



Nota Werkwijze Uitgifte

Spaarnwoude
Natuur en recreatie

27 augustus 2020

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

Aanleiding en doel – 1

Huidige instrumenten -2

Overzicht huidige contracten/inkomsten - 3

Beleid en prijzen betrokken participanten - 4

Uitgangspunten werkwijze uitgifte - 5

Selectie contractpartijen – 6

Instrumenten en toepassingsbereik - 7

Managementsamenvatting

Vanwege diverse redenen, bijvoorbeeld de behoefte aan een actueel kader voor gronduitgiften en vastgoedtransacties, is er aanleiding tot het opstellen van een nieuwe uitgifte werkwijze binnen Recreatieschap Spaarnwoude.

Het doel van de nieuwe uitgifte werkwijze luidt samengevat als volgt:

Bieden van een compleet, actueel, marktconform en transparant kader voor gronduitgiften en andere vastgoedtransacties

Bieden van een basis voor optimalisatie van de interne (uitgifte)processen en –documenten, gericht op efficiëntie door middel van standaardisatie en digitalisering.

In deze nota wordt eerst ingegaan op de huidige instrumenten die binnen het recreatieschap ingezet worden bij gronduitgifte.

In het volgende hoofdstuk wordt aangegeven dat circa driekwart van de 415 lopende contracten betrekking heeft op (onder)erfpacht of huur. Qua inkomsten zijn erfpacht en huur de belangrijkste contractsoorten.

In het kader van deze nota is gekeken naar het grondbeleid van de participanten. Het blijkt lastig een exacte vergelijking van dit grondbeleid te maken en bijvoorbeeld in een tabel weer te geven. Niet bij alle gemeenten zijn dezelfde elementen vastgelegd. Tevens ligt de nadruk bij de meeste gemeenten op uitgiften van gronden voor bouw van woningen en niet woningen dan wel de verhuur aan maatschappelijke organisaties.

Over het algemeen dient de gronduitgifte aan te sluiten bij de strategische (ontwikkel)visie Spaarnwoude Park 2040. Het gaat niet meer alleen om het (vereenvoudigen van) beheer, maar ook om het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen die volgens de gedefinieerde ontwikkelrichting iets toevoegen aan het gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal gronduitgifte daarbij in alle gevallen tot stand komen op basis van maatwerk prijsbepaling, waarbij de ondergrens zal worden vastgesteld middels een onafhankelijk opgesteld taxatierapport.

Een anders strategisch uitgangspunt bij uitgifte is het verkrijgen van een zo groot mogelijk rendement op de in beheer verkregen onroerend goed, in de vorm van een stabiele kasstroom. Een volgend strategisch doel dat gediend wordt met gronduitgifte in welke vorm dan ook, is het beperken van het terreinonderhoud en de daarmee samenhangende kosten voor Recreatieschap Spaarnwoude.

Er komt voor ieder type uitgifte een standaardcontract dat niet inhoudelijk door medewerkers gewijzigd kan worden. Eventuele afwijkingen op de bepalingen in deze overeenkomst worden als aanvullende bepaling opgenomen onder de kop “bijzondere bepalingen”. In deze sectie kunnen eventuele standaard bepalingen niet van toepassing worden verklaard. Zij worden echter niet – zoals nu soms het geval is – verwijderd uit de standaard overeenkomst. Ieder contract dient ter controle en ter ondertekening te worden

voorgelegd aan de directie en/of de verantwoordelijke manager die hiertoe het mandaat heeft

Om willekeur of handelen op basis van geruchten of emotie te voorkomen wordt bij bepaalde transacties en/of contractanten een (onafhankelijke) BIBOB-toets verplicht.

Aanbeveling is om de exacte voorwaarden en criteria voor een BIBOB nader uit te werken.

Op dit moment is er geen eenduidige werkwijze voor het aanbieden van onroerende zaken en de selectie van contractanten.

