, zo nodig eeuwigdurend, zou verdwijnen. Wie vond dat hem of haar tekortgedaan werd moest maar naar de rechter. Verder zag Bruil geen rol meer voor de grondkamers. Slechts de verpachters zagen in de voorstellen een goede basis voor verder overleg.

POLDEREN

De Haagse politiek was het met Bruil eens dat pachters en verpachters er maar samen uit moesten zien te komen. Toen op initiatief van drie pachtdeskundige juristen in 2014 het zogenaamde deelakkoord Spelderholt tot stand kwam, was er kortdurende blijheid. Na het sluiten van het akkoord namen de verpachters onder leiding van de FPG vrijwel onmiddellijk afstand. Ook daarna waren de lijmpogingen van de drie pachtdeskundigen tevergeefs en in 2016 eindigde dit initiatief. De BLHB heeft daarop direct de wens geuit dat de toenmalige staatssecretaris Van Dam met de herziening van het pachtstelsel moest komen. De standpunten van de partijen lagen te ver uiteen. De toenmalige staatssecretaris heeft nog een bemiddelaar ingeschakeld maar deze heeft zich beperkt tot het schrijven van een verslag waarin de standpunten van de partijen nog eens zijn verwoord.

NA 2019 GEEN VERDIEPING

Inmiddels is het 2021 en is er eindelijk de uitwerking van de hoofdlijnenbrief van maart 2019 van minister Schouten. Met het in stand laten van de huidige reguliere pachtcontracten is een obstakel om draagvlak voor een nieuw stelsel te vinden kleiner geworden. Toch zijn de nieuwe voorstellen niet in staat om de huidige tweeslachtigheid van het stelsel te overbruggen. Sterker, de scheiding wordt groter. Waar de liberale contracten nu weinig regels kennen, zullen de nieuwe liberale contracten slechts begrensd worden door wat de rechter redelijk en billijk zal vinden. Rechtsbeginselen zullen de grenzen vormen bij het invoeren van de voorstellen.

Ontstaat er een nieuw pachtstelsel? Een stelsel veronderstelt samenhang en systematiek. De voorstellen zijn daarvoor te eenvoudig. Ze leiden niet tot een stelsel. De pachtvormen van Spelderholt zijn het uitgangspunt maar samenhang ontbreekt. Er is onvoldoende over nagedacht, zo lijkt het of er is te weinig kennis? Gaan de voorstellen leiden tot toename van het pachtareaal? Gezien het feit dat er momenteel vooral substitutie plaatsvindt, is er geen reden om aan te nemen dat deze voorstellen het tij gaan keren.

JONGE BOEREN DE DUPE

Gaan jonge boeren meer toegang krijgen tot langdurig gebruik van grond? Jonge boeren stuiten op twee problemen. In de eerste plaats moeten ze in concurrentie met andere, vaak kapitaalcrachtiger partijen, gaan bieden op de grond. In de tweede plaats zal langdurig gebruik er ook niet inzitten. Verpachters kunnen, en zullen, zo dicht mogelijk bij de minimumtermijn gaan zitten. Dat wil zeggen met zes jaar en een dag heb je alle vrijheid in prijs en voorwaarden. Bovendien heeft de Centrale Grondkamer uitgesproken dat, onder omstandigheden, tot contractontbinding kan worden overgegaan. Jonge boeren gaan dus niet zondermeer toegang krijgen tot grond en bovendien geen toegang tot financiering omdat zekerheid over het gebruik van de grond onvoldoende zal zijn. Dit staat haaks op de pachtbrief van maart 2019 en de vele uitspraken en toezeggingen door de minister. Jonge boeren moesten juist worden gefaciliteerd.

BODEMBEHEER

Gaan de voorstellen leiden tot beter bodembeheer? Ook dat is zeer de vraag. Omdat niet helder is, wat goed bodembeheer nu precies is, is het moeilijk te bepalen wat beter bodembeheer zal zijn. Wel kunnen we verwachten dat ruim gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan het gebruik, bouwplan, gewasbescherming, kennis of onkunde van de boer, en wat nog niet allemaal verzonnen zal gaan worden. Nu al is te zien dat terreinbeheerders een voorschot nemen op mogelijk nieuwe voorwaarden. De verplichte boswachterscursussen voor pachters van SBB zijn vermoedelijk pas het begin. Wel is goed te begrijpen dat dit allemaal over nieuwe pachtcontracten zal gaan en dus niet over bestaande pachtverhoudingen en eigendomsgrond. Maar bodembeheer is generiek beleid dat niet kan worden geregeld met regels die primair over de huur en verhuur van landbouwgrond gaan en maar een deel van de landbouwgrond in Nederland raken. Gaan de voorstellen de visie van de minister dichterbij brengen? Gaat het natuurinclusieve kringloopparadijs in zicht komen? Ik denk het niet. Pacht is een middel met beperkte werking en wordt in de voorstellen helemaal

aan pachters en verpachters overgelaten. Geen regierol voor het rijk dus.

