

Onderzoeksrapport

Volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven????

“Nu en in de Toekomst”



Auteur:

A.C. van de Burgt

In opdracht van:

Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V.

Hogeschool Van Hall Larenstein

Cothen, September 2010



Colofon

Titel: Volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven???

.... “Nu en in de Toekomst”

Auteur: Arnoud van de Burgt
Student nr. 860211002

Opdrachtgever: Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V.
Tolnasingel 16
2411 PV, Bodegraven
Telefoon: (0172) 631000
Fax: (0172) 631001

Van Lanschot
Nannenga
Naus
RENTMEESTERS

Externe begeleiders: Joan Naus en Saskia Berendsen

Onderwijsinstelling: Hogeschool Van Hall Larenstein
Larensteinselaan 26a
6882 CT, Velp
Telefoon: (026) 3695695
Fax: (026) 3615287

 Hogeschool
**VAN HALL
LARENSTEIN**
ONDERDEEL VAN WAGeningen UR

Opleiding: Land- en Watermanagement

Afstudeerrichting: Vastgoed en Grondtransacties

Interne begeleider: Jan Jacob Dubbelhuis

Datum: 3 September 2010

Versie: Definitief



Woord vooraf

Het rapport wat voor u ligt is de afronding van mijn HBO opleiding Land- en Watermanagement, minor Vastgoed en Grondtransacties, gevolgd aan de Hogeschool Van Hall Larenstein te Velp.

Voor dit afstudeerrapport is er in februari 2010 begonnen met het onderzoek naar de volledigheid van de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet. Hiernaast is er ook onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen en verwachtingen die in de fruitteeltsector.

De afstudeeropdracht is uitgevoerd in opdracht van Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. (VLNN) te Bodegraven.

Om dit rapport op te stellen heb ik van diverse mensen de nodige steun gehad.

Vanuit VLNN heb ik veel steun gehad van Joan Naus en Saskia Berendsen die mij de opdracht hebben gegeven en mij hebben geholpen met het opstellen van dit afstudeerrapport. Joan en Saskia, bedankt voor de kans die jullie mij hebben gegeven om bij VLNN een mooi onderzoek uit te kunnen voeren.

Ook wil ik mijn begeleider van de hogeschool van Hall Larenstein, Jan Jacob Dubbelhuis, bedanken voor zijn kritische blik en de goede begeleiding.

De geïnterviewde personen wil ik ook graag via deze weg bedanken voor hun tijd, medewerking en kennis, door deze interviews heb ik de informatie verkregen die ik nodig had.

Verder wil ik graag de overige collega's bij VLNN bedanken voor de ondersteuning en de plezierige werksfeer.

En 'last but not least' wil ik mijn familie bedanken. Mijn ouders in het bijzonder; jullie steun gedurende mijn studietijd is een onmiskenbare succesfactor geweest!

Er rest mij niets anders dan u veel leesplezier te wensen.

Arnoud van de Burgt
Cothen, september 2010



Samenvatting

Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. (hierna: VLNN) is een rentmeesterkantoor dat tijdens hun werkzaamheden regelmatig in contact komt met fruitteeltbedrijven. Voor de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden heeft VLNN de wens om haar expertise te vergroten. Daarom heeft VLNN mij gevraagd om onderzoek te doen naar de volledigheid van de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij minnelijke verwerving of onteigening, op basis van de Onteigeningswet en hier een handboek van op te stellen. Daarnaast is VLNN ook benieuwd naar de ontwikkelingen en verwachtingen voor de fruitteeltsector. De probleemstelling van dit onderzoek luidt dan ook als volgt:

Hoe kan er nu en in de toekomst een volledige schadeloosstelling, bij onteigening van een fruitteeltbedrijf, bepaald worden?

Om deze probleemstelling te kunnen beantwoorden wordt er gebruik gemaakt van de twee onderzoeksmethodes, literatuurstudie en interviews. Met literatuurstudie zal er onderzoek gedaan worden naar de volledige schadeloosstelling bij minnelijke verwerving of onteigening, op basis van de Onteigeningswet. Er zal via de literatuurstudie ook naar ontwikkelingen en verwachtingen in de fruitteeltsector gezocht worden. Doormiddel van de interviews wordt er aan de betrokken partijen, de fruittelers, brancheorganisaties, banken en afzetbedrijven, de gevonden informatie over ontwikkelingen en verwachtingen geverifieerd. Daarnaast wordt ook hun visie gevraagd over de volledigheid van de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij minnelijke verwerving of onteigening op basis van de Onteigeningswet.

Allereerst is er onderzocht hoe de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij minnelijke verwerving of onteigening opgesteld dient te worden op basis van de Onteigeningswet. De huidige schadeloosstelling bestaat uit 3 schades die vergoed dienen te worden, dit zijn de vermogensschade, inkomensschade en de bijkomende schades.

Uit het onderzoek naar de ontwikkelingen en verwachtingen, is gebleken dat er in de toekomst minder reguliere appelteelt in Nederland zal zijn, maar dat fruittelers vooral zullen gaan kiezen voor reguliere perenteelt en de teelt van clubrassen. De ontwikkelingen van nieuwe teelttechnieken zorgen in de toekomst voor meer productie en betere kwaliteit fruit.

Tijdens het onderzoek naar de volledigheid van de schadeloosstelling zijn diverse factoren naar voren gekomen die volgens de saldoberekening uit de KWIN-Fruit 2009-2010 niet meegenomen worden in de bepaling van de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven. Deze factoren die van belang zijn voor de volledigheid van de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven en zijn in het hoofdstuk 'conclusie en aanbevelingen' in dit rapport verwerkt. Voorbeelden van factoren die volgens onderzoek meegenomen dienen te worden in de schadeloosstelling zijn onder andere: De kwaliteit van de opstand, 'ideale' percelen, omlooptijden, locatie, schaalgrootte, watervoorzieningen, nevenactiviteiten en bestemmingsplan.



Inhoudsopgave

COLOFON

WOORD VOORAF

SAMENVATTING

INHOUDSOPGAVE

ILLUSTRATIELIJST	7
H 1 INLEIDING	8
1.1 PROBLEEMBESCHRIJVING	8
1.2 DOELSTELLING	9
1.3 ONDERZOEKSVRAGEN	10
1.4 DOELGROEP	10
1.5 LITERATUURSTUDIE	10
1.6 PRAKTIJKONDERZOEK/ INTERVIEWS	11
1.6.1 Opzet van het interview	11
1.7 RAPPORTEREN	12
1.8 AFBAKENINGEN	12
1.8.1 Onderzoeksgebied	12
1.8.2 Fruitsoorten	13
1.9 HET EINDRESULTAAT	14
1.10 LEESWIJZER	14
H 2 SCHADELOOSSTELLING	15
2.1 ACHTERGRONDSTUDIE	15
2.2 SCHADELOOSSTELLING VAN FRUITTEELTBEDRIJVEN	16
2.2.1 Vermogensschade	16
2.2.2 Inkomensschade bij liquidatie	17
2.2.3 Inkomensschade bij reconstructie	17
2.2.4 Bijkomende schade	18
H 3 ONTWIKKELINGEN EN VERWACHTINGEN	19
3.1 GEPUBLICEEERDE INFORMATIE	19
3.1.1 De huidige oppervlaktes	20
3.1.2 Toekomstvisie fruitteeltsector	22
3.1.3 De opstand	24
3.1.4 Teelttechnieken	26
3.1.5 De regionale, nationale en internationale markt	27
3.1.6 Wet- en regelgeving	30
3.1.7 Kwaliteitssystemen / Certificeringen	33



3.2	HET INTERVIEW	35
3.2.1	<i>Huidige oppervlaktes geïnterviewde personen:</i>	35
3.2.2	<i>Toekomstvisie van het bedrijf van de geïnterviewde personen</i>	36
3.2.3	<i>Toekomstvisie fruitteeltsector</i>	36
3.2.4	<i>Opstand</i>	37
3.2.5	<i>Teelttechnieken</i>	39
3.2.6	<i>Koeling, sortering, transport</i>	41
3.2.7	<i>Arbeid</i>	41
3.2.8	<i>De markt</i>	42
3.2.9	<i>Wet- en regelgeving</i>	44
3.2.10	<i>Waarderingsmethodiek</i>	45
3.2.11	<i>Vergelijking fruitteeltgebieden</i>	47
H 4	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	49
4.1	VERMOGENSSCHADE	49
4.2	INKOMENSSCHADE	50
4.3	BIJKOMENDE SCHADE.....	53
	LITERATUURLIJST	56
	BIJLAGEN	57
Bijlage I.	De Onteigeningswet	58
Bijlage II.	Onteigeningsprocedure.....	59
Bijlage III.	Taxatiemethoden	68
Bijlage IV.	Voorbeeld saldoberekening	71
Bijlage V.	Hagelschadeverzekering gewassenlijst 2010 OFH	72
Bijlage VI.	Tarievenlijst GlobalGAP certificering	73
Bijlage VII.	Voorbeeld interview fruitteeler	74
Bijlage VIII.	Toelichting waterkwaliteit in de fruitteelt	77



Illustratielijst

- Figuur 1. Kromme Rijngebied. p.13
Figuur 2. Fruitteeltverdeling in Nederland. p.20
Figuur 3. Maatregelenpakket LOTV. p.32
- Grafiek 1. Hectares appels en peren met de meest voorkomende rassen. p.21
Grafiek 2. Toekomstplannen fruittelers. p.22
Grafiek 3. Bedrijfsresultaten van fruitteeltbedrijven. p.23
Grafiek 4. Ex- en Import van fruit in Nederland. p.27
Grafiek 5. Exportmarkten 2006-2009. p.28
- Tabel 1. Fruitsoorten in hectares per provincie in 2009. p.13
Tabel 2. Oogst en teelt appels en peren 2004 tot en met 2009. p.21
Tabel 3. Bedrijfsresultaten van fruitteeltbedrijven (bron: www.Lei.nl, 2010). p.23
Tabel 4. Vergelijking reguleren rasen en clubrassen. p.24
Tabel 5. Oppervlaktes geïnterviewde fruittelers in hectares. p.35
Tabel 6. Normen voor arbeidsbehoefte in uren/ha. p.40



H 1 Inleiding

Om mijn opleiding Land- en Watermanagement die ik aan de hogeschool “Van Hall Larenstein” volg af te ronden, rest mij nog het opstellen van een onderzoeksrapport. Voor het uitvoeren van het onderzoek en het opstellen van dit rapport heb ik vier maanden de tijd met een uitloop van drie maanden, dit komt doordat de tweede toetsmogelijkheid (september) drie maanden later is dan de eerste toetsmogelijkheid (juni). Tijdens mijn studie heb ik twee minors uitgevoerd, namelijk de minor Grond-, Weg- en Waterbouw en de minor Vastgoed en Grondtransacties. Na de minor Vastgoed en Grondtransacties gevolgd te hebben ben ik opzoek gegaan naar een afstudeeropdracht in deze richting. Nadat ik in contact gekomen was met dhr. Naus en mevr. Berendsen, van “Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V.”(VLNN) te Bodegraven, hebben zij mij de mogelijkheid aangeboden om bij VLNN af te studeren en een handboek op te stellen dat gebruikt kan worden bij de waardebeoordeling van een fruitteeltbedrijf. Naar aanleiding van mijn Curriculum Vitae (CV) hebben VLNN en ik samen een exacte opdracht geformuleerd waar ik affiniteit mee heb, op mijn CV is namelijk beschreven dat wij thuis jarenlang een klein-fruitbedrijf hebben gehad. In de regio waar ik woon zijn veel fruitteelt bedrijven gevestigd, waardoor ik in het bezit ben van een redelijke kennis over de fruitteeltsector.

Door het opstellen van het handboek voor VLNN dien ik aan hogeschool “Van Hall Larenstein” als student te bewijzen, dat ik een onderzoeksrapport op Hbo-niveau kan opstellen en daarbij de kennis gebruik die ik heb opgedaan tijdens mijn studie.

Indien in het rapport wordt gesproken over onteigening, dan wordt daarmee tevens bedoeld, de minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling, conform de Onteigeningswet en jurisprudentie.

1.1 Probleembeschrijving

VLNN komt in haar werkzaamheden regelmatig in contact met fruitteeltbedrijven. Voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden heeft VLNN de wens om haar expertise over deze sector te vergroten.

Verwerving van grond vindt veelal plaats op basis van volledige schadeloosstelling. De wijze waarop de schadeloosstelling wordt bepaald, is geregeld en te vinden in de Onteigeningswet en de hierop gebaseerde jurisprudentie.

Om de schadeloosstelling te bepalen, is het van belang om kennis te hebben van de ontwikkelingen en de verwachtingen voor de toekomst in de fruitteeltsector.

Op dit moment werkt VLNN vooral met gegevens uit de Kwantitatieve Informatie Fruitteelt 2003- 2004 (KWIN-Fruit 2003-2004). Deze gegevens zijn over het algemeen verouderd en van algemene aard en voor deze tijd niet meer goed bruikbaar.



De KWIN-Fruit 2009-2010 is een boekwerk dat is opgesteld door Praktijkonderzoek Plant & Omgeving B.V. (PPO), hierin zijn de cijfers en normen over de kosten en de opbrengsten in de fruitteeltsector beschreven. In het beginstadium van mijn onderzoek is de nieuwe KWIN-Fruit 2009-2010 uitgebracht. Door de uitkomst van de nieuwe KWIN-Fruit 2009-2010 zijn de gegevens die VLNN op dit moment gebruikt voor de waardering van fruitteeltbedrijven geactualiseerd. De optimalisatie van de gegevens, benoemd in de KWIN-Fruit 2003-2004, hoeft hierdoor niet meer te worden verricht in mijn onderzoek, hierdoor kan er dieper op de ontwikkelingen en verwachtingen in de fruitteeltsector ingegaan worden.

Op basis van de projectbeschrijving is voor het onderzoek de volgende probleemstelling gedefinieerd:

Hoe kan er nu en in de toekomst een volledige schadeloosstelling, bij onteigening van een fruitteeltbedrijf, bepaald worden?

1.2 Doelstelling

Om in de toekomst de schadeloosstelling, aan de hand van de Onteigeningswet, voor fruitteeltbedrijven op een juiste wijze te kunnen bepalen heeft VLNN mij gevraagd om onderzoek te doen naar de volledigheid van de benodigde factoren voor de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven.

In de fruitteeltsector hebben zich de laatste jaren ontwikkelingen voorgedaan die van invloed kunnen zijn op de waardebeoordeling.

Door deze ontwikkelingen, verwachtingen en de ontbrekende factoren, die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, te verwerken ontstaat er een actueel handboek dat nu en in de toekomst door VLNN als hulpmiddel gebruikt kan worden bij de bepaling van de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet.



1.3 Onderzoeksvragen

- Met welke wet- en regelgeving moet er rekening gehouden worden bij het opstellen van een volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet?
 - Wat houdt vermogensschade in?
 - Wat houdt inkomensschade in?
 - Wat houden de bijkomende schades in?
- Welke methoden worden op dit moment gebruikt voor de waardering van fruitteeltbedrijven en voor het bepalen van de volledige schadeloosstelling?
- Welke bronnen worden op dit moment gehanteerd voor de bepaling van de schadeloosstelling bij onteigening?
- Welke ontwikkelingen hebben de laatste jaren plaatsgevonden in de fruitteeltsector en wat zijn de verwachtingen voor de toekomst?
 - De opstand van fruitbedrijven (rassen, groeivorm, licentierassen)
 - De nieuwe teelttechnieken
 - De regionale, nationale en internationale markt
 - Gebouwen, materieel
 - De wet- en regelgeving
- Wat is de invloed en wat zijn de gevolgen van genoemde ontwikkelingen op de volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet van een fruitteeltbedrijf?
- Op welke wijze kan de vertaalslag gemaakt worden van de nieuwe factoren naar de berekening van de waardebepaling op basis van de Onteigeningswet?

1.4 Doelgroep

De doelgroep voor het afstudeerrapport is de opdrachtgever, Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. Het rapport zal door de opdrachtgever gebruikt gaan worden bij de waardebepaling bij de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, op basis van de Onteigeningswet.

1.5 Literatuurstudie

Voor het verkrijgen van die basiskennis is het verrichten van literatuurstudie van belang. Met de informatie die ingezameld wordt doormiddel van literatuurstudie is het mogelijk om de meeste onderzoeksvragen te beantwoorden.



1.6 Praktijkonderzoek/ interviews

De onderzoeksvragen die niet of niet in zijn geheel door middel van literatuurstudie beantwoordt kunnen worden, zullen beantwoord worden doormiddel van praktijkonderzoek. Het verrichten van interviews is een praktijkonderzoeksmethode die toegepast zal worden. Door de gesprekken met eigenaren van fruitteeltbedrijven en medewerker van bank, brancheorganisaties en van (afzet)bedrijven kan er veel kennis op gedaan worden. Door de interviews met de verschillende eigenaren en instanties kunnen zowel de huidige ontwikkelingen als de toekomstige verwachtingen in kaart worden gebracht.

Aan de hand van een vragenlijst zullen deze personen naar hun kennis en verwachtingen gevraagd worden, een voorbeeld van de afgenomen interviews zal als bijlage aan het onderzoeksrapport worden toegevoegd. Door deze kennis en visie mee te nemen in het maken van het onderzoeksrapport zal er een onderbouwd eindresultaat ontstaan.

1.6.1 Opzet van het interview

In overleg met de opdrachtgever is besloten om fruittelers, brancheorganisaties, afzetbedrijven en een bank te benaderen voor de interviews.

Er zal aan drie fruittelers, die in het verleden in aanraking zijn geweest met de onteigeningsprocedure en/of ruilverkaveling, hun mening gevraagd worden over de huidige waarderingsmethode die rentmeesters toepassen.

De mening over de huidige waarderingsmethode zal ook aan drie fruittelers gevraagd worden die nog niet met onteigening en/of ruilverkaveling te maken hebben gehad. Aan alle zes fruittelers wordt ook naar hun visie gevraagd over de ontwikkelingen en verwachtingen die op de fruitteeltsector van toepassing zijn.

Banken zullen benaderd worden om meer inzicht te krijgen over de financiën van fruitteeltbedrijven en de visie van de banken over de toekomst van de fruitteeltsector.

Brancheorganisaties en afzetbedrijven zullen gevraagd worden om hun visie te geven over de waarderingsmethode die toegepast wordt, de ontwikkelingen en verwachtingen in de fruitteeltsector en de voor- en nadelen van de verschillende fruitteeltgebieden in Nederland.

In overleg met de opdrachtgever is er bepaald dat de geïnterviewde personen niet met naam in het verslag, om zo hun privacy te waarborgen, beschreven zullen worden, hiervoor is de benaming dhr. A tot en met H gekozen.



1.7 Rapporteren

Tijdens het verzamelen van informatie door middel van literatuurstudie kan er al een start gemaakt worden met het opstellen van het rapport. Wanneer de informatie door middel van literatuurstudie verzameld is kan er overgegaan worden naar het opstellen en het afnemen van de interviews. Met de ingewonnen informatie uit het onderzoek kan er antwoord gegeven worden op de probleemstelling. Het antwoord op de probleemstelling zal beschreven worden in de conclusie, hierin zullen ook de aanbevelingen opgenomen worden die uit de conclusie naar voren komen.

1.8 Afbakeningen

Om het onderzoek tot een goed einde te kunnen brengen binnen de gestelde termijn is het van belang om aan te geven wat wel, maar vooral ook wat niet tot het onderzoek behoort. De twee afbakeningen die toegepast worden zijn het onderzoeksgebied en de fruitsoorten die het meeste bij VLNN van toepassing zijn.

1.8.1 Onderzoeksgebied

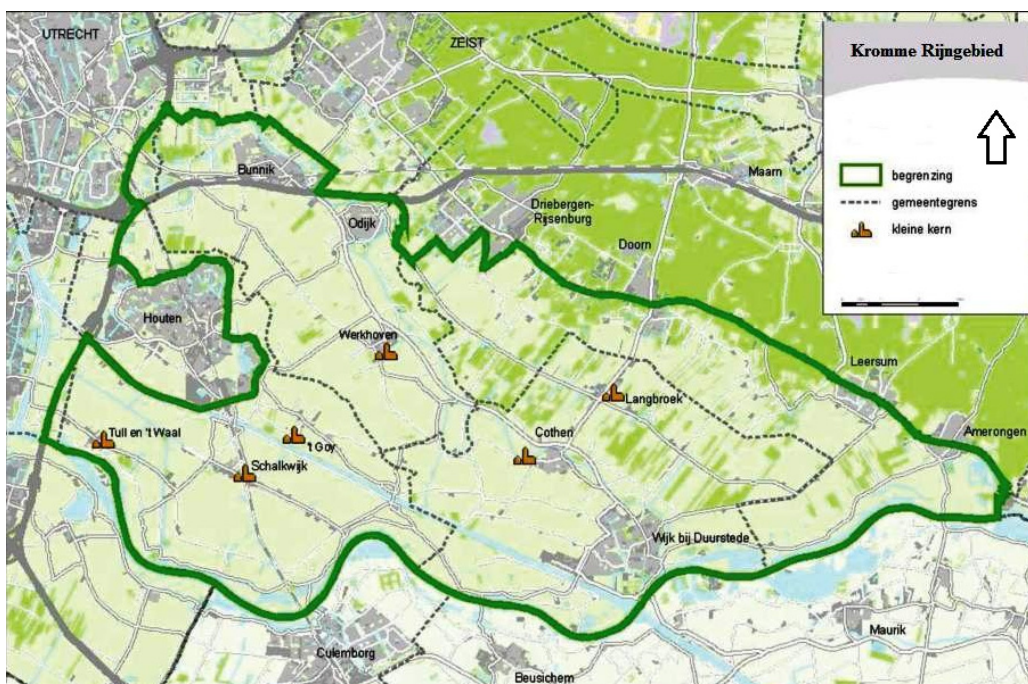
In Nederland zijn er meerdere gebieden waar een grootte hoeveelheid fruit geteeld wordt, de Betuwe is het grootste en meest genoemde fruitteeltgebied van Nederland. Het Kromme Rijngebied is een fruitteeltgebied dat aan de Betuwe grenst en heeft ongeveer dezelfde eigenschappen voor het telen van fruit en wordt daardoor vergelijkend gezien met de Betuwe. Het Kromme Rijngebied is een stroomrug landschap en is van oudsher al een fruitteeltgebied door de goede grondstructuur en de positieve ligging ten opzichte van het handelsgebied van Nederland, de Betuwe.

Het Kromme Rijngebied ligt in de provincie Utrecht ten zuiden van de stad Utrecht en ten westen van de A27 en bestaat uit de buitengebieden van de gemeenten: Bunnik met het dorp Werkhoven, Houten met de dorpen Schalkwijk, 't Goy en Tul en 't Waal en Wijk bij Duurstede met de dorpen Cothen en Langbroek. Een gedeelte van het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug valt ook in het Kromme Rijngebied.

Het gebied wordt ten zuiden begrensd door de Lek en de Neder-Rijn en grenst aan de Betuwe en ten noorden/oosten grenst het gebied direct aan het Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug. (zie figuur 1)

Er is in overleg met de opdrachtgever als afbakening voor het Kromme Rijngebied gekozen, omdat het één van de belangrijkste fruitteeltgebieden in Nederland is en ik hier ben opgegroeid en dus bekend ben met het gebied en de fruittelers.





Figuur 1. Kromme Rijngebied (bron: www.leaderpluskrommerijn.nl, 2010)

1.8.2 Fruitsoorten

VLNN heeft aangegeven dat zij in de praktijk voornamelijk te maken hebben met fruitteeltbedrijven waarop appels en/ of peren geteeld worden. Appels en peren zijn ook de meest geteelde fruitsoorten in Nederland, dit is te zien in tabel 1 waarin de hectares van de geteelde fruitsoorten van de afgelopen tien jaar weergegeven zijn. Daarom is er voor gekozen om het onderzoek te richten op deze twee soorten.