Aanbeveling is daarom om beleid voor aanbieding van alle producten en de selectie van contractpartijen nader uit te werken.

Ten slotte wordt een beslisboom weergegeven aan de hand waarvan bepaald kan worden welke instrument uit de geldende Tabel uitgifteprijzen Recreatieschap Spaarnwoude bij gronden (m.u.v. ontwikkelingen, woningen/andere gebouwen incl. grond) ingezet dienen te worden.

1. Aanleiding en doel

De aanleiding voor een nieuwe uitgifte werkwijze binnen Recreatieschap Spaarnwoude is divers. In de eerste plaats is er op het gebied van gronduitgifte en vastgoed sprake van een versnipperde en gedateerde. Het laatste officiële – enigszins complete – beleidsdocument dateert uit 2002. Op dit moment leeft daarnaast een duidelijk behoefte aan een actueel kader voor gronduitgiften en vastgoedtransacties. Het type ontwikkelingen in de diverse gebieden wordt steeds breder én specifieker en is daarmee steeds minder makkelijk te plaatsen binnen de bestaande kaders.

Tevens heeft het recreatieschap zich als doel gesteld om marktconforme uitgiften te realiseren.

Zeker ook van belang is de behoefte en de noodzaak om als overheidsinstelling transparant te werken en gelijke gevallen gelijk te behandelen. Een nieuwe en heldere werkwijze draagt ook daaraan bij. Tenslotte kunnen met een nieuwe werkwijze de processen en contracten op het gebied van gronduitgifte en vastgoed geoptimaliseerd worden. Zo kan efficiënt gewerkt worden en niet te veel tijd besteed hoeft te worden aan basale handelingen. Digitalisering en standaardisering zijn daarbij sleutelwoorden.

Deze nota heeft nadrukkelijk geen betrekking op het beschikbaar stellen van terreinen voor kortstondig gebruik zoals bijvoorbeeld voor evenementen.

Het doel van de nieuwe uitgifte werkwijze wordt daarmee samengevat als volgt:

Bieden van een compleet, actueel, marktconform en transparant kader voor gronduitgiften en andere vastgoedtransacties

Bieden van een basis voor optimalisatie van de interne (uitgifte)processen en –documenten, gericht op efficiëntie door middel van standaardisatie en digitalisering.

2. Huidige Instrumenten

Op dit moment worden binnen Recreatieschap Spaarnwoude de volgende instrumenten voor gronduitgifte ingezet:

Huur

Zowel gronden als gebouwen (woningen, bedrijfsgebouwen en overige opstallen) worden door het Recreatieschap in huur uitgegeven. In enkele gevallen gaat het ook om (de grond onder) water dat wordt verhuurd. Door de verschillen in de aard van de objecten lopen ook de huurvoorwaarden en van toepassing zijnde wetgeving uiteen. Bijvoorbeeld op het gebied van huurprijs, looptijd en mogelijkheid tot opzegging voor verhuurder.

Erfpacht

Feitelijk gaat het hier vrijwel altijd om ondererfpacht omdat nagenoeg alle gronden van het recreatieschap in erfpacht zijn verkregen van (de rechtsvoorganger van) Staatsbosbeheer. Bij het verstrekken van een recht van (onder)erfpacht is het recreatieschap daarom onder andere gebonden aan de looptijd van haar eigen overeenkomst met Staatsbosbeheer.

Bruikleen

Dit instrument wordt gebruikt voor uiteenlopende onroerende zaken, met name reststukjes grond die niet rendabel te exploiteren zijn of specifieke beperkingen kennen.

Kwalitatieve verplichting

Dit instrument is in het verleden toegepast – onder andere als alternatief voor (onder)erfpacht, maar zal in de toekomst minder op deze manier worden ingezet.

Pacht

Hierbij gaat het in nieuwe gevallen vrijwel altijd om geliberaliseerde pacht (voor maximaal 6 jaar). Voor de pachtprijs wordt in dit geval aangesloten bij de regionorm, al zijn er in de praktijk een groot aantal gevallen waarin (uiteenlopende) kortingen worden verleend. Vanuit het verleden lopen ook nog een aantal vaste pachtcontracten (voor langere tijd).