PARTIJPROGRAMMA

De huidige minister van Landbouw is lid van de ChristenUnie. Zij neemt ook op de nieuwe lijst voor de komende verkiezingen een prominente plek in, na de huidige fractievoorzitter in de Tweede kamer, Gert-Jan Segers. Het is niet ondenkbaar dat deze minister ook invloed heeft gehad op het verkiezingsprogramma van de CU, en toch zeker er mee heeft ingestemd. Als de voorstellen van de minister geacht worden het middel tegen alle kwalen in pacht te zijn, dan verwacht je van deze voorstellen toch ook iets terug te vinden in het verkiezingsprogramma. Daar lezen we: Regionale grondbanken. Als boeren besluiten hun bedrijf te stoppen, kan de grond opnieuw met aantrekkelijke pachtvoorwaarden worden uitgegeven via grondbanken. Hierdoor blijft landbouwgrond zoveel mogelijk beschikbaar voor de landbouw, zodat de omslag naar kringlooplandbouw kan worden gemaakt. Grond- en pachtregelingen. We zetten ons in voor grond- en pachtregelingen die de prijzen van agrarische gronden op een aanvaardbaar niveau houden Kortom, er zit licht tussen de vrijheid blijheid voorstellen van de minister en het verkiezingsprogramma van de partij van de minister dat prijsbeheersing en regulering van pacht doet vermoeden. Maar het is nu, helaas, waarschijnlijk te laat om daar nog wat aan te doen. De minister is nog niet weg maar inmiddels wel demissionair. Voorstellen over pacht zullen waarschijnlijk door de Kamer 'controversieel' verklaard worden. De beloofde brief wordt dus nooit verzonden.

DE BOODSCHAP

Wat had de minister wel kunnen doen? De minister heeft meerdere malen aangegeven dat het akkoord van Spelderholt navolgenswaardige ideeën bevat. Kern van dat akkoord was dat de pachtvorm met de meeste rechten meer waard zou moeten zijn dan de pachtvormen die weinig rechten voor de pachter met zich meebrengen. Dus het was heel goed denkbaar geweest dat de minister niet zou zijn uitgegaan van contracten korter en langer dan zes jaar, maar dit had verdeeld in verschillende stappen qua tijdsduur van de contracten, waarbij de prijs stijgt met de contractduur en het wel of niet aanwezig zijn van beperkende voorwaarden. Het lijkt wel verstandig om daarnaast een systeem van prijsbeheersing in te stellen om de prijzen van agrarische gronden op een aanvaardbaar niveau te houden [zie het verkiezingsprogramma van de CU]. Allemaal goede intenties maar de problematiek is niet opgelost. Voor de agrarische sector wordt het ondernemen steeds minder aantrekkelijk. Ook het huidige instrument pacht draagt daaraan bij. Hopen op betere tijden, is nu de slogan. ■

LNV pakt scheefgroei huurprijs aan

DE SCHEEFGROEI IN DE HUURPRIJS VOOR DE AGRARISCHE WONINGEN MET EEN PACHTOVEREENKOMST

DIE VOOR 1 SEPTEMBER 2007 IS INGEGAAN TEN OPZICHTE VAN DE OVEREENKOMST NA DEZE DATUM

WORDT DOOR HET MINISTERIE VAN LNV OPGEPAKT. DIT NAAR AANLEIDING VAN EEN BRIEF VAN DE

BLHB. HET MINISTERIE SPREEKT ZELFS OVER EEN ONWENSELIJKE SITUATIE. WANNEER EN HOE HET

MINISTERIE DIT AANPAKT BLIJFT VOORALSNOG ONDUIDELIJK.

ACHTERGROND

In het Pachtprizenbesluit 2007 zijn de pachtprizen voor agrarische woningen geregeld, waarbij onderscheid gemaakt wordt in overeenkomsten die vanaf 1 september 2007 zijn ingegaan en in overeenkomsten die voor 1 september 2007 zijn ingegaan.

In 2007 zijn de huurprijzen van de twee te onderscheiden groepen woningen gelijkgetrokken. In de jaren 2009, 2011 en 2012 was het percentage waarmee de huurprijs werd aangepast, gelijk. Na 2013 zijn de verschillen ontstaan en de aanpassingen voor woningen met een overeenkomst voor 2007 lagen gemiddeld 2,5% per jaar hoger en 2 maal hoger dan van woningen met een pachtovereenkomst vanaf 1 september 2007.

De woning wordt via een puntenstelsel gewaardeerd en bij een puntenaantal van 100 punten kan het verschil ca. € 100 per maand bedragen, € 1.200 per jaar. In de toekomst zal dit verschil versneld toenemen.

ONGEWENSTE ONTWIKKELING

Een hogere huurprijs per punt voor een woning van voor 1 september 2007 is volstrekt niet te verklaren. De praktijk leert dat oudere woningen in overeenkomsten van voor 1 september 2007 gedateerd zijn en groot onderhoud behoeven. Toch wenst de minister dat deze pachters

een veel hogere huurprijs per punt betalen. De BLHB vindt dit een ongewenste ontwikkeling.