Tabel 1. Fruitsoorten in hectares van 1999- 2009 (brongegevens: AgriDirect, 2009)

Fruitsoort in ha.	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Appels	14.191	12.839	11.718	11.177	10.296	10.217	9.737	9.562	9.380	9.302	9.129
Peren	6.020	6.019	6.097	6.329	6.386	6.493	6.692	6.914	7.296	7.476	7.800
Pruimen	464	435	407	431	382	308	297	260	277	262	281
Kersen	441	442	504	532	569	555	610	606	667	702	707
Bramen	26	21	20	21	20	20	22	25	30	30	25
Frambozen	45	36	31	32	31	32	36	40	45	55	45
Bessen	783	755	875	967	1.003	991	1.054	1.040	1.100	1.289	1.386
Totalen	22.411	20.989	20.156	20.021	19.256	19.171	19.058	19.053	19.462	19.818	20.080

* zijn verlopige cijfers



1.9 Het eindresultaat

Het eindresultaat dat ontstaat, is een handboek dat VLNN als hulpmiddel kan gebruiken bij de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet.

Er zal in dit handboek beschreven worden welke factoren volgens onderzoek, belangrijk zijn bij de bepaling van de volledige schadeloosstelling. De ontwikkelingen die afgelopen jaren hebben plaats gevonden en de verwachtingen voor de toekomst van de fruitteeltsector worden ook in dit handboek beschreven.

1.10 Leeswijzer

Het onderzoeksrapport wat voor u ligt is als volgt opgebouwd:

Na de **inleiding** van het rapport in hoofdstuk **één** gelezen te hebben, zal de **schadeloosstelling** van fruitteeltbedrijven in het **tweede** hoofdstuk beschreven worden. Daarvoor zal als achtergrondstudie de wet- en regelgeving, de Onteigeningswet, de volledige onteigeningprocedure, de schadegerechtigden, de volledige schadeloosstelling en de taxatiemethoden benoemd worden. Het onderzoek naar de huidige **ontwikkelingen en de verwachtingen** voor de toekomst zal in het **derde** hoofdstuk te lezen zijn. In het **vierde** hoofdstuk zullen de resultaten die uit het onderzoek zijn gekomen benoemd worden, in het hoofdstuk **conclusie en aanbevelingen**.

Deze vier hoofdstukken zullen allen beginnen met een inleiding om de inhoud van ieder hoofdstuk globaal uit te leggen en duidelijk weer te geven welke onderzoeksvraag beantwoord zal worden in dat hoofdstuk.

Een complete lijst van literatuur en bronnen zal in de literatuurlijst aan het eind van het rapport worden toegevoegd.



H 2 Schadeloosstelling

Door onderzoek te verrichten naar de Onteigeningswet, de wet- en regelgeving, de onteigeningsprocedures, de volledige schadeloosstelling en de taxatiemethoden kan er antwoord gegeven worden op de eerste onderzoeksvraag, dit zal in de eerste paragraaf aanbod komen.

- *Met welke wet- en regelgeving moet er rekening gehouden worden bij het opstellen van een volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet?*

In de tweede paragraaf wordt de geleerde basis kennis uit de eerste paragraaf toegespitst op de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet, waarmee de tweede en derde onderzoeksvragen beantwoord kunnen worden.

- *Welke methoden worden op dit moment gebruikt voor de waardering van fruitteeltbedrijven en voor het bepalen van de volledige schadeloosstelling?*
- *Welke bronnen worden op dit moment gehanteerd voor de bepaling van de schadeloosstelling bij onteigening?*

2.1 Achtergrondstudie

Basis kennis is van belang om onderzoek te doen naar de volledigheid van de schadeloosstelling maar is niet van belang voor het handboek dat voor VLNN gemaakt wordt, daarom is de uitwerking van de Onteigeningswet terug te vinden in bijlage I.

Naast de Onteigeningswet dienen deskundigen bij de bepaling van de schadeloosstelling ook rekening te houden met wet- en regelgeving, zoals de Wet Ruimtelijk Ordening, Wet Verontreiniging Oppervlakte Wateren/Waterwet en Wet Milieubeheer/ Besluit Landbouw Milieubeheer, deze wet- en regelgeving wordt verder toegelicht in subparagraaf 3.1.6

De achtergrondstudie van de onteigeningsprocedure, schadegerechtigden en de schadeloosstelling is in bijlage II toegevoegd.

Wanneer een onroerende zaak via minnelijke weg of via onteigening eigendom kan worden van de onteigenaar, moet de waarde van de onroerende zaak bepaald worden die door de onteigenaar volledig schadeloosgesteld kan worden aan de onteigende.

De waarde van een onroerende zaak kan doormiddel van verschillende taxatiemethoden bepaald worden, deze taxatiemethoden zijn hulpmiddelen om tot een waardering c.q. schatting van de waarde te komen. De verschillende methodes zijn in drie benaderingen te onderscheiden genaamd, de vergelijkende benadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering en zijn uitgewerkt in bijlage III.



2.2 Schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven

In de vorige paragraaf is de basis kennis vergroot over de “volledige” schadeloosstelling bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet, in deze paragraaf zal de schadeloosstelling toegespitst worden op de waardering van een fruitteeltbedrijf. De schade die door een fruitteeltbedrijf geleden wordt bij onteigening, bestaat uit drie schades en zullen bij onteigening volledig aan de fruitteler vergoed dienen te worden. Deze drie schades zijn, de vermogensschade, de inkomensschade en de bijkomende schades en vormen samen de volledige schadeloosstelling.

Deze drie schades zullen in de volgende subparagrafen toegespitst worden voor de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet.

2.2.1 Vermogensschade

De vermogenswaarde bepaling van een fruitteeltbedrijf begint bij de waardering van de grond, dit kan aan de hand van vergelijkende transacties van percelen in een bepaald gebied worden bepaald, grondtransacties die in Nederland plaatsvinden zijn opgenomen in het Kadaster. Het Kadaster verzamelt, registreert en verstrekt gegevens, met de daarbij samenhangende rechten, over de ligging van vastgoed in Nederland. Het is voor iedereen mogelijk om deze grondtransacties bij het Kadaster op te vragen en in te zien.

Bij de meeste fruitteeltbedrijven zijn er bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen aanwezig, deze bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen moeten bij onteigening volledig schadeloosgesteld worden aan de onteigenden. De waarde van woningen en gebouwen kan bepaald worden doormiddel van verschillende taxatiemethoden, zo kan met de referentiemethode de waarde van woningen en gebouwen die in eigendom zijn bepaald worden. Voor woningen en gebouwen die in pacht of huur zijn, kan de huurwaarde- of de kapitalisatiemethode gebruikt worden.

Voor de bepaling van de waarde van woningen en gebouwen is ook de kostenbenadering te gebruiken, de verschillende methoden worden verder toegelicht in bijlage III.

Onder de vermogensschade worden behalve de grond, woningen en gebouwen, ook de waarden van de opstand, materieel en de materiaalkosten, zoals beregening, palen en draad, begroot. Deze waarden kunnen bepaald worden aan de hand van de KWIN-Fruit 2009-2010, hierin staan voor de fruitteeltsector, de vervangingswaardes van de opstand, materiaal en materieel beschreven met de daarbij horende afschrijving en onderhoud.



2.2.2 Inkomensschade bij liquidatie

Bij de bepaling van de jaarlijkse inkomsten is het gebruikelijk om de boekhouding van de afgelopen drie jaar als uitgangspunt te nemen. Bij de inkomensschade bepaling aan de hand van de boekhouding van de drie voorgaande jaren moet rekening gehouden worden met de groei-jaren van de bomen, marktontwikkeling van de rassen, weersinvloeden en mogelijke ziekten in de opstand. Wanneer er doormiddel van drie jaar boekhouding geen gemiddelde te bepalen is, zal de KWIN-Fruit 2009-2010 geraadpleegd kunnen worden. Met de getallen die in de KWIN-Fruit 2009-2010 staan, kan er doormiddel van de saldoberekening, de inkomstenschade bepaald worden. Zie een voorbeeld van de saldoberekening uit de KWIN-Fruit 2009-2010 in bijlage IV.

Om de saldoberekening goed uit te voeren moet bij de fruitteler een aantal kengetallen gevraagd worden, zoals het gewas, ras, teeltsysteem, groei-jaar en de productie van de opstand. Deze saldobegroting wordt doormiddel van de kengetallen die in de KWIN-Fruit 2009-2010 te vinden zijn verder ingevuld.

Wanneer een onteigende bij liquidatie maatschappelijk in staat is om vervangend werk te gaan verrichten, dan zal in de inkomensschade berekening de vrijkomende arbeid in mindering gebracht dienen te worden.

2.2.3 Inkomensschade bij reconstructie

Wanneer een fruitteeltbedrijf onteigend wordt op basis van reconstructie, dan moet de fruitteler een vergoeding krijgen voor de kosten die gemaakt moeten worden om na de onteigening in dezelfde staat te verkeren als voorheen.

Voor een fruitteler betekent dit, dat de kosten van de aankoop van een bestaand bedrijf, de aankoop van grond of de nieuwbouw van woningen en gebouwen moet worden vergoed. Eventuele aanpassingskosten aan de grond, woning en/ of gebouwen, om de onteigende voor en na de onteigening in gelijke situatie te brengen, dienen ook mee genomen te worden bij de inkomensschade berekening.

Voordat de inkomensschade bij liquidatie en bij reconstructie berekend kan worden moet de inkomensderving nog verminderd worden, met de rente uit het vrijkomend kapitaal. Hiervoor wordt het aandeel van de vermogensschade die toe te rekenen is aan de inkomsten, als basis genomen.

De jaarlijkse schade die bij liquidatie maar ook bij reconstructie bepaald is moet gekapitaliseerd worden, met een factor 10 voor de eigenaar, om de inkomensschade die de fruitteler leidt voor meerdere jaren te vergoeden.



2.2.4 Bijkomende schade

Naast de vermogen- en inkomensschade zijn er ook de bijkomende schades die eenmalig vergoed dienen te worden.

Een voorbeeld van bijkomende schades bij de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven zijn de aanpassingskosten, zoals nieuwe aanplant, aanleg van kavelpaden, aanpassingen aan beregening, loodsen, enz. die benodigd zijn om een fruitteeltbedrijf voor en na de onteigening in gelijke situatie te brengen.

Er zijn veel verschillende bijkomende schades, maar er zal per situatie gekeken moeten worden wat de bijkomende schades voor de situatie zijn. Een aantal voorbeelden van bijkomende schades staan in bijlage II beschreven.

Voor het bepalen van bijkomende schades bij de onteigening van fruitteeltbedrijven kan de KWIN-Fruit 2009-2010 als hulpmiddel gelden, bijkomende schades die niet terug te redeneren zijn uit de KWIN-Fruit 2009-2010 kunnen bepaald worden door offerte aanvragen bij leveranciers.



H 3 Ontwikkelingen en verwachtingen

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven hoe de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven volgens de Onteigeningswet bepaald wordt.

Door onderzoek te verrichten naar de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de verwachtingen voor de toekomst in de fruitteeltsector, kunnen er nieuwe factoren gevonden worden waarmee bepaald kan worden of de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet, volledig is. Met de gevonden informatie kan de vierde, vijfde en de zesde onderzoeksvraag beantwoord worden.

- *Welke ontwikkelingen hebben de laatste jaren plaatsgevonden in de fruitteeltsector en wat zijn de verwachtingen voor de toekomst?*
- *Wat is de invloed en wat zijn de gevolgen van genoemde ontwikkelingen op de volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet van een fruitteeltbedrijf?*
- *Op welke wijze kan de vertaalslag gemaakt worden van de nieuwe factoren naar de berekening van de waardebepaling op basis van de Onteigeningswet?*

In de eerste paragraaf zal de gepubliceerde informatie over ontwikkelingen en verwachtingen in de fruitteeltsector beschreven worden. In de tweede paragraaf zullen de betrokken partijen gevraagd worden, wat hun visie is op de ontwikkelingen en verwachtingen voor de fruitteeltsector en wat hun mening is over de bepaling van de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet.

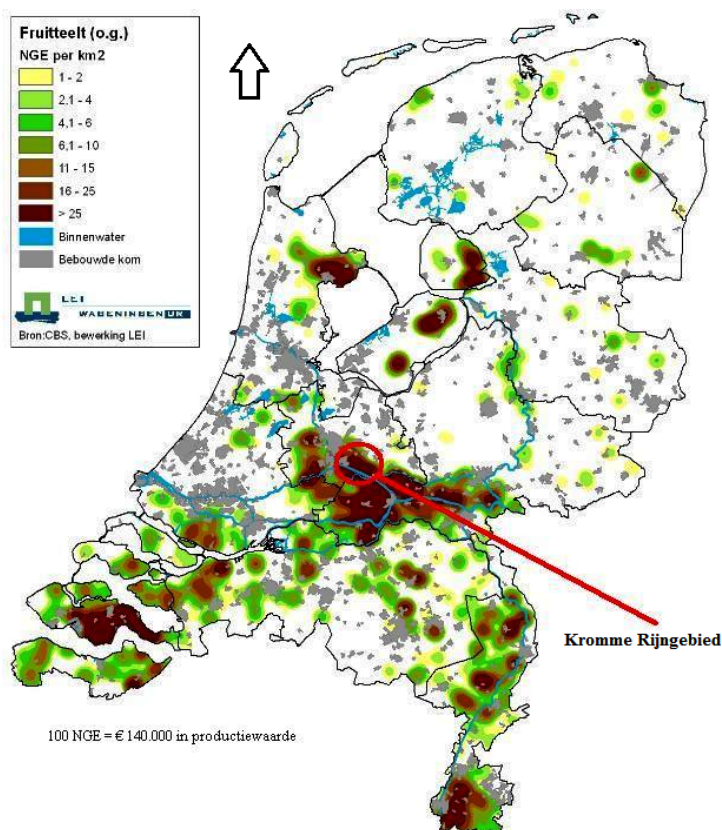
3.1 Gepubliceerde informatie

Om informatie te verkrijgen over de ontwikkelingen en verwachtingen is er gezocht naar rapporten en uitgaven van overheid, brancheorganisaties en afzetbedrijven waarin informatie te vinden is over de ontwikkelingen en verwachtingen in de fruitteeltbranche. De gevonden informatie is in de volgende subparagrafen beschreven.



3.1.1 De huidige oppervlaktes

In Nederland was er in 2009 bijna 20.000 hectare grond waar fruit op geteeld werd '(zie figuur 2)', hiervan werd circa 7.800 hectare gebruikt voor peren en 9.130 hectare voor appels. Circa 1000 hectare wordt gebruikt voor kersen en pruimen en de overige circa 1.700 hectare wordt gebruikt voor klein fruit en noten.



Figuur 2. Fruitteeltverdeling in Nederland (bron: www.lto.nl)

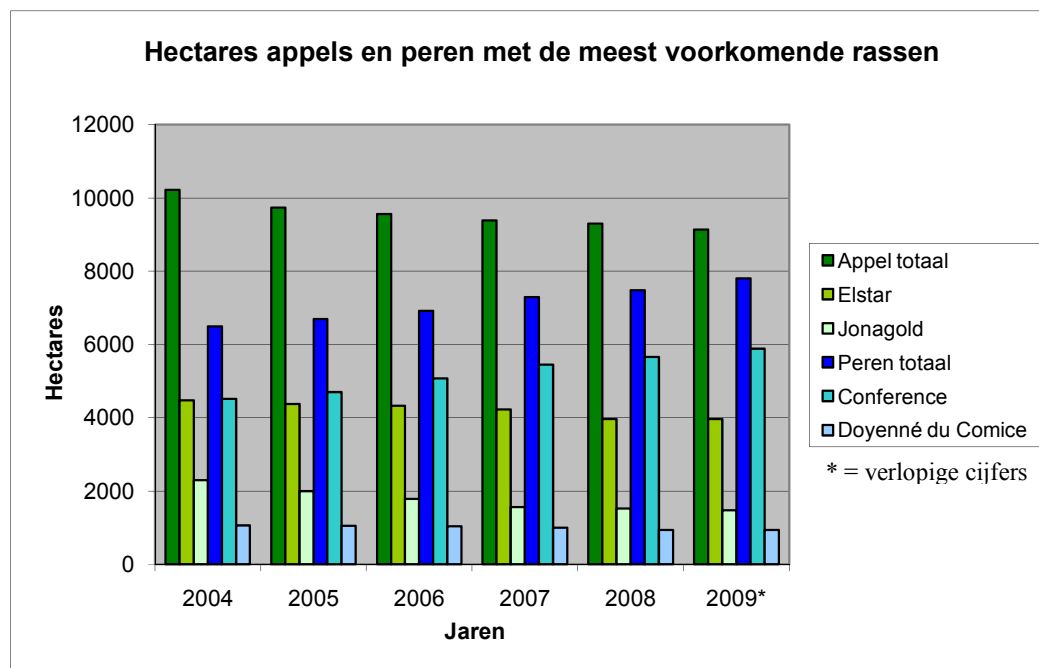
De perenopbrengst in 2009 kwam gemiddeld uit op 39 ton per hectare met een totaal in Nederland van 295 miljoen kilo. Het ras Conference is het belangrijkste perenras in Nederland en werd in 2009 op circa op 75 % van het perenareaal geteeld.

De appelopbrengst in 2009 was gemiddeld 45 ton per hectare met een totaal in Nederland van 407 miljoen kilo. In de appelteelt was lange tijd een gestage daling van het aantal hectares te zien, deze daling is de laatste jaren minder geworden door de komst van nieuwe appel clubrassen, in 2010 wordt er op ongeveer 15 % van het appelareaal een clubras geteeld. '(Feenstra, 2010, p. 3)'

Clubrassen zijn fruitrassen die door één of meerdere afzetorganisaties of een groep van telers, kwekers en/ of brancheorganisaties op de fruitteeltmarkt worden gezet, clubrassen worden verder besproken in subparagraaf 3.1.3.



De oppervlakten van de appels en peren van 2004 tot en met 2009 zijn te zien in grafiek 1, bijhorende gegevens en gegevens van oogst en teelt van de andere appel en peren rassen zijn in tabel 2 weergegeven.



Grafiek 1. Hectares appels en peren met de meest voorkomende rassen (brongegevens: CBS, 2010)

Tabel 2. Oogst en teelt appels en peren 2004 tot en met 2009 (brongegevens: CBS, 2010)

Oogst en teelt van appels en peren	2004		2005		2006		2007		2008		2009*		Percentage 2009
	Oogst	Teelt	Oogst	Teelt	Oogst	Teelt	Oogst	Teelt	Oogst	Teelt	Oogst	Teelt	
Appels													
Appel totaal	436	10217	359	9737	365	9562	391	9380	375	9302	407	9129	100 %
Elstar	175	4472	142	4377	149	4321	172	4220	160	3964	176	3960	43,4 %
Jonagold	113	2293	86	1990	83	1782	88	1558	79	1523	86	1470	16,1 %
Jonagored	54	1005	46	1019	46	956	49	900	46	852	49	835	9,1 %
Rode Boskoop (Goudreinette)	26	632	19	606	23	572	19	615	23	627	17	574	6,3 %
Golden Delicious	31	661	29	646	24	574	25	536	23	502	23	500	5,5 %
Junami	0	0	0	26	1	101	2	259	3	363	10	407	4,5 %
Kanzi	0	8	0	51	2	192	5	306	8	381	11	390	4,3 %
Rubens	0	0	0	31	0	72	2	145	2	190	5	191	2,1 %
Delbarestivale (Delcorf)	9	286	8	257	7	246	6	226	5	195	6	186	2,0 %
Cox's Orange Pippin	14	395	12	318	11	270	8	255	7	194	6	160	1,8 %
Overige appelrassen	14	465	17	416	19	476	15	360	19	511	18	456	5,0 %
Peren													
Peren totaal	210	6493	195	6692	222	6914	260	7296	172	7476	295	7800	100 %
Conference	144	4507	145	4697	172	5073	200	5444	138	5662	230	5877	75,3 %
Doyenné du Comice	34	1063	25	1052	26	1030	34	1000	19	936	34	935	12,0 %
Beurré Alexandre Lucas	7	193	8	251	7	211	10	263	6	326	12	362	4,6 %
Stoofperen	15	358	8	319	8	263	7	254	4	232	8	255	3,3 %
Triomphe de Vienne	4	160	4	178	5	160	5	161	3	132	5	135	1,7 %
Overige perenrassen	6	212	5	195	4	177	4	174	3	187	6	235	3,0 %
	Oogst in miljoen kg		Teelt in hectares		* zijn verlopige cijfers								

Oogst in miljoen kg

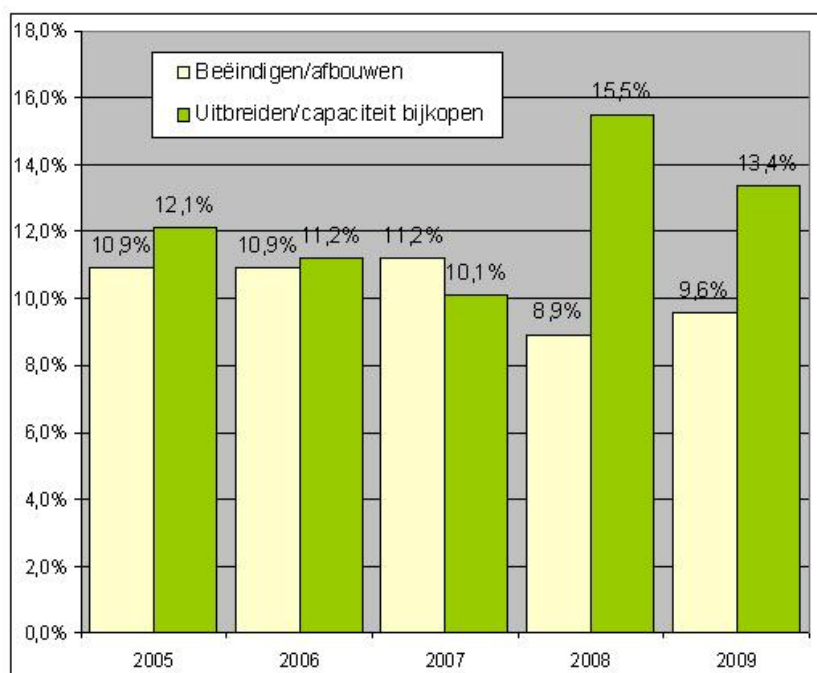
Teelt in hectares

* zijn verlopige cijfers



3.1.2 Toekomstvisie fruitteeltsector

AgriDirect is een bedrijf dat onderzoek doet naar de ontwikkelingen in de verschillende landbouw branches, dit onderzoek is ook uitgevoerd voor de fruitteeltsector. In onderstaande grafiek 2 is te zien dat de fruittelers in 2008 en 2009 meer toekomstplannen hadden dan de jaren daarvoor. De toekomstplannen voor het jaar 2009 zijn ten opzichte van 2008 wel minder. Fruittelers geven aan dat ze ondanks de strengere eisen toch willen blijven uitbreiden, dit is voor fruittelers noodzakelijk, wil het bedrijf economisch rendabel blijven.



