



## ‘De agrarische sector is in beweging’

VASN

Steeds meer boeren ontpoppen zich als natuurbeheerder of veranderen hun akkers in een zonneweide. Niet voor niets luidt het thema van de VASN voor 2019 ‘De agrariër in transitie’. Bestuurslid Annet Varekamp en VASN-voorzitter Joost Verploegen lichten toe wat het betekent voor de agri-notaris.

| TEKST Peter Steeman

‘De agrarische sector is in beweging. Een belangrijke aanjager voor de veranderingen in het boerenbedrijf is het Europese Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) dat in 2014 werd vastgelegd’, legt Annet Varekamp uit. ‘Er is meer focus op aspecten als duurzaamheid en biodiversiteit. Daarnaast wordt als onderdeel van het GLB de inkomenssteun aan boeren afgebouwd. Ze moeten meer gaan innoveren. Dat zie je ook gebeuren. Boeren worden steeds actiever. Ik zie het zelf in de regio waar mijn notariskantoor is gevestigd. Bij ons in het noorden is biologisch boeren een *hot* item. Dan gebruik je geen bestrijdingsmiddelen, antibiotica en kunstmest. Ook neemt het aantal boeren dat zonnepanelen of windmolens op zijn land plaatst toe. Soms is het een aanvulling op hun boerenbedrijf, maar het kan ook een radicalere keuze zijn. Dan verandert het akkerland in een zonneweide.’

### ANDERE WETTEN EN REGELS

Hoe raakt dit het werk van de agri-notaris? Varekamp: ‘Op een aantal manieren. Wanneer een agrariër overgaat op biologisch boeren horen daar andere wetten en regels bij. Bij een overdracht of pacht van grond moet de koper

### ‘Wat gebeurt er met de windmolens of zonnepanelen als de boer failliet gaat?’

op de hoogte zijn van die voorwaarden. En als een boer zonnepanelen plaatst of een windmolen, kan dat voor eigen gebruik zijn, maar deze kunnen ook het eigendom zijn van een andere partij. Energiebedrijven bieden bijvoorbeeld aan om daken van stallen te vervangen en van zonnepanelen te voorzien of het weiland ermee te vullen die ze vervolgens zelf exploiteren. Wat gebeurt er met de windmolens of zonnepanelen als de boer failliet gaat? De bank wil daarover zekerheid hebben voor ze instemt met een eventuele financiering. Die onzekerheid ondervang je met het opstalrecht. Er is heel veel juridisch mogelijk in de afspraken die exploitant, agrariër en bank met elkaar maken. Het is de uitdaging voor de agri-notaris om rekening te houden met al die belangen. Een windmolenpark vergt grote investeringen. Je ziet dat agrariërs steeds vaker samen optrekken om hun doel te realiseren. Boeren kunnen ook samen een energiecoöperatie opzetten. Er zijn al windmolenparken die op deze manier door agrariërs worden geëxploiteerd. Als notaris kun je bij het opstellen van de oprichtingsakte van de coöperatie en de statuten de wensen van de agrariërs realiseren.’

### MAATWERK

Om de agri-notaris meer houvast te geven, is door de VASN een nieuw model opstalrecht ontwikkeld dat afwijkt van het KNB-model. ‘De agrariër heeft met andere uitdagingen te maken’, aldus Joost Verploegen. ‘De fiscale aspecten zijn bijvoorbeeld anders. Voor de

overdrachtsbelasting heeft de agrariër vrijstelling, maar dat kan veranderen als er sprake is van een opstalrecht voor zonnepanelen. En hoe zit het met de schaduwwerking? Wat moet je met je buurman regelen zodat hij geen bezwaar maakt? In principe is het vestigen van opstalrecht niet zo ingewikkeld, maar wat vermeld je in die akte wat specifiek is voor die situatie? Het is eigenlijk een overeenkomst. Dat maakt het contract leuk. Iedere modelakte is maatwerk.’

### DYNAMIEK

Niet alleen de juridische vraagstukken zijn nieuw. Ook de dynamiek is anders dan voorheen, vindt Verploegen. ‘De partijen die zich bij de boer melden om zonnepanelen op zijn weide te plaatsen, gaan soms heel voortvarend te werk. Juist dan moet je je als agrariër goed laten adviseren. Wanneer je als notaris alleen in de eindfase betrokken bent bij de vestiging van het opstalrecht is je rol beperkter. Dan kijk je vooral naar de controle en kun je niet een partij adviseren, maar in het voortraject is die ruimte er wel. We worden als notaris in de rol van adviseur regelmatig gevraagd om te kijken naar een intentieverklaring. Een intentieverklaring moet eigenlijk over de bereidheid gaan om samen te werken, maar soms worden er al ontbindende voorwaarden of verplichtingen in geformuleerd. Dat kan ongewenst zijn. Voor het vestigen van het opstalrecht is het belangrijk dat je weet welke mogelijkheden je daarna nog hebt met het perceel. Wat betekent het als je een weiland vol zonnepanelen hebt? Misschien kun je het alleen nog verkopen met toestemming van de opstalhouder. Dat hoeft niet zo te zijn. Je kunt de akte van opstal zo formuleren dat je die vrijheid wel houdt.’ ■

### ONDER DE WIEKEN

De veranderende boer vraagt om een leerrijge agri-notaris. De VASN faciliteert hem daarbij met een algemene ledenvergadering die 2 april plaatsvindt op 11 Beaufort, het informatiecentrum van het windmolenpark in de Noordoostpolder. Verschillende sprekers zijn hiervoor uitgenodigd om het onderwerp van meer context te voorzien.