

Vraag:

Heeft u een idee van een marktconforme (ver)huurprijs voor een vleesvarkensstal van 1665 plaatsen, bouwjaar 1992?

Antwoord:

De **(ver)huurprijs** van een vleesvarkensstal is afhankelijk van verschillende factoren. De opbouw van de stal (o.a. de grootte van de hokken, al dan niet gecompartmenteerde stal, voedsysteem, belichting) kan implicaties hebben op het management. Er zijn geen richtprijzen voor de (ver)huur van vleesvarkensstallen gekend. De belangrijkste factoren die een invloed hebben op de (ver)huurprijs van stallen, zijn de ligging van de stal en de staat waarin de stal zich bevindt.

In Nederland worden er maximale pachtprizen opgesteld voor agrarische bedrijfsgebouwen, deze zijn in dit geval echter niet bruikbaar aangezien de kosten worden uitgedrukt voor alle gebouwen op een gepachte boerderij in functie van het bijhorend areaal (per ha dus)¹. Wat wel als inspiratie kan dienen uit deze regelgeving is de manier waarop onderscheid wordt gemaakt op basis van de 'doelmatigheid' van een gebouw, waarbij de pacht hoger mag zijn naarmate de doelmatigheid beter is.

Tabel 1: De onderscheiden doelmatigheidsklassen

Leeftijd stal	Doelmatigheid
1-7 jaar	Nieuw
8-14 jaar	Zeer goed
15-21 jaar	Goed
22-28 jaar	Redelijk
29-35 jaar	Matig
> 35 jaar	Slecht

Uiteraard kunnen tussentijdse investeringen een stal naar een betere klasse doen evolueren.

Een mogelijke manier om theoretisch de maximale pacht te bepalen is uitgaan van de actuele waarde van een stal en als pachtwaarde maximaal 10% daarvan te nemen (voor rente, afschrijving, onderhoud, verzekering e.d.). Dat wil echter niet zeggen dat dit een marktconforme prijs zou zijn.

Het is belangrijk dat op voorhand duidelijke afspraken tussen de verhuurder en de huurder worden gemaakt die dan worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Indien beide partijen het document ondertekenen, betekent dit dat ze beiden akkoord zijn met de voorwaarden.

¹ <http://edepot.wur.nl/212827>

Indien het gaat over **loonweek**, is het aangewezen om duidelijke afspraken te maken rond volgende zaken:

- Welke partij (verhuurder/huurder) verzorgt de dieren en welke vergoeding is hieraan gekoppeld?
- Welke partij is verantwoordelijk voor de mestafzet en tegen welke kostprijs kan deze mest worden afgezet?
- Wie draagt de verantwoordelijkheid wanneer de vleesvarkens niet de verwachte resultaten (voederconversie, dagelijkse groei, sterfte) hebben gehaald?
- Zijn kosten voor water en elektriciteit inbegrepen in de (ver)huurprijs van de stal of moeten deze apart worden verrekend? Indien ze apart worden verrekend, moeten hierover prijsafspraken worden gemaakt.
- Welke partij is verantwoordelijk voor het onderhoud van de stal (o.a. ventilatie, reinigen en ontsmetten en eventuele herstellingen)?
- Op welke termijn gebeurt de afbetaling: maandelijks of na elke ronde? Voor de verhuurder kan het van belang zijn om in het contract te vermelden dat de huur doorloopt ongeacht de bezetting van de stal.
- De duur van de overeenkomst moet worden vastgelegd. Wanneer het om een overeenkomst van bepaalde duur gaat wordt meestal gekozen om het aantal rondes vast te leggen. Hierbij is het belangrijk om ook de leegstand tussen twee rondes af te spreken.
- De opzeggingstermijn die wordt gehanteerd om de overeenkomst op te zeggen.
- De duur van een ronde dient vastgelegd te worden. Dit dient niet noodzakelijk in dagen of maanden te gebeuren. Zo wordt vaak gebruik gemaakt van het eindgewicht van de varkens.
- Tot slot moeten afspraken en omschrijvingen worden gemaakt rond vergoedingen die verschuldigd zijn bij het niet-naleven van het contract.

Het is aangewezen om minimaal volgende zaken op te nemen in de schriftelijke overeenkomst²:

- De partijen (verhuurder/huurder)
- Het voorwerp van de overeenkomst (de stal)
- De aanvangsdatum en duur van de overeenkomst
- De opzeggingstermijn en modaliteiten
- Wijze van berekening van de vergoeding
- Minimum en maximum hokbezetting
- Beschrijving en onkostenraming van de uit te voeren werken
- Beschrijving van de door al de partijen te leveren prestaties, met inbegrip van de maximum- en minimumduur van elke prestatie en van de tijden tussen twee prestaties
- Omschrijving van de vergoedingen verschuldigd bij het niet-naleven van aangegane verbintenissen
- Plaats en datum van de overeenkomst en aanduiding van het aantal originele exemplaren van het contract.

² Belgisch Agrarisch Recht - Wetgeving op de integratie (Rudy Gotzen)

Onderstaande persoon werd geconsulteerd en heeft een nuttige bijdrage geleverd bij de formulering van dit antwoord:

- Suzy Van Gansbeke – Vlaamse Overheid, Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Dit antwoord werd door het Varkensloket en de leden van het Praktijkcentrum varkens met de meeste zorg en nauwkeurigheid opgesteld. Er wordt evenwel geen enkele garantie gegeven omtrent de juistheid of de volledigheid van het antwoord op uw vraag. De gebruiker van dit antwoord ziet af van elke klacht tegen het Varkensloket, de leden van het Praktijkcentrum varkens of zijn medewerkers, van welke aard ook, met betrekking tot het gebruik van het gegeven antwoord. In geen geval zal het Varkensloket, het Praktijkcentrum varkens of zijn medewerkers aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van dit antwoord.