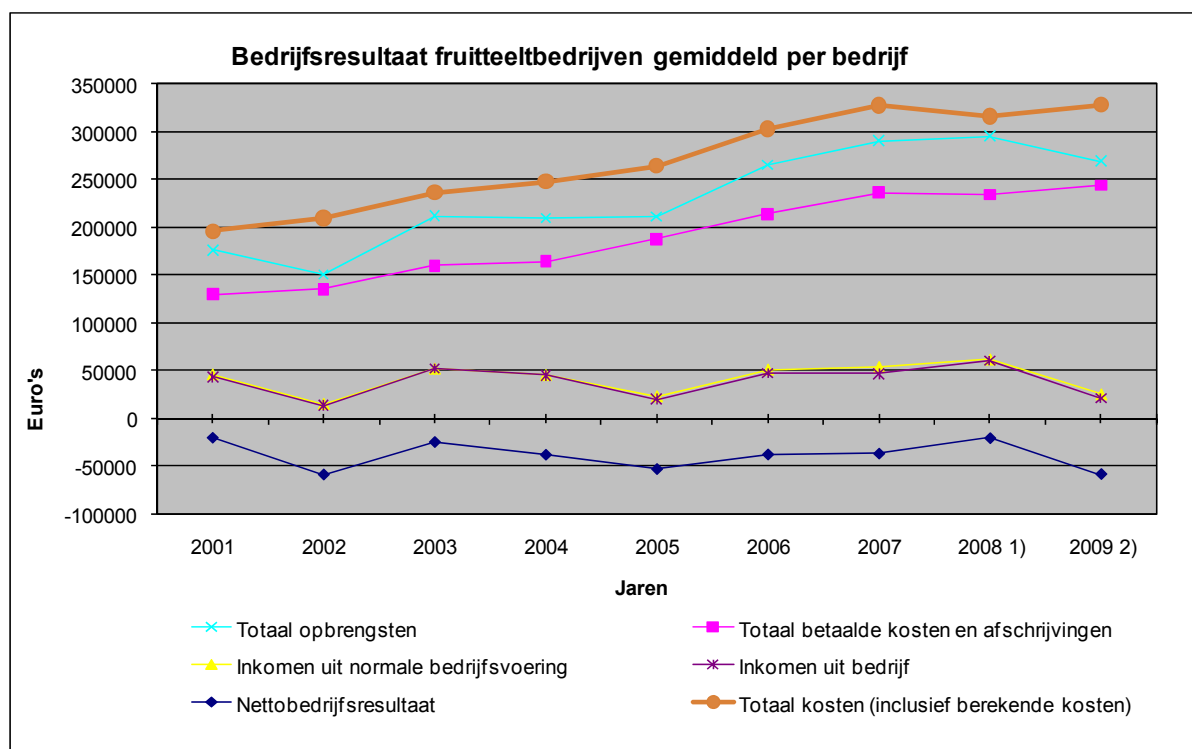
Grafiek 2. Toekomstplannen fruittelers (bron: 'AgriDirect, 2009)

AgriDirect heeft naast de toekomstplannen van de fruittelers in 2009 nog meer onderzoek gedaan bij fruittelers, zo zijn de investeringsplannen in bewaar- en koeltechniek onderzocht. Er is gekozen om de onderzoeksresultaten van AgriDirect mee te nemen in dit onderzoek, in verband met de hoge investeringskosten die bewaar- en koeltechniek met zich mee brengen. Van de fruittelers zegt ruim 86 % dat ze niet van plan zijn in bewaar- en koeltechniek te investeren, 16 % wil uitbreiden in bewaar- of koeltechniek en bijna 5 % wil zijn bewaar- of koeltechniek vervangen in de komende 2 jaar. Hieruit blijkt dat er weinig fruittelers zijn die geld willen investeren in bewaar- en koeltechniek.

Het LEI verricht ieder jaar onderzoek naar bedrijfsresultaten van bedrijven, waaronder ook voor fruittelers. In grafiek 3 en tabel 3 is weergegeven wat de bedrijfsresultaten van fruittelers over de afgelopen jaren waren.



Uit de gegevens die LEI heeft onderzocht is de solvabiliteit van de fruitteeltbedrijven te bepalen, de solvabiliteit voor de fruitteeltsector in 2009 was 70 %, hiermee is de fruitteelt een stabiele sector in vergelijking met de overige landbouw sectoren. De rentabiliteit is ook door het LEI bepaald en bedraagt €82,- opbrengst per €100,- kosten, waaruit blijkt dat er meer kosten zijn dan inkomsten, zie hiervoor ook grafiek 3.



Grafiek 3. Bedrijfsresultaten van fruitteeltbedrijven (bron: www.Lei.nl, 2010)

Tabel 3. Bedrijfsresultaten van fruitteeltbedrijven (bron: www.Lei.nl, 2010)

Bedrijfsresultaten van fruitteeltbedrijven, gemiddeld per bedrijf									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 1)	2009 2)
Totaal kosten (inclusief berekende kosten)	196000	209700	236400	248000	264500	303000	327500	316200	328000
Totaal betaalde kosten en afschrijvingen	129900	135200	159700	164300	187900	214000	236600	234000	244000
Buitengewone baten en lasten	-2900	-2100	0	-400	-3000	-3900	-7500	-1600	-4000
Totaal opbrengsten	175900	150200	211600	209700	210900	265100	290400	295700	269000
Inkomen uit normale bedrijfsvoering	46000	15000	52000	45400	23000	51100	53800	61700	25000
Inkomen uit bedrijf	43100	12900	51900	45000	19900	47200	46300	60100	21000
Nettobedrijfsresultaat	-20100	-59500	-24700	-38300	-53600	-38000	-37100	-20600	-59000

1) Voorlopige cijfers

2) Raming



3.1.3 De opstand

Het telen van clubrassen is een nieuwe ontwikkeling in de fruitteeltsector. Clubrassen zijn rassen die op de markt worden gezet door een 'eigenaar', deze rassen mogen alleen worden geteeld door licentiehouders. De 'eigenaar' van een clubras kan een groep van afzetbedrijven of een groep van telers, kwekers en/ of brancheorganisaties zijn.

Op dit moment zijn er alleen nog peren en appel clubrassen op de markt, maar dit zal naar verwachting in de toekomst uitbreiden naar andere fruitsoorten.

Deze rassen worden eerst onder een merknaam op de markt geïntroduceerd en worden door de consumenten getest, hierna worden ze geleidelijk op de markt gebracht.

De hoeveelheid die geteeld wordt, wordt afgestemd op de vraag van de consument. Clubrassen kunnen alleen geteeld worden door fruittelers die bij de 'eigenaar' aangesloten zijn.

Er is in de fruitteeltsector veel belangstelling voor de clubrassen door de hogere afzetprijzen. In 2009 werd voor de appel clubrassen klasse 1, Kanzi, Junami en Rubens, ruim 2 keer de veilingprijs per kilogram betaald ten opzichte van de Elstar, Golden Delicious en Delcorf. In de KWIN-Fruit 2009-2010 zijn inmiddels enkele appel clubrassen opgenomen.

De kwaliteit van het clubras is van belang voor de prijsbepaling, hier zullen de fruittelers extra in moeten investeren willen ze de hoge afzetprijzen behouden. Klasse 1 van de clubrassen wordt onder de merknaam van het clubras verkocht, voor de klasse 2 en 3 wordt het fruit onder de rasnaam verkocht, dit brengt grote prijs verschillen met zich mee, dit is terug te zien in tabel 4.

Tabel 4. Vergelijking reguleren rassen en clubrassen (bron: KWIN-Fruit 2009-2010)

Vergelijking reguleren rassen en clubrassen			Afzetprijzen 2009 per kg			Prijsindicatie
Fruitsoort	Merknaam	Rasnaam	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	
Regulier appelras		Elstar	€ 0,46	€ 0,30	€ 0,21	€ 0,41
Club appelrassen	Greenstar	Nicogreen	€ 0,68	€ 0,47	€ 0,24	
	Junami	Milwa	€ 0,98	€ 0,79		€ 0,59
	Kanzi	Nicoter	€ 1,12	€ 0,65	€ 0,27	€ 0,59
	Red Jonaprince	Red Prince	€ 0,55	€ 0,25	€ 0,20	
	Rubens	Civni	€ 0,98	€ 0,65		€ 0,59
Regulier perenras		Conference	€ 0,74	€ 0,49	€ 0,13	€ 0,61
Club perenras	Sweet Sensation					€ 0,65

De Commissie Afzetprijnsindicaties Fruitteelt van het Expertisecentrum van het ministerie Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft voor de appel clubrassen een prijsindicatie voor de toekomst opgesteld, er wordt verwacht dat de meerprijs van de club appelrassen €0.18 ten opzichte van de Elstar zal zijn. Voor het peren clubras Sweet Sensation, is de meerprijs indicatie €0.04 ten opzichte van de Conference, zie tabel 4. (Heijerman-Peppelman & Roelofs, 2010, p. 17 & 20 & 36-37)



De opbrengst prijzen van clubrassen zijn hoger dan de opbrengst prijzen van reguliere rassen, daar in tegen zijn de kostprijzen van de clubrassen ook hoger dan de kostprijs van reguliere rassen. Dit komt doordat clubrassen hogere stichtingskosten (duurdere bomen) en een andere teelt en afzet aanpak vragen. De stichtingskosten voor appel clubrassen worden in de KWIN-Fruit 2009-2010 circa €8.000 per hectare hoger aangehouden dan de stichtingskosten van Elstar, dit komt door duurdere bomen.

Voor appel clubrassen wordt in de KWIN-Fruit 2009-2010 een kostprijs van €0.83 per kilo gerekend, ten opzichte van een kostprijs van €0.74 per kilo voor Elstar en €0.64 per kilo Jonagold, dit op basis van 3.000 bomen per hectare. In de kostprijs van de clubrassen is gerekend met dezelfde arbeidsbehoefte als van de reguliere rassen, omdat hier nog geen gedetailleerde gegevens van beschikbaar zijn. Deze kostprijs zal wellicht hoger uitvallen door de hogere arbeidskosten aan gewasbescherming, dunning en snoei, waardoor dit resulteert in een hogere kostprijs dan in de KWIN-Fruit 2009-2010 staat beschreven

Voor peren clubrassen zijn de opbrengst- en kostprijzen nog niet beschreven in de KWIN-Fruit 2009-2010, om dat de rassen nog maar net op de markt zijn.

Op langere termijn zullen de gemiddelde opbrengstprijzen dalen doordat er meer areaal clubrassen komt, om dit minimaal te houden zal productontwikkeling (nieuwe clubrassen) en innovaties (nieuwe teelttechnieken, machines) zeer belangrijk zijn in de toekomst.

Inova Fruit B.V. is een bedrijf dat sinds het jaar 2001 zich inzet voor de ontwikkeling van marktgerichte appels- en peren rassen, daarbij lettend op de smaak, duurzaamheid en de teeltmogelijkheden. De eerste nieuwe appel clubrassen die tot op heden door Inova Fruit B.V. op de markt gebracht zijn, zijn de Rubens, Junami en de Wellant. (Emmerik, Inova Fruit, 2009, p. 6-7)

Het clubras Kanzi wordt uitgebracht door de European Fruit Co-operation (EFC). EFC is ontstaan uit een samenwerkingsverband van 3 veilingen uit Duitsland, België en Nederland. Vanuit Nederland is het de Koninklijk Fruitmasters Groep (KFG) die in deze samenwerking actief werkzaam is. Doordat dit appelras ook op het zuidelijk halfrond te telen is en de rechten die EFC op de Kanzi heeft, kan EFC deze appel gedurende het gehele jaar op de Europese markt leveren. Dit is ook een nieuwe ontwikkeling die er voor zorgt dat op de wensen van de consument ingespeeld kan worden. EFC onderzoekt ook de gezonde eigenschappen van fruit en probeert hiermee gezonder fruit op de markt te brengen, waardoor meer consumenten fruit gaan kopen. (Emmerik, Koninklijke Fruitmasters Groep, 2009, p. 8-9)



Naast appel clubrassen zijn er ook een aantal peren clubrassen op de markt, dit zijn de Sweet Sensation en de Dazzling Gold (voor augustus 2010 heette dit ras UTA.). De 'Next Fruit Generation' is de 'eigenaar' van deze perenrassen, in Nederland zullen deze twee perenrassen door The Greenery op de afzetmarkt gebracht worden. Voor de Sweet Sensation wordt verwacht dat er in 2016 circa 420 hectare aangeplant is met een productie van 15 miljoen kilo. (www.newsensationbv.nl, 2010)

De door deze bedrijven in de markt gezette rassen worden onder licentie uitgegeven, waardoor er grip op de markt blijft en niet zoals bij de reguliere rassen Elstar en Jonagold de markt overvoerd wordt, met als gevolg de lage opbrengstprijzen.

3.1.4 Teelttechnieken

Appels zijn erg kwetsbaar voor hagel en vorst, peren hebben minder last van hagel doordat ze harder zijn. Vorstschade kan voorkomen worden door tijdens de vorst te beregenen waardoor de knoppen niet kunnen bevriezen. De ontwikkelingen om hagelschade te voorkomen zijn op dit moment in volle gang, het plaatsen van hagelnetten of een hagelkanon zijn hier voorbeelden van.

Tevens kan er gekozen worden voor het verzekeren van het fruit tegen hagelschade. (Feenstra, 2010, p. 10-11)

Hagelnetten zijn netten die boven de bomen gespannen worden en de hagel opvangen, zodat de hagel niet op de vrucht kan vallen. Het grootste nadeel van hagelnetten is de kostprijs, zoals in de KWIN- Fruit 2009-2010 aangegeven, bedraagt de vervangings/ aanschaf waarde van hagelnetten €15.000,- tot €20.000,- per hectare.

Het hagelkanon is ook een ontwikkeling die op dit moment actueel is, maar door de hoge geluid productie van het apparaat wordt het hagelkanon in veel gemeentes nog niet toegelaten Het hagelkanon is een apparaat dat schokgolven de lucht in schiet, waardoor er onder de hagelwolk een verstoringzone ontstaat. Wanneer de hagel door de verstoringzone valt versplinteren de hagelstenen en komen ze als regendruppels of natte sneeuw naar beneden. Een hagelkanon is in vergelijking met de hagelnetten goedkoper, een hagelkanon heeft een bereik van circa 500 m¹ (in een cirkel) dat gelijk is aan circa 80 á 90 hectare en heeft volgens de KWIN-Fruit 2009-2010 een vervangings/ aanschaf waarde van circa €50.000,-.

Verzekeringen tegen hagelschade keren uit op basis van de geschatte waarde van het fruit. Naast de hoge verzekeringspremie zijn er nog meer nadelen aan verzekeren. Zo wordt (soms) ook de boom aangetast door de hagel, waardoor er het volgende jaar ook nog productieverlies kan zijn en deze wordt niet vergoed door de verzekering. (Feenstra, 2010, p. 10-11)



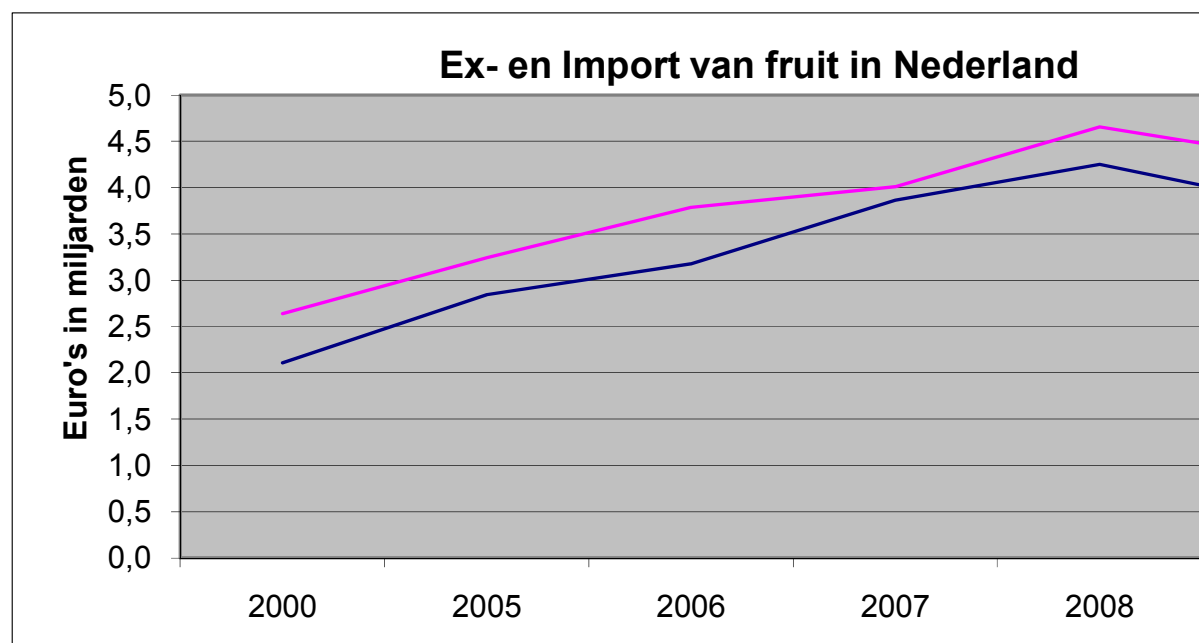
De verzekering vergoedt de schade van het klasse 1 product dat zonder hagel, tussen 15 april en 15 november, van de opstand geplukt had kunnen worden. Daarnaast geldt er voor de hagelverzekering een eigen risico van 30%. Om de schade op te nemen wordt door de verzekeringsmaatschappij twee taxateurs aangewezen. (www.ofh.nl, 2010)

Verzekering tegen hagelschade is opgenomen in de KWIN-Fruit 2009-2010 en wordt op dit moment al mee genomen in de saldobereiking uit de KWIN-Fruit 2009-2010. In bijlage V is een overzicht gegeven van de brede weerpolis met de adviesbedragen, premies en het eigen risico dat door de Onderlinge Fruittelers Hagelverzekeringsmaatschappij (OFH) in 2010 aangehouden wordt.

3.1.5 De regionale, nationale en internationale markt

Internationaal

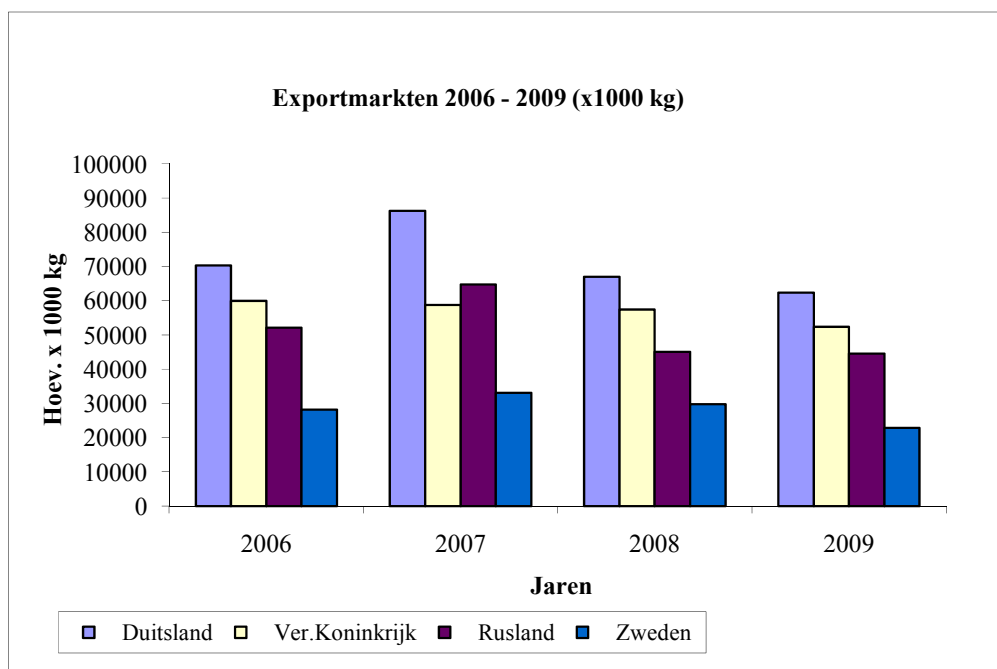
De Nederlandse fruitteelt had in 2009 een exportwaarde van circa €3.8 miljard en een importwaarde van bijna €4.3 miljard, zie grafiek 4. Daarmee levert de fruitteeltsector een groot aandeel aan de export en import waarde van de tuinbouwsector en de Nederlandse welvaart. De internationale positie maakt de sector in Nederland sterk afhankelijk van de ontwikkelingen die buiten Nederland plaatsvinden. (www.tuinbouw.nl, 2009)



Grafiek 4. Ex- en Import van fruit in Nederland (brongegevens: CBS en PT)

De Nederlandse telers telen en leveren producten van goede kwaliteit in hoeveelheden die export essentieel maken. De belangrijkste exportbestemmingen voor de Nederlandse appels zijn Duitsland, Rusland en het Verenigd Koninkrijk, voor de peren zijn dit Rusland, Verenigd Koninkrijk en Zweden, zie grafiek 5 voor een overzicht van de exportmarkten van het fruit. (www.tuinbouw.nl, 2009)





Grafiek 5. Exportmarkten 2006-2009 (brongegevens: CBS en PT)

De import van fruit naar Nederland neemt in de afgelopen jaren (exclusief 2009 door de economische crisis) sterk toe, vooral appels uit Nieuw-Zeeland, Chili en Argentinië doen het goed in Nederland en in de exportmarkten waar Nederland aan levert (re-exporteert) (Emmerik, FrugiVenta's, 2009, p. 2-3).

Door de economische crisis daalt de export van fruit sterk, verwacht wordt dat dit zeker tot 2011/2012 stand zal houden. En dat terwijl het behouden van de marktpositie van groot belang is om de export van Nederlands fruit te kunnen garanderen. (www.tuinbouw.nl, 2009)

Nationaal

De positie van de individuele fruitteler op de afzetmarkt (keten) is zwak, dit komt doordat de afzet mogelijkheden, zoals handelaren en retailers (veilingen) steeds groter worden en meer aan gecentraliseerde inkoop doen. Om de positie van de individuele teler in de keten te optimaliseren kan er gekozen worden voor het telen van peren en clubrassen of er kan gekozen worden samenwerkingsverbanden in een keten. (www.tuinbouw.nl, 2009)

Regionaal

Naast de veilingen, handelaren en retailers kan de fruitteler er ook voor kiezen om zijn fruit direct aan de consument te verkopen, doormiddel van huisverkoop.



Steeds meer agrarische bedrijven nemen huisverkoop van producten als nevenactiviteit. De verwachting is dat deze huisverkoop van agrarische producten in de toekomst sterk zal toenemen, doordat de consument graag een vers en kwalitatief goed product wil hebben en de teler graag zijn kwaliteit tot en met de consument wil waarborgen.

De huisverkoop van agrarische producten was afgelopen jaren sterk wisselend, zo waren er in het jaar 2003 maar liefst 5.374 agrarische bedrijven met huisverkoop, dit was in 2008 terug gelopen naar 2.188 agrarische bedrijven en in 2009 is dit weer licht gestegen naar 2.252 agrarische bedrijven met huisverkoop.

Door de grote hoeveelheid agrarische bedrijven met huisverkoop zijn er in het verleden voor de huisverkoop van fruit ook regels op gesteld, waar fruittelers aan moeten voldoen om de voedselveiligheid te waarborgen.

Zo moet ieder bedrijf dat bewerkte producten verkoopt voldoen aan een voedselveiligheidsplan, enkel wanneer een fruitteler er voor kiest onbewerkte producten, zoals verse groenten en fruit, te verkopen hoeft hij niet aan een voedselveiligheidsplan te voldoen.

Ook ieder bedrijf dat levensmiddelen verkoopt moet zich registreren bij de Voedsel en Warenautoriteit (VWA), een uitzondering hierop zijn de producenten van primaire land- en tuinbouwproducten, zoals groenten- en fruittelers, die rechtstreeks leveren aan consumenten of lokale detailhandel. Om het opstellen van een voedselveiligheidsplan gemakkelijker te maken zijn er hygiëncodes waar een bedrijf aan moet voldoen, deze werken als hulpmiddel. Voor de verkoop van groenten en fruit producten is de “de hygiëncode voor de AGF Detailhandel” toepasbaar, meer informatie over deze hygiëncode is te vinden op de website van de Productschap Tuinbouw.

Deze hygiëncode bepaalt, zoals de naam al zegt, aan welke hygiëne eisen de fruittelers moeten voldoen, om de voedselveiligheid van de consument te garanderen.

Een fruitteler die alleen enkel zijn eigen geteelde producten verkoopt, hoeft geen BTW af te dragen over de producten die hij verkoopt. Wanneer er met huisverkoop ook producten van derden worden verkocht dan wordt dit als extra dienst gezien en valt de fruitteler onder de BTW-regeling. De fruitteler is verplicht voor deze dienst, de verkoop van producten van derden, een BTW – identificatienummer aan te vragen en een BTW- boekhouding bij te houden.

Wanneer een fruitteler aan huisverkoop doet, kan hij een hogere kilo prijs berekenen waardoor zijn omzet hoger wordt, wat meegenomen dient te worden in de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet. (www.boederijwinkels.net)



3.1.6 Wet- en regelgeving

Ieder fruitteeltbedrijf heeft te maken met de wet- en regelgeving. De wet- en regelgeving in de fruitteelt is afkomstig van de Nederlandse overheid en de Europese Unie. Ondanks de groei van de inbreng van de Europese Unie blijft de Nederlandse overheid wel een belangrijke partij voor de sector, omdat de Nederlandse overheid grip wil houden op de milieuwetgeving, het klimaatbeleid en de volksgezondheid. Regels waaraan fruittelers moeten voldoen vanuit de Nederlandse overheid zijn de Wet Ruimtelijk Ordening, Wet Verontreiniging Oppervlakte Wateren/Waterwet en de Wet Milieubeheer, deze wetten zullen hieronder verder toegelicht worden.