BRIEVEN

De BLHB heeft in haar brief van oktober 2020 de minister verzocht om deze scheefgroei te herstellen. De BLHB pleit ervoor om voortaan alleen de systematiek voor woningen met een overeenkomst aangegaan vanaf 1 september 2007 te hanteren. In ieder geval moet de jaarlijkse aanpassing voor beide groepen woningen hetzelfde zijn. Ook wenste de BLHB dat voor het beoordelen van de pachtprijs door de grondkamer voortaan de systematiek voor woningen met een overeenkomst vanaf 1 september 2007 wordt gehanteerd.

In 2011 is een nieuwe systematiek voor de vaststelling van de pachtprijs voor bedrijfsgebouwen ingevoerd. In plaats van de oude hanteert de grondkamer deze nieuwe systematiek bij een herziening van de pachtprijs.

Het ministerie van LNV heeft over het verschil in huurprijzen in 2019 een brief van de Grondkamers ontvangen. Op de brief van de Grondkamer heeft het ministerie geen vervolg gegeven.

HOOPVOL

Het ministerie van LNV heeft in een verlate reactie op de BLHB-brief een hoopvolle aanpak in

het verschieft gesteld. Het ministerie meldt zelfs dat deze scheefgroei een onwenselijke situatie is. LNV gaat onderzoeken hoe de systematiek kan worden aangepast zodat het verschil niet gaat toenemen.

'HOE EN WANNEER'

De minister gaat de Tweede Kamer informeren met een openbare brief conform Europees, internationaal en agro-economisch beleid. Hoe en wanneer

De BLHB is content over het voornemen van het ministerie. Het probleem wordt erkend en er is een kans op een oplossing. Het enige probleem is wanneer de minister ermee gaat aanvangen. De herziening van het pachtstelsel duurt sinds de presentatie van de evaluatie van de pachtregel bijna zeven jaar. Het probleem van de scheefgroei is vele malen kleiner en zou in een korter tijdsbestek kunnen worden opgelost. In dit dossier zijn er een paar voordelen.

De BLHB gaat er namelijk vanuit dat de grondkamers bij de oplossing worden betrokken. Zij bezitten als instantie de inhoudelijke kennis en zijn onafhankelijk en onpartijdig.

De minister zal tijdens haar ambtsperiode geen oplossing voorstellen en een brief zenden. Over een paar weken start het verkiezingsreces en tot de installatie van de nieuwe regering zal er nog weinig gebeuren. ■

(Erf-)pacht en eigenaarslasten

BIJ PACT EN ERFPACT KOMEN

DE WATERSCHAPSLASTEN EN DE

RUILVERKAVELINGSRENTE MEESTAL

GEHEEL OF GEDEELTELIJK TEN LASTE

VAN DE PACTER. DIT IS ECHTER NIET

ALTIJD VAN TOEPASSING: HET LOONT

DUS DE MOEITE OM DIT GOED NA TE

GAAN VOOR ELKE OVEREENKOMST DIE

U ALS PACTER AANGAAT.

ERFPACT NIET LOGISCH

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht op een zaak of een ander goed rust. Het erfpachtrecht wordt dan ook bij het Kadaster ingeschreven. Een zakelijk recht is iets anders dan een persoonlijk recht. Dat hangt samen met een persoon; pacht is een persoonlijk recht.

De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van eigenaar. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar een bedrag, de

canon. In de provincie Groningen bestaat nog een variant waarbij sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht, het recht van beklemming.

Tenzij in de overeenkomst anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de grond als een eigenaar. De erfpachter verricht en betaalt de gewone lasten en herstellingen aan de grond. Dit houdt in dat de eigenaarslasten zoals de waterschapsheffing ook voor rekening van de erfpachter zijn.

Stichting Zorg Om Boer en Tuinder helpt!



VRIJWILLIGERS VAN DE STICHTING ZORG OM BOER EN TUINDER (ZOB) GAAN ER ECHT EVEN VOOR ZITTEN. AAN DE TELEFOON, BIJ DE KEUKENTAFEL OF OP HET ERF BIJ EEN BOER OF TUINDER LUISTEREN ZE MET OPRECHTE AANDACHT NAAR DE VERHALEN VAN DE BOER. ZE VERLENEN AL LUISTEREND HULP BIJ SOMS COMPLEXE SITUATIES. SOMS HEBBEN HULPVRAGEN MET PACHTSITUATIES TE MAKEN.

WELKE VRAGEN HEEFT U?

ZOB staat klaar voor boeren en tuinders en hun gezinsleden die een hulpvraag hebben. De vragen kunnen persoonlijk zijn, betrekking hebben op een relatie met vrouw, kinderen of bedrijfsopvolgers, maar kunnen ook gaan over financiën of zich bewegen op het terrein van plant en dier. Geen situatie is gelijk. De een loopt vast in een persoonlijke crisis, een ander heeft een conflict met de overheid, heeft een probleem met de verpachter of weet het door ingewikkelde regelgeving niet meer.

WAARMEE HELPT ZOB?

Wat de vrijwilligers van ZOB vooral doen is luisteren. Ze proberen al luisterend en meedenkend om belemmeringen een plek te geven, zodat de boer of tuinder zich weer kan herpakken. En zelf de regie weer in handen neemt. Ze blijven als vertrouwenspersoon met iemand meedenken, totdat de weg vrij is om zelfstandig verder te gaan.

