

Agro-Nieuwsbrief

Uitgave: februari 2012

In deze nieuwsbrief:

Bedrijfsvoering	
Controles antibioticagebruik	3
Financieren wordt steeds meer een opgave	5
Rente zegt veel over het risico	5
Eerst tot tien tellen	3
Fiscaal	
Controleer uw WOZ-beschikking	6
Juridisch	
Samenwerking leidt tot ontbinding pachtovereenkomst	6
Mestwetgeving	
Forse mestboetes opgelegd	2
Planning gebruik meststoffen 2012	2
Kloppen de gebruikte meststoffen?	4
Milieu	
Stikstofbeleid PAS stelt extra eisen aan veehouderij	1
Subsidies	
Overtreding randvoorwaarden niet meer standaard opzettelijk	3
Verlenging termijnen uitvoering investeringen bij LNV-subsidies	4
Afkopen VAMIL-compensatie mogelijk	4
Korting waarde toeslagrechten	4
Belangrijke data	6

van de natuurwaarden in deze gebieden. Het idee achter de plannen is dat een vermindering van de stikstofuitstoot nieuwe emissies mogelijk maakt en ontwikkelingsruimte geeft voor veehouderijbedrijven rondom Natura 2000-gebieden, die nu op slot zitten.

De PAS moet een verdere daling van de stikstofdepositie realiseren in overbelaste gebieden. Door het huidige beleid op het gebied van verkeer en vervoer, landbouw en industrie neemt de komende jaren de depositie af, maar onvoldoende om aan de internationale verplichtingen te voldoen. Daarnaast biedt het huidige beleid te weinig ontwikkelingsruimte om tegemoet te komen aan de behoefte van met name de veehouderij.

Het kabinet wil daarom extra generieke maatregelen treffen voor de landbouw, waarvan de beoogde ingangsdatum 1 januari 2014 is. Deze maatregelen bestaan uit:

- het aanscherpen van de eisen voor het emissiearm aanwenden van dierlijke mest op bouwland en op grasland en klei;
- het beperken van de stalemissies door aanscherping en uitbreiding van de AMVB-huisvesting. De aanscherping van de emissie-eisen geldt voor een aantal deelsectoren van de varkens- en pluimveehouderij. Daarnaast worden emissie-eisen gesteld aan melkveestallen. Deze eisen gaan gelden bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande stallen;
- melkveebedrijven worden verplicht de ammoniakemissie met 10% te verminderen. De bedoeling is om veehouders de keuze te geven uit meerdere erkende voer- en managementmaatregelen om hieraan te kunnen voldoen.

Een vijftal provincies (Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht, Limburg en Overijssel) heeft daarnaast op provinciaal niveau aanvullende landbouwmaatregelen genomen in de vorm van verordeningen, beleidskaders en convenanten. Volgens de staatssecretaris kan de extra depositiedaling die hierdoor ontstaat, door de provincie ingezet worden voor het creëren van extra ontwikkelingsruimte.

De juridische haalbaarheid van de plannen wordt nog onderzocht door de Raad van State. Voor 1 april 2012 moet de PAS definitief zijn vastgesteld.

Stikstofbeleid PAS stelt extra eisen aan veehouderij

De plannen voor de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) zijn naar de Tweede Kamer gestuurd. De PAS moet een oplossing bieden voor de vergunningen-problematiek rondom Natura 2000-gebieden en tegelijkertijd zorgen voor een duurzame bescherming

Forse mestboetes opgelegd

De laatste tijd worden weer regelmatig mestboetes opgelegd door Dienst Regelingen vanwege (vermeende) overschrijdingen van de gebruiksnormen voor mest. Het gaat daarbij vaak om bedragen van tienduizenden euro's. Ondanks dat het huidige meststelsel al enige jaren in gebruik is, blijkt er in de praktijk nog steeds veel onduidelijkheid te bestaan over de toepassing daarvan. Dienst Regelingen neemt daardoor soms standpunten in bij het opleggen van een boete, die vervolgens door de rechter moet worden beoordeeld op de juistheid ervan. Enkele voorbeelden:

Intrekking derogatie bij overschrijding gebruiksnormen
Dienst Regelingen stelt dat bij een overschrijding van de gebruiksnormen niet voldaan is aan de voorwaarden van toepassing van derogatie. Dit betekent dat de stikstofgebruiksnorm terugvalt van 250 naar 170 kg stikstof per hectare, met een forse boete als gevolg. In een paar gevallen heeft een rechtbank aangegeven dat een dergelijke intrekking van derogatie niet terecht is. Het hoger beroep hiertegen is nog in behandeling.