Wet Ruimtelijk Ordening

Iedere gemeente is verplicht vanuit de WRO een bestemmingsplan op te stellen voor het buitengebied. In het bestemmingsplan is aangegeven op welke wijze de grond en gebouwen gebruikt en ingericht mogen worden en welke bouwmogelijkheden er zijn binnen een gemeente.

Zo kunnen fruitteeltbedrijven enkel geplaatst worden op percelen waar een agrarische bestemming op rust en moeten voldoen aan de voorwaarden die bij deze bestemming horen. Iedere gemeente kan hier uitzonderingen op maken. Aan de hand van het bestemmingsplan wordt er per gemeente een spuit vrije zone voor fruittelers bepaald, om invloed van bestrijdingsmiddelen op de gezondheid van omwonenden en omstanders van een fruitteeltbedrijf te voorkomen.

In de meeste gemeentes worden er spuitzones van minimaal 30 meter aangehouden, zoals beschreven staat in het “het groene boekje” dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uitgegeven heeft, deze afstand geldt vanaf een bedrijfsperceel tot en met een woning of een “rustige woonwijk”.

In het Kromme Rijngebied wordt een afstand van 30 meter aangehouden ten opzichte van woningen in het buitengebied, met als uitzonderingen agrarische bedrijfswoningen die deel uitmaken van een bedrijf. Langs woonwijken (burgerwoningen) wordt een afstand van 50 meter spuitvrije zone aangehouden, deze afstanden zijn opgesteld naar aanleiding van de richtlijnen die beschreven zijn in het “het groene boekje” dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uitgegeven heeft. (Werf, G.W. van de, 2009)

Bij de waardering van een fruitteeltbedrijf op basis van liquidatie, dient rekening gehouden te worden met de spuitvrije zones die eventueel aanwezig zijn bij fruittelers die gelegen zijn naast de te onteigenen grond. Wanneer een bedrijf onteigend wordt op basis van reconstructie dient rekening gehouden te worden met de bestemmingen rondom het nieuw te plaatsen fruitteeltbedrijf.



Naast de spuitzones die in bestemmingsplannen beschreven staan, dient er tevens rekening gehouden te worden met de agrarische bestemming die op een perceel rust, met de daarbij horende eisen die in het bestemmingsplan gesteld worden, zoals aan de (ver) bouw van teeltondersteunende systemen, zoals de hoogte van schaduw- en hagelnetten, kassen en tunnels. Deze beperkingen of mogelijkheden kunnen van belang zijn voor de inkomsten van een fruitteler en daarmee de inkomensschade berekening. Daarnaast dienen aanpassingen die uitgevoerd moeten worden om aan een bestemmingsplan te voldoen, bijvoorbeeld bij reconstructie, ook meegenomen te worden in de bijkomende schade berekening bij de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet.

Wet Verontreiniging Oppervlakte Wateren/Waterwet

De Wet Verontreiniging Oppervlakte Wateren (WVOW) is sinds december 2009 samengevoegd met zeven andere wetten en deze zijn sinds december 2009 de Waterwet gaan heten. Voor december 2009 was het Lozingsbesluit een onderdeel van de WVOW, sinds de samenvoeging van de wetten valt het Lozingsbesluit nu onder de Waterwet. In het Lozingsbesluit Open Teelt en Veehouderij (LOTV) zijn de regels benoemd waar fruittelers zich aan moeten houden, wat betreft het lozen van afvalwater en gevaarlijke stoffen.

Het belangrijkste punt voor de fruitteeltsector in het lozingsbesluit is, is dat fruittelers een teeltvrije zone van 9 meter moeten aanhouden langs oppervlaktewater. Deze regel wordt gehanteerd om te voorkomen dat er bij het spuiten schadelijke stoffen in het oppervlaktewater terecht kunnen komen. Omdat dit een erg brede teelt vrije zone is wat ten koste gaat van het teeltareaal zijn er in het LOTV mogelijkheden aangegeven (zie figuur 4) om toch aan het LOTV te voldoen met een minder brede zone de breedte kan beperkt worden tot minimaal 3 meter. (www.uvw.nl, 2007)

De teeltvrije zone kan bij liquidatie en bij reconstructie er voor zorgen dat er minder opstand per hectare geplant kan worden, of beplant is, wat als gevolg heeft dat er minder productie behaald kan worden. Bij waardebeoordeling van fruitteeltbedrijven dient er daarom rekening gehouden te worden met de teeltvrije zone langs oppervlaktewateren, aan de hand hiervan kan de productiebeperking berekend worden.



Maatregelpakket	Teeltvrije zone in meter	In combinatie met
1	9	-
2	3	een tunnelspuit
3	3	een windhaag/-singel (vanggewas)
4	3	een dwarsstroomspuit met reflectiescherm en een emissiescherm
5	4,5	een dwarsstroomspuit met een reflectiescherm
6	3	toepassen van biologische teelt
7*	3	een dwarsstroomspuit waarbij bespoten wordt met de Lechler ID 90-01C spuitdop bij 5 bar en enkelzijdige bespuiting (landinwaarts) van de laatste bomenrij

***Toelichting bij maatregelpakket 7**
Dit pakket 7 is een alternatieve maatregel om te voldoen aan het Lozingenbesluit. De maatregel is praktisch goed toepasbaar en relatief goedkoop. De drijftarme (oranje) venturidop ID 90-01 kan op een gangbare dwarsstroomspuit worden gemonteerd. De laatste bomenrij moet van de sloot af (landinwaarts dus) bespoten worden. Daarnaast moet de afstand tussen de eerste bomenrij en de insteek van de watergang minimaal 3 meter zijn. Pakket 7 is alleen toegestaan in combinatie met een dwarsstroomspuit. Zie ook figuur 1.

Figuur 3. Maatregelenpakket LOTV (bron: www.uvw.nl, 2007)

Wet Milieubeheer/ Besluit Landbouw Milieubeheer

Fruittelers hebben net zoals andere bedrijven te maken met de Wet Milieubeheer(WM), voor fruitteeltbedrijven is deze wet gekoppeld aan het Besluit Landbouw Milieubeheer. Het (WM)/Besluit Landbouw Milieubeheer bepaalt alleen de regels voor de inrichting van het (fruitteelt) bedrijf zelf en niet overige milieubepalingen.

Fruittelers dienen zich te houden aan de wet- en regelgeving, de kosten voor de aanpassingen aan het fruitteeltbedrijf die hiervoor nodig zijn, dienen meegenomen te worden in de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet. Voorbeelden van aanpassingen om aan het Besluit Landbouw Milieubeheer te voldoen zijn: milieu ontlastende methoden, opslag van gewasbeschermingsmiddelen en brandstoffen, verwerking van afvalstoffen en het lozen van afvalwater uit koeling en sortering.

Gemeenschappelijke Marktordening

In 1996 is door de Europese Unie het Gemeenschappelijke Marktordening (GMO) in het leven geroepen dit is gedaan omdat de Europese Unie subsidies gaf die vooral resulteerde in kwantiteit van de landbouw producten. De GMO subsidie richt zich nu op betere afstemmingen tussen de kwaliteit en de kwantiteit om zo overproducties te voorkomen.

Het doel van de GMO is in vier punten samen te vatten:

- Vraag en aanbod beter op elkaar laten aansluiten.
- Concentreren van het aanbod.
- Het reguleren van de productprijzen en het drukken van de productiekosten.
- Milieuvriendelijk produceren.



De GMO – regeling steunt alleen telers verenigingen bij programma's op het gebied van investeringskosten, beheerskosten en administratiekosten. Een erkende GMO-telers vereniging kan een dergelijk programma indienen voor subsidie bij het Productschap Tuinbouw. De subsidie bedraagt maximaal 50% van de projectkosten en 4,1 % van de gezamenlijke omzet.

Wanneer het in te dienen programma goedgekeurd is, ontvangt de telers vereniging de subsidie, subsidie kan verstrekt worden voor bijvoorbeeld:

- Verbetering van de kwaliteit van de producten.
- Verhoging handelswaarde van de producten.
- Verkoopbevordering van de producten bij consument.
- Ontwikkeling van de biologische productiekolom.
- Bevordering van milieuvriendelijke productiemethoden.
- Beperking van uit de markt genomen hoeveelheid product. (www.tuinbouw.nl, 2009)

3.1.7 Kwaliteitssystemen / Certificeringen

Retailers en exportlanden stellen steeds hogere eisen aan het produceren van vers en verwerkt fruit. Om deze eisen te controleren zijn er door retailers en exportlanden certificeringen en kwaliteitssystemen opgesteld waar fruittelers of verwerkingsbedrijven aan moeten voldoen, willen ze het fruit af kunnen zetten aan een bepaalde groep retailers of een bepaald land. Hieronder wordt een korte uitleg gegeven van de meest voorkomende kwaliteitssystemen en certificeringen.

GlobalGAP

GlobalGAP staat voor Global Good Agricultural Practice. Deze certificering waarborgt de voedselveiligheid, duurzaamheid en de kwaliteit van een product. Deze certificering is door de supermarkten in het leven geroepen, omdat consumenten hoge eisen stellen aan de voedselveiligheid van land- en tuinbouw producten. In 1997 hebben 26 grote Europese supermarktorganisaties het initiatief genomen om samen een certificering op te stellen om aan deze eisen van de consument te voldoen, dit heette toen EurepGAP. Deze certificering is gegroeid tot ver buiten Europa en is daarom veranderd in de naam, GlobalGAP en is de meest voorkomende certificering. Wanneer fruittelers niet voldoen aan deze certificering is het niet mogelijk om zijn fruit via een veiling of aan handelaren en retailers te verkopen die om deze certificering vragen.

De GlobalGAP certificering moet jaarlijks op nieuw behaald worden. De kosten voor GlobalGAP certificering voor een fruitteeltbedrijf is afhankelijk van de grootte van het bedrijf, de tarieven lijst voor 2010 voor de GlobalGAP certificering is in bijlage VI toegevoegd. (www.globalgap.org, 2010)



HACCP

Ieder bedrijf in Nederland dat levensmiddelen bereidt, verwerkt, behandelt, verpakt, vervoert, distribueert of verhandelt moet verplicht volgens een systeem werken waarmee de voedselveiligheid gewaarborgd blijft. Dit voedselveiligheidssysteem moet gebaseerd zijn op HACCP, dat staat voor Hazard Analysis Critical Control Points. Met het HACCP systeem wordt systematisch gezocht naar de kritieke punten die van invloed zijn op het eindproduct. (www.agriholland.nl, 2006)

BRC

British Retail Consortium (BRC) is een Britse organisatie, dat vergelijkbaar is met het Centraal Bureau levensmiddelen (CBL) in Nederland. De BRC bestaat uit de grotere Britse supermarkten en hebben de BRC-norm ontwikkeld om eisen te stellen aan de leveranciers van levensmiddelen die aan de Britse supermarkten willen leveren. Het doel van de BRC-norm is dat leveranciers die werken volgens één systeem aan elke supermarkt kunnen leveren zonder dat ze door iedere supermarkt apart gecontroleerd worden. In deze standaard zijn de ISO-9000, dat eisen stelt aan kwaliteitsmanagement, en de HACCP systeem opgenomen. (www.agriholland.nl, 2006)

MRL

Voor de wet- en regelgeving van de gewasbeschermingsmiddelen stelt de Europese Commissie (EC) Maximale Residu Limiet (MRL) waarden vast voor de actieve stoffen in gewasbeschermingsmiddelen. Alleen MRL's die niet leiden tot een overschrijding van de toxicologische grenswaarden genoemd in het ADI (Acceptable Daily Intake) en ARfD (Acute Reference Dose), worden vastgelegd in de wet en mogen gebruikt worden. Afnemers van de Nederlandse producten in het buitenland gaan in de toekomst steeds meer vragen naar producten die voldoen aan de MRL's.

De kosten die bovengenoemde certificeringen en kwaliteitssystemen met zich mee brengen, zoals certificeringkosten, aanpassingkosten en administratiekosten kunnen behoorlijk oplopen.

Er moet onderzocht worden of de kosten die gemaakt moeten worden om als fruitteeltbedrijf aan de kwaliteitssystemen en certificering te voldoen, meegenomen moeten worden in de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet. Hierover is navraag gedaan bij de fruittelers en in paragraaf 3.2.9 wordt dit verder besproken.



3.2 Het interview

In de vorige paragraaf is er bekeken wat de ontwikkelingen en verwachtingen zijn uit diverse geraadpleegde bronnen. In deze paragraaf wordt er bekeken wat de visies van de fruittelers, de bank, brancheorganisaties en afzetbedrijven zijn. Om achter deze mening te komen is er een interview opgesteld en afgenomen, het voorbeeld interview is te vinden in bijlage VII. Met het interview zijn de betrokken partijen ook naar hun visie over de volledige schadeloosstelling gevraagd, op basis van de saldoberekening die in de KWIN-Fruit 2009-2010 beschreven is.

In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen van de interviews die gehouden zijn met de betrokken partijen A tot en met H.

3.2.1 Huidige oppervlaktes geïnterviewde personen:

De geïnterviewde fruittelers hebben een zeer verschillend teeltareaal, de fruitteler met het minste teeltareaal heeft circa 10,3 hectare fruit en de grootste fruitteler heeft circa 98 hectare fruit in zijn bezit.

De grotere fruittelers, A en C, die mee gewerkt hebben aan het interview, werken samen met andere vennoten (familieleden). De fruittelers die geïnterviewd zijn hebben gezamenlijk circa 230 hectarefruit, hiervan is circa 57% peren, 42% appels en 1% is overig fruit dat bestaat uit kersen, pruimen en aardbeien (zie tabel 5).

Van de 7 fruittelers hebben 5 fruittelers eigen koeling en 3 fruittelers een eigen sorteerinstallatie. De capaciteit van sortering ligt tussen de 20 en de 30 ton per dag.

Tabel 5. Oppervlaktes geïnterviewde fruittelers in hectares

Fruitteler		A	B	C	D	E	G	H	Totaal
Totale oppervlakte	in hectare	98	17,5	65	10,3	13,62	11,9	14	230,32
Appels	in hectare	34	15,5	26,5	1	11,87	2,7	3	94,57
Elstar	in hectare	1	11,5	14	0,75	11,87	2,7	2	43,82
Jonagold	in hectare	22		7				1	30
Goudreinet	in hectare	10							10
Kanzi®	in hectare		3	5,5					8,5
Cox	in hectare		1						1
Dijkman	in hectare	1							1
Delcorf	in hectare				0,25				0,25
Peren	in hectare	64	1,5	38,5	9	1,75	7,4	11	133,15
Conference	in hectare	42,5	1,5	30	8	1,75	7	11	101,75
Doyenné du Comice	in hectare			3	0,5		0,2		3,7
Beurre Alexander Lucas	in hectare	16		5,5					21,5
Gieser Wildeman	in hectare	3,5			0,5		0,2		4,2
Sweet Sensation®	in hectare	2							2
Overig fruit	in hectare	0	0,5	0	0,3	0	1,8	0	2,6
Koeling	in miljoen kg	3,3	1	2,4		8		4	18,7
Sortering	x 1000 kg	20-25		25				30	55



3.2.2 Toekomstvisie van het bedrijf van de geïnterviewde personen

De fruittelers zonder opvolgers of waar niet verwacht wordt dat er een opvolger komt, beginnen vanaf hun 50- 55ste levensjaar de arbeidsintensiviteit in hun bedrijf te verminderen. Dit kan gebeuren door uitbesteding van werkzaamheden, zoals sortering en koeling of personeel in dienst nemen. Een fruitteler kan ook kiezen om nevenactiviteiten te gaan uitvoeren, waardoor de inkomsten gecompenseerd kunnen worden. Fruittelers B en D zijn al op leeftijd en hebben geen opvolgers, waarbij te zien is dat ze het areaal afbouwen en kiezen voor huisverkoop of andere nevenactiviteiten voor extra inkomsten.

De fruittelers met opvolgers of met meerdere vennoten (A, C en H), willen veelal in de toekomst meer grond aankopen om uit te breiden en daarmee een financieel gezond bedrijf te vormen voor de toekomst.

3.2.3 Toekomstvisie fruitteeltsector

De geïnterviewde personen beoordelen de toekomst van de fruitteeltsector zeer verschillend, al denken de meeste geïnterviewde personen, circa 65%, wel dat er toekomst zal zijn voor de sector. Hieronder een overzicht van de verschillende meningen van de geïnterviewde personen:

De kennis over de fruitteelt in Nederland loopt ver voor op andere landen in de wereld, waardoor de fruitteeltsector in Nederland sterker ontwikkeld is dan de fruitteeltsector in overige landen in de wereld. Doordat deze ontwikkelingen bij de Nederlandse fruittelers in de toekomst door zullen blijven gaan zal de fruitteeltsector in Nederland niet snel in te halen zijn door andere landen.

De banken verwachten dat er een goede toekomst zal zijn voor de fruitteeltsector, waarbij een zeer goede kwaliteit fruit van groot belang is. Een minimaal teeltareaal van 30 hectare fruit is nodig om economisch rendabel te zijn en te blijven. Deze grootte van een bedrijf kan behaald worden door de minimaal 30 hectare in eigen beheer te hebben, samenwerkingsverbanden met andere fruittelers aan te gaan of de gehele kolom (van de teelt tot en met de consument/ retailers) te realiseren.

Nederland is een land wat een perfect klimaat heeft voor het telen van fruit. Appels en peren zijn al jaren het meest geteelde fruit in Nederland, voor peren zien de geïnterviewde personen een goede toekomst omdat Nederland en België landen zijn waar peren uitstekend geteeld kunnen worden.

Peren stellen hoge eisen aan het klimaat waardoor Nederland en België de perenteelt landen van de wereld zijn. Nederland en België hebben de juiste vochtigheid, temperaturen en zonuren voor de peren, in warmere landen lopen peren het risico te droog te worden en in koudere landen is het mogelijk dat de bomen kapot vriezen. Door dit optimale klimaat zien de geïnterviewde personen toekomst voor de perenteelt en daarmee, voor de fruitteeltsector, in Nederland.



Door de lagere eisen die appels stellen aan het telen, wat betreft het klimaat, is de appelteelt ook in andere Europese landen en andere werelddelen mogelijk, waar de grond- en arbeidsprijzen veel lager liggen. Doordat het klimaat op het zuidelijk halfrond beter is om appels te telen is het gemakkelijker en goedkoper om daar appels te telen, een nadeel van telen op het zuidelijk halfrond is de afstand naar het afzet gebied wat zorgt voor meer kosten. Voor de clubbrassen verwachten de meeste geïnterviewde personen wel toekomst, hiervoor wordt de vraag en aanbod op elkaar afgestemd, wat er voor zorgt dat er geen overvloed op de markt ontstaat. Door de prijzen en de kwaliteit te waarborgen kunnen fruittelers zelfs in Nederland, waar het produceren van fruit het duurst is van de hele wereld, nog kans hebben om in de toekomst een financieel rendabel bedrijf te runnen.

Door huisverkoop van fruit en er voor te zorgen dat er een kwalitatief goed product geleverd wordt aan de consument, is het mogelijk om de prijzen te waarborgen en te verhogen, waardoor er meer inkomen is te realiseren in de fruitteeltsector.

De meeste geïnterviewde personen verwachten dat er voor een aantal grotere bedrijven, die het gehele proces, van het telen tot en met het leveren aan de consument/ retailers, in eigen beheer houden een goede toekomst in Nederland is.

De geïnterviewde personen die de toekomst van de fruitteelt somber in zien (circa 35%), zijn vooral ongerust door de hoge kostprijs en de lage opbrengstprijis die het telen van het fruit met zich mee brengt. De lage opbrengst prijs van fruit komt door de grote concurrentiestrijd tussen de handelaren, veilingen en de retailers.

In Nederland is de kostprijs hoog, dit komt door de hoge eisen die aan het fruit gesteld worden, door de hoge lonen en grondprijzen. In Oost-Europese landen is de kostprijs veel lager door de minder hoge eisen, lagere lonen en de lagere grondprijzen. Ook hebben de Oost-Europese landen de kennis uit Nederland meegenomen waardoor ze nieuwe ontwikkelingen direct kunnen over nemen, dit scheelt veel geld in de opbouw van fruitteeltbedrijven wat terug te zien is in de kostprijs. De subsidieregeling vanuit de Europese Unie die de fruitteelt ontwikkelingslanden krijgen, helpen de landen ook mee om een sterk land in de fruitteelt te worden, waardoor deze landen steeds grotere concurrenten worden voor Nederlandse fruitteeltsector.

3.2.4 Opstand

Het meest voorkomende perenras dat geteeld wordt, door de geïnterviewde personen is het ras Conference. Voor de appels zijn de meest geteelde rassen Elstar en Jonagold, zoals in tabel 5 te zien is, deze rassen zijn veelal gekozen omdat het oude vertrouwde rassen zijn en omdat er vraag naar is vanuit de afzetmarkten.



Doordat Nederland en België een goed klimaat hebben voor de perenteelt en de peren meer opbrengen, zijn de meeste fruittelers geneigd om voor de teelt van peren te kiezen. Er is vooral voor de Conference gekozen worden omdat dit een goede en stevige peer is die gewild is bij de consument.

De geïnterviewde personen verwachten voor de reguliere appelteelt geen of een beperkte toekomst als exportproduct, de keuze bij nieuwe aanplant zal dan ook voor de geïnterviewde fruittelers, vooral perenrassen en clubrassen zijn. Kleine hoeveelheden reguliere appelteelt, om via huisverkoop of direct aan de retailers, bijvoorbeeld een lokale supermarkt of groenteboer, te verkopen zal wel blijven bestaan, volgens de geïnterviewde personen.

Als clubras hebben twee fruittelers gekozen voor het appelras Kanzi en één fruitteler voor het perenras Sweet Sensation, ze hebben voor een clubras gekozen omdat clubrassen beschermd zijn en niet overal te koop zijn, wat exclusiviteit oplevert.

Als nadeel van clubrassen geven fruittelers, die niet voor de clubrassen kiezen, aan dat zij zelf niets meer kunnen bepalen over de afzet, er wordt te veel bepaald door de ‘eigenaar’ van het ras is hun mening.

Naar verwachting van de geïnterviewde personen zullen er snel meer nieuwe clubrassen bijkomen, de keuze van welk clubras aangeplant gaat worden zal dan ook ieder jaar opnieuw genomen moeten worden, omdat het nog niet bekend is hoe de ontwikkelingen van een dergelijk clubras zal gaan verlopen. Een aantal fruittelers zijn van mening dat er vroeg in een concept van een clubras gestapt zal moeten worden, omdat er na verwachting de eerste 5 jaar, nadat een clubras op de markt komt, er het meeste profijt uit te halen is. Hierna wordt het areaal met het clubras te groot en is er een grotere kans op kopieën van het clubras, waardoor de exclusiviteit van het ras weg is.

Door de ontwikkelingen in nieuwe teelt- en spuittechnieken (wordt verder toegelicht in subparagraaf 3.2.5) en de verbeterde gewasbeschermingsmiddelen die de laatste jaren ontwikkeld zijn is het mogelijk bomen langer mee te laten gaan. Peren worden met de nieuwe teelttechnieken naar verwachting 50 jaar oud. Over appels verschillen de meningen van 10 tot 20 jaar, de meeste fruittelers nemen hier het gemiddelde van en gaan uit van circa 15 jaar voor de vernieuwing van de aanplant. Hoe dit bij de nieuwe clubrassen zit is nog niet bekend, omdat deze rassen nog te jong zijn om hier een oordeel over te vellen.



3.2.5 Teelttechnieken

De laatste jaren zijn er veel ontwikkelingen in de teeltsystemen geweest, om ervoor te zorgen dat er hogere producties gehaald kunnen worden en de arbeid te beperken. De nieuwe teeltsystemen, zoals spil en superspil voor appelbomen en superspil, snoer- en V-haag voor perenbomen, hebben als voordeel dat er meer licht en lucht in de boom komt dat zorgt ervoor dat de vrucht kleurrijker wordt, ten opzichte van de standaard groeivormen.

De standaard boomvormen zijn breder en er zitten meer dwars takken in waardoor het vollere bomen zijn, maar waar minder licht en lucht de vrucht kan bereiken.

