

DE LANDEIGENAAR

**THEMA:
GROND-
GEBONDEN
LANDBOUW**

Vincent Coolbergen,
directeur Koninklijke Wilhelminapolder

GROTERE BEDRIJVEN AANJAGERS VAN DUURZAAMHEID

**Heerlijkheid Linde
verbindt stad en land**

**Meer huizen, energie en
natuur: het wordt dringen**

**Pacht, duurzaamheid en
zekerheid voor lange termijn**

Een vliegende start voor je plattelands-onderneming!



Wilt u als ondernemer goed boeren op het platteland? Kies dan vliegensvlug voor een NVM Agrarisch & Landelijk makelaar. Want die heeft veel specialistische kennis van vastgoed, zorgboerderijen, horeca- en recreatiegelegenheden, maneges en duurzame energie. En kan een onmisbare rol spelen bij: aan- en verkoop, taxatie, onteigening en herbestemming. Vandaar de nu al gevleugelde uitspraak:

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

nvm.nl/platteland

Zorgelijke tijden

We beleven zorgelijke tijden. Ook voor ons als leden van de FPG. Het coronavirus heeft onze hele samenleving op zijn kop gezet en deze is nog net niet geheel tot stilstand gekomen. De gevolgen zijn enorm en de zorgen in menige familie en menig bedrijf zijn groot.

Het bestuur en de medewerkers van de FPG leven mee met de getroffensten. Met mensen die ziek zijn en hun naasten, met mensen die afscheid hebben moeten nemen van een dierbare. Maar ook met bedrijven die worstelen met de financiële gevolgen en de zorg voor hun medewerkers. Uit gesprekken met leden is mij gebleken dat de onzekerheden die voortvloeien uit deze crisis groot zijn. Daar waar we kunnen, hebben we als organisatie de nodige adviezen en informatie verstrekt.

Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf, kunnen we heel voorzichtig constateren dat we over het hoogtepunt van de crisis heen lijken te zijn en is er inmiddels enige versoepeling van de genomen maatregelen. Iets waar we met zijn allen naar snakten maar niet eenvoudig is te duiden. Niet voor niets wordt het de puzzel van Rutte genoemd.

Geen eenvoudige opgave dus en intussen is de impact groot ondanks de vele compensatieregelingen die door het rijk zijn opengesteld. Regelingen die overigens nogal wat gaten kennen en waar niet ieder bedrijf voor in aanmerking komt. Ook bedrijven die net als ieder ander geen schuld hebben aan deze crisis en deze ook niet hebben kunnen zien aankomen. Om radeloos van te worden.

Impact

Naast de recreatiebedrijven wordt ook de agrarische sector hard geraakt. De crisis zet agrarische prijzen onder druk en aan- en afvoer en personeelsinzet op de bedrijven wordt steeds lastiger.

Bedrijven of erfpachters met een eet- of drinkgelegenheid zijn op slot gegaan, groeps-accommodaties zijn gesloten en boekingen worden gecancelled. De enorme toeloop naar natuurterreinen geeft uitdagingen bij handhaving en toezicht. Een brede diversiteit aan onzekerheden dus.

Lichtpuntjes

Een lichtpuntje is dat door de crisis het belang van boeren en tuinders goed wordt gezien. Een vitale sector die zorgt voor ons voedsel en de instandhouding van ons landelijk gebied. En door het stilleggen van de samenleving zien we sterke afnames van de uitstoot van stikstof en fijnstof. Een bewijs dat niet alleen de landbouw schuldig is aan de problematiek waar Nederland breed mee te maken heeft. Een bewijs temeer dat er integraal gekeken moet worden naar alle sectoren in onze samenleving. Wel is zeker dat de wereld als gevolg van deze crisis blijvend zal veranderen en dat dit ook gevolgen zal hebben voor de agrarische sector. Dat moet echter wel zorgvuldig worden afgewogen, want het mag niet zo zijn dat deze crisis aangegrepen wordt als een kans om eenzijdig de landbouw onder handen te nemen.

Gronddruk blijft

Ondanks alle veranderingen die volgen na deze crisis, blijft één ding overeind, namelijk de gronddruk. Heel lang was die gronddruk de olifant in de kamer waarover niemand sprak. In 2019 heeft de FPG dat onderwerp diversie malen op de agenda gezet, nu ook weer in dit nummer van De Landeigenaar.

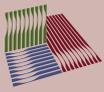
Reeds eerder constateerde ik dat er door de vele claims in snel toenemende mate ernstige ruimtelijke conflicten optreden in ons land. Een probleemstelling die vraagt om een integrale benadering en meer regie van het Rijk.



Tot slot wens ik een ieder veel sterkte in deze zorgelijke tijd. Voor u persoonlijk en allen die u dierbaar zijn en voor de bedrijven.

Laten we naar elkaar omzien en nadenken over een wereld van na de crisis.

Roel Robbertsen, voorzitter FPG



Federatie
Particulier
Grondbezit
Land in vertrouwde hand

Colofon

De Landeigenaar is een uitgave van Uitgeverij De Landeigenaar B.V. en verschijnt 4 maal per jaar. Vakblad De Landeigenaar is tevens verenigingsorgaan van de Federatie Particulier Grondbezit. Aan de totstandkoming van deze uitgave is de uiterste zorg besteed. Voor informatie die desondanks onvolledig of onjuist is opgenomen, aanvaarden auteur(s), redactie en uitgever geen aansprakelijkheid. Voor eventuele verbeteringen van de opgenomen gegevens houden zij zich aanbevolen.

Contact

*Uitgeverij De Landeigenaar B.V.
Horapark, Bennekomseweg 43
6717 LL Ede
T 0318-578552
E landeigenaar@grondbezit.nl*

Redactie

*Ronnie van Woudenberg (hoofredacteur)
Peter van Houweling (eindredacteur)
Minou van Dillen
Frederik Evelein
Alfred van Hall
Huib Silvis
Floris van Arkel*

Vormgeving

Jessica Dales, Dock35 Media B.V.

Advertenties

*Marcel Koot, Dock35 Media B.V.
Postbus 68, 7000 AB Doetinchem
T 0314-355852
E marcel.koot@dock35media.nl*

Abonnementen 2020

*Los abonnement
(incl. gratis digitaal abonnement) € 46,90
Abonnement digitaal abonnement € 37,50
Boekhandel abonnement (print) € 39,85
Boekhandel abonnement (digitaal) € 31,85
Studentenabonnement
(incl. gratis digitaal abonnement) € 26,00
Studenten digitaal abonnement € 20,50
Abonnementen kunnen schriftelijk worden opgezegd tenminste vier weken voor het aflopen van de abonnementsperiode.
E abodl@grondbezit.nl*



Kijk op grondgebondenheid

Van oudsher is in de landbouw gestreefd naar een hogere productie per hectare om de afhankelijkheid van grond te verminderen. De productieverhoging per ha heeft positieve effecten voor de welvaart, maar kan ecologische grenzen overschrijden. Voor de melkveehouderij is grondgebondenheid een beleidsvraagstuk geworden.



Pacht, duurzaamheid en zekerheden voor de lange termijn

Een aantal jaar geleden kwamen we op landgoed Vilsteren tot de conclusie dat de ontwikkelingen in de landbouw botsten met zowel het lange-termijnbehoud van het landgoed als met het voortbestaan van de landbouw op het landgoed. We zijn toen een proces gestart om samen met de boeren te kijken hoe we aan een duurzame toekomst kunnen werken.

12

Grote landbouwbedrijven aanjagers van duurzaamheid

Grote landbouwbedrijven zijn aanjagers van vernieuwing en duurzaamheid omdat ze door hun omvang eerder kunnen investeren in innovatieve ontwikkelingen, stelt directeur Vincent Coolbergen van de Wilhelminapolder. Het aftoppen van de EU-toeslagen ("capping") heeft daarvoor een averechts effect, stelt hij.

6



Foto: Limit Fotografie



Meer huizen, duurzame energie en natuur: het wordt dringen

De druk op grond neemt toe. De afgelopen decennia speelde vooral verstedelijking een rol; nu worden de ruimteclaims steeds diverser. Duurzame energie, klimaatadaptatie en natuur vragen duizenden hectares, die volgens het Planbureau voor de Leefomgeving gezocht moeten worden op agrarische grond, net als bij de oplossingen voor de stikstofcrisis. FPG heeft zo zijn bedenkingen.

16



Heerlijkheid Linde verbindt stad en land

Stichting IJssellandschap kocht onlangs ruim 60 hectare cultuur- en bosgrond van de gemeente Deventer. Die investering creëert de mogelijkheid van een biologisch melkveebedrijf met een innovatief concept, onder de naam Heerlijkheid Linde.

24

IN DIT NUMMER

- 6** **Grote landbouwbedrijven als aanjagers van duurzaamheid**
Ing P.A.P. van Houweling
- 9** *Agrarische grondmarkt*
Prijsverschil bouwland en grasland kleiner
Dr.ir. H.J. Silvis en ing. M.J. Voskuilen
- 10** **Kijk op grondgebondenheid**
Dr.ir. H.J. Silvis en ing. M.J. Voskuilen
- 12** **Pacht, duurzaamheid en zekerheden voor lange termijn**
Ir. H. Vernhout
- 15** *Mijn FPG*
Particulier grondbezit uitbouwen
J. van Dijk van 't Velde
- 16** **Meer huizen, energie, en natuur: het wordt dringen**
Drs. B. Pastoor
- 19** *Vruchtbare initiatieven*
Natuurherstel door landgoed De Boom
Drs. H.C. Kamerbeek
- 20** **Grond- en pachtbeleid van Maatschappij van Welstand**
Mr. ing. E. Vinke
- 22** **Collectieven stimuleren natuurinclusieve landbouw**
Dr. ir. E.E.M. Verbij
- 24** **Heerlijkheid Linde verbindt stad en land**
Drs. H.C. Kamerbeek
- 26** **Moet ik aanleg van glasvezel op mijn grond gedogen?**
Ing. K.A.C. Hunneman
- 29** **NSW-landgoed: de mogelijkheden bij overlijden**
Mw. C. de Jong, P. van Dijk en mr. F. Op de Coul
- 30** **De man achter Jumelles stopt**
Drs. M.R.B. van Dillen MBA
- 32** **Rechten en plichten bij aanleg van leidingen**
Drs. M.R.B. van Dillen MBA
- 34** *Actief in de provincie*
GPG bijt zich succesvol vast in SNL-toezichtbijdrage
W.A.M. van Gerwen MA
- 35** *Pachtjurisprudentie*
Het glyfosaatverbod in een pachtovereenkomst
Mr. E.H.M. Harbers
- 36** *Lobby en Vereniging*
Drs. B. Pastoor
- 38** *Eigenaardigheden*
Droom als schaduw • Jumelles

Grote landbouwbedrijven aanjagers van duurzaamheid

Grote landbouwbedrijven zijn aanjagers van vernieuwing en duurzaamheid omdat ze door hun omvang eerder kunnen investeren in innovatieve ontwikkelingen, stelt directeur Vincent Coolbergen van de Wilhelminapolder. Het aftoppen van de EU-toeslagen ('capping') heeft daarvoor een averechts effect, stelt hij.

Auteur: Peter van Houweling

Coolbergen hield dit pleidooi eerder dit jaar tijdens een werkbezoek dat FPG en ZPG hadden georganiseerd aan de Wilhelminapolder voor twee directeurs van LNV en vertegenwoordigers van de provincie Zeeland. De Wilhelminapolder is Nederlandse grootste landbouwbedrijf in particulier bezit.

Groot bedrijf niet korten

Voor het nieuwe landbouwbeleid voor de periode 2021-2027 wil de EU de directe betalingen aftoppen die landbouwbedrijven kunnen ontvangen. Als dat gebeurt zijn de beoogde negen doelen (kader pagina 8) moeilijker te realiseren, waarschuwt Coolbergen.

Hij benadrukt dat hij die doelen 'van harte' kan ondersteunen. Hij noemt het ook 'logisch' dat een bedrijf inspanningen moet leveren om de toeslagen te ontvangen. "Maar dan wel met een gelijk speelveld", voegt hij er direct aan toe. "Ongeacht of een landbouwbedrijf 100, 1.000 of 2.000 hectare omvat."

Als dat onderscheid in omvang wel gemaakt wordt, zullen grote bedrijven gaan splitsen in kleine bedrijven, voorspelt de directeur. Kleine bedrijven hebben vaak minder slagkracht om de gewenste innovaties te realiseren.

Coolbergen constateert dat er geen aanleiding is om een groot bedrijf te korten op de EU-toeslagen. "Juist een groot bedrijf zoals wij kan stappen zetten op het gebied van duurzaamheid. Door onze omvang en slagkracht hebben juist wij daar mogelijkheden voor. Innovaties zijn bij ons sneller rendabel, dankzij de grote schaal. Voor kleinere bedrijven duurt het langer voor de hogere kosten van innovaties terug verdiend kunnen worden. Bij een grotere omvang is er meestal ook meer investeringsruimte."

Personeelskosten aftrekken?

Coolbergen noemt nog een onderdeel van de EU-plannen dat kan leiden tot

Een koninklijke maatschap uit 1809

De Koninklijke Maatschap de Wilhelminapolder, net ten noorden van Goes, ontstond in 1809 toen een groep Rotterdamse kooplieden schorren kocht en deze lieten indijken. Omdat de inpoldering uiteindelijk meer bleek te kosten dan de verkoop besloten ze om zelf een agrarische onderneming te beginnen. De meeste van de huidige ruim 400 eigenaren/maten zijn nakomelingen van de kooplieden uit 1809. De maten benoemen een College van Gedelegeerden, dat als toezichthouder fungeert. mr. H.A. van Beuningen is voorzitter daarvan. Hij is ondermeer directeur van beleggingsmaatschappij Teslin en fondsmanager van RPC, één van de fondsen van Teslin. Het bestuur van de maatschap is in handen van directeur Vincent Coolbergen.



“Het aftoppen van de EU-toeslagen heeft een averechts effect”

een ongelijk speelveld. De EU biedt namelijk de mogelijkheid aan lidstaten om zelf te kiezen uit een ‘menu’ van voorwaarden waarop de hoogte van EU-toeslagen wordt gebaseerd. Een onderdeel uit dat menu is dat personeelskosten mogen worden afgetrokken bij de bepaling van het bedrag waar boven de aftopping plaatsvindt. Stel dat er vanaf 100.000 euro per jaar korting plaatsvindt. Een bedrijf met een basisbedrijfs-toeslag van 300.000 euro en 200.001 euro personeelskosten blijft daar dus onder en wordt niet gekort. De reden daarvoor is dat aftopping niet tot verlies van banen mag leiden.

Maar het lijkt erop dat Nederland dit niet wil toepassen. Dat zou voor grote bedrijven zoals de KMWP slecht uitpakken en een groot nadeel geven ten opzichte van vergelijkbare bedrijven in omliggende landen.

Innovatie gewasbescherming

Dankzij het schaalvoordeel lopen grote bedrijven ‘in het algemeen’ voorop in nieuwe ontwikkelingen, stelt Coolbergen, zeker in Nederland is dat het geval. Als de EU de betalingen gaat korten van grotere bedrijven dan zet dat een rem op die nieuwe ontwikkelingen, voorspelt hij. Hij geeft enkele voorbeelden van de manier waarop een groot landbouwbedrijf zoals de Wilhelminapolder innovatie nastreeft op het gebied van gewasbescherming. “We kunnen nu niet zonder chemische gewasbescherming en de innovaties in precisielandbouw hebben al gezorgd voor een zeer efficiënte inzet van chemische middelen”, legt hij eerst uit. “Maar we zijn heel hard bezig om er minder afhankelijk van te worden. Dit maakt onderdeel uit van onze langetermijnvisie waarin duurzaamheid centraal staat. Daarom stimuleren we bijvoorbeeld natuurlijke vijanden van de plaaginsecten.”

De maatschap doet dat onder andere in samenwerking met Koppert Biological Systems, de wereldmarktleider op het gebied van natuurlijke bestrijders.



Coolbergen: "Juist een groot bedrijf zoals wij kan stappen zetten op het gebied van duurzaamheid" Foto: Limit Fotografie

Er zijn akkerranden ingezaaid met speciale kruidenmengsels waarop natuurlijke vijanden van plaaginsecten goed gedijen en middenin de percelen liggen proeven met zogeheten 'bankerfields' ook met zulke kruidenmengsels, voor de natuurlijke vijanden in de percelen. Het is een ingewikkelde weg, legt Coolbergen uit, veel ingewikkelder dan in de glastuinbouw, waarin Koppert groot is geworden. Binnen in een afgesloten kas is natuurlijke bestrijding veel eenvoudiger te sturen dan buiten in het open veld. De maatschap experimenteert ook met een cocktail van bacteriën, schimmels, regenwormen en andere insecten, die de grond weerbaarder moet maken tegen plagen.

"We hebben over deze methoden nu nog meer vragen dan antwoorden", vertelt de maatschapsdirecteur. "En als we tien dingen proberen dan zullen er misschien maar drie bij zitten die lukken, maar het moet wel die kant op."

De experimenten kosten geld. Dat weerhoudt de maatschap niet om ze uit te voeren. "We willen niet alleen zeggen dat we het anders willen doen", zegt Coolbergen. "We willen het ook laten zien. In onze visie is het behoud van natuur en omgeving immers net zo belangrijk als het rendement van onze onderneming."

Voorop lopen

Coolbergen wijst ook op een ander aspect van duurzaamheid, namelijk de bodem.

"Die staat heel hoog op onze agenda. Aandacht voor de bodem zit in iedere keuze die we maken. De bodem is het enige bezit dat we niet kunnen vernieuwen. Daarom bestaat de helft van ons bouwplan uit de rustgewassen graan, luzerne en bruine bonen. Daarom zaaien we ook maximaal groenbemers, voeren we maximaal organische mest aan, experimenteren we met niet-kerende grondbewerking en ploegen we bovenover."