Verrekening tussen diertakken niet toegestaan
De Meststoffenwet geeft aan dat de berekening van de gebruiksnormen op bedrijfsniveau moet plaatsvinden. Met name op pluimveebedrijven komt het regelmatig voor dat de afgevoerde hoeveelheden stikstof en fosfaat groter zijn dan de productie. Daardoor ontstaat er op papier ruimte voor verrekening met andere diertakken op het bedrijf of voor de aanvoer van dierlijke mest. Dienst Regelingen maakt in dergelijke situaties een aparte berekening van de verschillende diertakken. Waarschijnlijk zal de rechter moeten bepalen of het standpunt van Dienst Regelingen juist is.

Onvolledige registratie bij Bedrijfsspecifieke EXcretie
Veel melkveebedrijven behalen een aanzienlijk voordeel door toepassing van de bedrijfsspecifieke excretie (BEX). Hiervoor is een handleiding opgesteld, waarin de voorwaarden voor bemonstering en administratie zijn opgenomen. Bij controles van de AID blijkt regelmatig dat aan deze voorwaarden niet wordt voldaan. Geconstateerde tekortkomingen zijn: niet bemonsterde partijen voer, onvolledige vastlegging aangelegde kuilen en onvolledige administratie van voorraden voer aan het begin en het einde van het jaar. Verder ontdekt de AID vaak verschillen tussen de werkelijke voerrantsoenen en die op basis van de BEX en afwijkingen tussen de BEX- en de financiële administratie.

Toepassing stikstofgat
Op veel bedrijven speelt het zogenaamde stikstofgat. Er is vaak wel een sluitende fosfaatboekhouding, maar de overschrijding van de stikstofgebruiksnorm blijft. Dienst Regelingen stelt dat het stikstofgat alleen bij staldieren toegepast mag worden. Voor een goede berekening is het essentieel dat de juiste mestcodes worden gebruikt bij de afvoer van mest.

Toepassing fosfaattoestand

Diverse bedrijven hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de fosfaattoestand (PAI of PW-waarde) van de percelen op te geven bij de gecombineerde opgave. Dit betekent dat zij volgens Dienst Regelingen geen gebruik kunnen maken de hogere fosfaatgebruiksnorm welke geldt voor gronden met een lage of neutrale fosfaattoestand. Het gevolg is vaak een aanzienlijke inperking van de fosfaatgebruiksruimte.

Bemonstering percelen

In het kader van derogatie dienen alle percelen minimaal éénmaal per vier jaar bemonsterd te worden. De regels voor de wijze van bemonstering zijn eind 2009 aanzienlijk aangescherpt. Van naast elkaar liggende percelen mag onder voorwaarden één grondmonster worden genomen. In de praktijk wordt hier regelmatig te gemakkelijk mee omgegaan. Verschillende percelen worden tot één grondmonster gerekend, terwijl in sommige gevallen uit het analyseverslag duidelijk blijkt dat maar één perceel bemonsterd is. Dienst Regelingen stelt dan dat er niet is voldaan aan de voorwaarden voor het toepassen van derogatie met een hoge boete als gevolg. De kosten van een extra grondmonster zijn relatief laag en staan niet in verhouding tot het risico van het mislopen van derogatie.

Voordat Dienst Regelingen overgaat tot het opleggen van een mestboete, stuurt zij eerst een voornemen tot het opleggen van een mestboete. Het is zaak hier serieus op te reageren: door het indienen van een zienswijze kan vaak veel (financiële) ellende worden voorkomen.