In de KWIN-Fruit 2009-2010 staat aangegeven dat, met de reguliere teeltsystemen met circa 3000 bomen per hectare en watergift (beregening of fertigatie), de gemiddelde productie van appels 50- 55 ton per hectare is, met als uitschieter de Jonagold met 70 ton per hectare. Wanneer er geen watergift aanwezig is, is de productie circa 10 % lager dan met watergift. (zie tabel 2.2.1 en 2.2.2 in de KWIN-Fruit 2009-2010) Met spil teeltsysteem kunnen er circa 4500 appelbomen per hectare geplant worden, met een productie van circa 60-65 ton per hectare

Voor peren, zoals de Conference en de Beurré Alexandre Lucas, is volgens de KWIN-Fruit 2009-2010 een productie te behalen van 50-65 ton per hectare, afhankelijk van het teeltsysteem dat toegepast wordt. Voor peren, zoals de Doyenné du Comice en Gieser Wildeman, is de productie 40 en 30 ton per hectare te behalen. (zie tabel 3.2.1 in de KWIN-Fruit 2009-2010)

Doordat de gronden in Nederland duur zijn wordt er gestreefd naar zoveel mogelijk bomen per hectare met een daarbij zo hoog mogelijke productie. Daarom blijft er gezocht worden naar betere teeltsystemen.

Op dit moment worden er voor de appels en peren onderzoek gedaan naar een nieuwe teelttechniek genaamd, kolombeplanting. Bij kolombeplanting staan de bomen dicht bij elkaar (40-50 cm) dan bij de andere technieken, hierdoor kunnen er meer bomen op een hectare geplant worden waardoor een hogere productie, gerealiseerd kan worden, naar verwachting tot 120 ton per hectare. De bomen hebben alleen een hoofdtak(stam), waar geen zwaardere zijtakken aangroeien, de bomen zijn hierdoor sneller in productie. Onderzocht wordt nog voor welke fruitrassen deze techniek mogelijk is.



De geïnterviewde fruittelers hebben de meeste peren in V-haag- en snoersystemen aangeplant en de appels in spil systeem. De fruittelers hebben voor deze teelttechnieken gekozen omdat er meer, 10-15 ton per hectare voor appels en circa 5 – 10 ton per hectare voor peren, productie per hectare te behalen is en de kwaliteit van het fruit hoger is, dit komt door de betere lichtinval op het fruit. Een andere afweging is dat deze teelttechnieken wel meer arbeid (zie tabel 6) kost bij de aanplant, maar het onderhoud is hierna eenvoudiger en uit te voeren door minder geschoolde medewerkers. Met deze technieken zijn de bomen smaller en hoger, wat ook als voordeel heeft dat er meer machinaal onderhoud gepleegd kan worden, zoals machinaal dunnen en snoeien

Tabel 6. Normen voor arbeidsbehoefte in uren/ha (bron: KWIN-Fruit 2009-2010)

Normen voor arbeidsbehoefte in uren/ha bij de aanleg van fruitteeltboomgaard	Appels				Peren			
	3.000 bomen/ ha		4.500 bomen/ ha		2.500 bomen/ ha		5.000/ ha superspil	7.000/ ha snoer-bomen
Bewerkingen bij aanleg	Houten palen	Betonpalen + draad	Houten palen	Betonpalen + draad	Houten palen	V-haag		
Plantklaar maken perceel (loonwerk)	10	10	10	10	10	10	10	10
Uitzetten boomgaard (loonwerk)	24	16	30	20	20	16	18	18
Uitrijden en planten bomen	60	60	90	90	55	55	95	115
Palen uitrijden & zetten, draden aanleggen	25	130*	38	195**	21	290****	175	250
Potgrond aanbrengen	13	13	16	16	13	16	26	36
Vastzetten bomen	10	10	15	15	8	12	16	22
Totaal (exclusief loonwerk)	108	213	159	316	117	389	330	441
Verdeling arbeidsuren								
Vast/geschoold	53	93***	81	136***	51	151	154	157
Los/ ongeschoold	55	120	78	180	66	238	176	284
Trekker uren	63	103	91	146	45	55	76	95

* incl. clips zetten etc. urenverdeling = 80 uren los en 50 uren vast

** incl. clips zetten etc. urenverdeling = 120 uren los en 75 uren vast

*** incl. ZZP-ers (tarief vergelijkbaar met dat voor vaste arbeid)

**** incl. tonkinstokken, juk aanbrengen en construeren van V-Haag

Biologisch

Voor biologische producten is de markt in Nederland nog erg klein, zo ook voor het fruit. De groep consumenten die geïnteresseerd is in biologisch fruit neemt naar verwachting in de toekomst wel toe, maar doordat ook de reguliere teelt aan steeds meer eisen moet voldoen, voor wat betreft het gebruik van bestrijdingsmiddelen, zal het verschil tussen de biologische teelt en de reguliere teelt steeds kleiner worden, naar verwachting van de geïnterviewde personen.

Aan het fruit dat biologisch geteeld wordt stellen de retailers hoge eisen, dit heeft tot gevolg dat de prijzen hoger (sterk product afhankelijk) moeten zijn, dan bij reguliere teelt, om rendabel te kunnen telen. De kostprijs per kilogram van biologisch fruit ligt ongeveer € 0.50 hoger dan bij reguliere teelt, dit komt mede door de lagere producties, tot wel 20%, per hectare en de hogere kosten voor de arbeid.



3.2.6 Koeling, sortering, transport

Van de geïnterviewde personen heeft fruitteiler E een koelbedrijf en fruittelers A, C en H hebben eigen koelcellen en sorteersystemen.

Voor de koeling zijn verschillende koudemiddelen beschikbaar, er wordt op dit moment veelal gekoeld met Freon 22, Ammoniak en CO₂.

De CO₂ koelmethode wordt meestal de ULO (Ultra Low Oxygen-bewaring) methode genoemd, bij deze methode wordt er een zeer laag zuurstofgehalte en een hoog CO₂ gehalte gehandhaafd.

Vanaf 2015 mogen systemen met Freon 22 systeem niet meer bijgevuld worden, wat inhoudt dat ze niet meer gebruikt kunnen worden in Nederland en zullen daarom vervangen dienen te worden door Ammoniak of ULO/ CO₂.

Bij de grotere fruittelers die ook een eigen sorteerlijn in bezit hebben, worden producties gedraaid van 20-30 ton per dag. Voor de kleinere fruittelers is het niet rendabel om zelf koelcellen en sorteermachines aan te schaffen, omdat de aanschaf en onderhoudskosten te hoog liggen. Koelen en sorteren vindt dan plaats bij veilingen of bij koel- en sorteerbedrijven (prijzen van aanschaf en onderhoud zijn terug te vinden in de KWIN-Fruit 2009-2010).

Het transport bij de fruittelers naar de koeling wordt tijdens de pluk zelf verricht en na koeling en sortering wordt het transport veelal uitbesteed aan de veilingen en of transportbedrijven.

De geïnterviewde personen verwachten niet dat hier veel verandering in zal komen, de kleinere fruitteeltbedrijven, minder dan 30 hectare, zullen bij veilingen of koel- en sorteerbedrijven blijven koelen en sorteren. Deze kleinere fruittelers kiezen er soms ook voor om dit proces uit te besteden aan grotere fruittelers met eigen koeling en sorteer systemen.

De verwachting van de geïnterviewde personen is dat het aantal fruitteeltbedrijven in de toekomst zal afnemen, de fruitteeltbedrijven die overblijven, zullen groter worden of samenwerkingsverbanden afsluiten. De grotere fruittelers zullen de teelt, koeling, sortering en transport in eigen hand houden en hechtere banden krijgen met handelaren of retailers voor hun afzet.

3.2.7 Arbeid

Door de stijgende welvaart en krapte op de arbeidsmarkt in Nederland is de beschikbaarheid van Nederlandse arbeidskrachten in de fruitteeltsector sterk afgenomen. Om toch aan de vraag naar personeel te voldoen, worden er steeds meer werknemers vanuit de Oost-Europese landen, vooral Polen, naar Nederland gehaald. De seizoenwerknemers komen veelal bij piekbelasting, zoals het snoei van de bomen, de oogst, het dunnen en de sortering van het fruit, naar Nederland om te werken.



Op welke van genoemde momenten ze naar Nederland komen is sterk afhankelijk van de grootte van het bedrijf en de wijze waarop het bedrijf is georganiseerd. Fruittelers die seizoenwerknemers in dienst hebben organiseren dat op verschillende manieren, zo kunnen ze via een uitzendbureau ingehuurd worden of direct in dienst, door zelf werknemers uit de Oost-Europese landen te laten komen. Bij de fruittelers die de seizoenwerknemers via een uitzendbureau in dienst hebben, is de fruitteler niet verantwoordelijk voor huisvesting en betaald hier het uitzendbureau voor. De geïnterviewde fruittelers hebben de seizoenswerknemers zelf in dienst en hebben, als het buitenlandse seizoenswerknemers betreft (sta) caravans of een huurwoning voor de werknemers. In de bestemmingsplannen van de gemeentes is aangegeven of dit is toegestaan.

De verwachting is dat de inzet van arbeid op deze manier voortgezet zal blijven worden totdat de welvaart in Polen stijgt, waardoor er weer genoeg werk en daarmee inkomsten zijn in eigen land. De Nederlandse fruittelers zullen dan opzoek moeten gaan naar andere landen waar de welvaart nog niet zo groot is, bijvoorbeeld andere Oost- Europese landen.

3.2.8 De markt

Regionaal

De geïnterviewde personen zijn van mening dat de consumenten graag willen weten waar het product vandaan komt en hoe het geteeld wordt, daardoor zal er meer fruit direct bij de fruitteler gekocht gaan worden. Hierdoor krijgt de consument een vers en kwalitatief goed product. De prijzen die de fruitteler hierbij ontvangt zijn veelal hoger (afhankelijk van de fruitteler), dan de prijzen die ontvangen worden wanneer de fruitteler levert aan bijvoorbeeld een handelaar, retailer of een veiling. Een ontwikkeling die de laatste jaren plaats gevonden heeft en ook nog in de toekomst verder ontwikkeld zal worden, is het door de fruittelers aanbieden van een compleet pakket aan streekproducten. Door streekproducten te leveren kan een streek/gebied zich onderscheiden ten opzichte van andere gebieden met streekproducten in Nederland.

Nationaal

Retailers in Nederland stellen steeds meer eisen aan het fruit en aan de productie van het fruit, vinden de geïnterviewde personen. Retailers worden steeds groter waardoor ze grotere inkopen kunnen doen en krijgen hierdoor steeds meer invloed op de prijsbepaling van het fruit.



Veilingen hebben als doel om voor de telers die bij de veiling aangesloten zijn, er voor te zorgen dat deze goede prijzen ontvangen voor hun fruit. Door de overcapaciteit van fruit moeten veilingen mee in de prijs verlaging om het fruit van de telers op de afzetmarkt te krijgen. De geïnterviewde personen begrijpen dat de veilingen geen andere keuzes hebben dan de prijs mee te verlagen, maar er wordt nu te veel gekeken naar de klok en dat stimuleert de prijs niet. Een paar fruittelers zijn dan ook van mening dat de klok van de veiling geen goede prijsbepaling voor fruit is, want hierdoor wordt de prijs naar beneden gedrukt. Retailers spelen de veilingen en de handelaren tegen elkaar uit, wanneer de veiling een prijs voor fruit geeft, wordt van de handelaren verwacht dat ze onder de prijs van de veilingen gaan zitten, omdat ze geen veilingkosten hebben. Hierdoor kan de veiling zijn fruit niet kwijt en moet zakken met zijn prijs, dat zorgt voor een negatieve spiraal. Wanneer de klok niet aanwezig zou zijn is deze negatieve spiraal minder aanwezig, ook is elke fruitteler en handelaar dan verantwoordelijk voor zijn eigen keuzes in plaats van dat er door de veilingen voor de fruittelers bepaald wordt.

Internationaal

De internationale markt voor appels is redelijk verzadigd, maar voor peren is er nog ruimte op de internationale markt. Er zal gekeken moeten worden naar welke markten Nederland de peren nog niet exporteert, door die landen te benaderen zal de markt groter worden. Doordat Nederland en België een grote hoeveelheid kwalitatief goede peren kan telen zal er op een zo groot mogelijk markt afgezet moeten worden zodat de vraag groter blijft dan het aanbod, waardoor de teelt rendabel kan blijven.

De Nederlandse fruittelers zullen er voor moeten zorgen om een kwalitatief hoogwaardig product af te leveren, om de bestaande afzetmarkt te behouden en nieuwe afzet gebieden te creëren.

Fruittelers uit landen zoals Italië, Brazilië, Chili en landen in het continent Afrika centraliseren de afzet van het fruit. Hierdoor wordt voorkomen dat iedere individuele teler prijsafspraken maakt met de kopers van het fruit en er door sterke concurrentie lagere prijzen worden verkregen

Dit zou voor de nationale markt ook een goede gedachte zijn, al denken de meeste geïnterviewde personen dat deze methode niet gauw zal worden toegepast in Nederland, omdat de fruittelers moeizaam samenwerken en sterk individueel zijn ingesteld.



Afzet

De geïnterviewde fruittelers leveren aan de retailers, handelaren, veiling, groenteboeren en aan de consument.

Voor directe levering aan retailers kan gekozen worden om de lijnen zo kort mogelijk te houden, door tussenpersonen uit te sluiten. Hierdoor komt er een zo vers mogelijk product in de schappen van de retailers, bijvoorbeeld supermarkten, te liggen en krijgt de consument een kwalitatief beter product. Door handelaren (tussenpersonen) en veilingen uit te sluiten, worden er kosten bespaard waardoor er hogere inkomsten te verkrijgen zijn.

Voor de handelaren en veilingen wordt gekozen wanneer de producten veelal naar het buitenland worden geëxporteerd.

Exportlanden van de geïnterviewde fruittelers zijn de Scandinavische landen, Verenigd koninkrijk, Duitsland, Rusland en Spanje.

De verkoop van fruit aan groenteboeren gebeurt veelal in combinatie met huisverkoop aan de consument. De lijnen naar de consument blijven hierdoor korter, waardoor het fruit minder getransporteerd wordt en het minder tijd kost, voordat het fruit bij de consument of groenteboer ligt, wat de kwaliteit van het fruit ten goede komt.

De fruittelers die hiervoor kiezen telen een breder assortiment fruit zodat de consumenten en de groenteboeren een bredere keuze hebben.

3.2.9 Wet- en regelgeving

Retailers en veilingen stellen steeds hogere eisen aan het fruit en aan de productie van het fruit, deze eisen zijn veelal hoger dan de eisen die de Nederlandse overheid of de Europese unie opleggen. Om te controleren of de fruittelers aan de eisen voldoen hebben de retailers en de veilingen certificeringen opgesteld. De meeste geïnterviewde fruittelers voldoen aan de GlobalGAP certificering, daarnaast voldoen een aantal fruittelers aan BRC certificering en/of aan de gevraagde MRL's waarden. Sommige fruittelers hebben kwaliteitssystemen waar aan ze voldoen, zoals het HACCP.

Global GAP is de meest voorkomende certificering in de fruitteeltsector, in subparagraaf 3.1.7 zijn de certificeringen en voedselkwaliteitssystemen verder toegelicht.

Wanneer een fruitteler zijn product af wil zetten kan er door de afnemer de eis gesteld worden dat het bedrijf aan een certificering of kwaliteitssysteem voldoet. Maar de kosten die gemaakt moeten worden om aan de certificeringen en kwaliteitssystemen te voldoen zijn niet terug te verdienen, doordat er geen hogere prijs voor het fruit wordt betaald, dit tot grote ergernis van de meeste fruittelers. De geïnterviewde personen verwachten dat er steeds meer en strengere certificeringnormen komen waaraan de telers moeten voldoen, wat het lastiger en duurder maakt om fruit te telen. De geïnterviewde fruittelers zijn dan ook van mening dat de kosten voor certificering meegenomen dienen te worden bij de waardebeoordeling.



De geïnterviewde personen zijn van mening dat de verschillende wet- en regelgeving (zie subparagraaf 3.1.6) die door de overheid aan de fruittelers opgelegd worden, niet overeenkomen met elkaar waardoor verwarring ontstaat en dit tot boetes kan leiden.

De geïnterviewde fruittelers gaven als voorbeeld de regelgeving ten aanzien van de spuit vrije zone. De regelgeving van de overheid komt niet overeen met de beschrijvingen op de verpakking van bestrijdingsmiddelen

De regels betreffende het gebruik van bestrijdingsmiddelen zijn de laatste jaren veel strenger geworden, de geïnterviewde personen verwachten dat dit in de toekomst nog strenger zal worden. Door de ontwikkelingen in laboratorium apparatuur zullen er ook steeds meer schadelijke stoffen van bestrijdingsmiddelen op het fruit gevonden worden, waardoor er waarschijnlijk minder bestrijdingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Er worden hoge eisen gesteld aan de voedselveiligheid en dit zal beperkingen voor de teelt geven.

Nederland loopt voorop in de ontwikkelingen, wat betreft de wet- en regelgeving, in vergelijking met andere landen in Europa en daarbuiten. In andere landen zijn er soms minder strenge eisen wat betreft, bijvoorbeeld de gewasbeschermingsmiddelen, spuitlicenties, spuit zones, enz. Hierdoor is er in andere landen gemakkelijker en goedkoper fruit te telen. De geïnterviewde personen zijn van mening dat de eisen aan het fruit in Europa gelijk zouden moeten zijn om zo minder concurrentie te ondervinden en de kwaliteit van het fruit te waarborgen.

Niet alleen de wet- en regelgeving die alleen van toepassing is op de fruitteeltsector heeft nadelige gevolgen voor de fruitteeltsector, bijvoorbeeld ook de WW uitkering die fruittelers moeten betalen voor de seizoen werknemers uit het buitenland. Er wordt per jaar circa 3 miljoen euro betaald aan WW-uitkeringen door de fruittelers in Nederland, maar de fruittelers en de seizoen werknemers zien niets van dit geld terug. Hierdoor zijn de lonen van seizoen werknemers bijna even hoog als dat van Nederlandse werknemers. Doordat het moeilijk is om Nederlandse werknemers te vinden, zijn de fruittelers wel genoodzaakt om werknemers vanuit het buitenland te halen.

3.2.10 Waarderingsmethodiek

De geïnterviewde personen zijn van mening dat de fruitteeltopbrengst per jaar sterk verschilt door weersomstandigheden en ziekten in het gewas, hierdoor kan er voor de inkomensschade niet alleen van het gemiddelde van 3 jaar boekhouding uitgegaan worden. De saldoberekening uit de KWIN-Fruit 2009-2010 is door deskundige instanties opgesteld en geeft een goed gemiddeld beeld van de fruittelers in Nederland. De geïnterviewde personen zien dan ook graag een combinatie van het gemiddelde van 3 jaar boekhouding en de saldoberekening, zodat er een beter beeld ontstaat van de inkomstenschade van het fruitteeltbedrijf dat onteigend wordt.



De meeste geïnterviewde personen zijn van mening dat er in de saldoberekening van de KWIN-Fruit 2009-2010 een aantal factoren niet voldoende terug te vinden zijn. Zo zou volgens de geïnterviewde personen de watervoorziening mee genomen dienen te worden of de maatregelen om aan de waterbehoefte te voldoen. Hierbij speelt de kwaliteit en de bereikbaarheid van het water een grote rol.

Voor de waterkwaliteit bepaling, zullen er testen uitgevoerd dienen te worden, als voorbeeld is de “toelichting waterkwaliteit in de fruitteelt” dat in 2007 opgesteld is door Altic uit Dronten, als bijlage VIII toegevoegd. Hierin staan de waardes beschreven waaraan de waterkwaliteit bij droogte berekening, nachtvorstbescherming, druppelbevloeiing en fertigatie aan moet voldoen.

De meeste geïnterviewde personen zijn van mening dat de kwaliteit van de opstand, niet voldoende benaderd wordt via de saldoberekening die in de KWIN-Fruit 2009-2010 staat. Er wordt met deze saldoberekening alleen gekeken naar de cijfers die in de KWIN-Fruit 2009-2010 zijn opgenomen en niet naar de kwaliteit van de opstand bij de fruitteler, hun mening is dan ook dat er veel verschil kan zitten tussen de opstand bij verschillende telers. Volgens de geïnterviewde personen bepaald de kwaliteit van de opstand namelijk niet alleen de waarde van de opstand maar ook de productie en kwaliteit van het fruit.

Sommige fruittelers zijn van mening dat de schaalgrootte invloed heeft op de kosten van inkoop van materieel en materialen. Bij grotere inkopen zal de gemiddelde prijs lager zijn, waardoor de prijs van benodigd materieel en materialen per hectare lager zijn.

Bij afname van het areaal door onteigening moet er volgens de geïnterviewde fruittelers ook rekening gehouden worden met de overcapaciteit aan materiaal, materieel en werknemers, bovendien zal er bij afname van het areaal ook gekeken moeten worden of het bedrijf nog levensvatbaar is.

De waardering van ‘ideale’ percelen zal volgens de geïnterviewde personen hoger moeten zijn dan minder ‘ideale’ percelen, om te bepalen of een perceel ‘ideaal’ voor de fruitteelt is, zal er gekeken moeten worden naar de kwaliteit van de grond, de watervoorziening (kwaliteit en bereikbaarheid), de locatie van de grond(nabijheid), perceelvorm en de ontsluiting van het perceel.

Wanneer bij reconstructie een deel van het bedrijf onteigend wordt en de fruitteler een nieuw perceel toe gewezen krijgt, zal er volgens de geïnterviewde personen ook gekeken moeten worden of het perceel ‘ideaal’ gelegen is aan de hand van zojuist genoemde eigenschappen.



Zoals in paragraaf 3.2.4 te lezen is, kan een peren aanplant tot wel 50 jaar in productie zijn, daarom is het volgens de geïnterviewde personen bij reconstructie ook mogelijk om de bomen mee te nemen naar de nieuwe locatie wanneer de bomen niet ouder zijn dan 20 jaar. Voor de herinplant kan voor één jaar de volledige en voor het tweede jaar de helft aan inkomstenderving berekend worden. Hierna zijn de perenbomen weer op volle productie.

Wanneer bij de bijkomende schade “omrijschade” vergoed wordt zal volgens één fruitteeler gekeken moeten worden naar de eventuele opvolging van de fruitteeler, wanneer een fruitteeler om moet rijden in verband met maatregelen die het gevolg zijn van onteigening is het niet volledig om de omrijschade te kapitaliseren met factor 10 en daarmee 13 jaar te vergoeden, want door het onteigenen hebben eventuele opvolgers van de fruitteeler ook last van omrijschade en kan de omrijschade doorlopen tot vele jaren na de onteigening.

Bestemmingsplannen en de daarbij behorende mogelijkheden of beperkingen zijn van invloed op de waardebeoordeling. Bij verplaatsing kan er bijvoorbeeld een verandering van de bestemming zijn die er voor zorgt dat nevenactiviteiten niet meer mogelijk zijn, waardoor inkomsten die er in het verleden waren niet gecontinueerd kunnen worden. Nevenactiviteiten zijn namelijk alleen mogelijk als bijkomende inkomstenbron. Doordat dit van grote invloed kan zijn op het inkomen van de fruitteeler is het belangrijk om dit mee te nemen in de saldoberekening uit de KWIN-Fruit 2009-2010.

Wanneer al langere tijd bekend is dat een fruitteeltbedrijf in de toekomst onteigend zal worden zal de motivatie om te investeren en te vernieuwen in het bedrijf afnemen daardoor zal een slechtere staat van het bedrijf ontstaan. Dit zal volgens enkele fruitteelers in de berekening van de inkomstenschade mee genomen dienen te worden.

Een ander aspect dat volgens de geïnterviewde personen ook niet voldoende benoemd wordt in de KWIN-Fruit 2009-2010 is de locatie ten opzichte van de afzet mogelijkheid, sorteer- en koelmogelijkheden waar op dat moment gebruik van wordt gemaakt. Zo zou huisverkoop langs bijvoorbeeld een provinciale weg beter gewaardeerd moeten worden dan de huisverkoop langs een landweg die achteraf ligt.

3.2.11 Vergelijking fruitteeltgebieden

Het Kromme Rijngebied is een zeer goed fruitteeltgebied, dat vergelijkbaar is met de Betuwe. De Betuwe is van oudsher het fruitteeltgebied van Nederland. Hier vandaan wordt dan ook het meeste fruit van Nederland geëxporteerd. Doordat het Kromme Rijngebied direct aan de Betuwe grenst, worden deze twee gebieden ook wel als vergelijkbaar ervaren door de geïnterviewden.