Het zijn voorbeelden van de manier waarop de koninklijke maatschap in praktijk

"Aandacht voor de bodem zit in iedere keuze die we maken"

Exploitatie rust op drie poten

Koninklijke Maatschap de Wilhelminapolder, kortweg KMWP, heeft 2000 hectare in eigendom. Daarvan is 1400 hectare in gebruik voor landbouw; dat is de belangrijkste inkomstenbron. Daarnaast verpacht de maatschap 160 hectare landbouwgrond. De derde inkomstenbron omvat 500 hectare mossel- en oesterpercelen en natuurgebieden.

innoveert. "Wij lopen heel erg voorop", stelt Coolbergen zelfs. "Daarmee spelen we als groot landbouwbedrijf in op de doelen van het nieuwe landbouwbeleid. Aftopping van de EU-betalingen voor grotere landbouwbedrijven als het onze zou daarom onrechtvaardig en bovendien ineffectief zijn. We willen zeker onze verantwoordelijkheid blijven nemen, maar een aftopping puur op basis van het aantal hectares zal ertoe leiden dat de grote landbouwbedrijven als de KMWP hierin beperkt zullen worden."

Ing. P.A.P. van Houweling is redacteur van De Landeigenaar

Doelen nieuw Europees Landbouwbeleid

De EU heeft voor de periode 2021-2027 de volgende negen doelen gesteld voor het landbouwbeleid:

- zorgen voor een eerlijk inkomen voor de boeren
- het concurrentievermogen vergroten
- het machtsverevenwicht in de voedselketen herstellen
- de klimaatverandering tegengaan
- zorgen voor het milieu
- landschappen en de biodiversiteit beschermen
- de generatiewissel bevorderen
- het platteland vitaal houden
- de kwaliteit van onze voeding en gezondheid beschermen

Auteurs: Huib Silvis en Martien Voskuilen

Prijverschil bouwland en grasland kleiner

De gemiddelde prijs van bouwland is in het eerste kwartaal van 2020 opnieuw licht gedaald (-1%) tot 72.100 euro per hectare (ha) en die van grasland wederom toegenomen, met ruim 2% tot 59.000 euro. De prijs van snijmaisland is in het eerste kwartaal praktisch gelijk aan die in het vierde kwartaal van 2019.

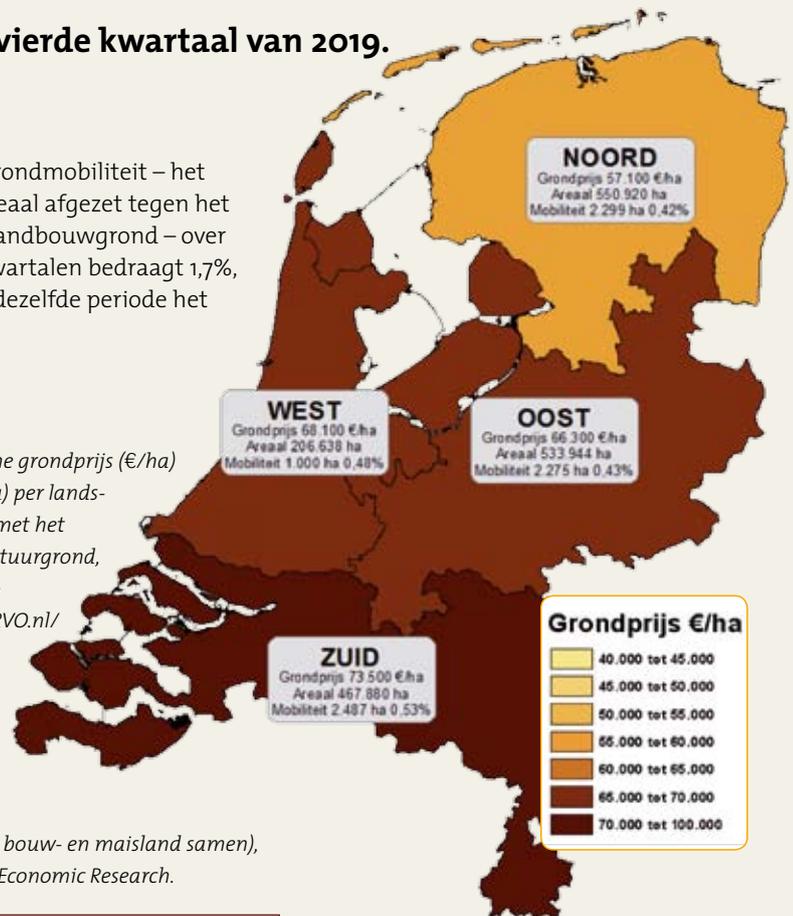
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het eerste kwartaal van 2020 uitgekomen op 64.400 euro per ha (figuur 1). Dat is vrijwel gelijk aan de prijs in het vierde kwartaal van 2019, maar 4% hoger dan de gemiddelde prijs van 61.900 euro per ha over heel 2019.

Mobiliteit lager

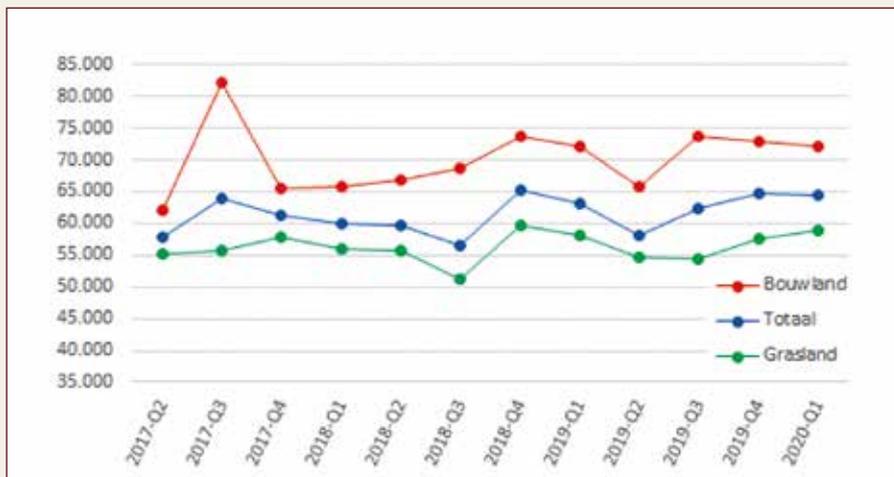
In het eerste kwartaal van 2020 is 8.100 ha landbouwgrond verhandeld, evenveel als in hetzelfde kwartaal een jaar daarvoor. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2019Q2 tot en met 2020Q1) is in totaal 29.300 ha grond in andere handen overgegaan, dat is 14% minder dan de 33.900 ha in dezelfde periode een jaar eerder (2018Q2-2019Q1).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen bedraagt 1,7%, tegen 1,9% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Kaart 1 Agrarische grondprijs (€/ha) en mobiliteit (ha) per landsdeel vergeleken met het totale areaal cultuurgrond, 1^e kwartaal 2020
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.



Figuur 1: Prijs (€/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- en maisland samen), 2017Q2-2020Q1 (per kwartaal). Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.



Noord 12% onder gemiddelde

De informatie per landsdeel geeft een indruk van de regionale verscheidenheid (kaart 1). Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs; in 2019 lag deze 15% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is over het algemeen het laagst geprijsd; over heel 2019 lag deze 12% onder het landelijk gemiddelde.

Dr.ir. H.J. Silvis en ing. M.J. Voskuilen zijn werkzaam bij Wageningen Economic Research



Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn de ha-opbrengsten van suikerbieten met een factor 2,1 gegroeid. Foto: Peter van Houweling

Kijk op grondgebondenheid

Van oudsher is in de landbouw gestreefd naar een hogere productie per hectare (ha) om de afhankelijkheid van grond te verminderen. De productieverhoging per ha heeft positieve effecten voor de welvaart, maar kan ecologische grenzen overschrijden. Voor de melkveehouderij is grondgebondenheid een beleidsvraagstuk geworden.

Auteurs: Huib Silvis en Martien Voskuilen

Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn de ha-opbrengsten van akkerbouwgewassen sterk verhoogd: aardappelen met een factor 1,6 à 1,7, suikerbieten met een factor 2,1 en wintertarwe met 2,4 (figuur 1). De grootste stijging vond over het algemeen plaats tussen 1950 en 1990-1995. Ontwikkelingen op het gebied van veredeling, nutriënten (kunstmest) en gewasbescherming (ziektebestrijding) hebben ondernemers handvatten gegeven om ongunstige teeltomstandigheden te corrigeren. De laatste jaren wordt gezocht naar technische oplossingen voor onder andere bodemstructuur (rupsbanden/rijpaden) en heterogeniteit in een perceel (precisielandbouw). In de melkveehouderij is een nog grotere stijging van de productie per hectare geboekt, vanaf 1950 meer dan drie keer (figuur 1). Dit is mede mogelijk gemaakt door de veedichtheid (melkkoeien/ha) te verhogen met behulp van aangekocht veevoer. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is de gemiddelde intensiteit van het grondgebruik in de melkveehouderij tegenwoordig dubbel zo hoog als in de akkerbouw: ruwweg 7.700 euro Standaardopbrengst (SO) per ha in de melkveehouderij tegenover 3.800 euro per ha in de akkerbouw.

In de akkerbouw en melkveehouderij daalt het aantal bedrijven en neemt de gemiddelde bedrijfsgrootte toe. Sinds 2000 is de akkerbouw kleiner geworden (in areaal, zie figuur 2), maar is de melkveehouderij per saldo gegroeid (in aantal melkkoeien, zie figuur 3). Samen hebben de gespecialiseerde akkerbouw- en melkveebedrijven 72% van het totaal areaal landbouwgrond in gebruik; in 2000 was dat 65%.

Beleid voor duurzaamheid

Oorspronkelijk was het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) er vooral op gericht om de gemeenschappelijke markt te liberaliseren en via het prijsbeleid een redelijke beloning voor de ingezette productiefactoren te bevorderen. Later heeft het milieubeleid steeds meer gewicht gekregen. De milieudimensies van het GLB bieden inkomensondersteunende elementen voor de milieukwaliteit (vergroening in eerste pijler en agromilieusubsidies in tweede pijler). De directe GLB-betalingen aan boeren bestaan sinds 2019 uit een vast bedrag per hectare ('flat rate'). Voor het ontvan-

gen van de betalingen moet echter aan een aantal bedrijfsnormen worden voldaan. Deze zijn ontleend aan bestaande wet- en regelgeving op milieugebied en vastgelegd in GLB-randvoorwaarden voor de directe betalingen. Aanvullend heeft Nederland richtlijnen ontwikkeld voor Goede Landbouw- en Milieuconditie (GLMC). Deze sluiten aan bij de hiervoor genoemde randvoorwaarden. Bij het overtreden van de regels (niet-conform zijn), krijgen boeren een boete in de vorm van een vermindering van de steun die zij uit het GLB krijgen. De vermindering blijft niet beperkt tot de rechtstreekse betalingen, maar geldt ook voor de areaalbetalingen gerelateerd aan agromilieumaatregelen.

Herstel grondgebondenheid

Anders dan voor de akkerbouw is de grondgebondenheid een bijzonder beleidsvraagstuk geworden voor de melkveehouderij. Dit hangt samen met de afschaffing van de melkquotering in 2015. In een poging de expansie op te vangen, is per 1 januari 2015 de Wet verantwoorde groei melkveehouderij (Melkveewet)

Sinds 2000 is de akkerbouw kleiner geworden in areaal, maar is de melkveehouderij per saldo gegroeid

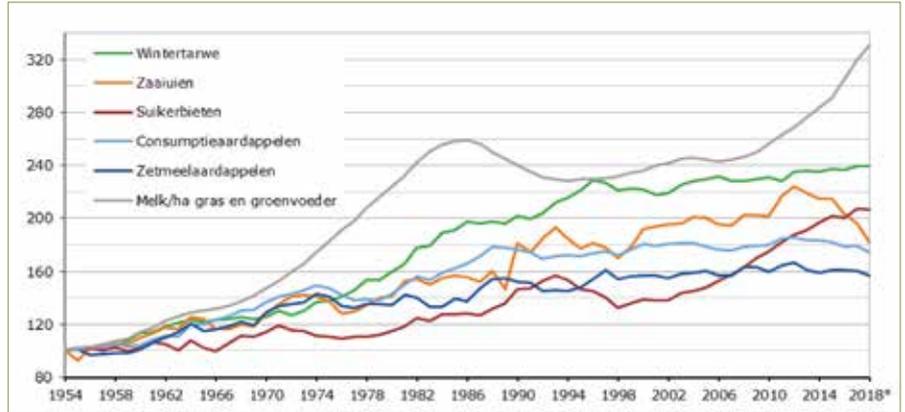
van kracht geworden. Het doel van de wet is om het evenwicht op de mestmarkt te bewaren en overschrijding te voorkomen van de fosfaat- en stikstofplafonds. De Melkveewet sluit grondloze groei niet uit. Om die mogelijkheid te beperken, is de AMvB grondgebonden groei melkveehouderij geïntroduceerd, die per 1 januari 2016 van kracht is. Per 1 januari 2018 is deze verankerd in de Meststoffenwet, houdende additionele regels ten behoeve van een verantwoorde groei van de melkveehouderij, de Wet grondgebonden groei melkveehouderij. Hierin staan de regels in welke mate het bedrijf extra grond in gebruik moet nemen bij groei van de fosfaatproductie van melkvee, bijvoorbeeld door uitbreiding van de melkveestapel.

In 2017 zijn reductiemaatregelen genomen om de overschrijding van het nationale fosfaatplafond ongedaan te maken. Als gevolg hiervan is de melkveestapel in 2017 gedaald (zie figuur 3). Om het verlaagde niveau te handhaven is per 1 januari 2018 het fosfaatrechtenstelsel ingevoerd.

Toekomst

Rond de formele regelgeving zijn er diverse initiatieven genomen waarin de grondgebondenheid van de melkveehouderij centraal wordt gesteld. Land- en Tuinbouw Organisatie Nederland (LTO) en de Nederlandse Zuivel Organisatie (NZO) hebben er in het rapport ‘Grondgebondenheid als basis voor een toekomstbestendige melkveehouderij’ voor gepleit om de voorziening in eiwitbehoefte centraal te stellen: minimaal 65% van de eiwitbehoefte (ruwvoer) zou in 2025 afkomstig moeten zijn van eigen grond of van grond binnen een straal van 20 kilometer via zogenaamde buurtcontracten. De discussie over de grondgebondenheid is recentelijk wat overschaduwed door de aanpak van de stikstofproblematiek en de implementatie van de kringlooplandbouw. De minister noemde grondgebondenheid in het kamerdebat ‘geen doel op zich, maar wel een belangrijk middel’. Grondgebondenheid zal wel een van de uitgangspunten zijn bij de hervorming van het mestbeleid, naast andere uitgangspunten.

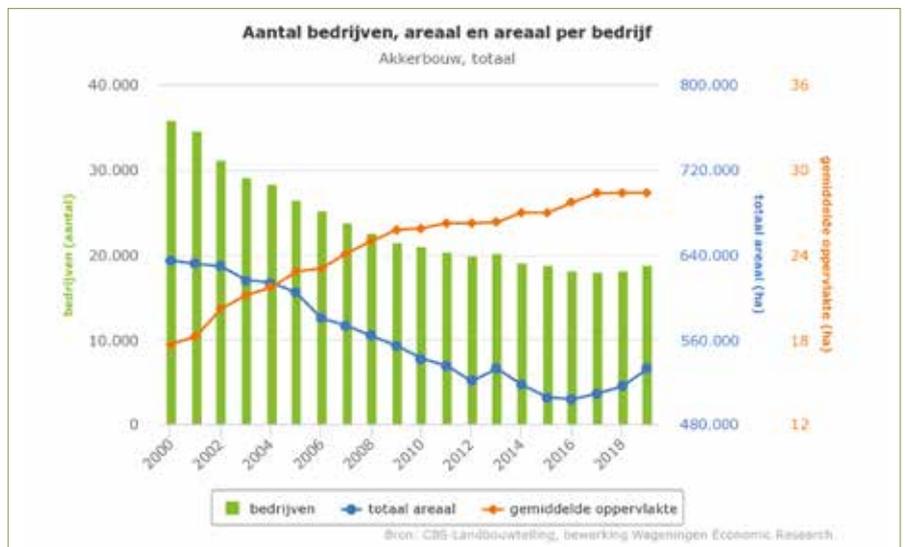
Dr.ir. H.J. Silvis en ing. M.J. Voskuilen zijn werkzaam bij Wageningen Economic Research



Figuur 1. Fysieke opbrengsten per hectare. Voortschrijdend vijfjarig gemiddelde (1950-1954=100, in figuur weergegeven als 1954)

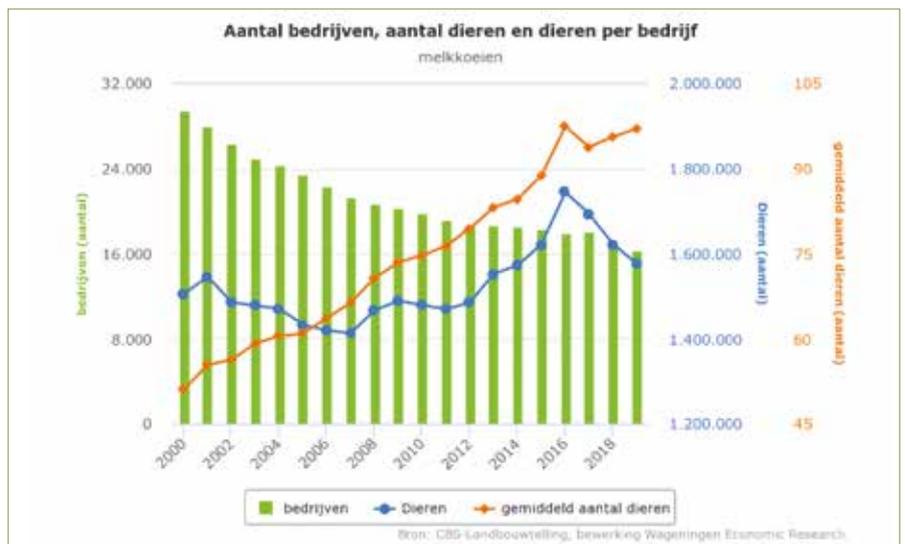
* Voorlopige cijfers

Bron: CBS, bewerking Wageningen Economic Research.