Planning gebruik meststoffen 2012

Nu de uitrijdperiode voor mest binnenkort weer aanbreekt, is het een goed moment om een planning voor de aanwending van dierlijke meststoffen, kunstmest en overige meststoffen te maken. Bedrijven die gebruik maken van derogatie hebben al een bemestingsplan, maar ook voor andere bedrijven is het zinvol een goede planning op te stellen om achteraf niet geconfronteerd te worden met een overschrijding van de gebruiksnormen.

Hou er rekening mee dat de fosfaatgebruiksnormen en voor sommige gewassen de gebruiksnorm stikstof zijn aangepast en dat er ook geen 'vrijgestelde meststoffen' meer bestaan.

Het is goed om regelmatig te controleren of de werkelijke gehalten in de aan- of afgevoerde mest overeenkomen met de gehalten in de prognose. Voer de totale benodigde mest bij voorkeur niet in één keer aan, zodat u op basis van de werkelijke gehalten de aan te voeren hoeveelheid nog kunt aanpassen.

Overtreding randvoorwaarden niet meer standaard opzettelijk

Overtredingen van de randvoorwaarden kunnen leiden tot een korting op de bedrijfstoelage. Sommige overtredingen werden standaard als opzettelijk bestempeld, waarbij de korting 20% bedroeg. De bekendste opzettelijke overtredingen zijn het niet-emissiearm aanwenden van dierlijke mest, het overtreden van het scheurverbod voor grasland, een overtreding van de uitrijdperiode voor dierlijke mest en het gebruik van verboden diergeneesmiddelen.

Naar aanleiding van een uitspraak van het College van Beroep (CBB) zijn de beleidsregels per 1 januari 2012 aangepast. Het CBB oordeelde dat aan de hand van de feiten uit het controlerapport moet worden beoordeeld of er sprake is van opzet. Dit verdraagt zich niet met het standaard aanmerken van een overtreding als opzettelijk.

De beleidsregels zijn zodanig gewijzigd dat de betreffende overtredingen van de randvoorwaarden 'vermoed worden opzettelijk te zijn'. Op die manier is voor de landbouwer duidelijk in welke gevallen er een groot risico is dat een niet-naleving als opzettelijk wordt beoordeeld. Beoordeling door de toezichthouder van de geconstateerde feiten wordt gehandhaafd. Opzet wordt beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. Er hoeft niet aan alle criteria te worden voldaan om te kunnen spreken van opzet.

De criteria zijn:

- in de omschrijving van de betrokken randvoorwaarde wordt een rechtstreeks verband met de opzettelijkheid van de niet-naleving gelegd;
- de mate van complexiteit van de randvoorwaarde;
- de aanwezigheid van langdurig bestendig beleid;
- de niet-naleving veronderstelt een actieve handeling dan wel het bewust nalaten van een handeling;
- de omstandigheid dat de landbouwer reeds eerder op de hoogte is gesteld van onvolkomenheden in de naleving ten aanzien van de randvoorwaarde;
- de mate waarin de randvoorwaarde niet wordt nageleefd.

Controles antibioticagebruik

Bent u rundvee- of varkenshouder met 5 of meer dieren, dan dient u vanaf 1 januari 2012 te beschikken over een bedrijfsgezondheids- en behandelplan. Deze moeten opgesteld worden in overleg met de vaste dierenarts. Dit is een maatregel om het gebruik van antibiotica in de veehouderij te verminderen op grond van de eind vorig jaar vastgestelde PVV-verordeningen.

Bedrijven moeten zich laten controleren op naleving van de verplichtingen (registratie antibioticagebruik, opstellen bedrijfsgezondheids- en behandelplan). Dit kan door aanmelding bij een door het PVV

aangewezen controleorganisatie of via deelname aan een erkend kwaliteitssysteem. De controles op de naleving van de verordeningen zullen dit kwartaal starten.

Tip Beschikt u nog niet over een bedrijfsgezondheids- en behandelplan, neem dan op korte termijn contact op met uw dierenarts. Daarmee voorkomt u dat er een tuchtrechtelijke boete wordt opgelegd.