De boer of tuinder bepaalt zelf of hij of zij hulp wil inschakelen. Vaak is dat een worsteling bij problemen die zich almaar opstapelen: zal ik hulp vragen of niet? Als iemand die vraag voor

zichzelf bevestigend beantwoordt, kunnen de vrijwilligers van ZOB iets betekenen. Soms komen de signalen ook via andere organisaties binnen, maar aan de basis van een eerste bezoek of belcontact staat de wens van de betrokkene centraal. We komen als we welkom zijn, altijd in overleg, met twee ZOB-vrijwilligers.

WIE ZIJN DE VRIJWILLIGERS VAN ZOB?

Zorg om Boer en Tuinder is een professionele vrijwilligersorganisatie met een landelijke aansturing. Het werk wordt uitgevoerd in vier regio's: Noord, Oost, Zuid en West. Alle vrijwilligers hebben een band met de agrarische sector. Bijvoorbeeld omdat zij zelf boer of tuinder zijn (geweest) of vanwege hun werkzaamheden in de agrarische periferie. Kortom, allemaal mensen met een groot hart voor boeren en tuinders en ervaring in het voeren van gesprek-

ken met boeren en tuinders. De vrijwilligers van ZOB gaan pas na een intensieve cursus aan de slag. Zij worden tijdens regionale teambijeenkomsten en landelijke bijeenkomsten gecoacht en delen veldervaringen.

Voordeel van de ZOB is, naast de persoonlijke aandacht, de onafhankelijke benadering. De stichting kent geen winstoogmerk en is zelf afhankelijk van giften en overige bijdragen. In een vertrouwde en veilige sfeer willen we een vangnet zijn voor mensen die vastlopen. Klankborden met vrijwilligers die ook in dezelfde sector staan of hebben gestaan, is soms al voldoende. Af en toe worden andere experts ingeschakeld, maar ook dan zet de betrokkene de eerste stap en volgen wij. ■

Voor meer info: www.zorgomboerentuinder.nl

Heeft u een vraag neem dan contact op met één van onze coördinatoren:

Regio Noord:	Claudia Hooiveld	06 - 22 80 89 25
Regio Oost:	Victor Munster	06 - 22 39 56 40
Regio Zuid:	Wim Verbeek	06 - 10 82 64 01
Regio West:	Wim Biemans	06 - 22 50 82 68

De praktijk leert echter dat in diverse erfpachtovereenkomsten ook andere afspraken zijn en kunnen worden gemaakt. De erfverpachter betaalt dan de eigenaarlasten zoals bijvoorbeeld de waterschapsbelasting. In diverse oude erfpachtovereenkomsten van Domeinen (nu Rijksvastgoedbedrijf) die voor een deel door a.s.r. zijn overgenomen, komen deze afwijkende bepalingen soms voor, evenals bij particuliere erfpachtovereenkomsten.

Maar het gebeurt soms dat toch de erfpachter deze heffingen betaalt, ook al staat in de erfpachtovereenkomst dat de erfverpachter die moet betalen. Het loont dan ook om uw erfpachtovereenkomst door te nemen of u als erfpachter terecht deze eigenaarlasten be-

taalt. U kunt dit als erfpachter ook herstellen door zelfs voor tenminste vijf jaar terug deze heffingen van de erfverpachter te vorderen. Bij de BLHB is een voorbeeld bekend waarin de erfverpachter het bedrag met meer dan vier nullen weigert om dit aan de pachter te betalen.

REGULIERE PACHT

De pachtregel en het pachtprizenbesluit hebben voor het doorberekenen van de waterschapslasten en ruilverkavelingsrente de volgende bepalingen opgenomen. De pacht prijs kan vermeerderd worden met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld. Rust op het verpachte land een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente, dan kan de ver-

pachter 50% hiervan aan de pachter doorberekenen, met een vastgesteld maximumbedrag per hectare per jaar.

Ook hier geldt dat verpachter en pachter in de pachtovereenkomst nadere regels kunnen hebben opgenomen. Het is dan ook van belang om na te gaan welke situatie voor u van toepassing is.

GELIBERALISEERDE PACHT

De geliberaliseerde pachtovereenkomst kent op dit punt geen voorgeschreven regeling. Pachter en verpachter moeten dit zelf overeenkomen. Indien geen afspraken zijn gemaakt, dan zijn de waterschapslasten en de ruilverkavelingsrente voor de rekening van de verpachter. ■

Pachtprijs en beperkingen

ZIJN ER IN UW GEPACHTE GROND BEPERKINGEN EN HEBT U EEN REGULIERE PACHTOVEREENKOMST, DAN KAN DIT LEIDEN TOT BIJSTELLINGEN VAN DE PACHTPRIJS. BIJ BEPERKINGEN GAAT HET O.A. OM NOODZAAK TOT BEHOUD VAN NATUUR EN LANDSCHAP. HET UITVOERINGSBESLUIT PACT GEEFT U MOGELIJKHEDEN OM DE PACHTPRIJS TE LATEN AANPASSEN.