Figuur 2 Akkerbouw: aantal bedrijven met akkerbouw, totaal areaal akkerbouw en gemiddelde areaal akkerbouw per bedrijf met akkerbouw, 2000-2019.

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking Wageningen Economic Research.



Figuur 3 Melkveehouderij: aantal bedrijven met melkkoeien, totaal aantal melkkoeien en gemiddeld aantal melkkoeien per bedrijf met melkkoeien, 2000-2019

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking Wageningen Economic Research.



*Landgoed Vilsteren
bestaat onder
andere uit land-
bouwgrond en bos
Foto's: Landgoed
Vilsteren*

Pacht, duurzaamheid en zekerheden voor de lange termijn

Een aantal jaar geleden kwamen we op landgoed Vilsteren tot de conclusie dat de ontwikkelingen in de landbouw botsten met zowel het lange-termijnbehoud van het landgoed als met het voortbestaan van de landbouw op het landgoed. We zijn toen een proces gestart om samen met de boeren te kijken hoe we aan een duurzame toekomst kunnen werken.

Auteur: Hugo Vernhout

Bij veel van de ontwikkelde plannen en projecten bleek de pachtrelatie essentieel om te kunnen komen tot goede afspraken met de boeren. Zowel de huidige wetgeving als de praktijk met veel kortlopende pachtovereenkomsten, boden onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op de veranderende samenwerking tussen verpachter en pachter in een landgoedsetting. We besloten daarom zelf een nieuw soort pachtovereenkomst te ontwikkelen. Doel was een overeenkomst waarin

met voldoende ruimte voor maatwerk en flexibiliteit de pachter enerzijds een lange-termijnzekerheid op de grond krijgt en anderzijds gestimuleerd wordt te verduurzamen.

Nieuwe pachtovereenkomst

Kort samengevat is een overeenkomst met geliberaliseerde pacht voor langer dan 6 jaar ontwikkeld op basis van de modellen van de Grondkamer en met pachtprizen iets onder de regionorm. Naast de gebruikelijke onderdelen als de basisgegevens en algemene en bijzondere voorwaarden bevat de overeen-

komst een uitgebreide “in aanmerking nemende dat...” waarin vrij gedetailleerd beschreven is wat de achtergrond van en intenties bij de overeenkomst zijn. Het zijn met name de bijzondere voorwaarden die vernieuwend zijn. De belangrijkste elementen van de bijzondere voorwaarden zijn:

- de verlengingsmogelijkheid van de looptijd van de overeenkomst op basis van prestaties op het gebied van duurzaamheid;
- de jaarlijkse evaluatie;
- flexibiliteit in de voorwaarden.

De overeenkomst kent een vaste looptijd van bijvoorbeeld twaalf jaar (maatwerk) waarbij de pachter de zekerheid heeft dat de looptijd met hetzelfde aantal jaren verlengd wordt, wanneer hij of zij voldoet aan bepaalde prestaties op het gebied van duurzaamheid.

Veertien maatregelen

In de overeenkomst is een lijst met veertien maatregelen ter verduurzaming van de bedrijfsvoering van de boer opgenomen (kader 2). Er zijn maatregelen die alleen betrekking hebben op het perceel waar de pachtovereenkomst betrekking op heeft, maar ook maatregelen die het gehele bedrijf van de pachter betreffen. Per maatregel kan de pachter 1 of 2 punten verdienen, onder andere afhankelijk van de mate van realisatie van de maatregel.

Wanneer de pachter een minimaal aantal punten haalt wordt de overeenkomst qua looptijd verdubbeld.

Het aantal te behalen punten is zo dat de pachter niet alle maatregelen hoeft uit te voeren. Hij of zij kan op die manier met maatwerk een pakket maatregelen samenstellen dat zowel bij de bedrijfsvoering past, als bij de ondernemer.

Bij de samenstelling van de maatregelen die direct op de agrarische bedrijfsvoering betrekking hebben, is zoveel mogelijk aangesloten bij maatregelen en criteria die voortkomen uit de kringlooplandbouw en die bijvoorbeeld ook door Friesland Campina bij de zuivel toplijn gehanteerd worden.



De pachters hanteren weidegang voor hun vee en strooien geen kunstmest

We besloten daarom zelf een nieuw soort pachtovereenkomst te ontwikkelen

Om te voorkomen dat de pachter pas in het laatste jaar van de looptijd zekerheid krijgt over de eventuele verlenging staat in de overeenkomst dat minimaal twee jaar voor de afloop hier een besluit over genomen wordt.

Jaarlijkse evaluatie

Onder andere om de samenwerking tussen pachter en verpachter te verbeteren en om tussentijds voldoende inzicht te krijgen in de verlengingsmogelijkheid van de looptijd, is in de overeenkomst opgenomen dat de pachter en verpachter elk jaar op basis van gelijkwaardigheid een bespreking hebben waarbij bekeken wordt:

- hoeveel punten de pachter op dat moment gehaald heeft;
- waar men bij het uitvoeren van de maatregelen tegen problemen aan loopt;
- hoe de verpachter eventueel kan helpen bij het alsnog realiseren van maatregelen.

Van dit gesprek wordt een verslag gemaakt dat het jaar daarop weer meegenomen kan worden bij de bespreking.

De overwegingen

Bij het opstellen van de overeenkomst is op een aantal punten discussie gevoerd en zijn keuzes gemaakt, zoals over:

- Kan de hoogte van de pacht als stimulators ingezet worden (meer duurzaamheidsmaatregelen betekent een lagere pacht)? De belangrijkste reden om dit niet te doen is dat het eindresultaat niet alleen zorgt voor een meer duurzame landbouw, maar ook veel maatschappelijke doelen realiseert als biodiversiteit, CO₂ vastlegging e.d. Wanneer dit via de pacht loopt, betaalt de grondeigenaar voor deze door de maatschappij gevraagde producten, terwijl dit eigenlijk collectief via bv. een goed systeem van ecosysteemdiensten zou moeten lopen.
- Moet er een nulmeting komen om te bepalen hoeveel punten extra een pachter moet halen om verlenging van het contract te krijgen? Ook hiervan is afgezien. Natuurlijk (en gelukkig) zijn er nu pachters die meteen aan het begin al voldoen aan het te behalen aantal punten, maar je zou juist de voorlopers "straffen" door wat ze nu al doen niet mee te nemen in de punten telling.
- Wat zijn de risico's voor de verpachter? De duurzaamheidsmaatregelen zijn zo vrijblijvend in de overeenkomst opgenomen dat het risico bestaat dat de pachter gedurende de looptijd van de overeenkomst hier niets mee doet. Het landgoed heeft op die grond niet de mogelijkheid tussentijds de overeenkomst te beëindigen. Dat zou waarschijnlijk ook niet door de Grondkamer geaccepteerd zijn. Omdat op landgoederen als Vilsteren er vaak al generaties lang een relatie tussen pachter en verpachter is, vertrouwen we er in Vilsteren op dat dit risico beperkt is.

Een ander vernieuwend element in de overeenkomst is de ingebouwde flexibiliteit voor wat betreft de voorwaarden voor een eventuele verlenging. In de overeenkomst is opgenomen dat bij het jaarlijkse gesprek ook de lijst met verduurzamingsmaatregelen en de daaraan verbonden puntentelling tegen het licht gehouden wordt. De lijst is immers samengesteld op basis van de huidige kennis en het is zeker dat in de komende

jaren we bepaalde maatregelen meer of minder duurzaam gaan vinden, nieuwe maatregelen bedacht worden e.d. Alleen wanneer zowel pachter als verpachter het eens zijn met een aanpassing kan hij doorgevoerd worden. Om te kijken wat de Grondkamer van de nieuwe pachtovereenkomst vond, is samen met een pachter conform artikel 324 BW boek 7 een ontwerp ingezonden. Na, gezien de lange wachttijd, stevige

interne discussies daar en een hoorzitting met verpachter en pachter, is de overeenkomst zo goed als ongewijzigd goedgekeurd. Inmiddels is er met vijf pachters een dergelijke overeenkomst gesloten voor in totaal bijna 36,5 hectare.

Ir. H. Vernhout is directeur-rentmeester Landgoed Vilsteren BV

Kader 2: Samenvatting verduurzamingsmaatregelen

| Maatregel | Doel | Berekeningsmethode/Toelichting |
|---|--|---|
| Weidegang melkkoeien Per 10 melkkoeien > 1 hectare huiskavel | Dierwelzijn en -gezondheid | Sluit aan bij de norm van Stichting Weidegang, te berekenen over het hele bedrijf van pachter |
| Eiwit van eigen land ≥65% eiwit van eigen land | Minder eiwit uit krachtvoer, hogere zelfvoorzienendheid, beter sluiten van kringlopen, beperken transporten. | Conform methodiek Kringloopwijzer |
| Stikstof bodemoverschot ≤150 kg N/hectare | Vermindert af- en uitspoeling | Conform methodiek Kringloopwijzer |
| Ammoniakuitstoot ≤75 kg NH ₃ /hectare | Vermindert verzuring en vermesting | Conform methodiek Kringloopwijzer |
| Blijvend grasland ≥60% blijvend grasland | Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling | Te berekenen over het hele bedrijf van de pachter. |
| Bouwland: Organische stof is minimaal neutraal | Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling | Te berekenen over het hele bedrijf van de pachter. |
| Bouwland: Niet-kerende grondbewerking | Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling | Bodem wordt niet gekeerd en maximaal 12 cm diep gemengd. |
| Vermindering afspoeling Mest- en spuitvrije strook van 3 meter langs watergangen | Verbetering waterkwaliteit | Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst. |
| Geen kunstmest | Draagt bij aan ontwikkeling bodemleven en verminderen CO ₂ -uitstoot | Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst. |
| Beheer landschap Minimaal 5% robuust kruidenrijk grasland of 5% robuuste akkerrand of 5% beheer landschapselementen | Goed voor insecten, vogels en kleine zoogdieren | |
| Aanplant bomen en struiken Jaarlijks tenminste 50 bomen en/of struiken | Vastlegging CO ₂ , verhoging natuurwaarde | Soort en plaats te bepalen in overleg met verpachter, kan toegepast worden op hele bedrijf van pachter. |
| Duurzame energie Boer gebruikt groene stroom en/of wekt deze zelf op | Vermindering CO ₂ -uitstoot | |
| Samen voor een mooi Vilsteren | Samen is het makkelijker om landgoeddoelen te bereiken, sociale cohesie | Deelname aan samenwerking en ontvangen bezoekers op bedrijf. |
| Scholing Volgen cursussen en voorlichtingsbijeenkomsten gericht op duurzame landbouw, bodembeheer en biodiversiteit | Vergroten deskundigheid | Minimaal 1 cursus of bijeenkomst per jaar waarbij verpachter vooraf moet aangeven of de betreffende cursus of bijeenkomst hiervoor meetelt. |

Particulier grondbezit uitbouwen

Naam: Jaap van Dijk van 't Velde

Eigenaar van: "Ambachtsheer van Kloetinge Buitenplaats Jachthuis."

FPG-lid sinds: "Medio 2000."

Mijn grootste passie is: "...het gezamenlijk particulier grondbezit, samen met onze enthousiaste leden, intact te houden en te proberen dit verder uit te bouwen."

Een grote zorg van mij is..: "...dat ondanks haar grote inzet de FPG te weinig wordt gesteund. Als voorbeeld hiervan de situatie met betrekking tot box3, waardoor veel particuliere grondbezitters financieel worden getroffen. Hierdoor kan de continuïteit van het particuliere grondbezit geraakt worden."

De FPG is voor mij..: "...een belangenvereniging die, door het zoveel mogelijk gezamenlijk op trekken en elkaar te steunen, de particuliere grondeigenaar verder helpt."

Foto: PZC

"Een grote zorg is dat de FPG te weinig wordt gesteund"

Meer huishoudens, duurzame energie en natuur: het wordt dringen

De druk op grond neemt toe. De afgelopen decennia speelde vooral verstedelijking een rol; nu worden de ruimteclaims steeds diverser. Duurzame energie, klimaatadaptatie en natuur vragen duizenden hectares, die volgens het Planbureau voor de Leefomgeving gezocht moeten worden op agrarische grond, net als bij de oplossingen voor de stikstofcrisis. FPG heeft zo zijn bedenkingen.

Auteur: Berend Pastoor

'Het Nederlandse landschap verandert', zo begint het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) eind 2019 in zijn signalenrapport 'Zorg voor landschap'. Het PBL brengt daarin verschillende ruimteclaims in kaart.

Wonen: 13.000 hectare

Volgens schattingen komen er tot 2050 nog zo'n 750.000 huishoudens bij in Nederland. Tot 2040 is dan nog minimaal zo'n 8.000 tot 13.000 hectare woongebied aan de rand van de steden nodig, berekende het PBL. Met die woningen valt ook meer vraag voor infrastructuur, voorzieningen en bedrijvigheid rond steden te verwachten.

Natuur: 150.000 hectare

Vanwege Europese verplichtingen werkt Nederland aan het Natuurnetwerk Nederland, het netwerk van beschermde natuurgebieden. In 2013 werd de beoogde omvang daarvan vastgesteld op zo'n 670.000 hectare, exclusief grote wateren. Daarvan resteert nog een opgave van zo'n 44.000 hectare.

Met het oog op internationale afspraken over biodiversiteitsdoelen moeten we volgens het PBL daarnaast rekening houden met een forse extra ruimteclaim voor natuur na 2027, tot zo'n 150.000 hectare.

Energie: 150.000 hectare

In het Regeerakkoord staat dat Nederland in 2030 49 procent minder CO₂ uitstoot dan in 1990. Voor 2050 wordt gesproken

over een uitstoot van o. Volgens inschatting van het PBL komt dat neer op 112.500 tot 137.500 hectare windenergie op land en 40.000 tot 75.000 hectare zonne-energie.

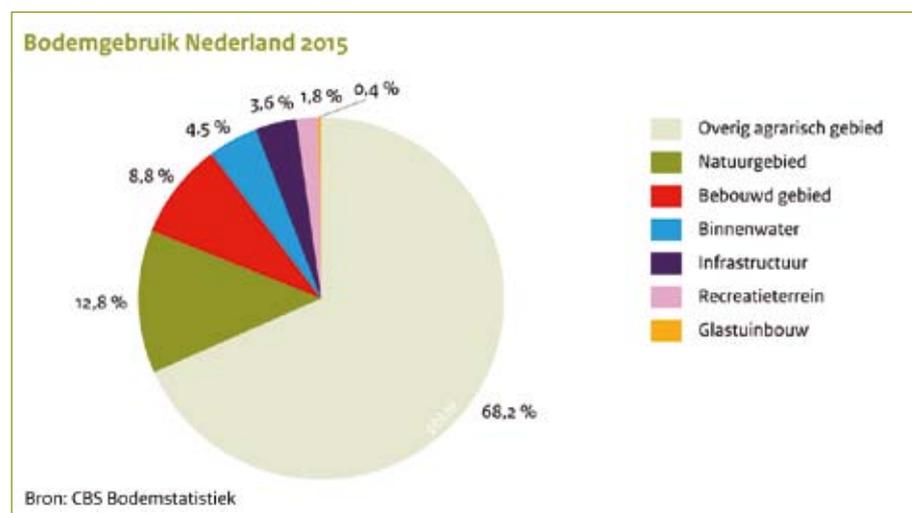
Bij windenergie gaan niet alle hectares verloren: een groot deel is nog geschikt voor bijvoorbeeld landbouw. Anders is dat voor zonne-energie opgewekt in grootschalige zonneparken. De belangstelling daarvoor neemt toe. In 2017 waren er in Nederland 22 zonneparken van meer dan 1 megawatt, eind 2019 waren dat er meer dan tachtig. Grootschalige opwekking van duurzame energie vraagt bovendien om uitbreiding van het aantal leidingen in de ondergrond.

Klimaatverandering

Door klimaatverandering krijgen we zowel te maken met langere perioden van droogte als met grotere piekafvoeren. Ook met het oog hierop zullen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Eerder gebeurde dat voor het programma Ruimte voor de Rivier. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst meer van dit soort gebieden worden aangewezen, schrijft het PBL.

Landbouw restpost?

Het PBL noemt de transitie naar kringlooplandbouw vooral een kans om natuur- en landschapsontwikkeling mee te nemen, niet als een belangrijke ont-





Volgens het PBL is 112.500 tot 137.500 hectare windenergie op land nodig. Dat kan volgens het PBL veelal in combinatie met landbouw Foto: iStock

wikkeling die beslag legt op ruimte. FPG reageerde dat ook de landbouw, vanwege bedrijfsuitbreiding, meer kringloop- en grondgebonden landbouw een toenemende behoefte heeft aan grond en dat de landbouwsector niet het kind van de rekening mag worden.

Waar vindt PBL ruimte?