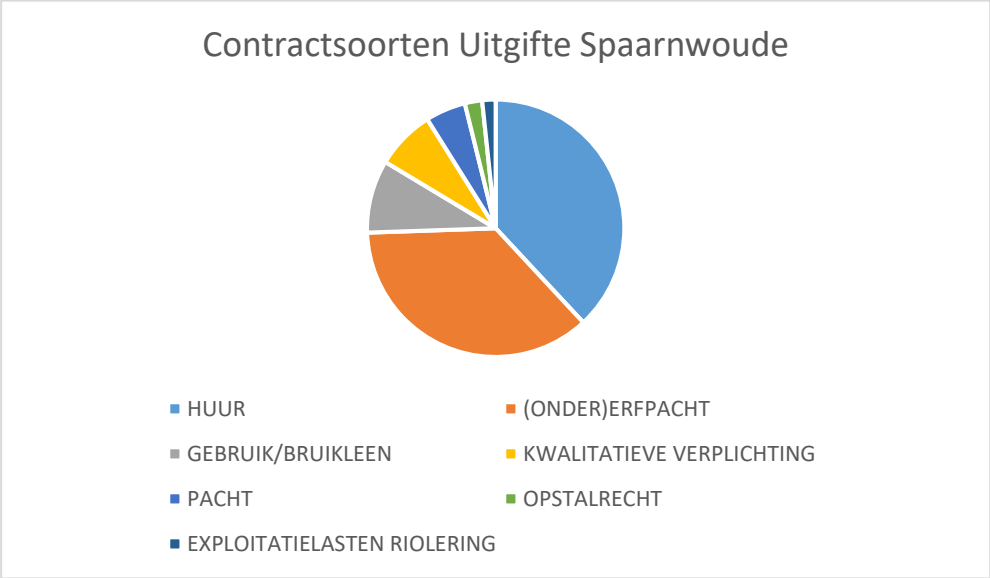
Recht van Opstal

Dit recht wordt in sommige gevallen gebruikt voor opstallen boven of onder de grond, al dan niet in combinatie met huur of erfpacht van de grond.

3. Overzicht huidige contracten/inkomsten

Per einde 2019 is er in het gebied Spaarnwoude sprake van 415 lopende contracten van de volgende categorieën (zie afbeelding). Bijna driekwart van de contracten betreft (onder)erfpacht of huur. De andere contractsoorten zijn pacht, bruikleen/gebruik om niet, recht van opstal en kwalitatieve verplichting.

Exploitatielasten voor riolering, onderhoudscontracten en afspraken over verkoop van gewassen betreffen geen (grond)uitgifte en zijn daarom hier buiten beschouwing gelaten.



Ook qua inkomsten zijn erfpacht en huur de belangrijkste contractsoorten. Op de derde plaats staat pacht. De inkomsten uit de andere contractsoorten zijn nagenoeg verwaarloosbaar op het totaal.

4. Beleid en prijzen betrokken participanten

In het kader van de nieuwe uitgifte werkwijze van recreatieschap Spaarnwoude is gekeken naar het grondbeleid van de participanten. Dit betreft de gemeente Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Velsen en de provincie Noord-Holland.

Het blijkt lastig een exacte vergelijking van dit grondbeleid te maken en bijvoorbeeld in een tabel weer te geven. Niet bij alle gemeenten zijn dezelfde elementen vastgelegd. Tevens ligt de nadruk bij de meeste gemeenten op uitgiften van gronden voor bouw van woningen en niet woningen dan wel de verhuur aan maatschappelijke organisaties.

Daarom per gemeente een opsomming van de belangrijkste uitgangspunten, voor zover relevant voor Recreatieschap Spaarnwoude.