PACHTPRIJZENBESLUIT

Ieder jaar worden de regionormen en de veranderpercentages voor de 14 pachtregio's vastgesteld. Deze vormen de basis voor de te betalen pachtprijs. Deze veranderpercentages kunnen van rechtswege worden toegepast. Voor het berekenen van de pachtprijs zijn de volgende rekenregels van toepassing. Het loont om de pachtprijs met deze rekenregels te controleren.

REKENREGEL 1 BEREKENING NIEUWE PACHTPRIJS

De pachtprijs wordt met het veranderpercentage aangepast.

REKENREGEL 2 BOVENGRENS 110%

De pachtprijs mag niet meer bedragen dan 110% van de regionorm. Deze regel is in 2009 ingevoerd. Bij een positief veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm. Als de bestaande pachtprijs reeds hoger is dan 110% van de regionorm, dan mag het veranderpercentage alleen toegepast worden als het negatief is.

REKENREGEL 3 ONDERGRENS 90%

De berekende ondergrens is 90% van de regionorm en is in 2011 ingevoerd. Als voor bestaande pachtovereenkomsten al een pachtprijs geldt die lager is dan 90% van de regionorm, geldt dat toepassing van het veranderpercentage niet

tot een verdere daling van de pachtprijs mag leiden. Bij een negatief veranderpercentage blijft de pachtprijs dan dus gelijk aan de geldende prijs. Bij een positief veranderpercentage wordt de pachtprijs naar boven bijgesteld. Indien de pachtprijs lager dan 90% is, kan de verpachter niet zonder meer de prijs naar

90% verhogen. Dit kan alleen bij een positief veranderpercentage.

REKENREGEL 4

De tweede bovengrens is dat de pachtprijs niet meer dan 2% van de vrije verkeerswaarde mag bedragen.

Regionormen 2007-2020

	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bouwhoek en Hogeland	491	599	697	712	633	604	714	836	677	653	682	677
Veenkolonien en Oldambt	324	421	431	477	522	575	689	806	743	640	581	451
Noordelijk Weidegebied	443	627	619	603	693	652	738	901	796	586	646	535
Oostelijk Veehouderijgebied	523	635	613	548	573	527	634	815	755	608	688	601
Centraal Veehouderijgebied	523	646	635	623	527	497	622	756	633	467	545	448
Ijsselmeerpolders	690	942	1.041	1.086	786	941	1.174	1.118	1.049	1.125	1.013	1.135
Westelijk Holland	468	404	396	515	462	542	660	775	653	548	501	464
Waterland en Droogmakerijen	468	514	429	387	373	315	394	527	414	296	324	255
Hollands/Utrechts weidegebied	468	533	542	582	722	708	819	1.043	932	706	796	714
Rivierengebied	468	667	769	739	823	760	836	986	861	631	731	660
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	528	606	660	742	522	638	708	667	513	505	315	377
Hollands/Utrechts weidegebied	528	570	631	619	583	607	734	816	781	740	768	761
Rivierengebied	468	667	769	739	823	760	836	986	861	631	731	660
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	528	606	660	742	522	638	708	667	513	505	315	377
Zuidwest Brabant	528	570	631	619	583	607	734	816	781	740	768	761
Zuidelijk veehouderijgebied	635	736	679	634	671	645	751	901	838	550	580	486
Zuid-Limburg	635	539	670	715	751	854	935	977	878	718	576	544

Veranderpercentages 2007-2020

	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bouwhoek en Hogeland	48	22	16	2	-11	-5	18	17	-19	-4	4	-1
Veenkolonien en Oldambt	10	10	2	11	9	10	20	17	-8	-14	-9	-22
Noordelijk Weidegebied	23	37	-1	-3	15	-6	13	22	-12	-26	10	-17
Oostelijk Veehouderijgebied	41	23	-3	-11	5	-8	20	29	-7	-19	13	-13
Centraal Veehouderijgebied	41	36	-2	-2	-15	-6	25	22	-16	-26	17	-18
Ijsselmeerpolders	43	34	11	4	-28	20	25	-5	-6	7	-10	12
Westelijk Holland	10	-8	-2	30	-10	17	22	17	-16	-16	-9	-7
Waterland en Droogmakerijen	10	23	-17	-10	-4	-16	25	34	-21	-29	9	-21
Hollands/Utrechts weidegebied	10	13	2	7	24	-2	16	27	-11	-24	13	-10
Rivierengebied	10	43	15	-4	11	-8	10	18	-13	-27	16	-10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	28	17	9	12	-30	22	11	-6	-23	-2	-38	20
Zuidwest Brabant	28	-2	11	-2	-6	4	21	11	-4	-5	4	-1
Zuidelijk veehouderijgebied	62	31	-8	-7	6	-4	16	20	-7	-34	5	-16
Zuid-Limburg	62	-5	24	7	5	14	9	4	-10	-18	-20	-6

Asbestverwijdering

De vraag is: hoe zit het met de verhouding tussen pachter en verpachter als het gaat om de verantwoordelijkheid voor asbestverwijdering? Allereerst zal men zich kunnen afvragen wie aangesproken zal worden door de handhaving? In beginsel dient diegene te worden aangesproken die het in zijn macht heeft om de gevraagde actie te ondernemen. Het pachtrecht is dan leidend.