Het Kromme Rijngebied en de Betuwe zijn gebieden die achter de handelshaven van Europa, Rotterdam en voor het handelsgebied in Duitsland, het Ruhrgebied liggen hierdoor is er veel doorhandel van fruit in deze gebieden.

In de Betuwe en het Kromme Rijngebied zijn veel veilingen, handelaren, koelhuizen en sorteerstations gevestigd die zorgen voor de im- en export van fruit.

Een groot nadeel van deze gebieden is het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden voor de fruittelers door de sterk uitbreidende bebouwing. Het Kromme Rijngebied heeft, volgens de geïnterviewden, als extra voordeel op de Betuwe dat het dichterbij de Randstad ligt wat meer regionale handel als gevolg heeft.

Het Kromme Rijngebied en de Betuwe hebben ook nog als voordeel de hoeveelheid en de kwaliteit van het water. Doordat er veel kanalen, rivieren en sloten in deze gebieden aanwezig zijn hebben fruittelers veelal voldoende water voor (nachtvorst)beregening en irrigatie. Een nadeel voor het Kromme Rijngebied en de Betuwe zijn de grotere kans op hagel t.o.v. andere gebieden in Nederland.

De overige gebieden in Nederland hebben allemaal zo zijn eigen voor- en nadelen, die hieronder benoemd worden:

Fruittelers in Zeeland, Noord-Holland en Flevoland hebben als voordeel dat er grote percelen zijn waar fruit geteeld kan worden, waardoor er mooie en aan één gesloten bedrijven ontstaan wat het telen gemakkelijker en goedkoper maakt. Zeeland is van oudsher ook een redelijk handelsgebied voor fruit doordat het tussen de steden Rotterdam en Antwerpen ligt. Vroeger waren er in Zeeland en Noord-Holland ook veilingen die voor de afzet zorgden, nu die weg zijn is de fruitteelt veel minder interessant voor de fruittelers geworden.

Als grootste nadeel heeft Zeeland de watervoorziening in het gebied, er is in de provincie Zeeland een groot gebrek aan zoet water wat er voor zorgt dat ze minder of niet kunnen beregenen.

De fruittelers in Noord-Holland hebben als voordeel dat ze klimatologisch beter liggen en daardoor minder kans hebben op nachtvorst en hagel. Daar in tegen hebben de fruittelers in Flevoland en Limburg juist meer kans op hagel. Een voordeel voor de Limburgse fruittelers is dat ze centraal gelegen zijn tussen de landen België en Duitsland en die hebben van oudsher hun handel in en rondom Limburg met België en Duitsland.

Alle fruittelers in Zeeland, Noord-Holland, Limburg en Flevoland hebben als nadeel dat ze te ver van het handelsgebied van Nederland, de Betuwe en het Kromme Rijngebied, liggen.



H 4 Conclusie en aanbevelingen

In de vorige hoofdstukken is er onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen en verwachtingen in de fruitteeltsector en de invloed van de ontwikkelingen en verwachtingen op de schadeloosstelling. Daarnaast is onderzocht hoe de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet, wettelijk opgesteld wordt en of dat deze manier van schadeloosstelling volledig is. In de vorige hoofdstukken zijn alle onderzoeksvragen aanbod gekomen en beantwoord, aan de hand van de antwoorden op de onderzoeksvragen kan er in dit hoofdstuk antwoordt gegeven worden op de probleemstelling uit hoofdstuk 1:

Hoe kan er nu en in de toekomst een volledige schadeloosstelling, bij onteigening van een fruitteeltbedrijf, bepaald worden?

In paragraaf 2.2 is de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet, beschreven. Hierin is beschreven dat de vermogensschade, de inkomensschade en de bijkomende schade, de drie schades zijn die vergoed dienen te worden.

Wanneer de factoren in de volgende paragrafen 4.1 t/m 4.3 meegenomen worden bij de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, is volgens het onderzoek de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet, als volledig te benoemen.

4.1 Vermogensschade

Om een volledige schadeloosstelling op te stellen wordt er begonnen met de vermogensschade te berekenen, zoals in subparagraaf 2.2.1 besproken is. Bij deze vermogensschade berekening wordt de grond, bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, materieel, materiaal en opstand meegenomen in de berekening.

De grondprijs kan bepaald worden aan de hand van grondtransacties die op te vragen zijn bij het Kadaster, de woningen en bedrijfsgebouwen kunnen gewaardeerd worden door middel van de referentiemethode of via de huur- of kapitalisatiemethode. Waarde van materieel, materiaal en opstand kunnen bepaald worden aan de hand van de KWIN-Fruit 2009-2010 of door aanvragen te doen bij leveranciers.

Tijdens het onderzoek zijn er factoren naar voren gekomen die volgens het onderzoek niet volledig in de vermogensschade meegenomen worden, bij een volledige schadeloosstelling van een fruitteeltbedrijf bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet, deze factoren zijn:



De **kwaliteit van de opstand** is een aspect dat volgens het onderzoek meegenomen moet worden bij de vermogensschade waardering, wanneer er een opstand van mindere kwaliteit aanwezig is op het fruitteeltbedrijf zal deze lager gewaardeerd moeten worden dan een opstand met goede kwaliteit, omdat de kwaliteit van de opstand de waarde van de opstand bepaald.

Aanbeveling:

De kwaliteit van de opstand kan bepaald worden door het inschakelen van een deskundige die let op gezondheid, staat van onderhoud en groeikracht van de opstand.

De waardering **van 'ideale' percelen** zal hoger moeten zijn dan minder 'ideale' percelen, omdat er bij een perceel dat 'ideale' eigenschappen heeft, hogere opbrengsten en lagere kosten gerealiseerd kunnen worden.

Aanbeveling:

Om te bepalen of een perceel 'ideaal' is dient er gelet te worden op de kwaliteit van de grond, de watervoorziening (bereikbaarheid), de locatie van de grond(nabijheid), perceelvorm en de ontsluiting van het perceel.

4.2 Inkomensschade

De bepaling van de inkomensschade voor de volledige schadeloosstelling die fruittelers leiden bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet, zal naar aanleiding van het onderzoek bepaald moeten worden, wanneer mogelijk, door een combinatie van het gemiddelde van drie jaar boekhouding en de inkomstenbenadering aan de hand van de saldobegroting uit de KWIN-Fruit 2009-2010. Deze saldobegroting wordt opgesteld door de kengetallen die in de KWIN-Fruit 2009-2010 opgesteld zijn. Wanneer er een gemiddelde te bepalen is uit de boekhouding van drie voorgaande jaren, is een combinatie van deze twee methodes volgens onderzoek nodig in verband met de specifieke eigenschappen van fruitteeltbedrijven, ieder fruitteeltbedrijf en iedere teler is namelijk anders.

De in paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 beschreven inkomensschade berekening, volgens de saldoberekening uit de KWIN-Fruit 2009-2010, is naar aanleiding van het onderzoek niet volledig te noemen, de volgende factoren dienen uit onderzoek meegenomen moeten worden bij de bepaling van de volledige schadeloosstelling bij fruitteeltbedrijven, bij onteigening op basis van de Onteigeningswet.



Er is een grote variatie in de **kwaliteit van de opstand** bij fruitteeltbedrijven. De kwaliteit van de opstand bepaalt niet alleen de vermogensschade, maar ook hoeveelheid productie en de kwaliteit van het product. Wanneer een opstand van mindere of betere kwaliteit is, is de opstand niet enkel minder of meer waard, maar geeft de boom ook minder of meer productie/kwaliteit van het fruit, dat mede bepalend is voor de opbrengst per hectare. Daarom is uit onderzoek gebleken dat de kwaliteit van de opstand ook bij de inkomensschade berekening meegenomen dient te worden.

Aanbeveling:

Om te beoordelen welke kwaliteit de opstand heeft, is het advies om hiervoor een fruitteeltdeskundige in te schakelen, die op basis van de gezondheid, staat van onderhoud en groeikracht van de opstand kan beoordelen wat de verwachte productie en kwaliteit van het fruit is.

De **locatie** van de fruitteler ten opzichte van de afzet mogelijkheden, zoals veilingen, handelaren, retailers, consumenten en van sorteer- en koelmogelijkheden, is van belang bij de bepaling van de inkomensschade. Wanneer een bedrijf gunstig gelegen is ten opzichte van de afzetmogelijkheid bespaard hij hier op transportkosten.

Bij huisverkoop is de ligging van de locatie ten opzichte van de potentiële klantenkring essentieel, wanneer een fruitteler met huisverkoop gunstiger gelegen is zal de fruitteler gemakkelijker en meer klanten kunnen werven, waardoor die meer omzet kan genereren.

Aanbeveling:

Bij de bepaling van de inkomensschade dient de ligging van de locatie meegenomen te worden. Er zal per situatie onderzoek plaats moeten vinden om te bepalen op welke wijze deze schade berekend kan worden en wat de waarde van de schade is.

De **schaalgrootte** van een fruitteeltbedrijf zal bij (gedeeltelijke) onteigening op basis van liquidatie, meegenomen moeten worden in de berekening van de inkomensschade, want door grootschalige inkoop kan een lagere kostprijs worden gerealiseerd, het geen resulteert in een beter bedrijfsresultaat.

Een ander aspect bij gedeeltelijke onteigening is dat er door het afnemen van het teeltareaal overcapaciteit van machines en materieel ontstaat, die vergoedt dient te worden.

Aanbeveling:

De winst die de fruitteler behaalt door grootschalige inkoop kan bepaald worden door de gehanteerde kortingen op te vragen bij de leveranciers. Om de overcapaciteit te berekenen kan er gebruik gemaakt worden van de KWIN-Fruit 2009-2010, waarin de kosten van machines en materiaal beschreven staan.



De huidige **teelttechnieken** zijn beschreven in de KWIN-Fruit 2009-2010. Indien nieuwe teelttechnieken ontwikkeld worden, die invloed hebben op de vermogensschade en/of de inkomensschade, bij het onteigenen van een fruitteeltbedrijf, dient dit meegenomen te worden in de volledige schadeloosstelling.

Aanbeveling

De kosten/ kengetallen van nieuwe teelttechnische ontwikkelingen die nog niet opgenomen zijn in de huidige KWIN-Fruit 2009-2010 dienen opgevraagd te worden bij de leverancier van de opstand of de ontwikkelaar van de teelttechniek en dienen meegenomen te worden bij de waardebepaling

Watervoorziening is een factor die volgens onderzoek in de saldoberekening, uit de KWIN-Fruit 2009-2010, niet mee genomen wordt in de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven, op basis van de Onteigeningswet. Voor nachtvorstbescherming en bij droogte is water essentieel voor fruitteeltbedrijven. Uit onderzoek is dan ook gebleken dat de beschikbaarheid en de kwaliteit van water belangrijke factoren zijn die meegenomen dienen te worden in de inkomensschade bepaling. Wanneer water namelijk niet of niet voldoende aanwezig is dan kan het leiden tot productie en/of kwaliteit verlies. De kosten die gemaakt dienen te worden om de beschikbaarheid en de kwaliteit van het water te optimaliseren worden bij de bijkomende schades besproken, omdat dit een eenmalige kostenpost is.

Aanbeveling:

De kwaliteit van het water kan bepaald worden door navraag te doen bij het waterschap, dat werkzaam is in het gebied waar het te onteigenen perceel gelegen is. Bij de bepaling van de beschikbaarheid van het water zal er gelet dienen te worden op de ligging ten opzichte van het oppervlaktewater en de hoeveelheid water dat aangevoerd wordt dit kan ook nagevraagd worden bij het waterschap.

Uit onderzoek is gebleken dat de **nevenactiviteiten** van een fruitteeltbedrijf meegenomen dienen te worden in de inkomstenbenadering, omdat nevenactiviteit voor extra inkomsten kunnen zorgen.

Aanbeveling:

Wanneer er een goede boekhouding aanwezig is, zal in de boekhouding de inkomsten die behaald worden uit de nevenactiviteit te herleiden zijn. Wanneer er geen goede boekhouding aanwezig is of de nevenactiviteit nog niet in de boekhouding opgenomen is en de inkomstenschade beredeneerd wordt aan de hand van de saldobegroting uit de KWIN-Fruit 2009-2010, dienen de inkomsten uit de nevenactiviteit bepaald te worden door onderzoek te verrichten naar de extra inkomsten die verkregen worden door de nevenactiviteit.



De mogelijkheden en/of de beperkingen van het fungerende **bestemmingsplan** zijn volgens het onderzoek van invloed op de waardebeoordeling. Wanneer bij reconstructie het fruitteeltbedrijf op een nieuwe locatie komt, kan er andere wet- en regelgeving en/of certificeringen van toepassing zijn op het fruitteeltbedrijf, waardoor de fruitteeler mogelijkheden of beperkingen krijgt die mee genomen moeten worden bij de inkomensschade. Bij verplaatsing kan er bijvoorbeeld een verandering van de bestemming zijn die er voor zorgt dat nevenactiviteiten niet meer mogelijk zijn, waardoor inkomsten die er in het verleden waren niet gecontinueerd kunnen worden.

Aanbeveling:

In het bestemmingplan dient er gekeken te worden naar de mogelijkheden en beperkingen voor het fruitteeltbedrijf, wanneer deze bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet, schadeloosgesteld dient te worden. Naar deze mogelijkheden of beperkingen dient onderzoek gedaan te worden om te bepalen wat de waarde van de mogelijkheid of beperking is.

In de KWIN-Fruit 2009-2010 zijn de bestaande **clubbrassen** benoemd en is aangegeven dat deze andere waarden vertegenwoordigen dan de bestaande reguliere rassen.

De verwachting is dat er op korte termijn nieuwe clubbrassen aan het sortiment clubbrassen zullen worden toegevoegd, waarbij de waardebeoordeling moet worden bepaald als een bestaand clubras.

Aanbeveling

Nieuwe clubbrassen die op de markt worden gebracht voordat deze zijn opgenomen in de toekomstige KWIN-Fruit dienen te worden gewaardeerd als de huidige clubbrassen. Mochten er clubbrassen ontwikkeld worden, waarbij andere kosten, opbrengsten of kengetallen horen dan bij de bestaande clubbrassen, dan moet hierover navraag gedaan worden bij de 'eigenaar' van het clubras.

4.3 Bijkomende schade

In paragraaf 2.2.4 is het laatste onderdeel de bijkomende schade, van de volledige schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet, beschreven. Uit het onderzoek is gebleken dat dit niet volledig is, de volgende aspecten zouden, volgens het onderzoek, hier aan moeten worden toegevoegd.



Zoals in subparagraaf 4.2 al besproken is, is de watervoorziening voor nachtvorstbescherming en bij droogte essentieel voor fruitteeltbedrijven.

De maatregelen die getroffen moeten worden om dezelfde kwaliteit en beschikbaarheid van water te verkrijgen, bij reconstructie, dienen bepaald en vergoed te worden.

Aanbeveling:

De bepaling van de kosten om de beschikbaarheid en dezelfde kwaliteit van water te verkrijgen kan bepaald worden aan de hand van de KWIN-Fruit 2009-2010 of doormiddel van aanvragen bij leveranciers.

De omlooptijden worden door de ontwikkeling van nieuwe teeltsystemen steeds langer. Voor peren, die tot wel 50 jaar productief kunnen zijn, is het bij reconstructie ook mogelijk om de bomen mee te nemen naar de nieuwe locatie. Vervolgens hoeft hierbij alleen het productieverlies van de eerste 1,5 jaar vergoed te worden, in plaats van de inkomensschade te kapitaliseren met de factor 10. De bijkomende schades zoals de, aanloop en/of stagnatiekosten, verplaatsing- en/of herinrichtingskosten dienen bij reconstructie in beide gevallen bepaald te worden.

Aanbeveling:

Om de afweging te maken tussen de verplaatsing of nieuwe aanplant van een peren boomgaard bij reconstructie, is het advies om de verplaatsingskosten op te vragen bij een gespecialiseerde fruitteelt- loonwerker. De kosten voor de nieuwe aanplant (stichtingskosten) zijn terug te vinden in de KWIN-Fruit 2009-2010. Daarnaast dient de inkomensschade met behulp van de saldoberekening uit de KWIN-Fruit 2009-2010 berekend te worden. Door deze berekeningen te vergelijken kan er een keuze gemaakt worden voor nieuwe aanplant of de huidige opstand te verplaatsen.

Bij de inkomensschade berekening op basis van liquidatie is de mogelijkheid om de perenbomen te verkopen, wanneer deze niet ouder zijn dan 15 jaar. Wanneer de bomen ouder zijn is het niet meer aantrekkelijk om ze te verkopen, door de hogere verplantkosten. Wat de waarde van de opstand is bij verkoop, kan doormiddel van een bomentaxateur of aan de hand van het huidige aanbod op de markt, bepaald worden.

Vanuit de afzetmarkt komt steeds meer vraag naar toepassing van kwaliteitssystemen en certificeringen. De kosten die hieruit voortvloeien kunnen volgens onderzoek niet doorgerekend worden naar de afnemers, waardoor de kostprijs verhoogd wordt.

Aanbeveling

Bij de bepaling van de bijkomende schade dienen, indien van toepassing, de kosten om aan een kwaliteitssysteem of certificering te voldoen, vergoed worden.



De opgelegde wettelijke regelgeving ten aanzien van de spuitvrije zone kan van invloed zijn op de gronden die gelegen zijn naast de te onteigenen grond, bij reconstructie kan de regelgeving van invloed zijn op het te onteigenen perceel.

Aanbeveling

Bij liquidatie dient rekening gehouden te worden met de spuit vrije zone, die gelden voor of op de naast gelegen percelen.

Bij reconstructie dient de schade die voortvloeit uit een beperking van het te onteigenen perceel te worden vergoed.

Wanneer bovenstaande factoren meegenomen worden in de bepaling van de schadeloosstelling van fruitteeltbedrijven bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet dan zal volgens onderzoek de schadeloosstelling volledig zijn.



Literatuurlijst

- CBS [Centraal Bureau voor de Statistiek], 2010
- Drijver- van Rijckevorsel, J.E.F.M. den & A.W. van Engen, *‘Onteigening’*,
reeks recht en praktijk, derde druk, Kluwer BV, Deventer, (2003).
- Emmerik, F.H., *‘Berichten Buitenland Special Fruit’*, (nov. 2009), nummer 11
- Feenstra, F. & T. Pons, *‘Toekomstgericht investeren in hardfruit’*,
ABN-AMRO Agrarische bedrijven, (2010).
- Have, G.G.M. ten, *Taxatieleer vastgoed 2*, vierde druk,
Wolters-Noordhof, Groningen/Houten, (2007).
- Kousemaeker, F.J.M. de & M.A.J.C.M. van Agt, *‘Praktijkaspecten Vastgoed’*, zevende druk,
Wolters-Noordhof, Groningen/Houten, (2007).
- Heijerman-Pepelman & Roelofs, *‘KWIN-Fruit 2009-2010’*,
Praktijkonderzoek Plant & omgeving B.V., Wageningen (2010)
- Werf, G.W. van de, *‘Notitie spuitzone beleid gemeente Wijk bij Duurstede’*,
Gemeente Wijk bij Duurstede, (2009)
- www.agridirect.nl, *‘Aantal fruittelers dat wil uitbreiden licht gedaald’*,
AgriDirect, specialist in Agrimarketing’, Roggel, (2010)
- www.agriholland.nl, (2006)
- www.boerderijwinkels.net, (2010)
- www.globalgap.org, (2010)
- www.LEI.nl, (2010)
- www.newsationsbv.nl, (2010)
- www.rivm.nl, (2010)
- www.tuinbouw.nl, *‘Nederland als Internationaal tuinbouwcentrum’* en
‘De toekomst van de Nederlandse tuinbouwsector’, Productschap Tuinbouw, (2009)
- www.uvw.nl, *‘Wijzigingen lozingsbesluit open teelt en veehouderij’*,
Unie van Waterschappen, (2007)
- www.ofh.nl, (2010)
- www.wetboek-online.nl, (2010)



Bijlagen

BIJLAGE I.	DE ONTEIGENINGSWET
BIJLAGE II.	ONTEIGENINGSPROCEDURE
BIJLAGE III.	TAXATIEMETHODEN
BIJLAGE IV.	VOORBEELD SALDOBEREKENING
BIJLAGE V.	HAGELSCHADEVERZEKERING GEWASSENLIJST 2010 OFH
BIJLAGE VI.	TARIEVENLIJST GLOBALGAP CERTIFICERING.
BIJLAGE VII.	VOORBEELD INTERVIEW FRUITTELER
BIJLAGE VIII.	TOELICHTING WATERKWALITEIT IN DE FRUITTEELT



Bijlage I. De Onteigeningswet

Een van de sterkste rechten in Nederland is het eigendomsrecht, om dit recht te ontnemen moet met zorgvuldigheid de onteigeningsprocedure gevolgd worden. De procedure bestaat uit twee fasen, namelijk de administratieve en de gerechtelijke fase.

Het onteigenen van de eigendom van een onroerende zaak is vastgelegd in artikel 14 van de Grondwet. Hieruit blijkt dat er alleen sprake van onteigening kan zijn, indien de situatie voldoet aan drie hoofdregels:

1. Er is een algemeen belang;
2. De rechthebbende is vooraf verzekerd van een schadeloosstelling;
3. Rechthebbende (betrokken partijen) moeten voldoen aan de bij wet gestelde voorschriften (Have, G.G.M. ten, 2007)

Er zijn veel doelen waarvoor onteigend kan worden, hiervoor zijn diverse onteigeningstitels opgesteld met elk een eigen procedure.

De belangrijkste en meest voorkomende onteigeningstitels zijn:

Titel IIa:

Onteigening van wegen, bruggen, bermen, bermsloten en kanalen en onteigening voor aanleg en verbetering van wegen, bruggen, spoorwegwerken, kanalen, havenwerken, werken ten behoeve van de bestrijding van verontreiniging van oppervlaktewateren en terreinen en werken voor de luchtvaart, alsmede ten behoeve van verbetering of verruiming van rivieren;

Titel IV:

Onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling van de volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet (De Kousemaker & van Agt 2007, p.308-315).



Bijlage II. Onteigeningsprocedure

Fase	Art. Ow	Actie	Termijn	Delegatie/Mandaat
Delegatiebesluit	80	Delegatiebesluit onteigening (artikel 10.1.2 Awb en 156 Gemw)		Raad besluit de bevoegdheid tot start procedure en eerste tervisielegging te delegeren aan college
Administratieve procedure (voorbereiding)	80.1	Besluit tot opstarten procedure en eerste ter inzage legging onteigeningsplan (artikel 3.11 Awb)		Gedelegeerd aan het College
		Kennisgeving (publicatie en kennisgevingsbrief) ter inzage legging (artikel 3.12 Awb)		Gedelegeerd aan het College
		Belanghebbenden kunnen schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.15 Awb)	6 weken (artikel 3:16 Awb)	
		B&W geven reactie op zienswijze(n) en formuleren raadsvoorstel	Enkele weken	
Administratieve procedure	79.1	Besluit tot onteigening (en vaststelling onteigeningsplan) inclusief reactie op de ingediende zienswijzen		Raadsbesluit (blijft bevoegdheid raad)
	84.1	Tweede ter inzage legging onteigeningsplan, overeenkomstig artikel 3:44, lid 1, sub a Awb, gelijktijdig met voordracht aan de Kroon	Gelijk aan zienswijzentermijn, derhalve 6 weken (artikel 3:11 lid 4 Awb)	
	80.3	Voordracht onteigeningsplan aan de Kroon	Binnen 6 maanden na einde eerste zienswijzentermijn	Voordracht aan Kroon (verzenden van brief) wordt gemandateerd aan College
	84.2	Kennisgeving (publicatie en kennisgevingsbrief) ter inzage legging (artikel 3:44 Awb)		Uitvoeringshandelingen worden gemandateerd aan College
	84.3	Belanghebbenden, die tijdig met hun zienswijzen kwamen, kunnen schriftelijk bedenkingen naar voren brengen bij de Kroon	Gedurende 6 weken, vanaf het tijdstip van tervisielegging	
	86 79	Beslissing Kroon Goedkeuring dan wel afwijzing Mededeling aan: 1. Gedeputeerde Staten 2. Gemeente bestuur 3. Eigenaren 4. Andere rechthebbenden	Binnen 9 maanden na einde tweede ter inzage legging	
	86.3	Publicatie van het KB en het raadsbesluit in Staatscourant door Kroon		Verzorgt de Kroon
Gerechtelijke procedure	18	Dagvaarding	Binnen 2 jaar na het KB (artikel 87 lid 8 Ow), maar niet eerder dan dat bestemmingsplan onherroepelijk is	

(bron: www.rijkswaterstaat.nl)

Bovenstaand schema wordt hierna verder toegelicht.