Haarlemmermeer

Bij de uitgifte van grond voor detailhandel, horeca, vrije tijd voorzieningen worden alle grondprijzen op basis van maatwerk bepaald. Er geldt wel een minimale uitgifteprijs (voor koop) voor specifieke commerciële bestemmingen van EUR 200,- per m2 uitgeefbaar terrein. Bij gestapelde bouw is dit per m2 BVO.

Maatschappelijke voorzieningen kennen een minimum uitgifteprijs van EUR 160,- per m2 terrein of BVO.

Voor bedrijven komt de grondprijs uit tussen EUR 165,- en EUR 300,- per m2 BVO. Voor kantoren ligt die afhankelijk van de locatie op circa EUR 700,- per m2 BVO.

De koopprijs van tuingronden bij woningen is bepaald op 1/20 van de WOZ-waarde van de woning per m2, met een maximum van EUR 250,- per m2.

Tenslotte rekent Haarlemmermeer voor jachtrechten EUR 10 per ha. Overeenkomsten worden afgesloten voor de duur van zes jaar. Voor het afsluiten van een contract wordt EUR 100,- administratiekosten in rekening gebracht.

Haarlem

De gemeente Haarlem heeft in november 2018 een beleidsnota op het gebied van gronduitgifte vastgesteld (zonder cijfers). Vanaf 2020 wil men gaan werken met een jaarlijkse grondprijsbrief.

Tuingrond werd in ieder geval een aantal jaar geleden verkocht op basis van een taxatie, tenzij de taxatiekosten niet in verhouding stonden tot de waarde van de grond. In dat geval werd intern een prijs bepaald.

Ligplaatsen van woonboten worden momenteel in rekening gebracht via het instrument van precario. De intentie is om dit te wijzigen. Ook het huurbeleid voor gronden wil men bij gelegenheid gaan herzien.

Amsterdam

In Amsterdam is voor woningen in veel gevallen sprake van erfpacht. Daarbij is relatief recent een nieuw canonpercentage bepaald op grond van de 10-jaars staatsrente plus een risico-opslag (1,5%) en gecorrigeerd voor inflatie zodat er niet dubbel geïndexeerd wordt. Dit heeft geleid tot een standaard canonpercentage van 2,39%.

Velsen

Velsen heeft uitgebreid en gedetailleerd gronduitgiftebeleid met hierin onder andere de volgende elementen:

Huurwoningen in de vrije sector krijgen een huurwaarde die gelijk is aan 5% van de V.O.N.-prijs.

Voor maatschappelijke functies wordt een grondwaarde gehanteerd van EUR 145,- per m2 uitgeefbaar of BVO.

Snippergroen wordt verkocht voor EUR 127,- per m2 (niet te bebouwen) of EUR 212,- per m2 (wel te bebouwen) excl. BTW. Deze prijzen worden vermenigvuldigd met een bepaalde liggingsfactor van maximaal 1,3.

Voor pachtprijzen wordt aangesloten bij de regionorm. Voor de grondprijzen voor hobbymatig gebruikte agrarische grond kijkt men naar de Taxatiewijzer Agrarisch voor de WOZ. Huur van losse grond geschiedt tegen 6% van de grondwaarde.

Bij erfpacht wordt uitgegaan van de gemeentelijke rekenrente plus een opslag voor risico en administratie. Deze opslag varieert afhankelijk van de looptijd (5-30 jaar) tussen 0,6 en 2,1%. Niet helemaal duidelijk is wat deze gemeentelijke rekenrente is. In de begroting zijn verschillende rentes van toepassing. De interne rente voor de omslag van algemene rente naar de taakvelden binnen de gemeente in 2020 2,00%.

Voor een recht van opstal wordt gene retributie gerekend als er spraken is van huurafhankelijkheid (wel huur). Verder betreft het maatwerk.

Opvallend is dat de minimale grondprijs per grondtransactie in alle gevallen EUR 1.500,- bedraagt. Ook bij hele kleine oppervlakten.