In de verhouding pachter / verpachter is de pachter in beginsel gehouden het kleine onderhoud te verrichten en de verpachter de grote zaken. Artikel 7:339 BW bepaalt dat de verpachter verplicht is op verlangen van de pachter gebreken te verhelpen. In het tweede

lid staat dat dat niet geldt voor 'kleine herstellingen'. Deze moeten door de pachter worden gedaan. Het lijkt mij evident dat het vervangen van een dak niet onder 'kleine herstellingen' valt. Er zijn echter wel een paar moeilijkheden. In de eerste plaats dient er wel een belangenafweging plaats te vinden. Daarbij kan aan de orde komen de resterende looptijd van de pacht, de kosten tegenover de waarde van het gebouw als zodanig, enzovoort.

Bij een wettelijke verplichting lijkt het logisch dat er weinig ruimte is voor zo'n belangenafweging. De tweede moeilijkheid is dat de bepaling van art. 7:339 BW van regelend recht is. Dat wil zeggen dat partijen in hun pachtovereenkomst een andere verdeling van de verplichtingen op dit punt hebben kunnen maken. Van deze mogelijkheid wordt in de praktijk ook veelvuldig

gebruik gemaakt. Pachters zullen dus hun overeenkomsten moeten raadplegen om na te gaan of er iets afwijkends is geregeld. Als dat niet het geval is en het vervangen van het asbestdak zou voor rekening van de verpachter moeten komen, dan kan de pachter aan de verpachter vragen het gebrek te verhelpen. Doet die dat - ook na ingebrekestelling - niet, dan kan de pachter het zelf doen en de daarvoor gemaakte (redelijke) kosten op de verpachter verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de pachtprijs (art. 7:339, derde lid). Blijkt uit de overeenkomst dat het toch de pachter is die de asbestverwijdering zou moeten betalen, dan zal hij in actie moeten komen. Eventuele investeringen in zonnepanelen kunnen niet op het verhelpen van gebreken worden geschoven. Daarvoor kan dan wellicht het melioratierecht worden ingezet. ■

BEPERKINGEN IN HET GEPACHTE

In de pachtregel staat dat in een overeenkomst verplichtingen voor de pachter kunnen worden opgenomen die tot doel hebben de opzet en de bedrijfsvoering te richten op het behoud van natuur en landschap. Het uitvoeringsbesluit pacht geeft een opsomming van deze verplichtingen van de pachter of beperkingen in de te pachten grond. Verder staat in het uitvoeringsbesluit dat bij deze verplichtingen en beperkingen kan worden afgeweken van de hoogst toelaatbare pachtprijs die de grondkamer voor afzonderlijke gevallen vaststelt. In het uitvoeringsbesluit zijn daarvoor percentages opgenomen voor het bemestingsniveau en de eerste maai- en weidedatum.

(Mestgift) Bemestingsniveau (per ha/jaar)	Factor
maximaal 200 kg N (stikstof)	0,26
maximaal 100 kg N (stikstof)	0,42
maximaal 50 kg N (stikstof)	0,51
0 kg N (stikstof)	0,62
0 kg NPK (stikstof, fosfor, kalium)	0,73

Eerste maai- en weidedatum	Factor
Niet eerder dan 15 juni	0,23
Niet eerder dan 30 juni	0,30
Niet eerder dan 15 juli	0,40

Voor één of meer overige in een pachtovereenkomst op te nemen verplichtingen waarin niet is voorzien in deze tabellen geldt een totaalpercentage van 0,23.

Indien er meerdere verplichtingen van toepassing zijn, kunnen deze percentages niet bij elkaar worden opgeteld. Het hoogste percentage geldt.

De pachtprijs wordt met het desbetreffende hoogste percentage naar beneden vastgesteld. In veel gevallen ontvangt de pachter een vergoeding voor het beheer. Deze natuur- en/of landschapsvergoeding wordt niet in de bepaling van de pachtprijs meegenomen.

PRAKTIJKVOORBEELD

In een fictief voorbeeld zetten we de werking van deze mogelijkheid uiteen. De pachter heeft een geschil met de verpachter over de pachtprijs. Hij schakelt de grondkamer in om de pachtprijs vast te stellen. De grondkamer gaat als volgt te werk. In eerste instantie stelt zij de vrije verkeerswaarde van de grond vast. De praktijk leert dat in dit geval dijken, natuurgrond en landgrond met veel landschapswaarden een lagere verkeerswaarde hebben dan het gemiddelde in het gebied. Dit heeft al vaak een bijstelling van de pachtprijs tot gevolg. In dit voorbeeld is dit € 25.000,- per ha. De hoogst toelaatbare pachtprijs per ha bedraagt € 500,-.

Vervolgens worden de beperkingen voor natuur en landschap in beeld gebracht en in percentages uitgedrukt. De verplichtingen, lees beperkingen, worden in dit voorbeeld op 51% gesteld. De pachtprijs wordt dan met 51% verminderd en wordt in dit voorbeeld op € 245,- per ha gesteld.