Eerst tot tien tellen

Een te snel gegeven antwoord op een vraag van Dienst Regelingen pakt soms verkeerd uit. Dienst Regelingen stuurt naar aanleiding van uitgevoerde controles vaak een verzoek om opheldering of aanvullende gegevens. Het antwoord wordt nogal eens bepaald door de wens dat zij het standpunt van de ondernemer wel zullen accepteren. Als Dienst Regelingen een antwoord krijgt dat niet in overeenstemming is met de gegevens die zij zelf al heeft verzameld, volgt bijna automatisch een nader onderzoek.

Terugkeren van een eerder ingenomen standpunt doet een zaak geen goed. Zo miste een landbouwer de uitbetaling van de toeslagrechten, omdat hij eerst stelde dat hij de grond die hij had opgegeven zelf in gebruik had. Toen dit niet het geval bleek, zag Dienst Regelingen dit als opzet en stopte de uitbetaling.

Een andere landbouwer bedacht een grote eindvoorraad meststoffen om een boete te voorkomen. Doorvragen van Dienst Regelingen leerde dat deze mestopslag mest bevatte van een andere landbouwer. Er werd een boete opgelegd.

In beide gevallen zijn omstandigheden aan te wijzen die tot een andere beslissing hadden moeten leiden. Door een te snel en te voor de hand liggend antwoord, zal via de bezwaarfase correctie van deze beslissing moeten worden bevochten. Het eerder ingenomen standpunt blijft dan als een schaduw de landbouwer achtervolgen.

Afkopen VAMIL-compensatie mogelijk

De VAMIL-regeling maakt het mogelijk om investeringen in duurzame stallen en kassen tot maximaal de restwaarde willekeurig af te schrijven. Ondernemers die in 2007 of 2008 geïnvesteerd hebben in duurzame kassen en stallen kunnen slechts afschrijven tot de bodemwaarde (50% van de WOZ-waarde). Om die reden is voor deze ondernemers een compensatieregeling ingevoerd. De compensatie bestaat uit het misgelopen rentevoordeel.

Aangezien deze compensatieregeling een aantal nadelen kent, is eind vorig jaar besloten de mogelijkheid te bieden de VAMIL-compensatie af te kopen.

Ondernemers mogen zelf kiezen of ze gebruik willen maken van de afkoopregeling of vasthouden aan de overeenkomst die ze hebben ondertekend. Zodra de nieuwe afkoopovereenkomst is ondertekend, ontvangt de ondernemer de afkoopsom. Voorwaarde is dat men zich in 2010 aangemeld heeft voor compensatie. Het maakt niet uit of de oude overeenkomst wel of niet ondertekend is en of men al heeft kunnen afschrijven op de stal of kas. Er hoeft ook niet gewacht te worden tot de bodemwaarde is bereikt. Bovendien is er geen sprake van een voorschot en latere afrekening.

Verlenging termijnen uitvoering investeringen bij LNV-subsidies

Aanvragers van de subsidieregelingen voor jonge landbouwers, voor gecombineerde luchtwassystemen en milieuvriendelijke maatregelen krijgen meer tijd om de investeringen uit te voeren.

Bij investeringssubsidies van het Ministerie van EL&I geldt veelal de voorwaarde dat pas een aanvang mag worden gemaakt met investeringen nadat de goedkeuring van de aanvraag is ontvangen. De investeringen moeten binnen een bepaalde termijn uitgevoerd zijn, net als de aanvraag tot vaststelling van de subsidie.

Het ministerie is nu tot de conclusie gekomen dat de vaststellingsaanvragen soms niet tijdig kunnen worden ingediend vanwege procedures met betrekking tot het verkrijgen van een wettelijk vereiste vergunning. Omdat het veelal procedures betreft die buiten de invloedssfeer van de subsidieaanvragers liggen, wordt de termijn van subsidievaststelling voor enkele regelingen verlengd van twee naar drie jaar. Dit betreft de subsidieregeling voor jonge landbouwers, voor gecombineerde luchtwassystemen en voor milieuvriendelijke maatregelen.

Voor subsidieaanvragers die in 2010 of 2011 subsidie verleend hebben gekregen, wordt de termijn van subsidievaststelling zonder nadere voorwaarden verlengd van twee naar drie jaar.

Kloppen de gebruikte meststoffen?