De minnelijke verwerving

Voor dat er overgegaan kan worden naar de administratieve fase moet er geprobeerd worden om de onroerende zaak in minnelijk overleg te verkrijgen. Voordat er overgegaan kan worden naar de administratieve fase dienen er voldoende pogingen te zijn ondernomen om de onroerende zaak via minnelijk overleg te verkrijgen, wanneer dit, volgens de Kroon voldoende getracht is en het niet lukt, kan de administratieve fase van start gaan.

De administratieve procedure

De administratieve procedure dient ervoor om de urgentie en het publiek belang vast te stellen van de verwerving van de onroerende zaak. De Kroon neemt uiteindelijk een besluit tot onteigening, voordat de Kroon een onteigeningstitel afgeeft, toetst hij de situatie aan het nut en de noodzaak tot onteigening.

De Kroon zal niet eerder overgaan tot besluitvorming van onteigening, nadat er tijdens de administratieve fase een serieuze poging is ondernomen om het te onteigenen via minnelijke weg te verkrijgen. De minnelijke verwervingspoging hoeft echter niet volledig te zijn afgerond alvorens de Kroon het onteigeningsbesluit vaststelt. Ook tussen het door de Kroon genomen onteigeningsbesluit en de dagvaarding moet sprake zijn van een serieuze poging tot minnelijke verwerving. Tijdens de minnelijke onderhandelingen kunnen de onteigenende partij en de te onteigenen partij onderling afspraken maken die afwijken van de wettelijke regelgeving.

Naast het ontbreken van de minnelijke fase kan de Kroon tevens geen onteigeningsbesluit nemen, als de te onteigenen partij gebruik maakt van de mogelijkheid tot zelfrealisatie. Indien een grondeigenaar zelf in staat is de gewenste plannen van bijvoorbeeld de gemeente te realiseren, is er geen noodzaak tot onteigening. De te onteigenen partij die van de mogelijkheid tot zelfrealisatie gebruik wilt maken, dient dit echter in de administratieve fase kenbaar te maken.

Ook als de termijn tot het realiseren van de plannen waarvoor de te onteigenen partij wil onteigenen te ver in de toekomst ligt of als het te onteigenen perceel voor de realisering van een plan niet noodzakelijk is, is er geen sprake van een noodzaak tot onteigening. (Drijver-van Rijckevorsel, J.E.F.M. den & A.W. van Engen, 2003)

De gerechtelijke procedure

De tweede fase van de onteigeningsprocedure is de gerechtelijke fase, in deze fase wordt het eindvonnis verkregen en de schadeloosstelling vastgesteld. De rechter controleert in deze fase of er aan de formele vereisten van de administratieve fase is voldaan, hij toetst zo nodig de onteigeningstitel en spreekt hierna de onteigening uit, de rechter zal ook het bedrag voor de schadeloosstelling vast stellen. (Drijver- van Rijckevorsel, J.E.F.M. den & A.W. van Engen, 2003)



Schadegerechtigden

Niet iedereen die direct te maken heeft met een onteigening komt in aanmerking voor een volledige schadeloosstelling, daarom is er onderzocht en wordt er hier uitgelegd wie er in aanmerking komen voor een volledige schadeloosstelling bij onteigening.

In de Onteigeningswet staat beschreven wie er in aanmerking komen voor de volledige schadeloosstelling bij onteigening, op basis van de Onteigeningswet. In de eerste plaats natuurlijk de eigenaar van de te onteigenen onroerende zaak, maar daarnaast ook de zakelijk rechthebbenden en derde belanghebbenden.

De economische eigenaar is geen rechthebbende en zal zijn schade bij de juridische eigenaar moeten verhalen op basis van ongerechtvaardigde verrijking. In artikel 4, lid 1 Onteigeningswet zijn de zakelijk rechthebbenden nader omschreven, het betreft hier de zakelijk rechthebbenden van opstal, erfpacht, vrucht(gebruik), bewoning of beklemming.

De derde belanghebbenden staan omschreven in artikel 3, lid 2 Onteigeningswet. Dit zijn de beperkt gerechtigden, huurders, onderhuurders, pachters, onderpachters, bezitters, eigenaren in geval van gemeenschappelijke eigendom en zij die op de te onteigenen zaak of op een recht waaraan dat is onderworpen, beslag hebben gelegd (Kousemaeker, F.J.M. de & M.A.J.C.M. van Agt, 2007 & Drijver- van Rijckevorsel, J.E.F.M. den & A.W. van Engen, 2003)

Schadeloosstelling

Om te onderzoeken of de huidige methode van bepaling van de volledige schadeloosstelling volledig is zal er eerst bekeken worden wat de volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet in houdt en wat de huidige methodiek is.

Onteigenen op basis van een volledige schadeloosstelling heeft als doel er voor te zorgen dat de onteigende voor en na de onteigening in gelijkwaardige positie blijft. Dit betreft zowel voor vermogen als het inkomen, zonder dat hij in de feitelijke toestand er op achter uit gaat. (Drijver- van Rijckevorsel, J.E.F.M. den & A.W. van Engen, 2003)

In artikel 40 van de Onteigeningswet staat de schadeloosstelling als volgt beschreven:

De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. (www.wetboek-online.nl, mei 2010)

Dit artikel wijst uitdrukkelijk op twee aspecten, namelijk dat de schadeloosstelling volledig dient te zijn en er moet duidelijk gemaakt worden dat de onteigening noodzakelijk is.



De schade die vergoedt dient te worden bij onteigening is in drie hoofdgroepen onder te verdelen:

- Vermogensschade, is de werkelijke waarde van het onteigende, de grond en de opstallen, waarbij deskundigen uit moeten gaan van een verkoop in het vrije economisch verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper (artikel 40b Onteigeningswet);
- Inkomensschade, ontstaat door het verbreken van de band tussen de zaak en het gebruik(er) ervan en moet vastgesteld worden door deskundigen;
- Bijkomende schades, zijn overige schades die de onteigenende oploopt door het onteigenen van zijn grond. (Kousemaeker, F.J.M. de & M.A.J.C.M. van Agt, 2007)

Deze verschillende schades zullen in de volgende paragrafen verder toegelicht worden.

Vermogensschade

Werkelijke waarde

Om de vermogensschade te bepalen moet er van uit gegaan worden, dat het een fictieve verkoop zou zijn op basis van het vrij economisch verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper.

Bij het bepalen van de waarde dient rekening gehouden te worden met de verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde houdt in, de extra waarde boven de waarde met de huidige bestemming. Als er bij marktpartijen omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er in de toekomst bijvoorbeeld woningontwikkeling mogelijk is op een perceel agrarische grond, dan zullen marktpartijen hier bij aan- en verkoop in het economisch verkeer rekening mee houden en dit verwerken in de prijs. (Kousemaeker, F.J.M. de & M.A.J.C.M. van Agt, 2007)

Waardevermindering van het overblijvende

Bij onteigening van een gedeelte van een onroerende zaak, heeft de onteigening ook invloed op het overblijvende gedeelte.

In artikel 38, Onteigeningswet is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden de eigenaar ook overneming van het overblijvende kan vorderen door de onteigenende partij:

- Gebouwen, waarvan de onteigenende partij slechts een gedeelte onteigent, moet de onteigenende partij op vordering van de eigenaar in zijn geheel overnemen;
- Overneming van het totale erf door de onteigenende partij kan de eigenaar vorderen indien er niet meer dan 1/4 van de oorspronkelijke oppervlakte overblijft of als de oppervlakte kleiner wordt dan 10 are;

Een eigenaar kan geen overneming van het erf vorderen als de overblijvende grond grenst aan een ander perceel grond van dezelfde eigenaar. (www.wetboek-online.nl, mei 2010)



Indien de eigenaar geen overneming van het overblijvende kan vorderen, heeft de onteigening invloed op de waarde van het overblijvende deel dat niet voor onteigening in aanmerking komt. Feitelijk kan er sprake zijn van een waardevermeerdering of een waardevermindering van het overblijvende deel.

In artikel 41, Onteigeningswet, is opgenomen dat bij het bepalen van de schadeloosstelling deskundigen rekening moeten houden met de mindere waarde, welke voor niet onteigende zaken, rechtstreekse en noodzakelijk gevolgen zijn van het verlies van de zaak. Ook hier dient, net als bij de waardebepaling van het onteigende, de schade een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg te zijn van de onteigening. (Drijver- van Rijckevorsel, J.E.F.M. den & A.W. van Engen, 2003)

Inkomensschade

Voordat deskundigen de inkomensschade kunnen bepalen, zullen zij in eerste instantie moeten beoordelen of er sprake is van verplaatsing of (gedeeltelijke) liquidatie.

Hierbij schatten zij in hoe een redelijk handelende ondernemer die onder dezelfde omstandigheden, maar zonder dat er sprake is van onteigening, op basis van zakelijke overwegingen, zal handelen.

De deskundigen beoordelen in eerste instantie welk van de twee alternatieven het meest reëel en redelijk is en dat alternatief geldt als uitgangspunt voor de verdere vaststelling van de schadeloosstelling. Als blijkt dat zowel verplaatsing als (gedeeltelijke) liquidatie beide redelijke alternatieven zijn, pas dan mag een kostenoverweging de doorslag geven en geldt het goedkoopste alternatief als uitgangspunt. (Have, G.G.M. ten, 2007)

Liquidatieschade

Als deskundigen het uitgangspunt van (gedeeltelijke) liquidatie hanteren, dan bepalen zij de schadeloosstelling van de inkomensschade op basis van de volgende aspecten:

- Jaarlijks inkomen c.q. winst.
- Rente vrijkomend kapitaal;
- Vrijkomende arbeid;

De beoordeling van het jaarlijkse inkomen c.q. de winst die de ondernemer van een bedrijf in de toekomst zal maken moet door deskundigen gebeuren. Mede op basis van de boekhouding van de afgelopen drie jaren en rekening houdend met de toekomstverwachtingen bepalen deskundigen de toekomstige winstverwachting.



Bij liquidatie komen de arbeidsuren van de ondernemer vrij. Hij is namelijk niet meer werkzaam in zijn eigen bedrijf en zou zijn arbeid dus via andere wijze kunnen opvullen, door bijvoorbeeld in loondienst te gaan.

Wat van een onteigende in de toekomst mag worden verlangd, hangt samen met zijn opleiding, zijn kundigheden, zijn persoonlijke omstandigheden, zoals voorkeur voor bepaalde werkzaamheden en financiën. Wanneer de onteigende naar maatschappelijk opvattingen niet meer in staat is om zijn arbeid ergens anders in te zetten, dan mag de vrijkomende arbeid niet mee gerekend worden. (Have, G.G.M. ten, 2007)

In sommige gevallen zal er geen sprake zijn van volledige liquidatie, maar van een gedeeltelijke, waarbij deskundigen bij de schadeloosstelling tevens rekening houden met bijvoorbeeld:

- Omrijshade, doordat bijvoorbeeld een weg de overblijvende (agrarische) gronden doorsnijdt en de onteigende daarom om moet rijden;
- Zwaarder drukkende lasten, zoals hogere afschrijvingslasten van productiemachines of andere vaste lasten in verhouding tot het aantal m² perceel;
- Snijschade, omdat de gronden lastiger zijn te bewerken door de overblijvende vorm;
- Schade wegens verkleining, waardoor de onteigende een mindere opbrengst per m² kan realiseren. (Have, G.G.M. ten, 2007)

Reconstructieschade

Bij reconstructie gaat het erom dat de onteigende een vergelijkbare, vervangende onroerende zaak ter beschikking krijgt, waarbij de onteigende in de zelfde economische positie komt als voor de onteigening.

Bij de onteigening van een onroerende zaak, zal de onteigende zijn bedrijf ergens anders voort moeten zetten, of wel op een bestaande locatie of wel op een nieuw te realiseren locatie. Bij reconstructie van de onroerende zaak zal de onteigende opnieuw moeten investeren in onroerende zaken en zullen er extra c.q. hogere kosten zijn, die vergoed dienen te worden. Bij het vaststellen van de schadeloosstelling moeten deskundigen onder meer rekening houden met vervangende huisvesting, inkomensverschillen, onrendabele top, omrijshade en de economische voor- en nadelen die dit oplevert, de zogenaamde nieuw voor oud correctie

De schade die de onteigende oploopt doormiddel van liquidatie of reconstructie is niet alleen voor het jaar waar de inkomensschade voor berekend wordt maar voor meerdere jaren. Daarom zijn er in de loop der jaren kapitalisatiefactoren voor de verschillende belanghebbende vastgesteld die er voor zorgen dat het berekende bedrag gekapitaliseerd kan worden.



Bij liquidatie maar ook bij reconstructie moet de rente uit vrijkomend kapitaal berekend worden, dit komt onder meer voort uit de vermogensschade, uit de opbrengst van de verkoop van diverse productiemiddelen en voorraden en de debiteuren minus de aflossing van crediteuren en (hypothecaire) verplichtingen. Vergoedingen van inkomensschade, gekapitaliseerde vergoedingen of eenmalige vergoedingen worden niet gezien als vrijkomend kapitaal. (Have, G.G.M. ten, 2007)

Kapitalisatiefactor

Bij onteigening op basis van een volledige schadeloosstelling wordt de schadeloosstelling in zijn geheel in één keer uitgekeerd. Hierin past niet een systeem waarin jaarlijks een bepaald bedrag uit gekeerd kan worden, daarom wordt het jaarlijks terugkerende bedrag gekapitaliseerd. Het jaarlijks terugkerende saldo van de schade minus de voordeelposten wordt doorgaans voor de eigenaar gekapitaliseerd met een factor 10. Voor de overige rechthebbende zijn andere kapitalisatiefactoren bepaald, deze factoren liggen redelijk vast, al dient de rechter de factor te bekijken per individueel geval. In tabel II.a zijn de kapitalisatiefactoren van alle rechthebbende, ten behoeve van de bepaling van de inkomensschade, weergegeven.

Tabel II.a Kapitalisatiefactoren

Rechthebbende	Kapitalisatiefactor
Gebruiker -eigenaar	10
Pachter van een hoeve	9
Pachter van los land	8
Huurder van een "publiektoegankelijke" bedrijfsruimte	7
Huurder van een niet "publiektoegankelijke" bedrijfsruimte	2 tot 5
Huurder van woning	2

Een aantal voorbeelden van jaarlijks terugkerende schades die gekapitaliseerd dienen te worden zijn:

- Hogere kosten van tijdelijke huisvesting en de kosten in verband met het duurder wonen in een vervangend pand,
- Jaarlijks hogere kosten voor investering, indien de bankrente minder dan 10% bedraagt,
- Inkomstenschade door verlies van opbrengst en relatief hogere vaste kosten,
- In de toekomst duurder werken door bijv. omrij schade, versnijdingen, splitsing van bedrijfsonderdelen. (Have, G.G.M. ten, 2007)



Bijkomende schades

Bij onteigening is het uitgangspunt dat de onteigende volledig schadeloosgesteld moet worden. Alle schades die dan een rechtstreeks verband met de onteigening hebben, moet vergoed worden. Welke schades de onteigende oploopt zal per situatie bepaald moeten worden en/of deze schades een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van de onteigening. Hierbij valt onder meer te denken aan de volgende benoemde eenmalige schades:

Aankoopkosten voor vervangende huisvesting, zoals te betalen overdrachtsbelasting, notariële- en kadastrale kosten en makelaarskosten;

Wederbeleggingskosten, dit zijn de aankoopkosten voor een belegger;

Financieringskosten, waarbij te denken valt aan de kosten voor het afsluiten van een (nieuwe) hypotheek, een eventuele boete voor vervroegde aflossing, afsluitprovisie, taxatiekosten en dergelijke;

Kosten uit handen breken, dit zijn extra kosten die een onteigende maakt, omdat hij een vervangende onroerende zaak koopt tegen een geforceerde hogere prijs dan de marktwaaarde. Het verschil tussen de geforceerde hogere prijs en de marktwaaarde komt voor schadeloosstelling in aanmerking;

Dubbele exploitatielasten, zoals naast de renteverliezen voor de nieuwbouw, ook nog huisvestingskosten voor de huidige onroerende zaak. Als de vervangende nieuwbouw echter binnen een redelijke termijn gerealiseerd is en er sprake is van een voortgezet gebruik om niet in de onteigende huisvesting, dan blijkt in de praktijk dat deze schade volgens deskundigen voldoende is gecompenseerd;

Verhuis- en verplaatsingskosten, zoals het inhuren van een verhuisbedrijf, maar ook het aanpassen van het drukwerk, het verplaatsen van productiemiddelen en dergelijke;

Inrichtingskosten, zoals de onteigende die bijvoorbeeld maakt om de onroerende zaak weer in de huisstijl van het bedrijf te brengen of een particulier die zijn woning opnieuw moet stofferen. Indien nodig zal ook hier een correctie nieuw voor oud plaatsvinden;

Stagnatieschade, dit betreft de inkomensschade die de onteigende lijdt tijdens de verhuizing;



Aanloopverliezen, deze schade kan zich voordoen bij bedrijven met een lokaal afzetgebied, dat de onteigende door een verhuizing (gedeeltelijk) kwijtraakt en daarna ergens anders weer (gedeeltelijk) moet opbouwen. Ook bij bijvoorbeeld teeltbedrijven komen aanloopverliezen voor, omdat de onteigende de nieuwe gronden opnieuw moet inzaaien;

Onrendabele top, dit is het gedeelte van de stichting- of verbouwingskosten in een vervangende onroerende zaak, waarvoor de onteigende bij directe verkoop geen vergoeding krijgt, omdat de onderhandse verkoopwaarde in de markt lager is;

De schade die de onteigende loopt doordat hij de goodwill die in zijn bedrijf zit door de onteigening niet te gelde kan maken. De deskundigen moeten bij de schadeloosstelling kijken naar het moment waarop de onteigende de goodwill zonder de onteigening te gelde zou maken en het bedrag van de goodwill vanaf dat moment contant maken naar heden en als eenmalige vergoeding aanduiden;

Belastingschade, de schade die een gevolg is van het in een keer ontvangen van de volledige schadeloosstelling waar extra belasting over betaald dient te worden;

Liquidatieschade, dit is schade opgelopen doordat de onteigende bijvoorbeeld productiemiddelen en/of voorraden moet verkopen onder de marktwaarde bij liquidatie van zijn bedrijfsvoering;

Proceskosten en kosten voor deskundige bijstand. (Have, G.G.M. ten, 2007)



Bijlage III. Taxatiemethoden

Vergelijkende benadering

Met de vergelijkende benadering wordt er, zoals de naam al aangeeft, vergeleken met soortgelijke objecten om tot de juiste waardebeoordeling te komen. De waarde van de grond wordt verkregen aan de hand van de transactieprijzen van vergelijkbare kavels. Voor woningen wordt veelal de referentiemethode gebruikt omdat daar meestal meerdere transacties van zijn. Voor bepaling van bedrijfmatige onroerende zaken wordt veelal de huurwaarde en/of de kapitalisatiemethode gebruikt. Doormiddel van het verzamelen van veel gegevens kunnen er succesvolle vergelijkingen gemaakt worden. Afhankelijk van het geen dat vergeleken moet worden kan de keuze gemaakt worden tussen de referentie-, huurwaarde- en de kapitalisatiemethode, deze methodes worden hieronder verder toegelicht.

Referentiemethode

Deze methode wordt veel toegepast bij de waardebeoordeling van woningen, dit komt doordat er veel transacties zijn van woningen waarmee vergeleken kan worden. Als referentie moet er wel voor een object gekozen worden die voldoet aan de zelfde eigenschappen, zoals soortgelijke locatie, van bepaalde soort en van bepaalde grootte. Kleine verschillen tussen het te waarderen object en het referentieobject moeten meegenomen worden in de bepaling van de waarde. Waardes van referentieobjecten kunnen aangevraagd worden bij het Kadaster en kunnen beredeneerd worden aan de hand van het huidige aanbod op de woningen- en gebouwenmarkt.

Huurwaardemethode

Bij de huurwaarde methode wordt er gekeken naar de huur die voor soortgelijke objecten betaald wordt. Deze methode wordt veelal gebruikt bij commercieel vastgoed, zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten. De huur wordt bepaald door de te verhuren vloeroppervlak, maar niet iedere vierkante meter in een gebouw heeft de zelfde prijs, dit komt doordat de vierkante meters niet allemaal de zelfde functie hebben in een pand of ruimte. De hoogte van de huur kan beredeneerd worden aan de hand van de huidige huurprijs en kan beredeneerd worden aan de hand van huurprijzen die voor andere woningen en gebouwen betaald wordt.

Kapitalisatiemethode

Door de huurwaarde van een object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor wordt de onderhandse verkoopwaarde bepaald. De factor waarmee vermenigvuldigd moet worden wordt vastgesteld met behulp van vergelijkingsmateriaal. Als er recent vergelijkbare objecten zijn verkocht waarvan de huurwaarde bekend of bepaalbaar is, dan kan de transactieprijs gedeeld worden door de huurwaarde waarde. Aan de hand van deze vergelijking objecten ontstaat dan de kapitalisatiefactor, vergelijkingsobjecten kunnen gevonden worden aan de hand van de zelfde methode als bij referentieobjecten staat beschreven.



Kostenbenadering

Bij de kostenbenadering wordt er gekeken naar de opbouw-/ stichtingskosten van een soort gelijkobject. De stichtingskosten worden bepaald aan de hand van de geldende bouwkosten vermeerderd met de waarde van de grond. Om een actuele waarde te verkrijgen dienen de stichtingskosten te worden gecorrigeerd voor technische en economische veroudering. De kostenbenadering is te gebruiken voor zowel courante als incurante onroerende zaken. De kostenbenadering is onder te verdelen in de kuberings-, bouwdeelkosten-, retrospectieve-, vervangingswaarde-, residuele- en de analytische methode die hieronder verder toegelicht zullen worden.

Kuberingsmethode

De kuberingsmethode wordt ook wel de vierkante meter methode genoemd, de waarde wordt dan aan de hand van de kuubs of de vierkante meters bepaald. In de woningbouw wordt veelal de kuberingsmethode toegepast voor de bepaling van de waarde van de opstallen. In het commerciële vastgoed wordt veelal de bruto vloeroppervlakte vermenigvuldigd met de vierkante meter prijs. Het grote nadeel van deze methode is de moeilijke bepaling van de kubieke- dan wel vierkante meterprijs.

Bouwdeelkosten methode

Aan de hand van de bouwdeelkosten methode worden de bouwkosten nauwkeurig bepaald en kunnen berekend worden aan de hand van onderdelen, elementen en gedetailleerde begroting. De voordelen van de berekening op basis van onderdelen is dat het meer inzicht geeft in de opbouw en het mogelijk wordt om op de verschillende onderdelen af te schrijven. De berekening aan de hand van elementen wordt meestal toegepast bij het maken van een offerte door aannemers. Hierbij worden de bouwelementen verder uitgesplitst zoals het dak. Bij de gedetailleerde begroting wordt, zoals de naam al zegt, alle materiaal, materieel en het aantal manuren gedetailleerd begroot. Deze methode is zeer precies zolang er met een gespecialiseerd computerprogramma met actuele prijzen van grondstoffen gebruikt wordt. Deze methode wordt veelal door aannemers in de besteksfase van de bouw toegepast.

Retrospectieve methode

Bij de retrospectieve methode wordt er aan de hand van de oorspronkelijke stichtingskosten de huidige herbouwwaarde herleid naar het prijspeil van de dag van taxatie. Deze methode is slechts toepasbaar voor een vrij recent (niet ouder dan vijf jaar) gebouw object of die na de oorspronkelijke bouw meerdere malen verbouwd of uitgebreid zijn. Het is van belang om de historische stichtingskosten inzichtelijk te hebben, zodat er geen zaken mee genomen worden die niet direct toegerekend kunnen worden aan een object.



Vervangingswaardemethode

Door te kijken welke waarde nodig is om een soortgelijke zaak te verkrijgen, wordt er rekening gehouden met de technische en economische veroudering van een zaak. Dit wordt benoemd als de vervangingsmethode en heeft als uitgangspunt de herbouwwaarde. Deze is met behulp van de kuberings-, de bouwdeelkosten- of de retrospectieve methode te berekenen, waarop technisch en economisch wordt afgeschreven en de waarbij de waarde van de grond wordt opgeteld.