Noord-Holland

De provincie heeft in haar “Vijfde Nota Grondbeleid” het beleidsmatig kader voor grondbeleid vastgesteld. Qua prijsbeleid hanteert men diverse documenten.

Voor de verhuur van oppervlaktewater wordt bijvoorbeeld voor een recreatievaartuig € 6,76 per m^2 gerekend. Dit bedrag wordt verhoogd met 21% BTW. Voor de verhuur van een steiger wordt ook gerekend met € 6,76 per m^2 per jaar. Hierover is geen BTW verschuldigd.

Voor ligplaatsen van woonarken gelden 3 categorieën huurprijzen per m^2. Deze huur is namelijk afhankelijk van de locatie t.w. € 10,00 per m^2 voor buiten stedelijk, € 12,50 per m^2 voor overig binnen stedelijk en € 15,00 per m^2 voor Amsterdam en Amstel.

De prijs voor de huur van een volkstuin bedraagt € 1,00 per m2 excl. BTW.

Een van de documenten m.b.t. prijsbeleid heeft als titel “uitgangspunten verpachtingen 2020”. Hierin wordt onder meer aangegeven dat de provincie het uitgangspunt hanteert dat er zo veel mogelijk meerjarige pachtovereenkomsten worden afgesloten (2, 3 of 4 jaar). Voor het pachtseizoen 2020 wordt echter de grond nog via 1-jarige contracten uitgegeven, zodat de grond beschikbaar is voor een beoogde optimalisatieslag voor het pachtseizoen 2021.

Met betrekking tot de pachtprijzen worden prijzen van het voorgaande jaar aangepast conform het veranderpercentage van de regionorm, die jaarlijks wordt berekend door het Wageningen Economic Research (WECR) voor de Rijksoverheid en in juli wordt bekend gemaakt. In tegenstelling tot voorgaande jaren gebeurt dit alleen als dit veranderpercentage geen verlaging inhoudt. In het geval van een verlaging worden de pachtprijzen van het voorgaande jaar ongewijzigd gehandhaafd.

5. Uitgangspunten werkwijze uitgifte

In dit hoofdstuk zijn belangrijkste uitgangspunten/gemaakte keuzes vet gedrukt.

Strategische uitgangspunten

1. Faciliteren ontwikkelingen

Over het algemeen dient de gronduitgifte aan te sluiten bij de strategische (ontwikkel)visie Spaarnwoude Park 2040. Het gaat niet meer alleen om het (vereenvoudigen van) beheer, maar ook om het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen die volgens de gedefinieerde ontwikkelrichting iets toevoegen aan het gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal gronduitgifte daarbij in alle gevallen tot stand komen op basis van maatwerk prijsbepaling, waarbij de ondergrens zal worden vastgesteld middels een onafhankelijk opgesteld taxatierapport.

Aandachtspunt bij deze grotere nieuwe uitgiftes is kostenverhaal: zo veel mogelijk voor rekening van de initiatiefnemer.

Het bovenstaande kan ook betekenen dat bepaalde uitgiftes die in het verleden min of meer automatisch plaatsvonden, wellicht niet meer worden gedaan, als zij niet of onvoldoende bijdragen aan de doelen uit de visie op het gebied. Dit vraagt om een kritische blik op iedere nieuwe aanvraag.

2. Genereren stabiele kasstroom / rendement op beheerd kapitaal

Zo groot mogelijk rendement op de in beheer verkregen onroerend goed, in de vorm van een stabiele kasstroom. Dit ter dekking van de onderhouds- en beheerlasten.

3. Beperken onderhoudslasten

Een ander strategisch doel dat gediend wordt met gronduitgifte in welke vorm dan ook, is het beperken van het terreinonderhoud en de daarmee samenhangende kosten voor Recreatieschap Spaarnwoude. Traditioneel is dit het argument om ook zonder dat daar een vergoeding tegenover staat (rest)percelen in gebruik te geven aan derden.