Een eenvoudige manier om te zien of de uitkomst van de mestboekhouding klopt, is nagaan welk percentage van de meststoffen gebruikt is. Als het percentage van de gebruikte hoeveelheid mest afwijkt van die van de gebruikte hoeveelheden fosfaat en stikstof, is de mestboekhouding waarschijnlijk niet consequent en bevat deze mogelijk fouten.

	Ton mest	Fosfaat	Stikstof
Beginvoorraad	1.250	3.750	6.875
Productie	2.250	7.875	12.938
Afvoer	1.650	4.125	6.600
Eindvoorraad	900	2.700	4.050
<hr/>			
Gebruikt	950	4.800	9.163
Gebruikt in %	27%	41%	46%

In bovenstaand fictief voorbeeld is 27% van de hoeveelheid beschikbare mest (beginvoorraad plus productie) op het bedrijf gebruikt, 41% van de beschikbare hoeveelheid fosfaat en 46% van de beschikbare hoeveelheid stikstof.

Een normale uitkomst had dezelfde waarden voor mest, fosfaat en stikstof opgeleverd. In dit voorbeeld kan er sprake zijn van een fout in de gebruikte meststoffen. Dit kan zijn oorsprong vinden in de voorraadwaardering, de bepaling van de productie, de waardering van de afvoer of in een mineralengat.

Ook als u uw mestboekhouding al hebt afgerond, is het zaak na te gaan of uw mestboekhouding consistent is. De berekening dient op diertakniveau gemaakt te worden.

Korting waarde toeslagrechten

Vanaf 2012 stelt het ministerie van EL&I stelt meer geld beschikbaar voor een duurzame en innovatieve landbouw. Dit gebeurt in de vorm van subsidie voor duurzame stallen en precisielandbouw en risicofondsen voor dier- en plantenziekten.

Het hiervoor benodigde geld komt uit onbenutte middelen en door een korting op de bedrijfstoelag. Deze verlaging van de bedrijfstoelag gebeurt door de waarde van de toeslagrechten per 15 mei 2012 met 2,5% te korten.

Als de totale waarde van de toeslagrechten door deze korting onder de € 500 uitkomt, wordt de bedrijfstoelag niet uitbetaald. Dit kan voorkomen worden door extra toeslagrechten bij te kopen of door de toeslagrechten te verkopen. Ook kan er voor gekozen worden om de toeslagrechten te huren of te verhuren. Dit kan echter alleen in combinatie met het pachten of verpachten van grond. De aankoop, verkoop, huur of verhuur van toeslagrechten moet voor 31 maart 2012 gemeld worden aan Dienst Regelingen.

Financieren wordt steeds meer een opgave

Ook agrarische bedrijven krijgen meer moeite om hun plannen gefinancierd te krijgen. Steeds vaker zien deze ondernemers zich gedwongen hun plannen aan te passen of zelfs af te blazen. De kredietcrisis en de bankregels maakt dat banken steeds kritischer worden bij het verstrekken van financieringen. Wat speelt er en wat kunt u doen?

Bankregels

Banken zijn verplicht om een hoeveelheid eigen vermogen aan te houden. Deze zogenaamde vermogenseis is de laatste tijd onder druk van de kredietcrisis verder aangescherpt. Om aan de strengere vermogens-eisen te kunnen voldoen, kunnen banken aandelen uitgeven, kosten verlagen door bijvoorbeeld geen bonussen meer uit te keren, winst toevoegen aan het eigen vermogen of het eigen vermogen in stand houden en de kredietportefeuille inkrimpen.

De huidige markt

In het huidige economische klimaat worden banken gedwongen af te schrijven op verstrekte leningen aan bedrijven en overheden. Griekenland is daar een ernstig voorbeeld van. Dit gaat ten koste van het vermogen van banken. Als een bank € 100 miljoen moet afschrijven op een Griekse lening, dan daalt bij een vermogens-eis van 8% de mogelijkheid om kredieten te verstrekken met € 1,25 miljard. Zij zien dus aan de ene kant hun eigen vermogen afkalven, terwijl zij aan de andere kant verplicht worden hun vermogen te versterken. Dit leidt tot minder mogelijkheden om kredieten te verstrekken aan bedrijven.