Residuele methode

De residuele (Top Down) methode wordt veelal toegepast voor de waardering van grond of het bepalen van de alternatieve waarde van onroerende zaken. Deze waarde wordt verkregen door de investeringen in de nieuwbouw, inclusief de eventuele sloopkosten in mindering te brengen op de waarde van de optimale nieuwe invulling.

Analytische methode

De waarde wordt aan de hand van de analytische methode trapsgewijs opgebouwd. Deze methode wordt onder andere toegepast bij onteigening met als uitgangspunt een volledige schadeloosstelling.

De vermogenschade wordt als eerste bepaald en eventueel vermeerderd met de waardevermindering van het overblijvende deel. (Have, G.G.M. ten, 2007)



Bijlage IV. Voorbeeld saldoberekening

Gewas Appel, gangbaar
Ras Elstar
Teeltsysteem 3.000 bomen, enkele rij 3,00 x 1,10 m
Groeijaar 4

Omschrijving	Verwijzing brongegevens	Wijze van berekening	
<u>Opbrengsten</u>			
Productie per ha (kg)	Tabel 2.2.1	Hoeveelheid aan de boom	50.000
Verkochte aantal kg	Opmerking 1	Productie – oogstverlies. Niet bewaarde hoeveelheid + (bewaarde hoeveelheid – bewaarverlies)	46.172
Opbrengst prijs*	Tabel 2.1.11	In € per kg	0,45
Bruto geldopbrengst in € (A)			20.777
<u>Toegerekende kosten in €</u>			
Materialen	Tabel 2.4.4	Norm	2.200
Hagelverzekering	Tabel 14.6.1	10% x bruto geldopbrengst	2.078
Afleveringskosten	Hfst. 14.7 + opmerking 2	(hoeveelheid verkocht x fustkosten + bruto opbrengst x veilingprovisie)	1.598
Rente omlopend vermogen	Tabel 2.3.2 + opmerking 3	(kosten (materialen + hagelverzekering + loonkosten teelt) x rentevoet x (omlooptijdvermogen / 12)	72
Totaal toegerekende kosten in € (B)			5.948
Saldo per ha in € (A – B = C)			14.829
<u>Toegerekende kosten voor marginaal saldo</u>			
Losse arbeid:			
*teelt	Tabel 2.3.2	35 uren van € 14,-	490
*oogst	Tabel 2.3.4	(50.000 kg x 0,97) / 155 x € 14,- = 313 x € 14,-	4.381
*sorteren	Paragraaf 2.3.3	(50.000 kg x 0,97) / 225 x 0,85 x € 14,- = 216 x 0,85 x € 14,- = 183 x € 14,-	2.565
Transport	Tabel 14.7.1	Af te zetten hoeveelheid x tarief transport (46.172 kg x 0,03)	1.385
Koelen	Opmerking 4	Bewaarhoeveelheid x tarief koelkosten	3.601
Rente omlopend vermogen na de oogst	Opmerking 5	(Bewaarhoeveelheid x opbrengstprijis + % bewaarde hoeveelheid x losse arbeid oogst) x rentepercentage x bewaarduur / 12.	524
Totaal toegerekende kosten voor marginaal saldo in € (D)			12.946
MARGINAAL SALDO in € per ha (C - D)			1.883

* de gehanteerde opbrengstprijis is de gerealiseerde zesjaarlijks gewogen gemiddelde veilingprijis voor Elstar. De afzetprijisindicatie hebben voor de lange termijn de opbrengstprijis echter € 0,04 lager ingeschat. Dit heeft direct grot gevolgen voor het marginaal saldo. Alleen voor appel en peer zijn afzetprijisindicaties voor de lange termijn opgesteld. Voor de overige gewassen kunnen de gerealiseerde gewogen gemiddelde veilingprijisen gehanteerd worden, welke in ieder hoofdstuk in de eerste paragraaf vermeld zijn.



Bijlage V. Hagelschadeverzekering gewassenlijst 2010 OFH

Gewassenlijst brede weerpolis 2010

De weergegeven bedragen zijn adviesbedragen (€/ha).
Van de adviesbedragen kan maximaal 20% naar boven of naar beneden worden afgeweken.
Voor biologisch geteelde producten kan maximaal 50% naar boven worden afgeweken.
De door de teler gekozen verzekerde bedragen dienen voor elk gewas een reële afspiegeling te zijn van de gemiddelde financiële opbrengst van de afgelopen drie teeltjaren.



15/4/10
10/01/95

FRUITGEWASSEN		Advies bedrag in € per ha	Premie SVU (in %)	Premie SV (excl. hagel) (in %)	Basis premie hagel (in %)	Eigen risico% hagel
OOGST						
A Aardbeien (productie)						
	Aardbeien Door dragers	46.000	7,00	6,50	-	30/10
	Aardbeien Fabrieksaardbeien	22.500	7,00	6,50	-	30/10
	Aardbeien Gekoeid	42.000	7,00	6,50	-	30/10
	Aardbeien Gekoeid, los van de ondergrond	90.000	7,00	6,50	-	30/10
	Aardbeien Normale teelt	23.000	7,00	6,50	-	30/10
	Aardbeien Onder plastic	43.500	7,00	6,50	-	30/10
Appels						
	Appels 1-2 jarige aanplant	0 - 12.000	5,00	6,00	-	30/0 of 50/0
	Appels 3-jaarige aanplant en ouder	12.000	5,00	6,00	-	30/0 of 50/0
B Bessen						
	Blauwe Bessen velling, voor verse consumptie	27.500	7,00	6,50	-	30/10
	Kruisbessen velling, voor verse consumptie	42.000	7,00	6,50	-	30/10
	Rode Bessen velling, verse consumptie	54.000	7,00	6,50	-	30/10
	Witte Bessen velling, verse consumptie	54.000	7,00	6,50	-	30/10
	Zwarze Bessen Industrie	12.000	7,00	6,50	-	30/10
	Zwarze bessen Akkerbouwmatig geteeld	4.000	7,00	6,50	-	30/10
Bramen						
	Bramen Velling, voor verse consumptie	75.000	7,00	6,50	-	30/10
D Druiven						
	Druiven 1-4 jarige aanplant	0 - 7.500	7,00	6,50	-	30/10
	Druiven 5-jaarige aanplant en ouder	7.500	7,00	6,50	-	30/10
F Frambozen						
	Frambozen Velling, voor verse consumptie	66.000	7,00	6,50	-	30/10
K Kersen						
	Kersen Zoet, Velling 1-4 jarige aanplant	0 - 37.500	7,00	6,50	-	30/10
	Kersen Zoet, Velling 5 jarige aanplant en ouder	37.500	7,00	6,50	-	30/10
	Kersen Zuur, Industrie 1-4 jarige aanplant	0 - 12.750	7,00	6,50	-	30/10
	Kersen Zuur, Industrie 5 jarige aanplant en ouder	12.750	7,00	6,50	-	30/10
P Peren						
	Peren 1-4 jarige aanplant	0 - 15.000	5,00	6,00	-	30/0 of 50/0
	Peren 5-jaarige aanplant en ouder	15.000	5,00	6,00	-	30/0 of 50/0
Pruimen						
	Pruimen 1-4 jarige aanplant	0 - 25.000	5,00	6,00	-	30/0 of 50/0
	Pruimen 5-jaarige aanplant	25.000	5,00	6,00	-	30/0 of 50/0
PLANTOPSTAND						
A Appels						
	Appels Plantopstand	25.000	0,00	6,00	0,00	30
B Bessen						
	Blauwe Bessen Plantopstand	32.500	0,00	6,50	0,00	30
	Rode, Witte en Kruisbessen Plantopstand	80.000	0,00	6,50	0,00	30
	Zwarze Bessen Plantopstand	21.000	0,00	6,50	0,00	30
Bramen						
	Bramen Plantopstand	44.000	0,00	6,50	0,00	30
D Druiven						
	Druiven Plantopstand	10.000	0,00	6,50	0,00	30
F Frambozen						
	Frambozen Plantopstand	44.000	0,00	6,50	0,00	30
K Kersen						
	Kersen Zoet Plantopstand	38.000	0,00	6,50	0,00	30
	Kersen Zuur Plantopstand	17.000	0,00	6,50	0,00	30
P Peren						
	Peren Plantopstand	32.000	0,00	6,00	0,00	30
Pruimen						
	Pruimen Plantopstand	18.000	0,00	6,00	0,00	30



Bijlage VI. Tarievenlijst GlobalGAP certificering.

Tarieven Inspectie en certificering Seizoen 2010

Omschrijving	Tarief	
1. GLOBALGAP IFA	Initiële en vervolgininspecties	
<i>Vaste kosten</i>		
a Inspectie- en certificatietarief (normtijd 2-2,5 uur)	€ 420,00 ¹⁾	
<i>Variabele kosten</i>		
b Afdracht aan Foodplus (afhankelijk van areaalgrootte)		
Bij bedekte teelt tot 0,5 ha en open teelt tot 2 ha	€ 23,00	of
Bij bedekte teelt van 0,5-1,5 ha en open teelt van 2-15 ha	€ 30,00	of
Bij bedekte teelt vanaf 1,5 ha en open teelt vanaf 15 ha	€ 50,00	
Totaal	€ 470,00	(maximaal)
c Module combinable crops in combinatie met G&F	€ 32,50	
d Deelname monitoringprogramma per gewas (indien van toepassing)	€ 35,00	
2. Voedselveiligheidscertificaat Aardappelen (VVA) / VVAK ²⁾	Initiële en vervolgininspecties	
Inspectietarief	€ 178,00 ¹⁾	
Deelname monitoringprogramma	€ 35,00	
Totaal	€ 213,00	
3. Voedselveiligheidscertificaat Suikerbieten, GZP, Zetmeelaardappelen, Industriegroenten / VVAK ²⁾	Eerste en enige certificaat/gewas ³⁾	Tweede en volgende certificaten/gewassen ³⁾
Eerste deelname per gewas 100% controle (initiële inspectie)	€ 155,00 ¹⁾	€ 65,00
Tweede e.v. jaars deelname/gewas 33% controle (vervolgininspectie) (abonnementstarief per gewas) ⁴⁾	€ 65,00 ¹⁾	€ 32,50
4. Voedselkwaliteit loonwerk (VKL*)	Initiële inspectie ¹⁾	Vervolgininspectie ¹⁾
Inspectie	€ 420,00	€ 322,00
Certificatie (Pro aCt)	€ 100,00	€ 100,00
Totaal	€ 520,00	€ 422,00
5. Voedselveiligheidsbewijs loonwerk (VBL)	Initiële en vervolgininspectie ¹⁾	
Inspectie	€ 198,00	

¹⁾ Een extra tarief wordt gehanteerd indien:

- een gemaakte afspraak binnen 2 werkdagen wordt afgezegd, een spoedopdracht (op aanvraag binnen 2 weken) of de inspectie extra tijd kost: € 82,-
- een extra bezoek noodzakelijk is vanwege onvolledigheid in registratie, voorbereiding of scope-uitbreiding: € 96,-
- gegevens nageleverd dienen te worden: € 35,-

²⁾ Het tarief voor het Voedselveiligheidscertificaat Akkerbouw (VVAK) is gelijk aan de tarieven van de afzonderlijke voedselveiligheidscertificaten, inclusief de daarop van toepassing zijnde kortingregeling.

³⁾ Het "duurste" certificaat (bijv. GLOBALGAP of een voor het eerst aangemeld gewas) wordt altijd als "eerste" certificaat beschouwd! Tweede en volgende certificaten kunnen zijn: Voedselveiligheidscertificaat Aardappelen, GZP, Suikerbieten, Zetmeelaardappelen, Industriegroenten, VKL* en VBL. Voor tweede en volgende certificaten wordt dus een korting van € 90,00 per certificaat gegeven. Met dien verstande dat bij driejaarlijkse inspecties € 32,50 korting per jaar per certificaat gegeven wordt.

NAK-pootgoedtelers met alleen een aanmelding voor het Voedselveiligheidscertificaat Aardappelen (VVA) ontvangen een korting van € 35,00 per jaar.

⁴⁾ Verlenging van de certificaten GZP, Suikerbieten, Zetmeelaardappelen en/of Industriegroenten vindt jaarlijks plaats nadat het abonnementstarief is voldaan na ontvangst van de nota. Verlengingscontroles vinden gemiddeld 1,1 keer per drie jaar plaats.

Prijzen zijn excl. BTW en geldig tot 1 januari 2011



Bijlage VII. Voorbeeld interview fruitteler

1. Voorbeeld

1.1 Voorstellen

Mijn naam is Arnoud van de Burgt en ik volg op dit moment de opleiding Land- en Watermanagement aan de Hogeschool van Hall Larenstein in Velp(Arnhem). Hier heb ik de eerste 3,5 jaar de richting Grond-, Weg en Waterbouw gevolgd en hierna ben ik een half jaar de richting Vastgoed en Grondtransacties gaan volgen. Dit laatste half jaar studie “Vastgoed en Grondtransacties” spreekt mij zo aan dat ik in deze richting wil afstuderen.

Tijdens het zoeken naar een bedrijf waar ik mijn afstudeerrapport/onderzoeksrapport kan maken ben ik terecht gekomen bij rentmeesterkantoor Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. (VLNN). Aan de hand van mijn CV, waar ik in aangegeven heb dat we vroeger fruitteelt gehad hebben, zijn we samen tot een opdracht gekomen in de richting van de fruitteeltbranche.

1.2 Doel van het gesprek

VLNN komt in haar werkzaamheden regelmatig in contact met fruitteeltbedrijven. Om hun kennis over de waardering, bij onteigening, van fruitteeltbedrijven te vergroten hebben ze mij gevraagd om onderzoek te doen naar de juiste wijze van waardebeoordeling, bij een volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet, van fruitteeltbedrijven.

VLNN is ook benieuwd naar de visie van fruittelers ten aanzien van de ontwikkelingen in de fruitteeltsector.

1.3 Algemene informatie over bedrijf

- Waar bestaat uw bedrijf uit:
 - Oppervlakte totaal;
 - Oppervlakte appels;
 - Oppervlakte peren;
 - Oppervlakte overig fruit;
 - Koeling;
 - Sortering;
 - Etc.
- Hoe ziet u de toekomst van het bedrijf, zijn er opvolgers?

1.4 Ontwikkelingen en verwachtingen

- Hoe ziet u de toekomst van de fruitteeltsector?



De opstanden

- Welke rassen teelt u en waarom heeft u voor deze rassen gekozen?
- Welke rassen verwacht u in de toekomst te gaan telen en waarom juist die rassen?
- Wat zijn de omlooptijden (hoelang gaat de boom mee) van de rassen die u teelt?

De regionale, nationale en internationale markt

- Op welke wijze wordt het fruit afgezet en waarom heeft u voor deze wijze gekozen?
- Welke ontwikkelingen zijn er op de regionale/ nationale markt en wat zijn uw verwachtingen voor de toekomst op deze markt?
- Welke ontwikkelingen zijn er op de internationale markt en wat zijn uw verwachtingen voor de toekomst op deze markt?

Teelttechnieken

- Welke teelttechnieken past u toe en waarom heeft u juist voor deze teelttechnieken gekozen?
- Welke teelttechnieken verwacht u dat er in de toekomst veelal gebruikt gaan worden en gaat u ook voor deze teelttechnieken kiezen?
- Welke ontwikkelingen verwacht u van de biologische fruitteelt?

Wet- en regelgeving

- Wat is de invloed van de huidige wet- en regelgeving op uw bedrijf?

Voorbeelden:

- Gemeente – Spuitzone's, bestemmingsplannen (bestemming fruitteelt)
- Waterschap – Windsingels(spuitsvrije zone)
- Overheid – Spuit licenties
- Europees beleid – Gewasbeschermingsmiddelen

Kunt u nog andere voorbeelden geven?

- Wat zijn de grootste veranderingen in de wet- en regelgeving van de laatste jaren voor de fruitteeltsector?
- Wat verwacht u in de toekomst ten aanzien van de wet- en regelgeving voor de fruitteeltsector?

Opstallen

- Op welke wijze vindt in uw bedrijf de koeling, sortering en het transport van uw producten plaats?
- Welke veranderingen verwacht u hierin in de toekomst?

Realisatie

- Hoe is uw bedrijf uitgegroeid tot het bedrijf wat het nu is?
- Hoe werd (en is) de arbeid geregeld? (personeel in dienst, inhuur, Nederlanders of buitenlanders?)
- Hoe denkt u dat de arbeid in de toekomst geregeld gaat worden?

Waardebepaling

- Welke invloed hebben de bovenstaande ontwikkelingen op de waardebepaling van fruitteeltbedrijven?



1.5 Uitleg van de huidige methode bij VLNN is een wettelijke methode

De vermogensschade, zoals de waarde van de grond wordt bepaald door middel van de actuele grondprijzen die in de omgeving gelden. Deze waarden van vergelijkbare gronden kunnen aangevraagd worden bij het Kadaster. Woningen en schuren kunnen gewaardeerd worden aan de hand van een vergelijkingsobject of doormiddel van de kostenbenadering. Bij de kostenbenadering wordt er gekeken naar de opbouw-/ stichtingskosten van een soort gelijk object.

Onder de vermogensschade worden ook de waarden van de opstand en de materiaalkosten zoals, beregening, palen en draad begroot.

De waardebepaling van de inkomensschade wordt nu bepaald door middel van de voorbeeld saldobegroting die achter in de KWIN-Fruit 2009-2010 te vinden is (zie bijlage). Om deze tabel goed in te vullen wordt aan de fruitteler een aantal kengetallen gevraagd zoals het gewas, ras, teeltsysteem, groei-jaar en de productie van de opstand. Deze saldobegroting wordt doormiddel van de kengetallen die in de KWIN-Fruit 2009-2010 te vinden zijn verder ingevuld. De kengetallen die ingevuld worden gelden voor het groei-jaar wanneer de opstand onteigend wordt. Het saldo dat onder de streep staat in de saldobegroting berekening wordt uiteindelijk gekapitaliseerd (vermenigvuldigd), met een factor 10 voor de eigenaar, om de inkomensschade die de fruitteler leidt voor meerdere jaren te vergoeden.

Naast de vermogen- en inkomensschade zijn er ook de bijkomende schades, zoals b.v. financiering, aankoop, aanpassing, verhuis en wederinrichtingskosten, enz.

De vergoedingen voor de vermogensschade, inkomensschade en de bijkomende schades resulteren gezamenlijk in een volledige schadeloosstelling, op basis van de Onteigeningswet.

- Wat is uw mening over deze methode, denkt u dat er een betere methode is?
- Welke kengetallen/ factoren zijn volgens u belangrijk voor de bepaling van de waarde en schadeloosstelling (b.v. kwaliteit van de opstand, de technieken, de rassen, schaalgrootte, de markt)?
- Welke extra gegevens moeten er mee genomen worden in de waardering van een fruitteeltbedrijf of een deel daar van?
- Waar kan ik het beste de actuele informatie vinden die ik nodig heb voor de bepaling van de waarde en schadeloosstelling?
- Welke adviezen kunt u geven ter verbetering van de huidige methode?
- Is het Kromme Rijngebied vergelijkbaar met andere fruitteelt gebieden in Nederland?

Contactgegevens:

Arnoud van de Burgt
Trechtweg 3a
3945PL, Cothen
06-25288864



Bijlage VIII. Toelichting waterkwaliteit in de fruitteelt

Inleiding

Water van slechte kwaliteit kan schade aan gewassen veroorzaken als gevolg van accumulatie van ongewenste zouten in het wortelmilieu en door directe schade aan bovengrondse delen zoals verruwing en verbranding. Ook bruinverkleuring en residu op gewassen kan groeistagnatie geven. Beoordeling van het schadelijke effect in gietwater is niet altijd eenvoudig. Sommige elementen geven bij geringe concentraties zelfs positieve resultaten en geven bij hoge concentraties schade. Meestal wordt schade veroorzaakt door een combinatie van factoren. De gevoeligheid van verschillende gewassen is ook divers.

Droogte berekening

In onderstaande tabel staan de grenswaarden vermeld waaraan water moet voldoen voor droogte berekening in houtig kleinfruit en hardfruit.

Parameter	grenswaarde	
Zuurgraad (pH)	> 5.5	
Geleidbaarheid (EC)	< 1.5 mS/cm	
Ammonium (NH ₄)	< 0.1 mmol/l	< 1.8 mg/l
Natrium (Na)	< 5.0 mmol/l	< 115 mg/l
Chloor (Cl)	< 7.0 mmol/l	< 250 mg/l
IJzer totaal (Fe ²⁺ + Fe ³⁺)	< 18 µmol/l *	< 1mg/l *
Mangaan (Mn)	< 18 µmol/l	< 1mg/l
Bicarbonaat (HCO ₃)	< 4 mmol/l	
Hardheid	< 18 °D	

* gevoelige rassen zoals Golden Delicious en James Grieve maximaal 9 µmol/l (0.5mg/l).

Fe²⁺ + Fe³⁺ voor houtig kleinfruit < 36 µmol/l (< 2 mg/l)

Opmerking:

De richtlijnen zijn zodanig gekozen dat ervan uitgegaan mag worden dat water, wat aan deze richtlijnen voldoet, géén schade veroorzaakt. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat een aantal spooorelementen en andere verontreinigingen buiten beschouwing zijn gelaten, omdat de grenswaarden niet bekend zijn en/of slechts zo sporadisch voorkomen dat ze in routinematig onderzoek niet bepaald worden.

Bij gebruik van water wat niet aan bovengenoemde richtlijnen voldoet kan in een aantal gevallen schade voorkomen of beperkt worden door de volgende maatregelen:

- 's Nachts beregennen.
- Gewassen naspoelen met schoon water.
- Onder de gewassen door beregennen.

Nachtvorstberegening

Bij Nachtvorstberegening zijn de eisen aan de waterkwaliteit minder hoog dan bij droogteberegening. Vooral chloor en ijzer zijn belangrijk. Ook speelt de pH een rol. Een lage pH betekend een iets grotere kans op vruchtverruwing en groeiremming.



Parameter	grenswaarde	
Geleidbaarheid (EC)	< 2.4 mS/cm	
Chloor (Cl)	< 14.1 mmol/l	< 500 mg/l
IJzer totaal ($Fe^{2+} + Fe^{3+}$)	< 54 μ mol/l	< 3mg/l

Druppelbevloeiing en fertigatie

Hiervoor worden de minst hoge eisen gesteld. Het toelaatbare ijzer is pH afhankelijk.

Parameter	grenswaarde	
EC	< 2.7 mS/cm	
Chloor (Cl)	< 17 mmol/l	< 600 mg/l
IJzer totaal bij hoge pH	< 59 μ mol/l	< 3.3mg/l
IJzer totaal bij lage pH	< 179 μ mol/l	< 10mg/l

Ontijzering

Is in het te gebruiken water het ijzergehalte te hoog, dan kan door ontijzering in veel gevallen de kwaliteit verbeterd worden. Zijn er naast ijzer ook andere elementen in te hoge concentraties aanwezig dan is ontijzering niet mogelijk of is het zinvoller te zoeken naar beter water. De richtlijnen voor watersamenstelling waarbij ontijzering mogelijk en zinvol is, zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Parameter	grenswaarde	
Zuurgraad (pH)	> 5.5	
Geleidbaarheid (EC)	< 1.0 mS/cm	
Nitraat (NO_3)	< 1.0 mmol/l	< 62 mg/l
Ammonium (NH_4)	< 0.1 mmol/l	< 1.8 mg/l
Chloor (Cl)	< 5.0 mmol/l	< 180 mg/l
Sulfaat (SO_4)	< 2.0 mmol/l	< 200 mg/l
IJzer totaal ($Fe^{2+} + Fe^{3+}$) + 2 * Mangaan (Mn)	< 350 μ mol/l	< 20 mg/l
Bicarbonaat (HCO_3)	> 1 mmol/l	

Opmerkingen:

- Sulfaat (SO_4) en chloor (Cl) zijn op zich niet nadelig voor de ontijzering, maar wel voor de "overige" waterkwaliteit.
- Als de pH < 5.5 is, dan kan die verhoogd worden met kalksteen of juraperl. Verhoging van de pH door toevoeging van natriumhydroxide (NaOH) is minder gewenst.