Om ruimte te besparen pleit het PBL voor meervoudig ruimtegebruik via een 'Ladder meervoudig ruimtegebruik'. Synergie tussen functies staat daarin voorop. Daarbij noemt PBL landbouw en windenergie, of natuur en wonen op

“De landbouw mag (...) niet het kind van de rekening worden”

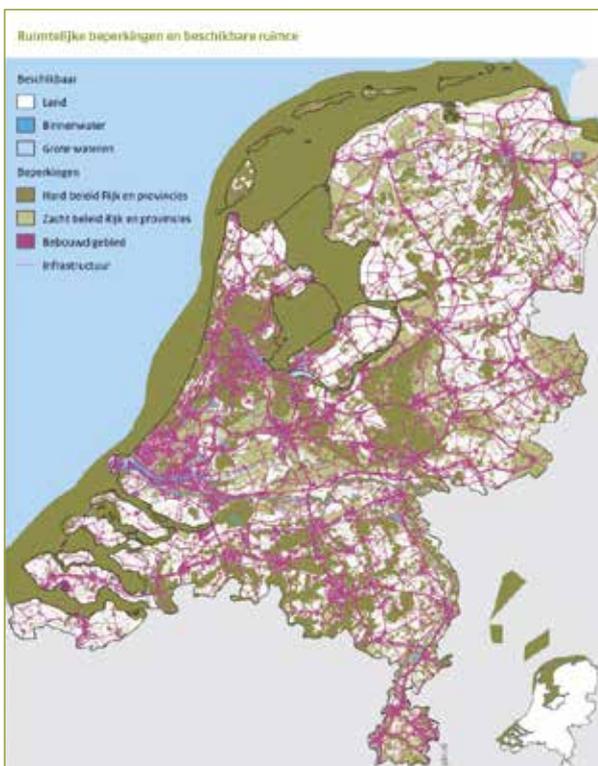
nieuwe landgoederen. FPG reageerde dat landgoederen kunnen dienen als voorbeeld voor meervoudig gebruik, omdat hier de functies natuur, economie, erfgoed al eeuwenlang succesvol worden gecombineerd.

Tweede Kamerlid Jaco Geurts (CDA) merkte tijdens een technische briefing over het rapport al op dat de wetgeving nog helemaal niet ingericht is op het mengen van functies. Daar ligt dus een grote opgave.

In 1950 besloeg het landbouwareaal ongeveer 75 procent van het landoppervlak, nu geen 60 procent meer. Omdat 53 procent van het land is bebouwd of beschermd is desondanks 92 procent van de beschikbare ruimte in agrarisch gebruik, noteert het PBL. Ruimte voor toekomstige opgaven zal volgens het PBL vooral dáár moeten worden gezocht.

Drs. B. Pastoor is directeur FPG

1) pbl.nl/publicaties/zorg-voor-landschap



Wat vindt FPG?

Alle partijen weten van de enorme gronddruk in Nederland, maar er wordt amper over gesproken. FPG maakt die gronddruk wel graag zichtbaar. FPG benadrukt daarbij dat grond grotendeels in handen is van private partijen. Particulieren zullen dus een belangrijke rol spelen bij toekomstige ruimteclaims in het landelijk gebied. Ruimte om te ondernemen en respect voor eigendom zijn daarbij voor FPG essentieel. Dat betekent mogelijkheden voor een gezonde duurzame bedrijfsvoering en reële vergoedingen voor vermogensdaling en voor beperkingen in het grondgebruik. Zelfrealisatie staat bovendien voorop. De overheid mag daarbij vertrouwen hebben in de kennis en kunde van de particulier als ondernemer. Bij de aanleg van leidingen pleit FPG tenslotte voor overeenkomsten van bepaalde duur met markconforme vergoedingen.

Beschermde ruimte in Nederland, 2018. De kust, de grote wateren en de Veluwe (donkergroen) springen eruit als hard beschermde gebieden. De gebieden rond de Randstad (lichtgroen) blijken vooral beschermd te zijn door zacht beleid ('ja, mits'). Kaart 4a uit Nederlands landschapsbeleid in kaart en cijfers, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

DOCK35 MEDIA

ADVERTEREN IN DIT MAGAZINE?

Neem contact op met:
Marcel Koot
T+31 (0)314 - 355 852
E marcel.koot@dock35media.nl
I www.dock35media.nl

Van Eysinga & Oostra c.s. rentmeesters en juristen

Specialisten in:

- Beheer van onroerende goederen
- Aan- en verkopen
- Bestuursrechtelijke procedures
- (Erf)pachtzaken
- Ruilverkavelingszaken
- Taxaties
- Beleggingen
- WOZ-procedures

www.vaneysinga-oostra.nl

Postadres:

Postbus 254 • 8600 AG Sneek

Bezoekadres:

Epemawei 8 • 8633 KS Ysbrechtum

Tel. 0515-238700 • Fax 0515-238701

E-mail: info@vaneysinga-oostra.nl

Rentmeester **R**[®]NVR

MEESTERS in landelijk ONROEREND GOED

Landgoed zoekt ruimte ...

... om te ondernemen, om te blijven bestaan, om kwaliteiten te verbeteren. Buro SRO adviseert eigenaren bij het vinden van de daarvoor noodzakelijke ontwikkelingsruimte. We verzorgen naast de visie en het ontwerp ook het flexibel bestemmen van de gevonden ruimte. Net zoals we dat ook voor de Grootte Scheere hebben gedaan, zie elders in dit nummer.

Buro SRO | Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG Arnhem
026-3523125 | www.buro-sro.nl | arnhem@buro-sro.nl

BURO SRO



Natuurherstel door landgoed De Boom

Auteur: Hans Kamerbeek

Foto: Stichting de Boom

De Boom is een landgoed dat waardering krijgt door de hoge kwaliteit van natuur en landschap. Provincie Utrecht verspreide begin dit jaar een juichend persbericht over opmerkelijk natuurherstel. “Grondige gebiedskennis van onze opzichter geeft de doorslag”, verklaart rentmeester Handert Scheffer.

Niet meer dan tien hectare telt natuurgebiedje Groot Zandbrink van landgoed De Boom. Het laaggelegen terrein kent veel variatie, zowel in kwelwater, grondsoort als in hoogte. “Onze opzichter, Remco Jousma, vond oude vegetatieopnames, metingen en vele onderzoeksrapporten die wezen op de grote potentie”, vertelt rentmeester Scheffer.

Na afloop van een 50-jarig erfpachtcontract nam het landgoed twee jaar geleden het beheer over van Staatsbosbeheer. Toen waren alle grove dennen verwijderd, waardoor de verdamping afnam en de jarenlange verdroging verminderde. De Boom heeft daarna het ven hersteld, sloten ondieper gemaakt, een ringslootje verlengd en te voedselrijke delen geplagd. Binnenkort volgt de aanleg van een schotbalkstuwte, allemaal om de opwaartse druk van het schone kwelwater te versterken.

Groot is het enthousiasme van het landgoed en de provincie Utrecht nu tal van zeldzame planten terugkomen, zoals parnassia, moeraskartelblad, vetblad, ronde zonnedauw en een opmerkelijk aantal klokjesgentianen. Het blauwgrasland en de natte heide herstellen. Het terrein is alleen toegankelijk tijdens excursies vanuit activiteitencentrum Groot Zandbrink, dat het landgoed verhuurt aan agrarische natuurvereniging Vallei Horstee.

Op meer plaatsen werkt het landgoed aan natuurherstel. “Dat past bij onze ideële doelstelling en we oogsten waardering vanuit de omgeving”, vertelt Scheffer. Het landgoed doet het anders dan grote terreinbeheerders. Een recent voorbeeld? “De andere Utrechtse beheerders pleitten tijdens een jaarlijkse bijeenkomst voor de aanleg van grotere gebieden om de gewenste natuurdoelen te bereiken. Maar Jousma stelde: ‘Je krijgt de beste resultaten als je je gebied kent, want dan kun je doeltreffende maatregelen nemen.’ Hij kreeg bijval van de provincie.”

Maatschappelijke steun

De Boom is dus geen gemiddeld landgoed. Dat blijkt ook uit het hoofddoel van deze Anbi-stichting. Niet instandhouding staat voorop, maar steun aan maatschappelijke initiatieven in de gemeenten waar het landgoed grond bezit. Zo is er een Jeugdfonds dat tientallen gezinnen steunt die leven van de bijstand of iets meer. Hun kinderen kunnen lid worden van een sportclub, manege of muzikles krijgen. Daarbij ontvangen ze ook geld voor bijbehorende kosten zoals sportkleding. Jaarlijks gaat er twee tot drie ton naar zulke maatschappelijke steun. Dat past in de geest van de laatste eigenaar, ‘jufvrouw Annie’ de Beaufort, een zelfstandige vrouw met een groot sociaal gevoel. Zij bracht het landgoed al in 1948 over naar

een stichting en woonde er tot haar overlijden in 1975.

Arnoud Jan de Beaufort, burgemeester van Leusden, stichtte eind 19^e eeuw De Boom en breidde het landgoed geleidelijk uit. Het landgoed telt nu 1144 hectare, waarvan rond 300 hectare bos en natuur en rond 800 hectare met zeventien hoevepachters. Het landgoed telt verder 35 erfpachtwoningen, dertig huurwoningen en twee verhuurde buitenplaatsen, namelijk De Heiligenberg en De Boom.

Inkomsten en uitgaven

Erfpacht en agrarische pacht vormen de grootste inkomstenbronnen. Gebouwend onderhoud vormt de grootste uitgavenpost. Subsidie dekt een deel van het natuurbeheer. De omzet bedraagt ruim twee miljoen euro per jaar. Het stichtingsbestuur probeert de zuidelijk en oostelijk van Leusden gelegen delen met elkaar te verbinden. Na aankoop brengt De Boom landschapselementen terug op basis van oude kaarten.

<https://grootzandbrink.nl>

Drs H.C. Kamerbeek is onder andere auteur van ‘Waardevol Groen’ over landgoederen, ‘Ondernemen met Natuur’ over economische dragers, en van een digitale versie www.grondbezit.nl/verdienmodellen.html.

Het grond- en pachtbeleid van de Maatschappij van Welstand

Maatschappij van Welstand

De Maatschappij van Welstand is opgericht om het protestantisme in Zuid-Nederland te stimuleren

De Maatschappij van Welstand is een in 1822 opgericht vermogensfonds om het protestantisme in het zuiden van ons land te stimuleren. Aanleiding was de door Koning Lodewijk Napoleon ingevoerde scheiding tussen kerk en staat. Grond is het belangrijkste bezit van 'Welstand'.

Auteur: Erik Vinke

Tot 1792 was de Protestantse Kerk de staatskerk en ambtenaren in het door de Staten-Generaal bestuurde Brabant waren dan ook verplicht protestants. Deze protestantse ambtenaren zorgden ervoor dat in Brabant kleine protestantse kerken bleven bestaan. Koning Lodewijk Napoleon maakte een einde aan deze bevoorrechte positie, waardoor veel protestantse ambtenaren werden ontslagen en hun heil weer boven de rivieren zochten. Veel van de kleine protestantse kerken liepen leeg en hadden geen geld meer om de predikant te betalen.

Ds. Jacob van Heusden uit Hilvarenbeek zag op deze manier ook zijn kerkje leeglopen en hij besloot met een aantal andere predikanten uit Brabant een

vereniging op te richten die geld moest inzamelen voor de aankoop van boerderijen, waarop in eerste instantie de ontslagen protestantse ambtenaren en later ook boerengezinnen van boven de rivieren, konden boeren.

Deze situatie duurde tot aan de Tweede Wereldoorlog. Daarna is ook in Brabant de schaalvergroting op gang gekomen. Ook bij de Maatschappij van Welstand (hierna: Welstand) nam het aantal pachters drastisch af. Vrijkomende gronden werden bij bestaande pachters gevoegd die hierdoor hun bedrijf konden vergroten.

Door de terugloop van het aantal pachters werd de directe band tussen Welstand, grond en kerk losser. De grond werd een veilig beleggingsinstrument voor een stabiele stroom van subsidies naar de kerken. Welstand bezit momenteel ruim 3.300

hectare, waarvan 3.000 hectare landbouwgrond. Van die landbouwgrond is 2.200 hectare reguliere pacht, 500 hectare erfpacht en 300 hectare geliberaliseerde pacht.

Grond vrij maken

Grond is het belangrijkste bezit van Welstand en dit dient tot in lengte van jaren een inkomen te genereren om aan haar doelstellingen, het bewaren en versterken van het protestants gedachtegoed, te kunnen voldoen.

Omdat veel van het vermogen van Welstand vast zit in grond is besloten een deel hiervan vrij te maken voor andere beleggingen en investeringen in projecten.

Hierdoor worden kleinere objecten die vrijkomen van pacht verkocht, tenzij



Het aantal verpachte hoeves neemt steeds verder af

zij aansluiten bij de grond van een bestaande pachter. Ook wordt kritisch gekeken naar investeringen in nieuwe gronden. Alleen wanneer deze gronden op een duurzame wijze worden bewerkt, zoals met natuur inclusieve landbouw of kringlooplandbouw, wil Welstand hierin nog investeren. Bij nieuwe verpachtingen en investeringen zal in eerste instantie worden gekeken naar de eigen pachters.

Daarnaast neemt het aantal verpachte hoeves steeds verder af. Alleen op de landgoederen is nog het beleid om ook de gebouwen in eigendom te houden.

Ander pachtbeleid

Welstand volgt de pachtwijzigingen zoals deze jaarlijks worden vastgesteld in het Pachtnormenbesluit. Door de grote schommelingen in de pacht prijs en de stringente regelgeving in de pacht wetgeving wordt echter ook bij Welstand gekeken naar alternatieven. Steeds vaker wordt gekozen voor erfpacht of geliberaliseerde pacht om vrijkomende gronden in gebruik te geven. De pacht prijzen die op basis van het Pacht prijzen besluit mogen worden gevraagd staan niet meer in verhouding tot de waarde van de grond en de prijzen die boeren bereid en in staat zijn hiervoor te betalen. Bovendien leiden de grote schommelingen voor zowel Welstand als de pachter tot ongewenste situaties en onzekerheid.

Welstand gaat daarbij niet meer over tot het verpachten van gronden voor

één jaar aan de hoogste bidder, maar hanteert wel marktconforme prijzen. Het uitgangspunt blijft een langdurige relatie waarbij zowel Welstand als de pachter tevreden zijn. Het wachten is daarom op een aanpassing van de pacht regelgeving waardoor pachter en verpachter meer vrijheid krijgen om afspraken te maken over duur, prijs, indexering en manier van gebruik van de grond.

Duurzaam grondgebruik

Welstand wil zich als goed rentmeester meer richten op duurzaam grondgebruik. In het afgelopen jaar heeft

Grond is het belangrijkste bezit van Welstand

Welstand een enquête onder haar pachters gehouden om een beeld te krijgen wat er al gedaan wordt op het gebied van duurzaamheid en welke rol Welstand hierin zou kunnen spelen. Uit de enquête kwam naar voren dat duurzaam grondgebruik al bij veel pachters een belangrijk thema is. Echter vanwege de onduidelijke en wisselende regelgeving en de onzekerheid over het verdienmodel zijn veel pachters terughoudend om concrete stappen te maken. Verder valt op dat de belangrijkste drijfveer voor duurzame maatregelen economisch van aard zijn.

Welstand is zich nu aan het oriënteren over de manier waarop zij duurzaamheid vast onderdeel van haar pachtbeleid kan maken. Initiatieven die nu al vanuit de pachters naar voren komen worden met open armen ontvangen. Welstand wil vanuit haar christelijke waarden als goed rentmeester bijdragen aan kwaliteit van de grond door bewustwording te vergroten, verbindingen te leggen en goede initiatieven te steunen. In 2020 wil Welstand concreet het beleid uitgewerkt hebben.

Mr. ing. E. Vinke is rentmeester van de Maatschappij van Welstand



De Maatschappij van Welstand bezit ruim 3.300 hectare, waarvan 3.000 hectare landbouwgrond Foto's: Maatschappij van Welstand

Collectieven stimuleren natuurinclusieve landbouw

Agrarisch natuurbeheer houdt in dat agrarische ondernemers verschillende maatregelen nemen op en rond hun bedrijf ten gunste van natuur en landschap. Sinds 2016 is het agrarisch natuur- en landschapsbeheer georganiseerd in collectieven, die een rol op zich nemen op de weg naar een meer natuurinclusieve landbouw.

Auteur: Evelien Verbij

De meest bekende vorm van agrarisch natuurbeheer zijn de maatregelen die boeren nemen voor weidevogels, zoals het beschermen van nesten, het aanleggen van plasdrassen en het later maaien. Maar daarnaast gaat agrarisch natuurbeheer ook over maatregelen die akkerbouwers nemen zoals het aanleggen van akkerranden en wintervoedselakkers en over boeren die landschapselementen beheren, zoals heggen, hagen en sloten.

Boeren in Nederland doen sinds 1975 aan agrarisch natuurbeheer. Tot 2016 maakten zij direct afspraken met de overheid over de maatregelen die zij namen in het kader van agrarisch natuurbeheer. Sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn in vele delen van Nederland agrarische natuurverenigingen opgericht waarin boeren gingen samenwerken op het gebied van agrarisch natuurbeheer. Dat waren, zeker in het begin, voornamelijk organisaties die draaiden op vrijwilligers en gericht op het delen van kennis tussen boeren in het werkgebied van die verenigingen over agrarisch natuurbeheer.

Ondanks de inspanningen van vele boeren en de bijna 200 agrarische natuurverenigingen, vielen de resultaten op het gebied van natuur en landschap

Een vorm van agrarische natuurbeheer zijn de wintervoedselakkers voor akkervogels Foto: Peter van Houweling

tegen, want de intensivering van de landbouw was ook doorgegaan. Samen met de hoge transactiekosten voor het agrarisch natuurbeheer bij de overheid was dit aanleiding om het roer drastisch om te gooien.