Op zich blijft dit uitgangspunt gelden. Wel kan er per geval wellicht beter gekeken worden of er feitelijk inderdaad sprake is van een besparing op onderhoud of dat het onderhoud bij het niet afsluiten van een overeenkomst simpelweg niet uitgevoerd wordt. Een vergoeding voor administratiekosten zoals bij andere contracten is bij deze vorm van uitgifte lastiger omdat daarmee feitelijk geen sprake meer is van uitgifte “om niet”.

Operationele en financiële uitgangspunten

Er komt voor ieder type uitgifte een standaardcontract dat niet inhoudelijk door medewerkers gewijzigd kan worden. Eventuele afwijkingen op de bepalingen in deze overeenkomst worden als aanvullende bepaling opgenomen onder de kop "bijzondere bepalingen". In deze sectie kunnen eventuele standaard bepalingen niet van toepassing worden verklaard. Zij worden echter niet – zoals nu soms het geval is – verwijderd uit de standaard overeenkomst.

Het aantal uitzonderingen of specifieke bepalingen per overeenkomst mag niet hoger zijn dan drie, tenzij de verantwoordelijke manager anders beslist. Zo moet een betere verhouding ontstaan tussen wat standaard is en wat specifiek, en wordt voorkomen dat vrijwel iedere overeenkomst alsnog volledig maatwerk wordt.

Uitgangspunten zijn in ieder geval de voorwaarden en de prijzen zoals vastgelegd in dan geldende Tabel uitgifteprijzen Recreatieschap Spaarnwoude. Indien nodig kan de verantwoordelijke manager beslissen om af te wijken van de genoemde voorwaarden en prijzen.

Ieder contract dient ter controle en ter ondertekening te worden voorgelegd aan de directie en/of de verantwoordelijke manager die hiertoe het mandaat heeft, in beginsel via een (eenvoudig) digitaal zaaksysteem.

Om willekeur of handelen op basis van geruchten of emotie te voorkomen wordt bij bepaalde transacties en/of contractanten een (onafhankelijke) BIBOB-toets verplicht. De exacte voorwaarden en criteria hiervoor dienen nog te worden uitgewerkt. Daarnaast kan een integriteitstoets plaatsvinden aan de hand van een eigen (nog te ontwikkelen) formulier of (digitale) vragenlijst. Eventueel kan voor deze toetsing een ondergrens worden ingebouwd ten aanzien van de omvang van de transactie. Wenselijk lijkt dit echter niet per se, omdat partijen ook meerdere kleine contracten met het recreatieschap kunnen hebben of afsluiten.

Aanbeveling is om de exacte voorwaarden en criteria voor een BIBOB nader uit te werken.

Aandachtspunten

Een algemeen aandachtspunt bij de uitgifte van grond is de controle op naleving van de afspraken, zowel financieel als in het veld. Met dat laatste moet voorkomen worden dat onrechtmatig gebruikgemaakt wordt van grond die onder verantwoordelijkheid valt van het recreatieschap. Deze onrechtmatigheid kan enerzijds bestaan uit het in gebruik nemen van te veel vierkante meters of extra grond waarover geen afspraken zijn gemaakt. Anderzijds kan het gaan om gebruik in strijd met het doel of de regels die hiervoor in de overeenkomst zijn afgesproken.

Controle op deze zaken maakt op dit moment (nog) geen integraal onderdeel uit van het werkpakket van de toezichthouders die in het gebied actief zijn. Ook ontbreekt het aan een eenvoudige (digitale) tool om misstanden mee te rapporteren en op te nemen in de kaart van het gebied. Op dit moment wordt alleen gereageerd op concrete (incidentele) signalen of klachten over onrechtmatig grondgebruik.

In het uiterste geval kan een gebrek aan controle leiden tot verlies van rechten door verjaring. Door betrokkenen tijdig te wijzen op onrechtmatige situaties kan deze verjaring gestuit worden. Daarvoor is uiteraard inzicht nodig in waar in het gebied dit aan de orde is.