Wat betekent dit voor de agrarische sector?

Het denken in risico's, het behoud van het eigen vermogen van de bank en de steeds strenger wordende bankregels raken ook de agrarische sector. De agrarische sector bevindt zich in de ogen van de meeste banken in een onzekere periode van sterk veranderende inkomens en wijzigende regelgeving. Dit geeft een verandering in het denken over het financieren van agrarische ondernemingen. Onroerend goed was in het verleden zo veilig als de kluis van de Nederlandse Bank. Dat dit nu niet meer zo is, hebben banken gemerkt. Daarop hebben zij hun werkwijze aangepast. Financieringen van grond leveren relatief weinig problemen op, maar die van kassen, bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en stallen zijn veel lastiger. Financieringen van investeringen op vrijwel grondloze bedrijven zoals intensieve veehouderij en glastuinbouw leveren daarom vaak de nodige moeite op.

Financieren in de ogen van de bank

Banken kijken globaal naar drie zaken:

- De ondernemer zelf: is deze in staat om zijn plannen waar te maken?
- Levert het plan voldoende geld op om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen?

- De zekerheden: is het onderpand zijn geld waard en houdt het zijn waarde?

Wat kan een ondernemer concreet doen?

Als ondernemer kunt u zich voorbereiden op deze denkwijze van uw bank. Kleine zaken daarbij zijn bijvoorbeeld het optimaliseren van de bedrijfsvoering, kritisch zijn op kosten en uitgaven, klein houden van voorraden en scherp letten op betalingstermijnen. Hiermee verkleint u niet alleen de vermogensbehoefte van uw bedrijf, maar laat u ook zien dat uw ondernemerschap stevig staat. U werkt zo aan het verkleinen van de vermogensbehoefte en het optimaliseren van de kasstroom van uw bedrijf, twee zaken waar een bank zwaar aan tilt.

Als u de stap zet om een investering te doen, verplaatst u zich dan eens in de rol van een potentiële koper: zou u uw eigen bedrijf kopen in de oude en in de nieuwe situatie of koopt u liever een bedrijf dat ergens anders te koop staat? Voegt deze investering echt wat toe aan uw bedrijf?

Waarom wil een bank geen financiering verstrekken?

Als gevolg van de nieuwe bankregels zijn banken verplicht om te vertellen waarom zij een financiering niet verstrekken. Dit kunnen verschillende redenen zijn. Een afwijzing kan liggen in uw plan, in het risico dat de bank in uw markt ziet of het marktaandeel dat een bank al heeft in een bepaalde sector. Een groot marktaandeel betekent een groot risico voor een bank. Kennis over de reden van afwijzing helpt u uw volgende financieringsaanvraag te verbeteren.

Rente zegt veel over het risico

De rentetarieven die een ondernemer betaald worden tegenwoordig vooral bepaald door de risico's die banken bij elkaar herkennen en in veel mindere mate het risico dat de bank bij de ondernemer inschat. Het tarief dat banken hun klanten in rekening brengen bestaat globaal uit drie delen: een deel inkoop, een deel voor de bankkosten en een deel voor het risico.

Bij de invoering van de Basel II- en III-akkoorden zou het rentetarief voor de ondernemer afhankelijk worden van het risico dat de bank bij deze persoon loopt. De zogenaamde renteopslag zou dan worden bepaald door het mogelijke verlies (het zogenaamde default) en een vergoeding voor het extra vermogen dat de bank eventueel in deze onderneming zou moeten stoppen.

Nu banken steeds meer risico's bij elkaar herkennen, lopen de rentes die banken elkaar in rekening brengen steeds verder op. Dit heeft zijn weerslag op de rentes die de ondernemers over hun kredieten moeten betalen.

