

Adres : Bezuidenhoutseweg 105-113  
2594 AC Den Haag  
Telefoon : +31(0)70-3382700  
E-mail : [secretariaat@lto.nl](mailto:secretariaat@lto.nl)  
KvK : 40413400  
Rekening : NL32 RABO 0357606760

Datum : 23 juni 2020  
Ons kenmerk :  
Onderwerp : Internetconsultatie Regeling Gebruiksvergoeding Omgevingswet  
Informatie : Kees van Rooijen

LS.

LTO Nederland heeft ernstige bezwaren tegen de begripsomschrijving in artikel 14 lid 2 van de Omgevingsregeling waarin staat dat het jaarlijks verondersteld rendement van de grond gelijk is aan een forfaitaire rendementsfactor van 2%. Dit zou tot gevolg hebben dat de gebruiksvergoeding bij commerciële initiatieven lager is dan de meewerkvergoeding bij de traditionele nutsbedrijven en zou sterk afbreuk doen aan het draagvlak voor leidingaanleg in het agrarisch gebied.

#### **Aansluiten bij de intentie van (de indieners van) het amendement**

LTO is blij dat de voorkeursvariant van Deloitte is overgenomen en dat BZK in de regeling kiest voor een gebruiksvergoeding op basis van Marktwaaarde x Rendement. Daarnaast vindt LTO het positief dat partijen de vrijheid wordt geboden om te kiezen voor een jaarlijkse retributie of een afkoop middels een bedrag in eens. Volgens LTO sluit dat aan bij de intentie van de initiatiefnemers van het amendement. LTO vindt dat ook in de andere bepalingen van de regeling die lijn van de initiatiefnemers van het amendement moet worden gevolgd.

#### **Een kader scheppen voor het begrip ‘redelijke vergoeding’**

In de Klankbordsessie hebben de grondeigenaren er voor gepleit voldoende ruimte laten aan partijen om tot een redelijke vergoeding te komen en in de regeling geen voorschot te nemen op de uitkomst. Dat is helaas nu niet het geval. LTO acht het niet verstandig om uit te gaan van een rendement tegen een vast percentage. Deloitte vindt het te complex om in de regeling uit te gaan van de rekenrente van de initiatiefnemer echter LTO heeft de ervaring dat partijen bij een vrije onderhandeling daar wel uit kunnen komen. Volgens LTO staan de initiatiefnemers van het amendement een marktconforme vergoeding voor die tot stand komt in het vrije economisch verkeer, de gedoogplicht weggedacht. Zij hebben de gedoogplicht voor commerciële initiatieven in stand willen houden om te voorkomen dat een laatste grondeigenaar een geheel tracé kan tegen houden. Volgens LTO was het echter niet hun bedoeling dat de gedoogplicht bij commerciële initiatieven de onderhandeling in het vrije verkeer zou beïnvloeden. Hiermee wordt ook afbreuk gedaan aan het principe van de grondeigenaren in de Klankbordsessie, om partijen de ruimte te laten om dat in den minne te regelen.

#### **Het gekozen forfaitaire rendement is te willekeurig**

De aansluiting van het forfaitair rendement in artikel 14 lid 2 bij de pachtwetgeving is volgens LTO te willekeurig. De pachtsom wordt wettelijk gereguleerd om gelijke tred te houden met het (lage) rendement in de land- en tuinbouw. Hier gaat het echter de wetgever niet om de agrarische productie maar om een redelijke vergoeding voor de transportfunctie van de grond. Volgens Deloitte kan in de regeling ter toetsing ook een algemeen geldend richtpercentage conform het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, worden gevolgd (heden 5,88%). LTO vindt dit percentage redelijk omdat in de huidige systematiek van de traditionele nutsbedrijven de meewerkvergoeding aan de grondeigenaar wordt gebaseerd op een rendementsfactor van 4%. Het ligt voor de hand dat dit percentage bij de commerciële initiatieven hoger ligt dan bij de leidingen van de traditionele nutsbedrijven. LTO

vindt dat met een richtpercentage of een minimumpercentage beter wordt aangesloten bij de intentie van de regeling om de partijen tot een minnelijk akkoord te laten komen. De redelijkheid wordt in artikel 14 lid 2 wel genoemd daar waar het om aanspraken van derden betreft. In navolging daarvan stelt LTO voor aan partijen richting te geven wat redelijk door is door in plaats van aansluiting te zoeken bij het pachtbeleid, de rendementen in het leidingentransport centraal te stellen en voor het geval dat dat niet mogelijk is een rendementsfactor van 4% als minimum aan te merken. Indien dit percentage onvoldoende transparant is kan het eventueel worden gekoppeld aan het hoogste vermogensrendementspercentage in box 3 van de Wet op de Inkomstenbelasting.

### **Samenvatting**

Met de gebruiksvergoeding is een lang gekoesterde wens van de grondeigenaren in vervulling gegaan. De wetgever ziet nu de redelijkheid in van een passende vergoeding die voldoende marktconform is. In het nu voorgestelde wetsvoorstel neemt de overheid echter ten onrechte een voorschot op de uitkomst van een overleg tussen leidingbeheerders en grondeigenaren. De grondeigenaren begrijpen dat de wetgever ook voor deze commerciële initiatieven de wettelijke gedoogplicht wenst te handhaven. LTO acht het echter in strijd met het Europees recht als door de wetgever bij commerciële initiatieven, door de gedoogplicht ook de hoogte van de vergoeding wordt beperkt. Volgens LTO staan de initiatiefnemers van het amendement een marktconforme vergoeding voor die tot stand komt in het vrije economisch verkeer, de gedoogplicht weggedacht. Volgens LTO was het dus niet hun bedoeling dat de gedoogplicht de onderhandeling in het vrije verkeer zou beïnvloeden. LTO verzoekt u in artikel 14 lid 2 het begrip 'jaarlijks verondersteld rendement' in die zin aan te passen.

Met vriendelijke groet,



Alfred Jansen  
Bestuurlijk portefeuillehouder