

Bedrijfsplan

noodzaak bedrijfswoning

Veehandel Pilat V.O.F.
Oude Dijk
9285 XA Buitenpost



Datum : 12 juni 2020
Behandeld door : L. Minnema

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging perceel	2
2.	Noodzaak bedrijfswoning	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Aard van het bedrijf	3
2.3	Volwaardigheid van het bedrijf	3
2.4	Continuïteit van het bedrijf	4
2.5	Conclusie noodzaak bedrijfswoning	4
Bijlagen		
1.	Kadasterkaart Dirk Pilat aan Oude Dijk	5

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Veehandel Pilat V.O.F., gevestigd aan de Oude Dijk te Buitenpost, is een veeteeltbedrijf. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het fokken en houden van schapen en de handel in wolven. De onderneming staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70696845.

Per 1 januari 2014 exploiteert Dirk Pilat (56) als eenmanszaak een schapenhouderij. Hiervoor was er een gezamenlijk veeteeltbedrijf met familie van Dirk. Dirk is getrouwd met Sjoukje (55) en hun zoon Dirk Rinze (29) is de beoogde bedrijfsopvolger. Per 1 januari 2018 zijn Dirk en Dirk Rinze een vennootschap onder firma aangegaan. Per 1 januari 2019 is Sjoukje ook toegetreten tot de vof. Hiervoor kregen Dirk Rinze en Sjoukje ook al loon uit de onderneming.

Dirk, Sjoukje en Dirk Rinze wonen zelf niet bij het bedrijf maar midden in het dorp Buitenpost. Bij het bedrijf aan de Oude Dijk staat geen (bedrijfs-)woning. Buiten de normale werktijden is er geen mankracht aanwezig voor de bewaking van het welzijn van de dieren. Tijdens de lammerperiode in het voorjaar moet er 24 uur per dag iemand aanwezig zijn. Nu wisselen Dirk en Dirk Rinze elkaar af. Als Dirk over 5 jaar stopt en met pensioen gaat moet Dirk Rinze dit alleen doen. Om het welzijn van de dieren te kunnen blijven waarborgen is een bedrijfswoning voor Dirk Rinze aangevraagd.

1.2 Ligging perceel

Het perceel ligt aan de Oude Dijk te Buitenpost tussen de woningen van Oude Dijk 1 en Oude Dijk 3. Op het perceel staan de schapenstallen op Oude Dijk 1 A.



2. Noodzaak bedrijfswoning

2.1 Inleiding

Een agrarische bedrijfswoning is een woning die alleen bewoond mag worden door een persoon die verbonden is aan het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort. Het beoordelen van de noodzaak van een (agrarische) bedrijfswoning kan aan de hand van de volgende criteria:

1. Aard van het bedrijf
2. Volwaardigheid van het bedrijf
3. Continuïteit van het bedrijf

2.2 Aard van het bedrijf

Het betreft een veeteeltbedrijf met ruim 400 eigen fokschapen. Vrijwel alle bedrijfsactiviteiten vinden op het eigen perceel aan de Oude Dijk plaats. Het is voor het welzijn van de dieren noodzakelijk dat er ook mankracht buiten de normale werktijden aanwezig is bij het bedrijf die dag en nacht continu toezicht kan houden. Naast de eigen fokschapen worden er jaarrond 6.000 schapen verhandeld via het bedrijf.

Zoals uit de getoonde luchtfoto blijkt, is de huidige omvang aan activiteiten en bebouwing op het perceel dermate groot, dat er geen discussie over mogelijk is dat een bedrijfswoning qua aard en omvang ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten.

2.3 Volwaardigheid van het bedrijf

Een volwaardig agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf waarin een volwaardige arbeidskracht gedurende het gehele jaar een volledige dagtaak vindt en waarbij een volwaardig hoofdinkomen wordt gegenereerd.

Bij Pilat zijn er nu 2 huishoudingen die een inkomen uit het bedrijf halen. Er moet dan ook minimaal twee keer de omvang van de hierboven genoemde definitie van toepassing zijn.

De bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf wordt in de statistiek en onderzoek gemeten in Standaardopbrengst (SO) en Standaardverdiencapaciteit (SVC). Daarmee zijn bedrijven op basis van normen en standaarden te vergelijken op basis van toegevoegde waarde en arbeidsbehoefte. Op basis van de ruim 6.000 schapen wordt het bedrijf ingedeeld als middelgroot bedrijf. De werkelijke situatie op een bedrijf kan uiteraard anders zijn dan uit die standaarden blijkt.

De volwaardigheid van een bedrijf wordt door de Belastingdienst beoordeeld op basis van omzet en het werkelijke resultaat van het bedrijf. De omzet van Veehandel Pilat V.O.F. over 2019 was € 596.227 tegenover € 652.231 over 2018. De winst uit de onderneming over 2019 was € 100.908 tegenover € 91.525 over 2018. Per vennoot is dit ca. € 34.000 winst uit onderneming. Per huishouding is dit ca. € 50.454 winst uit onderneming. Op de jaarcijfers van Pilat wordt een samenstelverklaring afgegeven door een accountant van accon avm.

Het bruto modale inkomen was volgens het CPB in 2017 € 34.000. Het bruto-inkomen van huishoudens bedroeg volgens het CBS in 2017 gemiddeld € 56.800. Het inkomen van Pilat ligt in lijn met het modale inkomen en ligt net onder het inkomen van huishouden. Er wordt bij Pilat nog geen rekening gehouden met het inkomen van de partner van Dirk Rinze.

2.4 Continuïteit van het bedrijf

Dirk Rinze is nu 29 jaar en zal de exploitatie doorzetten en wenst verdere groei van het bedrijf te realiseren om het bedrijf toekomstbestendig te houden. Hiervoor is het, en vooral tijdens de lammerperiode, belangrijk dat Pilat dag en nacht toezicht kan houden. Dit is alleen realiseerbaar wanneer Pilat zijn woning op het perceel heeft.

De historie en de recente jaren laten zien dat er een gezonde economische bedrijfsvoering is. Er is geen sprake van dat de eigenaar de woning aan een derde zal verkopen. De noodzaak van de bedrijfswoning zal blijven zolang het bedrijf aan de Oude Dijk geëxploiteerd wordt.

Er is 22.40.70 hectare in eigendom waarvan 15.74.34 hectare aan de Oude Dijk. In de bijlage een kadasterkaart met de percelen van Pilat aan de Oude Dijk blauw gearceerd. Er is sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

2.5 Conclusie noodzaak bedrijfswoning

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een meer dan volwaardig agrarisch bedrijf waarvoor vanwege het waarborgen van het welzijn van de dieren sprake is van een permanente toezicht noodzaak. De bedrijfsactiviteiten zijn erg intensief, gevarieerd en soms onvoorspelbaar en spelen zich tijdens de lammerperiode 24 uur per dag af. De permanente aanwezigheid van een ondernemer is daarom noodzakelijk voor het op een goede wijze kunnen exploiteren van het bedrijf. Vanwege de ligging van het bedrijf in het buitengebied en de geringe beschikbaarheid van woonruimte in de omgeving, is een bedrijfswoning op het perceel derhalve noodzakelijk.

Bijlage 1. Kadasterkaart Dirk Pilat aan Oude Dijk