Samenwerking leidt tot ontbinding pachtovereenkomst

Landbouwer A pachtte al enige jaren bijna 34 hectare van de Staat der Nederlanden. In 2003 sloot hij een samenwerkingsovereenkomst met landbouwer B. De samenwerking hield onder meer in:

- dat A en B het gepachte gezamenlijk exploiteerden;
- dat B aan A een vergoeding van bijna € 44.000 betaalde;
- dat A aan B zijn productierechten ter beschikking stelde;
- dat op naam van A suikerbieten werden geleverd aan de suikermaatschappij en dat vervolgens de opbrengst door A aan B werd vergoed;
- dat de door A te ontvangen Mac Sharry toeslag in mindering kwam op de door B verschuldigde vergoeding;
- dat A arbeid zou verrichten tegen een door B te betalen vergoeding,

Op de gepachte grond werd voor rekening van B een betonpad aangelegd, dat aansloot op de kavelpaden van aangrenzende percelen waarvan B eigenaar was. Ook waren er onder meer mestleidingen en mestputten aangelegd en was een kavelsloot gedempt.

De Staat vorderde vervolgens ontbinding van de pachtovereenkomst en veroordeling van A tot herstel van het gepachte in de oorspronkelijke staat. De pachtkamer wees de vorderingen van de Staat toe.

In hoger beroep voor het gerechtshof oordeelde de rechter dat de wettelijke regeling van de pacht uitgaat van het persoonlijk gebruik door de pachter van het gepachte. De pachter is niet bevoegd tot onderverpachting, behoudens toestemming door de verpachter. Uit de voorwaarden van de samenwerkingsovereenkomst volgde dat het gepachte niet langer voor rekening van A werd geëxploiteerd. Hij ontving een vergoeding van B voor het gebruik van het gepachte en droeg geen teeltrisico. Verder had de Staat geen toestemming gegeven voor de aanleg van het betonpad, mestleidingen en mestputten en het dempen van de kavelsloot. A voerde aan dat deze maatregelen door B zonder zijn instemming waren getroffen. A voerde echter niet aan dat hij zich tegen de handelwijze van B had verzet. Dit mocht volgens het gerechtshof wel van A als pachter verwacht worden.

Zowel het uit handen geven van de exploitatie van en de zeggenschap over het gepachte, als het toelaten van de wijziging in de inrichting en gedaante van het gepachte zonder toestemming van de Staat (of een vervangende machtiging van de Grondkamer), leverde een tekortkoming van A op.

Het gerechtshof bekrachtigde het vonnis van de pachtkamer. De pachtovereenkomst werd ontbonden en A diende binnen een termijn van zes weken het gepachte te herstellen in de oorspronkelijke staat. Het verwijderen van de aangebrachte voorzieningen leidde

tot aanzienlijke kosten bij A of B en deed de gedane investeringen geheel of gedeeltelijk teniet, maar de ernst van de tekortkomingen rechtvaardigde dit.

Controleer uw WOZ-beschikking

Binnenkort ontvangt u weer het jaarlijkse aanslagbiljet voor de gemeentelijke heffingen. Hierin is ook de WOZ-beschikking opgenomen. Daarbij wordt voor het jaar 2012 uitgegaan van de waarde op 1 januari 2011. Gezien de economische crisis zou de WOZ-waarde lager moeten uitvallen dan in het voorgaande jaar. De WOZ-waarde is niet alleen van belang voor de OZB-aanslag, maar ook voor uw afschrijvingsmogelijkheid.

Indien u het niet eens bent met de vastgestelde waarde van uw woning of bedrijfspand, dan kunt u tot 6 weken na dagtekening van het aanslagbiljet bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking.

Belangrijke data

1 t/m 24 februari 2012

Aanvraagperiode subsidie samenwerking bij innovatieprojecten

1 februari t/m 15 maart 2012

Aanvraagperiode subsidie marktintroductie energie-innovaties

15 februari 2012

Laatste dag indiening tijdelijke overdracht melkquotum (lease)

31 maart 2012

Laatste dag aanmelding overdracht toeslagrechten

2 april t/m 14 mei 2012

Bedrijfsadvies over randvoorwaarden GLB

Met onze Agro-Nieuwsbrief willen wij u op de hoogte houden van de ontwikkelingen die mogelijk uw bedrijf raken. Wij hebben aan de samenstelling de grootst mogelijke zorg besteed. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor niet (meer) juiste informatie. Wilt u op basis van deze informatie actie ondernemen, dan is nader advies noodzakelijk. Voor een dergelijk advies kunt u een afspraak met ons maken.