Komst van collectieven

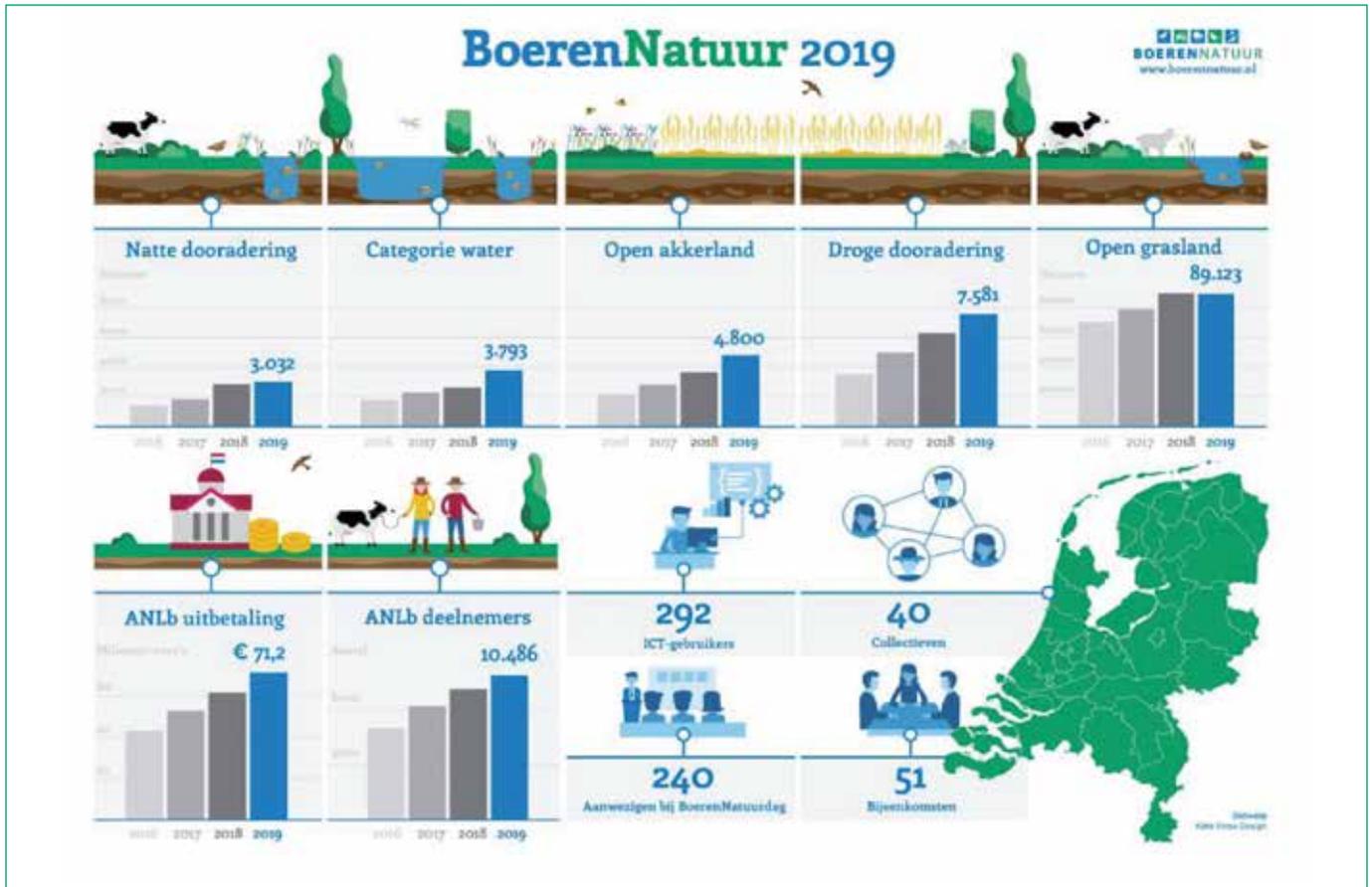
In 2015 kreeg Nederland toestemming van de Europese Unie om vanaf 2016 het agrarisch natuurbeheer te organiseren met collectieven die eindbegunstiger zijn. Die toestemming was nodig omdat Nederland voor 50 procent cofinanciering

ring ontvangt vanuit de tweede pijler van het Gemeenschappelijk Landbouw Beleid (GLB).

Vanaf 2016 is heel Nederland ingedeeld in veertig agrarische collectieven. Dat zijn samenwerkingsverbanden van boeren, die voortbouwen op de traditie van agrarische natuurverenigingen waarin

De eerste jaren na 2015 was het hard werken (...) om het nieuwe systeem draaiend te krijgen





boeren ook al samenwerkten. Boeren-Natuur is de landelijke vereniging van alle agrarische collectieven. De collectieven zijn allemaal gecertificeerd voor het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL). Daardoor zijn ze gerech-



tigd bij de provincie om een SNL-subsidie aan te vragen voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb). Provincies wijzen in hun natuurbeheerplannen zogenaamde leefgebieden aan. Binnen deze gebieden kunnen collectieven op basis van een beheerplan subsidie aanvragen voor het realiseren van de door de provincie gestelde doelen op het gebied van natuur en landschap. Vervolgens gaan collectieven met de boeren in die gebieden aan de slag met het maken van privaatrechtelijke afspraken over de maatregelen die zij nemen om de gestelde doelen te realiseren. Deelname voor boeren is vrijwillig, de vergoeding die ze krijgen is gebaseerd op gedeelde inkomsten en extra arbeid. De eerste jaren na 2015 was het hard werken door LNV, provincies, RVO, NVWA, BoerenNatuur en collectieven om het nieuwe systeem draaiend te krijgen. Dit jaar is het vijfde veldseizoen voor het ANLb en het is duidelijk dat betrokkenen het systeem goed in de vingers hebben.

Natuurinclusieve landbouw

Het feit dat we het systeem in de vingers hebben, zien we als het begin van het vervolg. De collectieven hebben in visie

op de toekomst uitgesproken dat zij de ambitie hebben de landbouw in de breedte te stimuleren meer natuurinclusief te worden en een rol te spelen in gebiedsgerichte ontwikkelingen. Bij veel collectieven is dat al realiteit. Collectieven zijn gegroeid in professionaliteit en deskundigheid. En dit is niet onopgemerkt gebleven bij andere partijen. Om deze reden worden collectieven nu bijvoorbeeld gevraagd door de zuivelsector om een rol te spelen in de realisatie van biodiversiteit, ook bij landbouwbedrijven buiten het ANLb. In opdracht van LNV zijn collectieven – samen met LTO – bezig met pilots voor het nieuwe GLB. En er zijn veel contacten met provincies, waterschappen en terreinbeheerders om niet alleen aan biodiversiteit en landschap, maar ook aan schoon en genoeg water in gebieden te werken. BoerenNatuur heeft samen met de veertig collectieven de ambitie om verder te werken aan een vitale, natuurinclusieve landbouw in een aantrekkelijk agrarisch landschap.

Dr. ir. E.E.M. Verbij is directeur van BoerenNatuur



Stichting IJssellandschap kocht onlangs ruim 60 hectare cultuur- en bosgrond van de gemeente Deventer. Die investering creëert de mogelijkheid van een biologisch melkveebedrijf met een innovatief concept, onder de naam Heerlijkheid Linde.

Heerlijkheid Linde verbindt stad en land

Auteur: Hans Kamerbeek

Het beoogde melkveebedrijf legt verbanden tussen natuur en landbouw, stad en platteland, boer en burger, recreatie en landschap, zoals dat past bij de 750 jaar oude stichting IJssellandschap. Voor het Linderveld aan de rand van Deventer waren echter de afgelopen twintig jaar diverse andere plannen bedacht, zoals een bedrijventerrein, een zonneveld en een safaripark. Die plannen stuitten op verzet van omwonenden. "Met Heerlijkheid Linde willen wij een ontwikkeling creëren die omarmd en gedragen wordt door de omgeving", zegt Machtelijn Tempelman, projectleider bij stichting IJssellandschap en rentmeester NVR.

"We hebben het initiatief genomen om met diverse organisaties uit de omgeving en omwonenden, samen een plan te maken, onder andere met LTO Salland, Platform Schalkhaar, Plaatselijk Belang Lettele, natuureducatief centrum

Ulebelt en Sallands Erfgoed. Daarnaast zijn vanaf het eerste uur de agrarisch ondernemers Sanne en Christian Klein Koerkamp erbij betrokken."

Reframen

"We zochten een vernieuwend concept", verklaart Tempelman. "Dankzij Courage, innovator in de melkveehouderij, konden we vanaf de zomer van 2019 op onderzoek uitgaan, samen met Sanne en Christian en onder leiding van de Reframing Studio." Ze vervolgt: "Koetopia is een theoretisch concept van Courage dat hier in praktijk gebracht wordt. De centrale vraag was: welke manier van biologisch boeren past in Heerlijkheid Linde met als doel stad en land maximaal te verbinden? Tijdens het proces zetten we grote en kleine stappen, samen met omgevingspartijen zoals

bewoners, ondernemers, zorginstellingen en scholen. Een boeiend en creatief proces met inspirerende resultaten." Tempelman legt uit: "Reframen betekent letterlijk: opnieuw ontwerpen. Wat is de betekenis van het product of de dienst



De collage geeft beeld van de sfeer en situatie die de initiatiefnemers willen realiseren. Beeld: Reframing Studio

‘Met Heerlijkheid Linde willen wij een ontwikkeling creëren die omarmd en gedragen wordt door de omgeving’

in deze tijd? Je hebt een koe, een ondernemer, een landschap met 60 hectare en een wijk op steenworp afstand. Wat ga je dan maken, welke dienst lever je en hoe ziet je verdienmodel eruit? En vooral: wie ben je als ondernemer, wat ligt je goed, wat niet?”

Ze beschrijft Sanne en Christian Klein Koerkamp als ondernemers die hun melkveehouderij op een andere manier vorm willen geven. Duurzaam en toekomstbestendig, landschap en natuur integrerend in de bedrijfsvoering, met korte ketens en verbonden met de omgeving.

In Lettele, 2,5 kilometer verderop, runnen zij een regulier melkveebedrijf met honderd melkkoeien. Met het stapsgewijs vormgeven van Heerlijkheid Linde, zal ook het familiebedrijf in Lettele omgevormd worden naar biologische bedrijfsvoering.

Christian Klein Koerkamp is bestuurder van onder meer LTO Salland en de Agrarische Natuurvereniging Salland. Hij experimenteert met waterstanden en met manieren om de grondkwaliteit te verbeteren. Sanne en hij willen initiatieven ontwikkelen om omwonenden te laten zien hoe het eraan toe gaat op een boerderij.

Podium voor de koeien

De nieuwe vrijloopstal zal er volgend jaar mei staan. De koeien krijgen een prominente en zichtbare plek, het zogenaamde podium. In het ontwerp kunnen omwonenden gemakkelijk het erf oplopen. Sanne en Christian gaan samenwerken met lokale ondernemers. Het erf krijgt de vorm van een hoefijzer, met ruimten voor die ondernemers. Gedacht wordt aan ambachten als een brouwer, een bakker, een tuinder en een imker. “Zo ontwikkelen we diverse inkomstenbronnen”, vertelt Sanne Groot Koerkamp. “We maken er een multifunctioneel centrum van, met ondernemers die bij ons ruimte huren. Het beheer van het gebied en de melkveehouderij met 56 koeien, doen wij zelf. Maar we denken ook aan educatie, kinderopvang, een zorgtak en een zelfpluktuin. We willen dé boerenkeukentafel worden van de aangrenzende Deventer woonwijk de Vijfhoek, met allerlei activiteiten. De 13.000 inwoners van de Vijfhoek willen we betrekken bij ons bedrijf. Dit doen we onder andere met een zelftapinstallatie voor melk, sap en honing om iedereen uit te nodigen naar de winkel te komen. Het helpt dat er nu al veel recreanten in het gebied wandelen, hardlopen en fietsen.” Christian Groot Koerkamp: “Onze droom? De verbinding met de lokale consument versterken. Dat er een com-

munity ontstaat die zich verbonden voelt met ons bedrijf.” Sanne Groot Koerkamp: “Dat kan met obligaties, maar ook met het adopteren van een koe, met bijvoorbeeld een wekelijks zuivelpakket.”

Landbouw met natuur

Hoe wil het boerenechtpaar landbouw combineren met natuur? Zij willen een weidevogelterrein inrichten op een nat deel, wandelpaden aanleggen met houtsingels en hagen. Nog dit jaar komt er een landschapsplan. Vergeleken met een oude kaart uit 1900 bestaan veel oude structuren nog. “Wat verwijderd is, brengen we terug. Zoals zichtlijnen, lindebomen, beukenhagen om het erf en meidoornhagen als veewering en voederhaag”, aldus Sanne Groot Koerkamp. Christian vult aan: “We willen stad en land bij elkaar brengen. Daar past een mooi landschap bij met veel afwisseling en beleving. We gaan ook investeren in de grondkwaliteit. Bijvoorbeeld met een betere waterhuishouding. De mestkwaliteit uit het nieuwe stalsysteem en het samengestelde grasmengsel, zullen het bodemleven verbeteren”, verklaart Christian. “Met kringlooplandbouw willen we zelfvoorzienend worden in voer en mest. Op akkers produceren we veevoer. De mest uit de vrijloopstal gaat naar de akkers en de weilanden.”

www.heerlijkheidlinde.nl

Drs H.C. Kamerbeek is onder meer gastonderzoeker landgoederen Wageningen UR en auteur van Waardevol Groen over landgoederen, Ondernemen met Natuur over economische dragers en de digitale versie: www.grondbezit.nl/verdienmodellen.html.



De ronde koeienstal Afbeelding: ID Agro

Moet ik de aanleg van glas op mijn grond gedogen?

Bij grondeigenaren en graafgerechtigden bestaat veel onduidelijkheid over de reikwijdte van de gedoogplicht Telecommunicatiewet¹. Aangezien de inlichtingen van telecomaanhouders niet altijd correct zijn, is het voor particuliere grondeigenaren belangrijk om te weten wat hun rechtspositie is.

Auteur: Koen Hunneman

De gedoogplicht van de Telecommunicatiewet is een gedoogplicht van rechtswege en is daarmee een betrekkelijk grote inbreuk op het eigendomsrecht. Op grond van deze gedoogplicht is een ieder verplicht om in bepaalde gevallen de aanleg, instandhouding en opruiming van telecomkabels te gedogen. Echter niet alle telecomkabels vallen onder de gedoogplicht.

De telecomwet maakt onderscheid in twee categorieën kabels: 'lokale kabels' en 'andere dan lokale kabels'. 'Andere dan lokale kabels' zijn interlokale kabels en internationale kabels. De interlokale kabels zijn de kabels tussen de centrales. De lokale kabels zijn de kabels tussen de centrale en het aansluitpunt in de aan te sluiten woning.

De aansluitkabel is het laatste gedeelte van de lokale kabel tussen het aansluitpunt in de woning en de openbare weg die gelegen is in gronden die één geheel vormen met bewoonde percelen.

Drie hoofdregels

Voor de vraag of telecomkabels gedoogd moeten worden, zijn drie zaken van belang. Ten eerste of er sprake is van een openbaar telecommunicatienetwerk. Ten tweede of er wordt aangelegd in openbare of niet-openbare grond. Tot slot of er sprake is van een lokale, andere dan lokale of aansluitkabel.

De algemene regel is dat het grofmazige netwerk van interlokale kabels wel gedoogd moet worden, maar het fijnmazige netwerk van lokale kabels niet.

Er zijn drie hoofdregels:

- Alleen telecomkabels die onderdeel uitmaken van een openbaar telecommunicatienetwerk hoeven te worden gedoogd.
- Andere dan lokale kabels moeten overal worden gedoogd
- Lokale kabels hoeven niet te worden gedoogd

Op deze hoofdregels zijn drie uitzonderingen:

1. De uitzondering op de hoofdregel dat andere dan lokale kabels (interlokale en internationale) kabels overal gedoogd moeten worden is dat dit niet hoeft in *tuinen en erven* die met bewoonde percelen één geheel vormen.
2. De uitzondering op de hoofdregel dat lokale kabels niet onder de gedoogplicht vallen is dat in *openbare* grond wel lokale kabels moeten worden gedoogd.
3. De tweede uitzondering op de hoofdregel dat lokale kabels niet hoeven te worden gedoogd is dat het laatste deel

Lokale kabels hoeven niet te worden gedoogd



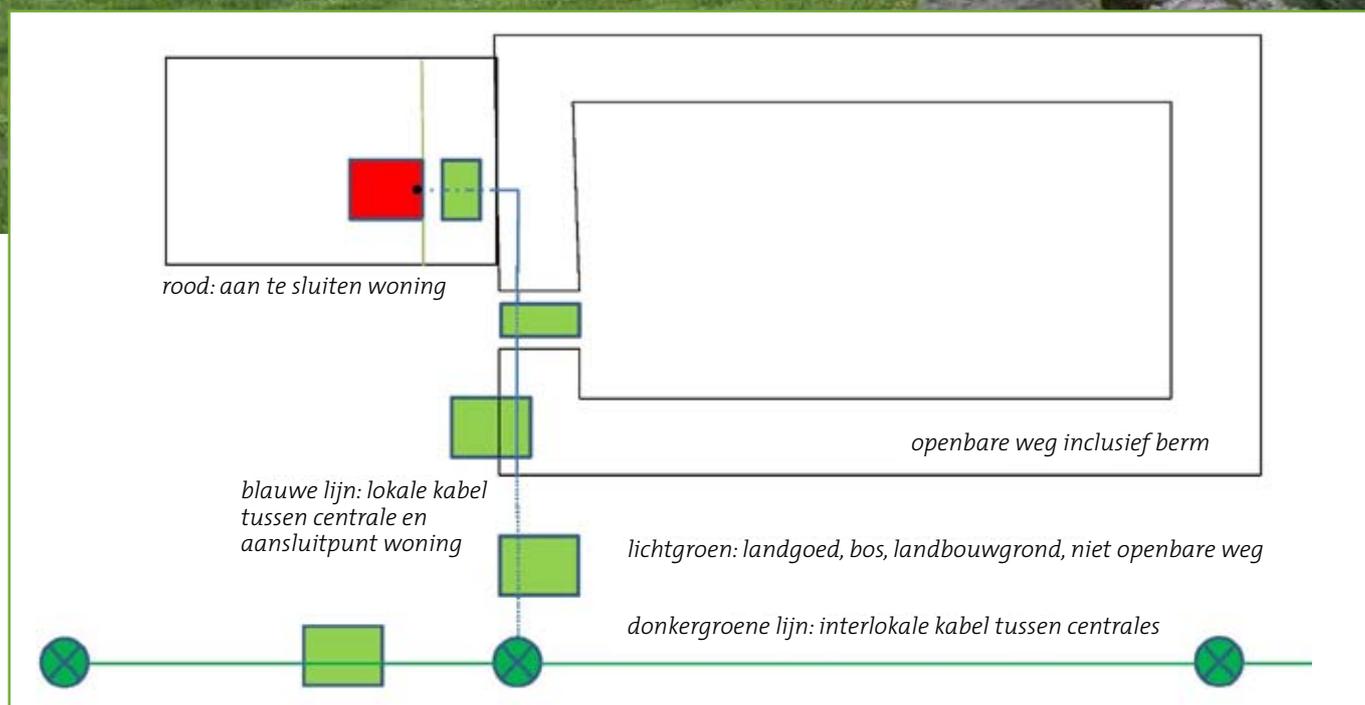
Interlokale en internationale kabels moeten gedoogd worden behalve in tuinen en erven die met bewoonde percelen één geheel vormen.
Foto: iStock

van de lokale kabel (aansluitkabel) tussen het aansluitpunt in de woning en de openbare weg in gronden die met het aan te sluiten gebouw één geheel vormen wel gedoogd moet worden (art. 5.2 lid 3 Tw), met dien verstande dat dit alleen geldt als dit het enige alternatief is om de woning aan te sluiten.