Aanbeveling is om het betreffende toezicht structureel in te bedden in de bedrijfsprocessen en hiervoor de nodige instrumenten - bijvoorbeeld tablets met de nodige (contractuele) informatie per perceel - aan de beheerders ter beschikking te stellen.

6. Selectie contractpartijen

Niet onbelangrijk is om – voordat daadwerkelijk uitgifte plaatsvindt – stil te staan bij de wijze waarop contractanten worden geselecteerd. Op dit moment is hier geen eenduidige werkwijze voor. Afhankelijk van het geval wordt er gewerkt met partijen die in het verleden al contractpartij waren, (voorkeurs)partijen of mensen die op eigen verzoek op interne "lijstjes" staan, of – bij grotere ontwikkelingen – aanbestedingen/tenders in verschillende vormen. Nieuw beleid hiervoor dient nader te worden uitgewerkt.

Een mogelijkheid is om voor alle uitgiften, van groot tot klein, in beginsel op dezelfde (transparante) manier te gaan werken, namelijk door het openbaar aanbieden van het stuk grond, de opstal of het ontwikkelingsgebied. Ook als de huidige contractant een nieuw contract wil afsluiten (tenzij afspraken over verlenging expliciet in het bestaande contract zijn opgenomen). Afhankelijk van de omvang van de onroerende zaak of van de (verwachte) transactieprijs kunnen hierbij aanvullende eisen gesteld worden aan partijen.

Voor het transparant en eenduidig aanbieden van alle producten kan bijvoorbeeld gekeken worden naar de wijze waarop Staatsbosbeheer en het pachtbedrijf dat via hun website doen. Op deze manier wordt ook het proces van aanbieden en verwerken van reacties intern vereenvoudigd en gestandaardiseerd. Hierbij hoort ook het werken met standaard documenten en contracten die op de website direct inzichtelijk worden gemaakt voor kandidaat-contractpartijen.

Om te voorkomen dat eventueel een (te) kostbare eigen website met achterliggende infrastructuur moet worden gebouwd, kan mogelijk worden aangesloten bij bestaande platforms zoals die van Staatsbosbeheer. Ook commerciële sites zoals Funda in Business bieden hiervoor mogelijkheden. Aan de andere kant vergt het aanbieden van standaardproducten op de eigen website geen hele grote aanpassingen, zeker als het aantal vermeldingen relatief beperkt is.

Uitzondering op het bovenstaande zijn uiteraard mogelijk, bijvoorbeeld bij tuingronden nabij particuliere woningen. Deze kunnen desgewenst als eerste worden aangeboden aan de huurders/erfpachters van de aangrenzende woning(en). Indien sprake is van meerdere aangrenzende woningen, krijgen deze partijen eventueel de mogelijkheid om een bod uit te brengen en gaat de grond naar de hoogste bieder.