COMPLEX

Het is dus echt belangrijk en noodzakelijk dat de verplichtingen, lees beperkingen, in de pachtovereenkomst zijn opgenomen. Denkt u dat u voor deze pachtprijsmindering in aanmerking komt, laat u zich dan vooraf goed informeren en adviseren. De BLHB biedt deze mogelijkheid. ■

COLUMN

De pachtboer

Klagende boer heeft wel recht van spreken



Onderzoek: klagende boer heeft geen recht van spreken. Het was een kop waarmee RTL verslag deed van een onderzoek van de Wageningen Universiteit. Waar moest hij beter niet over klagen? Over zijn marge in de keten. Als je het artikel van RTL las, dan leek het om een diepgaand onderzoek te gaan naar de positie van de boer in de keten. De uitkomst leek opzienbarend te zijn omdat juist nu in heel Europa boeren demonstreren, distributiecentra van supers blokkeren en daarbij het punt maken dat zij wel een heel klein deel van de meerwaarde in de keten krijgen. Al deze boeren hadden het niet begrepen. Zij kregen genoeg. De enige uitzondering die terloops werd genoemd waren de melkveehouders. Zij waren 'de pineut', volgens RTL.

Het onderzoek bleek de Agri-nutri monitor 2020 te zijn waarin werd onderzocht welke belemmeringen er zouden kunnen zijn voor verduurzaming. Het onderzoek beperkte zich tot een beperkt aantal producten en tot de jaren 2016 t/m 2018. Het onderzoek constateerde dat er geen sprake zou zijn van 'ernstig marktfalen'. Wanneer er van marktfalen wel sprake zou zijn bleef in het midden. In het artikel van RTL werd ook nog een van de onderzoekers geciteerd. Hij vond dat een winst van 2 ct per kilo uien toch best mooi was. Het was gewoon een kwestie van genoeg uien telen, dan kwam het wel goed. Dat het merendeel van de Nederlandse boeren melkveehouder is, en dus de pineut, bleef ook wat onderbelicht in het artikel. Dat de melkveehouderij in de onderzoeksperiode onder de kostprijs werkte was eigenlijk ook geen nieuws. Maar het onderzoek ging dan ook niet zozeer over de positie van de boer als wel over de vraag wat er nodig is om de boer naar 'duurzaam' te krijgen. Het antwoord was overigens een beter betalende consument, maar dat terzijde.

Wat het artikel van RTL vooral liet zien was dat het interpreteren en op waarde schatten van een onderzoek van de WUR niet zo eenvoudig is. En dat het bovendien met dit soort berichten over boeren en de landbouw een beetje is zoals met voetbal: je hoeft er geen verstand van te hebben om erover mee te praten en te doen alsof je er wel verstand van hebt. Dat RTL geen verstand heeft van landbouw, is niet erg. Je kan niet overal verstand van hebben. Ook in het ministerie van Landbouw heeft niet iedereen verstand van landbouw. Wel hadden ze vragen kunnen stellen. Nieuwsgierige vragen voortkomend uit journalistieke verwondering.

Zo had RTL zich kunnen afvragen waarom die boeren, ondanks het onderzoek, dan toch klagen. Of het waar is dat de prijs van hun producten in het beste geval al jaren gelijk blijft terwijl hun kosten stijgen. Waarom ze denken dat hun marge al decennialang daalt. RTL had zich kunnen afvragen waarom, als de klagende boer geen recht van spreken heeft, de opvolgingspercentages in de landbouw zo laag zijn. En hoe het komt dat in twintig jaar tijd het aantal bedrijven is gehalveerd en verder zal dalen. RTL had kunnen vaststellen dat dit verschijnsel zich in heel Europa voordoet en dus niet een typisch Nederlands verschijnsel is. RTL had zich ook kunnen afvragen waarom, als de klagende boer geen recht van spreken heeft, niet meer mensen grond, vee en machines kopen en boer worden om dan in die niet falende markt gewoon geld te gaan verdienen door bijvoorbeeld heel veel uien te gaan telen.

Kortom, noblesse oblige, ook in de journalistiek. ■

Pachtprijsherziening oude gebouwen slaagt bijna altijd

De ervaring leert dat een verzoek tot een pachtprijsherziening voor gebouwen een grote kans van slagen heeft. De grondkamer stelt in veel gevallen de pachtprijs naar beneden bij. Dit betreft meestal verzoeken waarbij de grondkamer niet eerder een pachtprijs heeft vastgesteld en/of de gebouwen sterk verouderd zijn.

DUIDELIJKHEID

Bij onenigheid over de pachtprijs bij een reguliere overeenkomst tussen verpachter en pachter kan de grondkamer worden ingeschakeld om de pachtprijs vast te stellen. Discussies tussen de verpachter en de pachter over de pachtprijs worden al vrij snel uitgelegd als een fundamentele en principiële onenigheid waarbij de emotie ook een rol speelt.