Wel schadevergoeding?

Het is de vraag of een grondeigenaar een schadevergoeding kan vragen voor het liggen van de kabel. Dat hangt er van af of de grond openbaar of niet-openbaar is. De hoofdregel is dat een schadevergoeding kan worden gevraagd voor schade die voortvloeit uit de aanleg, instandhouding en opruiming van kabels. De uitzondering hierop betreft de aanleg in *openbare* grond. Voor openbare grond is het recht op het vragen van een schadevergoeding beperkt tot de marktconforme kosten van getroffen voorzieningen en hogere kosten van onderhoud.

In het schema is voor verschillende locaties van grondeigendom (de groene blokken) aangegeven wat de consequenties zijn voor het gedogen en het recht



op het vragen van een schadevergoeding (van onder naar boven). De blauwe stippellijn is de kabel.

1. Interlokale kabel in niet-openbare grond. Hiervoor geldt de gedoogplicht maar niet de beperking in het vragen van een vergoeding.
2. Lokale kabel in niet-openbare grond. Hier geldt de gedoogplicht niet. Aanleg kan niet worden afgedwongen en daarmee is de vergoeding vrij overeen te komen.
3. Lokale kabel in openbare grond. Dit kan zijn eigendom van de openbare

weg zelf of (een deel van) de berm van een openbare weg. Hiervoor geldt de gedoogplicht en de beperking in het vragen van een vergoeding.

4. Lokale kabel in niet-openbare grond (tussen twee openbare wegen). Hier geldt de gedoogplicht niet. Aanleg kan niet worden afgedwongen en daarmee is de vergoeding vrij overeen te komen.
5. Aansluitkabel (laatste deel van de lokale kabel tussen aansluitpunt in de woning en de openbare weg) in niet-openbare grond die één geheel

vormt met een bewoond perceel. Hiervoor geldt de gedoogplicht maar niet de beperking in het vragen van een vergoeding.

Ing. K.A.C. Hunneman is beëdigd rentmeester bij rentmeesterskantoor Eelerwoude te Goor

1 In juni verschijnt het boek 'Gedoogplicht telecommunicatiewet, wetsgeschiedenis, reikwijdte en systematiek' van Koen Hunneman. www.hunnemanbooks.com.

BELEGGINGSMACHTSCHAAP "RHOON, PENDRECHT EN CORTGENE" BV



Reeds vele jaren bieden wij pacht en erfpacht aan als aantrekkelijke financieringsvorm bij aankoop van percelen landbouwgrond, bedrijfsoverdracht of bedrijfsuitbreiding.

Ook zijn wij geïnteresseerd in het verwerven van percelen grond in verpachte staat of de blooteigendom van percelen landbouwgrond.

Voor informatie kunt u contact opnemen met:
de heer mr. H.A. van Beuningen
Postbus 193
3950 AD MAARN
telefoon: 0343 43 03 03
e-mail : rpc@teslincs.nl
website : www.beleggingsmaatschappijrpc.nl

OVERWATER

sinds 1804



grondzaken anno nu

Rentmeesters met visie



Wij zijn gefocust op het rendement van uw grondbezit met oog voor een langdurige, evenwichtige relatie tussen verpachter en pachter.

Betrokkenheid, optimalisatie, continuïteit en professionaliteit zijn onze ingrediënten voor uw grondbezit.

Wij komen graag met u in contact om onze expertise in grondbeheer met u te delen.

Meer informatie

Neem contact op met Gijs Colpaert,
g.colpaert@overwater.nl

Overwater Rentmeesterskantoor

Kerkstraat 54, 3291 AM STRIJEN | 078-6749434 | www.overwater.nl

Rentmeester 



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Agrarisch Makelaars · Apeldoornsestraat 95 Voorthuizen · 0342 474000 · info@drieklomp.nl · www.drieklomp.nl

NSW-landgoed: wat kan bij overlijden

Het beheren en in stand houden van een NSW-gerangschikt landgoed is een hele opgave. Hoe dit goed na te laten bij overlijden? Er gelden vele (fiscale) regels, waardoor de juiste redactie van het testament van groot belang is. Waar kunt u mee te maken krijgen en welke mogelijkheden zijn?

Auteurs: Corine de Jong, Piet van Dijk, Fedde Op de Coul

De faciliteiten voor de schenk- en erfbelasting gelden alleen indien sprake is van een NSW-gerangschikt landgoed. Indien het landgoed op het moment van overlijden nog niet is gerangschikt, kan het verzoek daartoe alsnog na overlijden worden ingediend. Daarvoor is wel vereist dat het landgoed op het moment van overlijden rangschikkingswaardig is. Daarnaast moet de rangschikking vóór de indiening van de aangifte erfbelasting worden aangevraagd. Vervolgens is voor de heffing van schenk- en erfbelasting van belang of het landgoed is opengesteld voor publiek. Openstelling heeft voordelen. Zo bedraagt bij een 'normaal' NSW gerangschikt landgoed de waarde waar erfbelasting over betaald moet worden 50 procent van de bestemmingswaarde. Dat is circa 80 procent van de waarde in het economisch verkeer. Is een landgoed opengesteld, dan is dit 0 procent en wordt er in beginsel dus geen erf- of schenkbelasting ingevorderd.

Testament en de wet

Indien tot de nalatenschap een NSW-gerangschikt landgoed behoort, is het de vraag op welke wijze de erflater over zijn vermogen heeft beschikt. Testamenten van voor 2003 bevatten meestal een 'ouderlijke boedelverdeling' of een vruchtgebruikregeling. Beide testamentsvormen zijn nog steeds geldig en regelen dat de langstlevende verzorgd achterblijft. Fiscaal gezien zijn beide testamenten ongunstig bij een NSW-landgoed. Bij de

ouderlijke boedelverdeling lopen erfgenamen een deel van de vrijstelling voor de erfbelasting mis, want de NSW-vrijstelling ziet niet op de niet-opeisbare vorderingen die de kinderen verkrijgen op de langstlevende. Vruchtgebruiktestamenten hebben als nadeel dat het landgoed bij de langstlevende voor de Inkomstenbelasting belast wordt in box 3, hetgeen een jaarlijkse heffing oplevert. Sinds 2003 regelt de wet de zogenaamde 'wettelijke verdeling'. Dit komt groten-deels overeen met de ouderlijke boedelverdeling: alle eigendommen worden toegedeeld aan de langstlevende en de kinderen verkrijgen een niet-opeisbare vordering ter grootte van hun erfdeel op de langstlevende. De wettelijke verdeling heeft bij een NSW-landgoed dezelfde negatieve fiscale effecten als de ouderlijke boedelverdeling.

Fiscaal combinatietestament

Een veel gebruikte testamentsvorm is het zogenaamde 'fiscale combinatietestament'. Hierin is vaak geregeld dat de langstlevende de nalatenschap zelf mag verdelen. De kinderen verkrijgen een niet-opeisbare vordering op de langstlevende. Indien er een landgoed in de nalatenschap zit en de langstlevende moet daar kunnen blijven wonen, dan kan de langstlevende het landgoed geheel in eigendom aan zichzelf toedelen en zo gebruik maken van de NSW-vrijstelling. De verdelingsmacht ligt bij de langstlevende. Het hangt van de redactie van het testament en van de omvang van de nalatenschap af of optimaal gebruik kan worden gemaakt van de NSW-vrijstelling.

NSW-tweetrapsmaking

Met een tweetrapsmaking in het testament wordt door de erflater geregeld dat het landgoed in eerste instantie bij de langstlevende als 'bezwaarde' terecht komt en in tweede instantie, 'de tweede trap', bij de kinderen als 'verwachters'. Bezwaarde en verwachters worden in het testament benoemd. Daarbij wordt specifiek vermeldt wanneer de tweede trap in werking treedt, bijvoorbeeld bij het overlijden van de langstlevende. De bezitseris, die voor het van toepassing zijn van de vrijstelling voor de erfbelasting van groot belang is, wordt dan niet geschonden. Zowel bij de vererving naar de langstlevende als op het moment dat het landgoed door vererft naar de kinderen als verwachters, is de NSW-vrijstelling voor de erfbelasting van toepassing. Ook kan worden bepaald dat de langstlevende/bezwaarde het landgoed mag schenken, maar bijvoorbeeld alleen aan de verwachter en/of afstammelingen in de rechte lijn.

Openstelling gunstig?

Het advies is om te laten beoordelen of het fiscale voordeel van openstelling opweegt tegen eventuele nadelen. Ook is het raadzaam uw eventuele testament en erfrechtelijke wensen in verband met uw landgoed tijdig te laten beoordelen.

Mw. mr. C. de Jong is werkzaam bij Ritmeesters B.V., P. van Dijk is rentmeester bij Groeneraedt Makelaars & Rentmeesters en mr. F. Op de Coul is notaris bij Heuvelrug Notarissen

De man achter Jumelles stopt

Alfred van Hall neemt afscheid van de redactieraad en de raad van commissarissen van De Landeigenaar. Na 35 jaar het blad gedragen te hebben, stopt hij er mee. Zijn alter ego Jumelles hoeven we voorlopig nog niet te missen. Jumelles wil nog graag de lezers inspireren en bewegen. Ik was nieuwsgierig naar de man achter Jumelles.

Auteur: Minou van Dillen

De ontvangst in de oude dokterswoning in Appingedam is allerhartelijkst. Eerst een lunch met Alfred en zijn vrouw Netty in de gezellige keuken. Daarna het interview in de voorkamer met vleugel en huiselijk tikkende Friese staartklok.

“Kijk”, zegt Alfred, “Ik heb ook zo’n plezier in dit huis. Omdat het een geschiedenis met zich mee draagt. Hier leefden vanaf 1923 mensen met vreugde en verdriet. En ik ben geïnteresseerd in de verhalen van mensen. Het is spannend om een stap te doen in de stappen die al gezet zijn, en mij te positioneren in de historie van mensen en hun toekomst.”

“Ik heb me ontzettend gekoesterd gevoeld in de vereniging”, vervolgt hij. Geboren in 1947 op de buitenplaats Astra in Hattem in de Van Hall-Boissevain familie, is hij daar met zijn jongere zus en broer opgegroeid. “Ik kwam bij De Landeigenaar in een wereld die me door mijn ouders of via via al bekend was. Het is toch een beetje een familie, de FPG.” Van Hall vertelt dat hij een echt buitenmens is en daarom ook zo goed bij de vereniging past. Vanaf zijn jeugd op Astra heeft hij altijd buiten gewoond en geleefd. En hij vindt het

Van Hall voor zijn voormalige dokterswoning in Appingedam: “Ik heb zo’n plezier in dit huis”

ook belangrijk dat mensen zich inzetten voor het behoud en doorgeven van hun bezit. “Je mag genieten van je huis en zijn omgeving, maar het uiteindelijke doel is om het bezit te behouden. Daarom was het voor ons zo fijn dat Astra, toen mijn moeder het na het overlijden van mijn vader verkocht, naar mijn nichtje over ging. Daarmee bleef het bij een Van Hall.”

Als een monnik

Niet alleen is Alfred van Hall al 35 jaar aan De Landeigenaar verbonden, hij heeft ook enorm veel geschreven voor het vakblad. Over allerlei onderwerpen in veel interviews en zelfstandige artikelen. Hoe kreeg hij dat voor elkaar naast zijn werk? “Ik ben ijverig en heel gedisciplineerd, bijna als een monnik. En ik vind het heel erg fijn om te schrijven. De laatste tijd vooral de Jumellen. Daarom ga ik daar voorlopig mee door.”

Begonnen als redacteur voor waterstaatkundige aangelegenheden is Alfred van Hall vanaf 1990 tot en met 2001 eindredacteur geweest. Met ieder jaar elf edities van De Landeigenaar. Hij schreef over een keur aan onderwerpen: water, pacht, ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu. En natuurlijk over juridische zaken. Niet alleen over waterschapsrecht, maar ook bijvoorbeeld over burenenrecht. Daarnaast nam hij vele interviews af. “Heb je bijvoorbeeld het interview met Sicco Mansholt in november 1987 gelezen?” vraagt Alfred. “Dat was indrukwekkend, de grote Mansholt daar op zijn boerderij in Wapserveen. Eén van

de meest indrukwekkende mensen die er na de oorlog in Europa zijn geweest.”

Jumelles móet ik maken

Met Jumelles begon Alfred in 1992. In elke editie van De Landeigenaar één. Er was al een rubriek Eigenaardigheden en die werd vanaf dat moment door Jumelles met zijn eigen aardigheden en impressies ingevuld. “Ik zocht een andere manier om zaken te bespreken, wilde dingen op kunnen schrijven die niet pasten in een gewoon artikel. Ik wilde gewoon wat vrijer zijn. En Jumelles is iemand die even wat los van mijzelf, op een hele verstandige, liefdevolle, milde, maar ook wel agenderende manier naar de wereld kijkt. En heel vaak dacht ik, dit stuk hoort wat onderwerp betreft eigenlijk niet in De Landeigenaar. En toch mocht ik steeds doorgaan.”

“Ronnie van Woudenberg, de hoofdredacteur, heeft mij daar in die 35 jaar altijd in gesteund”, vervolgt Alfred. “Hij is voor mij enorm ruimtgevend geweest. En hij was voor mij een vast baken in de vereniging. Rustgevend, evenwichtig en stabiel. Dat is heel prettig voor een creatieveling als een schrijver is. We hebben nooit een conflict gehad, terwijl het best over serieuze zaken ging als we De Landeigenaar maakten. Het evenwicht dat wij hebben ontwikkeld, daar ben ik hem heel dankbaar voor. Ronnie is dé stimulator om het beste uit jezelf te halen.” In De Landeigenaar heeft de agenderende Jumelles een platform om dingen waar hij over heeft nagedacht, zaken die hij belangrijk vindt, over te dragen. “Wat

dat is? Die Jumelles, die móet ik maken. Dat is toch een beetje de docent in mij. Maar steeds een docent in je blad, dat is natuurlijk vrij hinderlijk. Dus als je er een verhaal van maakt, een prettige sfeer schept en aanhaakt bij de belevingswereld van de lezer, dan voelen mensen zich niet beleerd. Want dat zou ik vervelend vinden.”

“Ik hou er van om na te denken. Een Jumelles moet wat mij betreft iets extra's brengen. Ik denk graag na over de huidige samenleving. Bijvoorbeeld over hoe die zich tot 2050 zal ontwikkelen. Interessant is hoe we in deze complexe wereld met elkaar omgaan. Ik zie een maatschappij waarin de verzakelijking verder zal toenemen en de menselijke maat uit het oog wordt verloren. We moeten meer inzetten op verbinding dan op verwijdering. En daar wil ik dan een Jumelles over schrijven.”

De Eigenaardigheden leidden gelukkig nooit tot problemen. “Het is toch heel knap geweest van de waterschappen waar ik werkte om te accepteren dat ik als hoogleraar, of in De Landeigenaar soms dingen opschreef waar ze het niet mee eens waren. En van Jumelles kon ik dan zeggen dat ben ik niet die dat vindt, het is de columnist die dat zegt.”

De weg van de harmonie

De lezers van Jumelles kennen de milde toon in zijn verhalen. “De weg van de harmonie ligt mij het beste. Ik ben altijd een man van overleg, want de ander heeft namelijk ook een deel gelijk. En ik hou niet van onrust of ruzie. Aan dingen die me negatieve energie opleveren heb ik een hekel. Dat kost me te veel, dus dat doe ik ook niet. Ik zeg ook altijd: “Jongens kom op, waar gaat het over. Laten we het uitpraten.” Hij is een verbinder pur sang. Alfred van Hall heeft met zijn geschreven woord in De Landeigenaar bijgedragen aan de cohesie binnen de vereniging, 35 jaar lang. Door zijn langdurige verbondenheid met de FPG, door zijn enorme creativiteit, grote inzet en vooral liefde voor het schrijversambacht, heeft hij het denken van de lezer in beweging gebracht en iets wezenlijks doorgegeven. En dan kun je alleen maar zeggen: “Alfred, wat fantastisch dat je dit voor ons hebt willen doen. Dankjewel.”