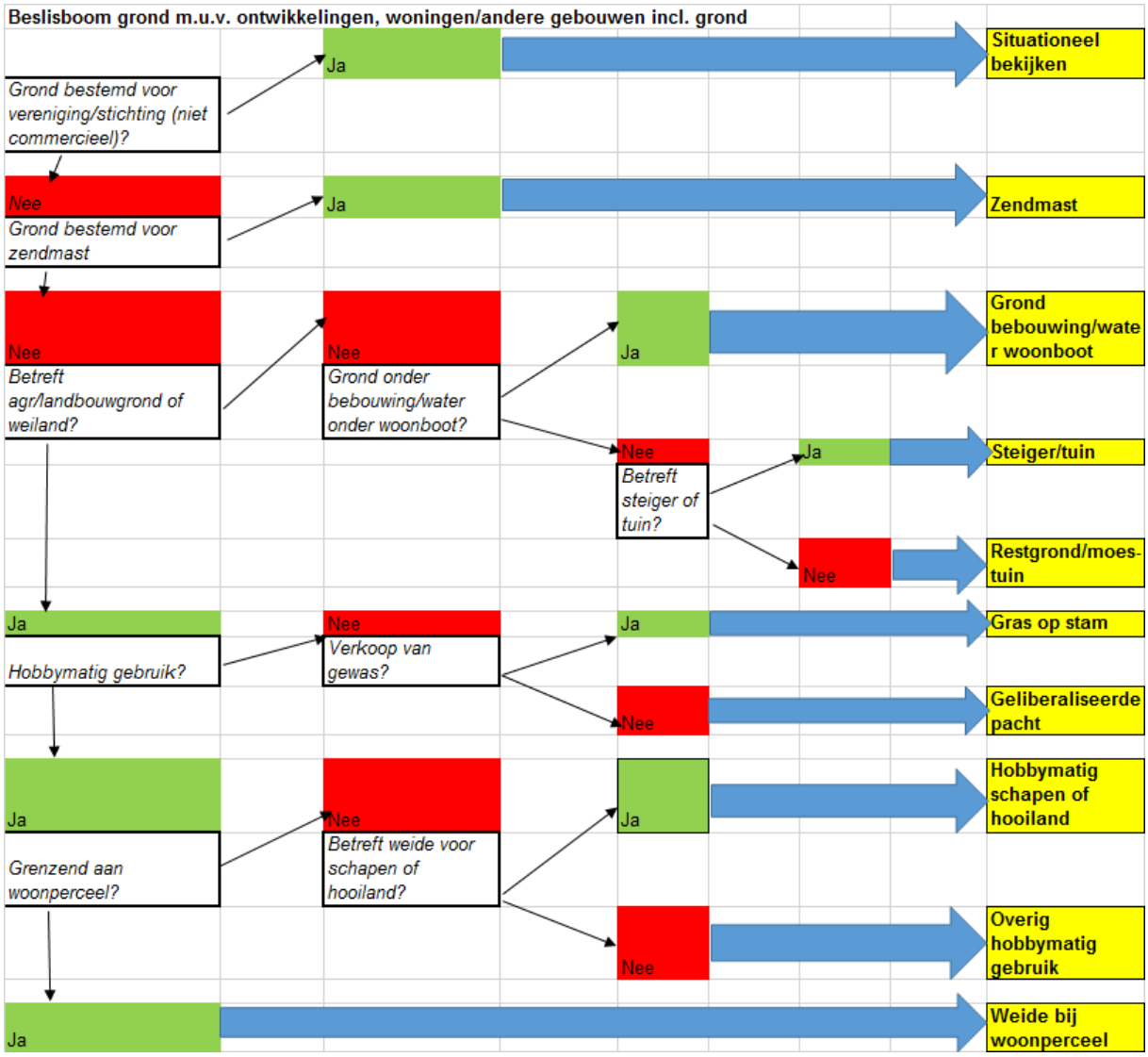
Bij toewijzing van pachtgronden kunnen de afstand tot de huiskavel, kringlooplandbouw en/of het feit dat biologische landbouw plaatsvindt criteria zijn.

Aanbeveling is om beleid voor aanbieding van alle producten en de selectie van contractpartijen nader uit te werken.

7. Instrumenten en toepassingsbereik

Beslisboom toepassing instrumenten

Met onderstaande beslisboom kan bepaald worden welk instrument zoals genoemd in de geldende Tabel uitgifteprijzen Recreatieschap Spaarnwoude in welke situatie dient te worden ingezet.



Toelichting

Bruikleen

Dit instrument wordt zo min mogelijk toegepast. Waar mogelijk zal een huurovereenkomst met een symbolische vergoeding worden toegepast.

Pacht

Bij nieuwe uitgiftes wordt uitsluitend nog gebruikgemaakt van geliberaliseerde pacht, dus voor maximaal 6 jaar.

Hobbymatig gebruik

Hobbymatig gebruik onderscheidt zich van pacht, door het niet bedrijfsmatig uitoefenen van agrarische activiteiten.