Verskil van mening over de pachtprijs kan echter ook worden uitgelegd als een zakelijk geschil en/of een probleem waarover onduidelijkheid is ontstaan. Het reduceren tot een zakelijk geschil is van belang om de verhouding tussen verpachter en pachter op een goed niveau te houden. Verpachter als belegger heeft een zakelijke overeenkomst met de pachter, de ondernemer. De praktijk leert dat discussies over de pachtprijs jarenlang kunnen voortduren en daardoor een steeds grotere ontevredenheid ontstaat. Dit is absoluut niet noodzakelijk. De grondkamer als onafhankelijk instituut kan als arbiter worden ingeschakeld om de grondprijs bindend vast te stellen. Dit geeft duidelijkheid en voorkomt ergernissen.

WERKWIJZE PACHTPRIJS ART. 16 GEBOUWEN

Deze systematiek is met ingang van 1 juli 2012 gewijzigd. De hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare van een overeenkomst voor de bedrijfsgebou-

TABEL 1 NORMBEDRAGEN MET INGANG VAN 1 JULI 2020

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 501	€ 394	€ 300	€ 222	€ 155	€ 89
Melkvee	€ 1.288	€ 1.013	€ 774	€ 568	€ 395	€ 227
Overig	€ 775	€ 610	€ 466	€ 342	€ 238	€ 136

wen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven wordt jaarlijks vastgesteld.

Als de verpachter en/of de pachter een verzoek tot herziening van pachtprijs bij de grondkamer indient of indienen, stelt de grondkamer de pachtprijs vast op de maximale pachtprijs overeenkomstig de bedragen in deze tabel. Dit betekent dus dat ook de gebouwen door de grondkamer dan niet meer volgens de oude systematiek worden beoordeeld.

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

De doelmatigheid van een bedrijfsgebouw is niet alleen afhankelijk van de leeftijd; vooral de kwaliteit is van belang. Tussentijdse investeringen door de verpachter in het bedrijfsgebouw, goed of juist slecht onderhoud door de verpach-

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

ter, de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw en de aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, kunnen de indeling per klasse beïnvloeden.

Voor de taxateur van de grondkamer is het een lastig karwei. Het inschakelen van de grondkamer houdt dan ook in dat de aanvrager zijn huiswerk goed moet doen. Dit geldt ook voor de koppeling met het aantal ha's. Bij de toepassing van de normen wordt rekening gehouden met het landoppervlak voor de exploitatie waarvoor de bedrijfsgebouwen geschikt zijn.

DE PROCEDURE

Na het indienen van het verzoek komen grondkamerleden het desbetreffende bedrijf bezoeken, de opname. Hun bevindingen – berekening - liggen ten grondslag aan een voorlopig oordeel. Dit voorlopig oordeel wordt aan de partijen voorgelegd die daarop kunnen reageren. Dit leidt vervolgens tot een definitieve beschikking. Partijen kunnen tegen dit besluit in beroep gaan. De centrale grondkamer is dan aan zet en deze controleert de uitspraak van de grondkamer. Dit kan ertoe leiden dat taxateurs van de centrale grondkamer het bedrijf bezoeken; hun bevindingen worden eveneens aan de partijen voorgelegd die dan kunnen reageren. Daarna wordt een definitief besluit genomen. ■

Advisering BLHB

Leden met vragen over pacht- en grondzaken, erfpacht, koop en verkoop en onteigening kunnen kosteloos oriënterend telefonisch advies vragen. Bij herhaald advies of vervolgwerkzaamheden worden kosten in rekening gebracht.

Algemeen adviseur

- Ing. A.F. van Rozen
Emdaborg 26, 9751 SJ Haren
06 - 513 795 60, rozen@blhb.nl

Onderstaande adviseurs kunnen

u van dienst zijn bij diverse zaken. Zij handelen voor eigen verantwoordelijkheid. De BLHB aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

vermeende onjuiste advisering van haar leden door deze adviseurs.

Om misverstanden te voorkomen is het raadzaam om over kosten en uurtarieven vooraf te communiceren.

Juridisch adviseurs

- Wijnkamp en Keulers advocaten en fiscaal Juristen:
mr. W. P. Keulers, mr. M.A. de Oude,
Wattstraat 60, 2723 RD Zoetermeer,
079 - 3428555, wijnkamp@keulers.nl
- Linssen c.s. Advocaten
Willem II straat 29A, Tilburg
013 - 5420400, mr. J.M.M. Menu,
j.menu@linssen-advocaten.nl

- Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau LLP
mr. H.A. Verbakel-van Bommel
Liessentstraat 3, Uden
0413-241060, r.verbakel@remie.nl
- VanGoud Advocaten
mr. E.H.M. Harbers en mr. C.F. van Helvoirt
Apeldoornseweg 43, 6814 BH Arnhem
026-4435020
els@vangoud.nl en
kees@vangoud.nl
- A & S Advocaten
mr. B. Nijman
Postbus 150, 6700 AD Wageningen
0317-425300,
bnijman@aes.nl

Taxateurs, adviseurs in pacht- en erfpachtzaken, onteigening

- Buro Loevesteijn
A.J.P. Pullen,
0183 - 448805
info@buroloevesteijn.nl
www.buroloevesteijn.nl

Adviseur in pacht- en erfpachtzaken

- Ing. A.F. van Rozen
Emdaborg 26, 9751 SJ Haren
06 - 513 795 60
dvrozen@outlook.com



Kijk voor meer info op: www.blhb.nl of ga naar