Drs. M.R.B. van Dillen MBA is redacteur van De Landeigenaar



“Jongens kom op, waar gaat het over. Laten we het uitpraten”

*Alfred van Hall in de woonkamer met vleugel en huiselijk tikkende Friese staartklok: “Ik hou er van om na te denken”
Foto's: Minou van Dillen*

Rechten en plichten bij aan- van kabels en leidingen



Bijna alle grondeigenaren accepteren een zakelijk recht overeenkomst als er een kabel- of leidingentracé over hun eigendom is gepland. De alternatieve route om via de Belemmeringenwet Privaatrecht schade vergoed te krijgen wordt niet vaak bewandeld, maar is zeker te overwegen.

De keuze ligt tussen transactiedwang of gedoogplicht, elk met een eigen wijze van schadeloosstelling
Foto: iStock

Auteur: Minou van Dillen

Tijdens een themabijeenkomst van de FPG en de NVR over kabels en leidingen werd duidelijk dat de keuze ligt tussen transactiedwang of gedoogplicht, elk met een eigen wijze van schadeloosstelling. Normaal gesproken komt de leidinglegger met een modelovereenkomst van Tennet of de Gasunie op tafel, welke in theorie wél, maar in de praktijk vrijwel niet onderhandelbaar is.

“Het valt mij op dat het schadevergoedingsrecht bij de aanleg van kabels en leidingen tot veel negatieve publiciteit leidt”, opent rentmeester en jurist Ad van Heesbeen zijn presentatie. Hij wijst naar de krantenkop op het scherm: “LTO

staakt overleg met Tennet en Gasunie over tarieven grondgebruik”.

Ook de FPG is ontevreden over de contracten en heeft om de druk op te voeren, vorig jaar voor grondeigenaren een eigen model zakelijke recht overeenkomst voor hoogspanningsverbindingen opgesteld. De FPG stelt daarin dat een zakelijk recht overeenkomst wordt afgesloten voor bepaalde duur en dat er retributie betaald wordt.

Douceurtje

Al vanuit de tijd van het Landbouwschap worden er met de leidingbeheerders collectieve afspraken gemaakt over schadevergoedingen. Uiteraard zijn de individuele grondeigenaren vrij om over

leg

een contract te onderhandelen, maar 99 procent van hen accepteert de modelovereenkomsten, is de ervaring van Van Heesbeen.

Dat ligt volgens hem aan keuzes die door de wetgever zijn gemaakt. De grondeigenaar moet namelijk bij gedoogplicht, anders dan bij onteigeningen, zélf bewijzen hoe groot de te lijden schade is. “Bovendien kun je binnen het contract iets binnenhalen dat niet als schade wordt aangemerkt, de efficiency- en meewerkvergoedingen. Een douceurtje”, aldus Van Heesbeen.

Transactiedwang

De wetgever wil dat leidinglegger en grondeigenaar eerst proberen om tot een zakelijk recht overkomst te komen voordat een gedoogplicht opgelegd kan worden, aldus Arjan van Delden. Hij is advocaat en partner bij La Gro Geelkerken. Dat ligt in de Belemmeringenwet Privaatrecht besloten. “Tennet en Gasunie leggen de met LTO overeengekomen modelovereenkomsten voor en dat is in de praktijk voldoende.”

De modelovereenkomsten kennen echter Algemene Bepalingen die eigenlijk niet onderhandelbaar zijn. Deze bevatten vaak wel vergaande beperkingen, zoals verboden om te beregenen, de grond zwaar te belasten of er te mogen bouwen. Daar komt bij dat als de grondeigenaar het niet eens zou zijn met het contract, de bestuursrechter dan de redelijkheid van de eisen van de grondeigenaar bij het opleggen van de gedoogplicht slechts marginaal zal toetsen. Daarmee heeft de leidinglegger een sterke positie. “Transactiedwang”, noemde Albert van Gellicum, taxateur en partner bij Steenhuijs Grondzaken BV, dit.

Voor de grondeigenaar is het ook lastig om retributie te vragen. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat een eigenaar die retributie niet kan afdwingen als de onderhandelingen met de leidinglegger daarop stuk lopen. De rechtbank redeneert dat bij het opleggen van

gedoogplicht geen verplichting bestaat om retributie te betalen. “Dus waarom zou de leidinglegger dan privaatrechtelijk moeten worden gedwongen om die retributie wél te betalen.”, zo vat Van Delden de uitspraak van de rechtbank samen. “Dat betekent niet dat retributie niet overeengekomen kan worden. Maar ja, it takes two to tango”.

Is gedoogplicht beter?

Is de publiekrechtelijke route op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht dan een goed alternatief voor de privaatrechtelijke zakelijke overeenkomst? Volgens Guy Seelen, eveneens advocaat en partner bij La Gro Geelkerken, wel. “Mits je niet in allerlei bezwarenprocedures terecht komt, want dat is een drama”. Als de gedoogbeschikking eenmaal onherroepelijk is, kan de grondeigenaar schadevergoeding aanvragen bij de kantonrechter. Is hij ontevreden, dan kan hij naar het Hof en tenslotte naar de Hoge Raad.

Daarbij geldt het principe van *volledige* schadeloosstelling. Kosten voor juridische- en deskundige ondersteuning horen daar volgens Seelen ook bij, al moet de Hoge Raad daar nog een uitspraak over doen. Verder kan de schade worden gevorderd gedurende de hele periode dat de instandhouding van het werk moet worden geduld. Zodra dan schade blijkt, dient deze te worden vergoed.

Daarmee heeft de leidinglegger een sterke positie

Schadeloosstelling voor vermogensschade wordt bij een opgelegde gedoogplicht ook toegekend, blijkt uit recente jurisprudentie. “De gedoogplichtige eigenaar is dus niet ook nog afhankelijk van het bestuursrechtelijke planschadeloket.”, legt Seelen uit.

De waardevermindering van een met een zakelijkrecht belast perceel is goed vast te stellen. Met een voorbeeld van een bedrijventerrein aan de Eemshaven laat taxateur Van Gellicum dit zien. De koopprijs van een vierkante meter zónder opstalrechten voor leidingen is twee maal hoger dan een vierkante meter mét opstalrechten. Want de meters met opstalrechten kunnen niet worden

bebouwd, alleen gebruikt voor een groenstrook.

Oók toekomstschade

“Als je handtekening onder een zakelijk recht overeenkomst staat, dan neemt de rechter heel eenvoudig aan dat die handtekening inhoudt dat er van meet af aan voorzienbaar was dat je binnen de belaste strook van alles niet meer kunt doen vanwege de duldplicht die voortvloeit uit de zakelijk recht overeenkomst. Je tekent in feite voor méér dan zou voortvloeien uit de Belemmeringenwet”, waarschuwt Van Delden. Daarom adviseert hij om in een zakelijk recht overeenkomst expliciet op te nemen dat verminderde mogelijkheden bij onder andere *toekomstige planologische besluitvorming* nog niet verdisconteerd zijn in de afgesproken vergoedingen en dat daar over gesproken moet worden op het moment dat het zich voor doet.

Onder de Belemmeringenwet Privaatrecht komt waardevermindering van warme grond door de aanleg van een leiding wél voor schadevergoeding in aanmerking, blijkt uit een voorbeeld. Van een terrein langs de snelweg Ag kon door de grondeigenaar worden aangetoond dat er een bedrijventerrein was voorzien. Er was dus niet alleen sprake van agrarische waarde.

Daarbij oordeelde de rechtbank dat de verminderde verwachtingswaarde door de gedoogplicht voor een leiding volledig diende te worden vergoed.

Goed alternatief

Hoewel de meeste grondeigenaren kiezen voor de modelovereenkomsten, is een opgelegde gedoogplicht zeker een goed alternatief. De gedoogplicht onder de Belemmeringenwet Privaatrecht leidt, mits ook daadwerkelijk gevorderd, tot volledige schadevergoeding. Ook als de schade niet voorzien was en zich in de loop van de tijd manifesteert.

Als gekozen wordt voor een zakelijk recht overeenkomst, dan zal de grondeigenaar, naast een afsluitvergoeding voor het opstalrecht, een meewerkvergoeding en een efficiency premie, kunnen overwegen om clausules voor vermogens- en toekomstschade in de overeenkomst op te nemen.

Drs. M.R.B. van Dillen MBA is redacteur van De Landeigenaar

Auteur: Bas van Gerwen

GPG bijt zich succesvol vast in SNL-toezichtbijdrage

De FPG heeft zich lang ingespannen voor een faire beloning voor de toezichtinspanningen die terreineigenaren verrichten in het kader van de SNL-openstelling. Dit resulteerde in heldere afspraken; alle provincies tekenden hiervoor. De uitbetaling leek een kwestie van tijd. Helaas blijkt de realiteit weerbarstiger.

Al snel bleek dat de in Den Haag gemaakte afspraken bij terugkeer op het eigen provinciehuis alweer naar de achtergrond waren verdwenen. In elke provincie is Gedeputeerde Staten (GS) op een andere manier met de gemaakte afspraken omgegaan.

In Gelderland liet de gedeputeerde al snel weten er weinig voor te voelen. Volgens de gedeputeerde was er vooral betere samenwerking en coördinatie nodig. Dit terwijl het toezicht in het buitengebied van Gelderland, zoals op veel plekken in Nederland, gigantisch onder druk staat.

Actieve lobby heeft effect

Het Gelders Particulier Grondbezit is van begin af aan, en in goede samenwerking met de terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties zeer actief geweest op dit onderwerp. Waar brieven naar Provinciale Staten aanvankelijk weinig effect sorteerden, organiseerden we excursies voor Statenleden. Waar inspraakreacties in Provinciale Staten onvoldoende welwillende oren vonden, zochten we de media op.

Deze brede en intensieve aanpak heeft ervoor gezorgd dat het besef van de rechtvaardigheid en noodzaak van de SNL-toezichtbijdrage zowel bij Provinciale als bij Gedeputeerde Staten steeds meer doordrong. Uiteindelijk was het voornamelijk de stap naar de media die doorslaggevend bleek. Al snel hierna werd er door GS aangegeven dat de

middelen voor de bijdrage reeds gereserveerd waren en dat er enkel nog gekeken hoefde te worden naar de implementatie. Goed nieuws dus.

Helaas bleek deze laatste horde, die van de implementatie, groter dan vooraf gedacht. Wij hebben nog vaak en lang moeten onderhandelen over de openstellingsvoorwaarden, met name voor

terreineigenaren zonder boa in dienst. Maar uiteindelijk hebben we in goed overleg gemeenschappelijke grond gevonden en werd de SNL-toezichtbijdrage al in 2019 uitbetaald en zal deze vanaf 2020 meegenomen worden in de reguliere SNL-overeenkomst.

W.A.M. van Gerwen MA is werkzaam bij het Gelders Particulier Grondbezit



Toezicht van eigenaren voor de SNL-openstelling verdient een faire beloning Foto: iStock

De provincie heeft tegen deze beschikking hoger beroep ingesteld

Auteur: Els Harbers

Glyfosaat in een pachtovereenkomst

Op 6 maart 2020 stond de volgende kop in Trouw: 'Rechter: Verbod op onkruidmiddel mag'. Het gebeurt niet vaak dat een beslissing van de Centrale Grondkamer een landelijke krant haalt. Wat was er aan de hand?

De provincie Noord-Brabant heeft in een geliberaliseerde pachtovereenkomst de volgende bepaling opgenomen: 'Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.'

Grondkamer Zuid

Bij de toetsing van deze pachtovereenkomst komt Grondkamer Zuid tot het oordeel dat dit beding niet kan worden goedgekeurd. De grondkamer is van oordeel dat er sprake is van een buitensporige verplichting (artikel 7:319 lid onder b Burgerlijk Wetboek). In de beslissing heeft de grondkamer dat als volgt gemotiveerd:

1. het middel is volgens landelijke wetgeving toegestaan;
2. de provincie heeft geen publiekrechtelijke bevoegdheid dit middel te verbieden;
3. er bestaat voor de reguliere landbouw nog geen goed bruikbaar alternatief;
4. de wetenschappelijke opvattingen over effecten van het gebruik van glyfosaat op landbouwgrond lopen uiteen en in dit geval is onvoldoende onderbouwd dat dit gebruik nadelige gevolgen voor omgeving heeft (dat kan anders zijn bij een ligging in een natuurgebied, maar daar was in dit geval geen sprake van);
5. het feit dat bij de inschrijving gemeld is dat er een glyfosaatverbod geldt,

betekent niet dat het daarmee aan het oordeel van de grondkamer is onttrokken.

De provincie heeft tegen deze beschikking hoger beroep ingesteld en de Centrale Grondkamer komt in de beschikking van 5 maart jl. tot een ander oordeel. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat dit verbod wel in deze overeenkomst mag worden opgenomen.

Centrale Grondkamer

De Centrale Grondkamer overweegt allereerst dat de vraag of er sprake is van een buitensporige verplichting terughoudend moet worden getoetst. Vervolgens oordeelt de Centrale Grondkamer dat bij de toetsing in dit geval de volgende omstandigheden van belang zijn:

1. het betreft een gebruik voor de duur van één jaar en er is geen perspectief op langer gebruik, het betreft onder meer ruilgrond;
2. het gepachte is openbaar ter verpachting aangeboden waarbij gewezen is op dit verbod. Voor de provincie is de pacht prijs niet belangrijk, wel dat er niet nog meer glyfosaat op de ruilgronden komt, in het kader van het duurzaamheidsbeleid van de provincie;
3. er is in de pachtovereenkomst geen verplichting opgenomen om onkruid te verwijderen en de grond onkruidvrij op te leveren;
4. pachter zal er niet op worden aangesproken dat het gepachte bij het einde van de pacht mogelijk niet in dezelfde staat kan worden opgeleverd als bij aanvang gebruik;
5. de provincie realiseert zich dat als gevolg van dit verbod de verpachte percelen verontreinigd kunnen raken door

dat zij veronkruiden of doordat andere schadelijke(re) bestrijdingsmiddelen worden gebruikt;

6. alhoewel glyfosaat op dit moment nog in Nederland in bepaalde mate is toegelaten, staat het de provincie vrij om het gebruik volledig te verbieden in een privaatrechtelijke overeenkomst om zo de bodemgesteldheid van de grond te kunnen beschermen. De provincie treedt op als grondeigenaar en een grondeigenaar kan met het oog op duurzaam gebruik van de grond in beginsel beperkende voorwaarden stellen.

De Centrale Grondkamer sluit de beschikking af met de opmerking dat hiermee niet gezegd is dat een glyfosaatverbod in andere soorten pachtovereenkomsten dan de eenjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst geen buitensporige verplichting oplevert. Dat zal steeds aan de hand van de omstandigheden moeten worden beoordeeld.

Conclusie

Of het mogelijk is een verbod op een onkruidmiddel in een pachtovereenkomst op te nemen, is dus afhankelijk van het type pachtovereenkomst. De grondkamer toetst aan de hand van alle concrete omstandigheden of dit een buitensporige verplichting inhoudt. Daarbij wordt rekening gehouden met de positie van de pachter, bijvoorbeeld met de vraag of er een verplichting is tot het (anderszins) verwijderen van onkruid.

Mr. E.H.M. Harbers is advocaat bij Vangoud Advocaten B.V. in Arnhem

Belangenbehartiging en verenigingszaken FPG

Verenigingszaken

De **coronacrisis** zorgt voor een brede diversiteit aan onzekerheden. FPG zet zich in om zoveel mogelijk vragen van leden te beantwoorden, in direct contact en via onze website. Daarvoor hebben we ook een hotline met het ministerie van LNV. Het kabinet kwam aan bepaalde wensen tegemoet door het oprekken van de economische noodmaatregelen. Steeds doen zich echter nieuwe problemen voor. De ontwikkelingen volgen zich nog iedere dag op. Alle bijeenkomsten van de FPG waren tot begin juni afgelast. Onze Landgoeddag is verplaatst naar zaterdag 19 september. Voor andere bijeenkomsten zoeken wij nieuwe data.

FPG leverde een bijdrage aan verschillende corona-protocollen. Samen met de Bosgroepen stelden we er een op voor natuurterreinen.

Inbreng FPG verkiezingsprogramma's 2021

1. Faire beloning voor beheer en product
2. Klimaatrobuuste landgoederen kunnen grote rol spelen bij landelijke opgaven
3. Stimuleer grondgebonden landbouw
4. Onaangepaste vermogensrendementsheffing leidt tot failliet voor duurzaam regulier verpachte grond
5. Vermogensrendementsheffing opstallen vormt gevaar voor instandhouding landgoederen
6. Vernieuwd en toekomstgericht pachtbeleid broodnodig
7. Stikstof: ontzie grondgebonden landbouw, respecteer eigendom
8. Vergroot veiligheid op het platteland, investeer in groene boa's
9. Blijvende gronddruk vraagt om combinatie van opgaven
10. Respect voor eigendom bij aanleg kabels en leidingen
11. Veenweide: leg de rekening niet bij grondeigenaar

FPG: evenwichtig fiscaal beleid

Het nieuwe concept **NSW-rangschikkingsbesluit** ligt voor advies bij de Raad van State. De FPG is positief over de mogelijkheden tot omzomen van agrarische grond met natuur, de ruimere definitie van buitenplaatsen en het achterwege laten van een breedtecriterium voor natuur. De status van huidige landgoederen die niet meer aan de nieuwe rangschikkingseisen kunnen voldoen is nog een knelpunt. FPG heeft uitgebreid contact hierover met het ministerie van Financiën.

Nu het rangschikkingsbesluit zijn afronding nadert, verplaatst de aandacht zich naar het openstellingsbesluit. Het streven is om deze ook op 1 januari 2021 in te laten gaan. FPG is over de inhoud ervan in overleg met de ministeries van LNV en Financiën.

Op Prinsjesdag wordt een wetswijziging voor aanpassing van de **vermogensrendementsheffing** in box 3 verwacht. De voorstellen pakken negatief uit voor particuliere verpachters en NSW landgoed- en buitenplaatseigenaren in box 3.



Vers van de pers: Bevindingen van kabinet bij internetconsultatie NSW-rangschikkingsbesluit gepubliceerd. En een eerste reactie van @De_FPG! Concept nu voor advies naar Raad van State. #NSW grondbezit.nl/fpg-nieuwsberi...

Een fictief rendement van 5,33 procent is niet reëel. Gerekend moet worden met het in het pachtbeleid gemaximeerde rendement van 2 procent. FPG vindt ook dat NSW-opstallen belast moeten worden met hooguit 0,09 procent, zoals bij spaarders. FPG heeft verdere specifieke fiscaal-juridische expertise hiervoor ingeschakeld. Deze is ingebracht bij Financiën en bij een aantal Kamerleden. De staatssecretaris van Financiën heeft na ons verzoek laten weten bereid te zijn een regeling op te stellen die leidt tot dividendvrijstelling voor NSW-landgoederen.

FPG: respect voor eigendom en grond

Landbouwminister Carola Schouten wil dat de **stikstof-impasse** voor het einde van de coronacrisis is opgelost. FPG is scherp op respect voor eigendom, de belangen van grondgebonden landbouw en de rechten van verpachters. Lees meer op onze site. Verder ondernamen we actie om te zorgen dat ook particuliere eigenaren aanspraak kunnen maken op het extra budget voor natuurherstel. Een ledeninventarisatie leverde alvast 47 concrete projectvoorstellen op.



FPG gaat in beroep tegen de weigering van de Autoriteit Consument en Markt om onderzoek te doen naar het gebruik van **glasvezels van TenneT** voor commerciële doeleinden. Voor FPG is het onaanvaardbaar dat algemene nutsvoorzieningen -aangelegd met gedoogplicht- ingezet worden voor commerciële doeleinden, zonder medeweten van en eerlijke vergoeding voor de grondeigenaar. Op 12 februari organiseerde FPG een drukbezochte bijeenkomst hierover. In mei werd een structurele vergoedingsregeling voor de opruimkosten van drugsafvaldumpingen gepubliceerd. FPG heeft zich sinds 2018 ingezet voor zo'n structurele regeling.



FPG: faire beloning

In de reactie op de **bosstrategie** heeft FPG benadrukt dat ambitie zonder middelen vrij zinloos is. FPG vindt de economische functie van bos onderbelicht in de strategie. Ook wil FPG dat respect voor eigendom er meer in doorklinkt. Dit hebben we benadrukt in een gezamenlijke reactie aan de Tweede Kamer met de Landschappen en Natuurmonumenten. Wel is het al beter dan in eerdere conceptversies.

De ingangsdatum van het **nieuwe GLB** is verschoven naar 2023. Tijdens een werkbezoek voor topambtenaren van LNV in Zeeland hebben we de noodzaak van beloning voor maatschappelijke diensten benadrukt. De huidige GLB-voorstellen vormen daarin een belemmering, door 'capping' (afromen

bij relatief grotere bedrijven) en door inperking van de definitie van actieve boer. Zie ook pagina 6, 7 en 8 van dit nummer. Tijdens het werkbezoek vroegen we ook aandacht voor het Landgoedmodel, het pachtbeleid en de perverse vermogensrendementsheffing voor particuliere verpachters.

FPG heeft voor de Tweede Kamerverkiezingen van 2021 een **verkiezingspamflet** (pagina 36) opgesteld met elf concrete voorstellen. Het gaat FPG daarbij om evenwichtig fiscaal beleid, respect voor eigendom en faire beloningen voor goederen en diensten. FPG brengt de voorstellen actief onder de aandacht van programmacommissies van verschillende politieke partijen. Ook benaderen we leden van de Tweede Kamer.

Vacature redacteur De Landeigenaar

De redactie van De Landeigenaar zoekt een collega met vlotte pen die (op vrijwillige basis) wil bijdragen aan ons mooie kwartaalblad. Aandachtsvelden zijn grond en pachtzaken, fiscaliteit, landbouw, natuur en landgoederen. Kijk op grondbezit.nl/vacature

Via www.grondbezit.nl, onze nieuwsbrief Lopende Zaken en sociale media houdt FPG u continu op de hoogte van onze actuele inzet. De Landeigenaar biedt elk kwartaal in deze rubriek een selectie daarvan. Contactgegevens van FPG-medewerkers en regioadviseurs vindt u op onze website > Over FPG.

Droom als schaduw

Rond 1900 dicht de Italiaan Giovanni Pascoli de prachtige regel: 'De droom is de oneindige schaduw van de werkelijkheid'. In die tijd staan in literatuur, muziek en schilderkunst het symbolisme en een magische sfeer centraal. Realisme in de kunst is ver te zoeken. In 1893 schrijft Gabriele D'Annunzio dat de wetenschap niet in staat is om de verlaten hemel opnieuw te bevolken, om geluk te brengen aan de zielen waarvan de naïeve rust is verstoord. Rust is er slechts in de schaduw van het onbekende.

Het is het Italië van de politieke onrust, de grote kloof tussen arm en rijk en de onzekere toekomst op velerlei terrein. Schilders en schrijvers met name tonen de bittere omstandigheden van de onderklasse, of kiezen de vlucht naar de romantiek en de droom. Het streven is naar esthetische en idealistische kunst, om aan de rauwe werkelijkheid te ontkomen. Aan pessimisme geen gebrek.

De huidige tijd is onvergelykbaar met die van een eeuw geleden. Toch zijn er wel elementen die vergelijkbare gedachten oproepen. Zo wordt de wetenschap wel weggezet als 'dat is ook maar een mening'. Ook nu zijn er ontkeners, die liever de droom omhelzen dan de harde werkelijkheid.

Er zijn mensen, die zich het 'dansen op een vulkaan' kunnen permitteren. Omdat ze geld, macht en nuttige netwerken hebben. Ze kijken de andere kant op, het zal hun tijd wel duren. Echter: onzekerheid over wat komen gaat, speelt veel mensen en beroepsgroepen parten.

Onze samenleving wordt gedomineerd door meningen, en minder door feiten. Omdat feiten, hoe stevig ook gefundeerd, gewantrouwd worden of genegeerd wanneer ze iemand niet uitkomen. De realiteit is dat op alle concrete maatschappelijke thema's sprake is van barensweeën naar een volkomen andere fasen in het bestaan van samenlevingen over de gehele wereld. Het wordt nooit meer als vroeger. Oude oplossingen voor eigentijdse problemen werken niet meer. Het roer moet om. En de burger wil daar nauw bij betrokken zijn, iets te zeggen hebben.

En toch, de droom. Zij vervangt de realiteit niet, maar kan wel de energie opleveren om vol te houden in onzekere tijden. Als schaduw van de werkelijkheid loopt ze mee op. Als we erkennen dat de rede op zich niet zaligmakend is, en dat die niet zonder emotie en basale waarden kan bestaan, dan is er wel degelijk een verband tussen de realiteit en de gedroomde werkelijkheid. Dromen schragen het proces van verinnerlijken en relativeren van de complexe werkelijkheid. Bovendien geven ze hoop. Ze zetten soms aan tot actief worden en ondernemingslust.

Rustig zal het de komende decennia op geen enkel maatschappelijk thema zijn. Een symbiose tussen de geobjectiveerde wetenschap via de rede, en zachtere waarden als emotie, gedeelde dromen, sociale cohesie en individueel perspectief, maakt een samenleving klaar voor de majeure veranderingen die ons nationaal en mondiaal te wachten staan. Vergeet niet af en toe te dromen. Laten we daarnaast blijven luisteren naar wat kunstenaars te zeggen hebben. Ze spiegelen de werkelijkheid, en slijpen de geest. Los van de waan van de dag.

Jumelles

PRODUCTEN EN DIENSTEN

ADVOCATEN, NOTARISSEN EN BELASTINGADVISEURS

Stomphorst Fiscaal Raadgevers B.V.

- Natuurschoonwet
- Bedrijfsopvolging
- Fiscaal Advies
- Conflictbemiddeling

Contactpersoon: mr. G. (Giel) Stomphorst
Stationsstraat 2A, 6741 DH te Lunteren
T: 0318-230009
E: info@fiscaalraadgevers.nl
www.fiscaalraadgevers.nl /
www.nswspecialist.nl

Bosselaar Strengers Legal Partners

Euclideslaan 111, 3584 BR Utrecht
T: 030 234 7 234
www.bosselaar.nl
Contactpersoon: Gerben Bosma
Brancheteam Food & Agri
M: 06 429 208 90
E: gerben.bosma@bosselaar.nl

Vangoud Advocaten

mr. D.M.H.M. (Dominique) van Dijk
mr. E.H.M. (Els) Harbers
mr. ing. C.F. (Kees) van Helvoirt
mr. H.J.F. (Frans) Clifford
Apeldoornseweg 43, 6814 BH Arnhem
T: 026 - 443 5020
www.vangoud.nl

ADVOCATUUR / ARBITRAGE / ADVIES

't Regthuys

- grondverwerving/erfpacht
- onteigening/planschade/nadeelcompensatie
- landgoederen/monumenten/water

mr. I.P.A. van Heijst
Kerklaan 3, 6891 CL Rozendaal (Gld.)
T: 026-3699470
E: vanheijst@tregthuys.nl
www.tregthuys.nl

BELEGGINGSMAATSCHAPPIJEN

Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" BV

De heer mr. H.A. van Beuningen
Postbus 193, 3920 AD Maarn
T: 0343-430303
E: rpc@teslincs.nl
www.beleggingsmaatschappijrpc.nl

NATUUR- EN BOSBEHEER

Van Drie Bosbeheer

Vakkennis en praktijkervaring zijn de inzet om u op betrokken wijze van dienst te zijn met:

- Bleswerk
- Beheeradviezen
- Bosinventarisatie
- Toezicht
- Houtverkoop

Binnenweg 13A, 7011 BR Gaanderen
T: 06-22212767
E: co@vandriebosbeheer.nl
www.vandriebosbeheer.nl

NATUUR- EN BOSBEHEER (vervolg)

Borgman Beheer

Uw toegewijd partner voor uw bos, natuur en landgoed.
Voor o.a.:

- Landgoedbeheer
- Blessen en houtmeten
- Beheerplanning en inventarisatie
- Klimaat Slim Bosbeheer
- Houtoogstbegeleiding
- Boomveiligheid
- Flora en Faunacheck
- Kaartwerk

T: 0317-769045
E: info@borgmanbeheer.nl
www.borgmanbeheer.nl

AGRARISCHE MAKELAARS

Doornbosch Clevering Makelaardij

Makelaardij agrarisch onroerend goed.

- aan-/verkoop agrarisch onroerend goed
- aan-/verkoop productierechten
- taxaties agrarisch onroerend goed
- advisering pacht-/ erfpachtzaken
- begeleiding onteigeningszaken

Borgweg 15, Uithuizen
Postbus 54, 9980 AB Uithuizen.
T: 0595-432314 / F: 0595-432346.
www.doornboschclevering.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Specialisten in het buitengebied

- Agrarische makelaardij
- Woningmakelaardij
- Rentmeesters
- Bedrijfsmakelaardij
- Financiële dienstverlening

Voorthuizen - Nunspeet - Zeist - Laren - Oosterbeek
T: 0342-474000
E: info@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl

Rentmeesters en Makelaarskantoor Midden Nederland Makelaars b.v.

Expertise in:

- Onteigeningen/Schadeloosstellingen
- Woningmakelaardij (Landelijk en Stedelijk)
- Agrarische Makelaardij
- Bedrijfsmakelaardij
- Taxaties RICS/TEGoVA/NVRT/NWWI
- Advisering huur- en pacht
- Agrarische productierechten
- Ruimtelijke ordening
- Omgevingsvergunning
- Hypotheekbemiddeling
- Aangesloten bij: NVM/NVR/LRGD/DOBS

Vestigingen:

Barneveld, Voorthuizen, Putten, Nijkerk, Ermelo en Harderwijk
Kampstraat 32, 3770 AB Barneveld
T: 0342-420966
E: j.ridderhof@mmn.nl
www.mmn.nl

RENTMEESTERS

Van Eysinga & Oostra c.s.

Postbus 254, 8600 AG Sneek
Epemawei 8, 8633 KS Ysbrechtum
T: 0515-238700 / F: 0515-238701
E: info@vaneysinga-oostra.nl,
www.vaneysinga-oostra.nl

Rentmeesters- en Makelaarskantoor Luchtenbelt

De heer G.A. Luchtenbelt
Windesheimerweg 2, 8015 PR Zwolle
T: 0529-497015
E: info@luchtenbelt.nl
Lid NVM/NVR.
www.luchtenbelt.nl

Rentmeesterskantoor Van Lynden BV

Voor landgoedbeheer en beheer van (landelijk) vastgoed, advies bij (erf)pachtzaken, aan- en verkoopbegeleiding.
Dorpsstraat 1, 6672 LC Hemmen
T: 0488-451312 / F: 0488-452621
E: info@vanlynden.eu

Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners BV

Kastanjelaan 18,6666 AD Heteren
Stationsweg 60, 3771 VH Barneveld
T: 085-4852600
E: info@noordanuspartners.nl
www.noordanuspartners.nl

Overwater Rentmeesterskantoor BV

Mevrouw ing. S. Batenburg
Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen
T: 078-6749494
www.overwater.nl

ONTEIGENINGSADVISEURS

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV

De heer ing. E. Pekelder
Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen
T: 078-6749494 / F: 078-6749400
www.overwater.nl

WEBDESIGN

Just Schimmelpenninck Websites

Uw landgoed óók mooi op internet.
T: 0547-351749
E: just@schimmelpenninck.com
www.schimmelpenninck.com

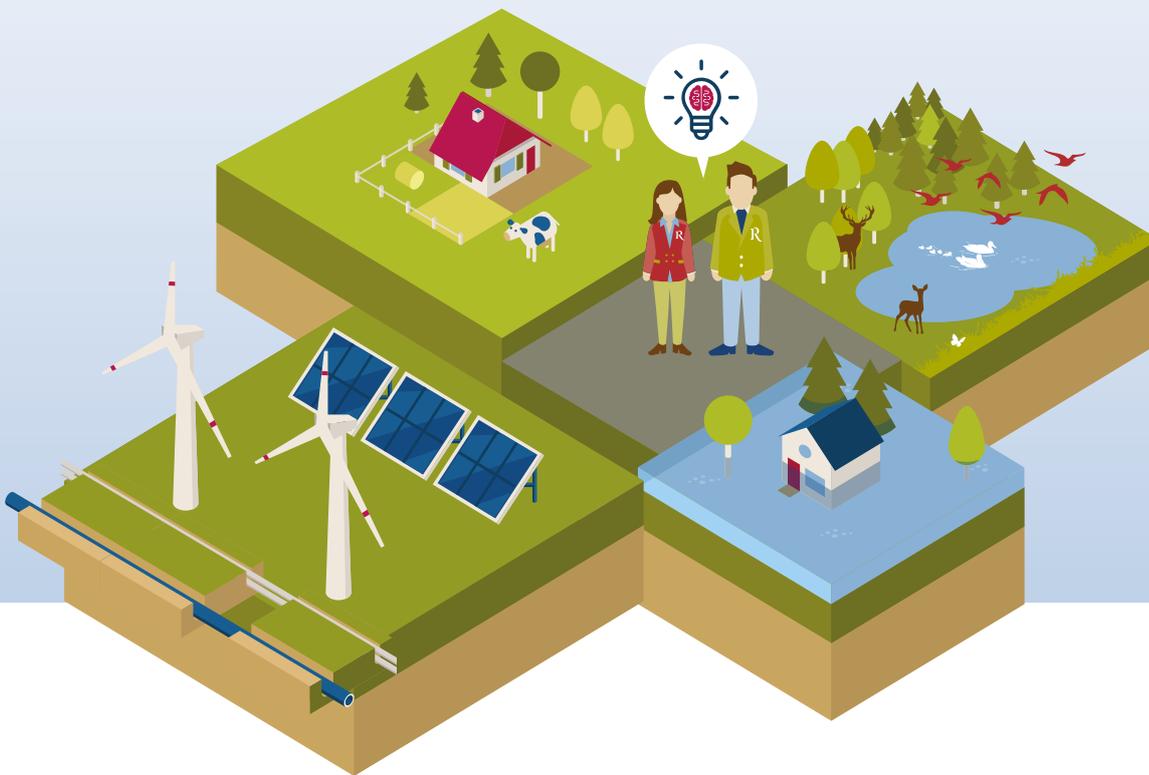
WONEN OP EEN LANDGOED

Thoma & Bennink Landerijenbureau/Christie's Makelaars

De heer J. Wassink
Hoofdstraat 47, 7213 CR Gorssel
T: 0575-491455 / M: 06-51242357
E: gorssel@thomabennink.nl
www.thomabennink.nl /
www.wonenopeenlandgoed.nl

Uw rentmeester vindt u via de NVR

Gebruik de zoekservice of plaats uw vacature



Zoek uw rentmeester in onze database

- v toegang tot meer dan 500 deskundige rentmeesters
- v filter op de expertise die u nodig heeft
- v helemaal gratis!

www.rentmeesternvr.nl/zoekservice

Wij zorgen dat uw vacature gezien wordt

- v onder de aandacht bij meer dan 500 deskundige rentmeesters
- v verspreiding via website, social media en nieuwsbrief
- v voor slechts 100 euro

www.rentmeesternvr.nl/vacatures