

VAKBLAD VAN DE FPG VOOR BEHEER VAN HET BUITENGEBIED | JAARGANG 69, NUMMER 4, DECEMBER 2023

DE LANDEIGENAAR

FPG-voorzitter Henry Meijdam:

**'INVESTEREN IN
BELANGEN VAN
PARTICULIERE
GRONDEIGENAAR'**

Nieuwe Omgevingswet biedt
kansen voor particulier

Eerste weidevogellandgoed
NSW gerealiseerd

Positie verpachter bij de
uitkoopregelingen veehouderij





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Voorthuizen - Nunspeet - Zeist - Oosterbeek - Laren (NH) - Gorssel - info@drieklomp.nl - www.drieklomp.nl



Toegewijd partner voor bos, natuur en landschapsbeheer

- ◆ Beheerplanning & Bosontwikkeling
- ◆ Bosinventarisatie & Monitoring
- ◆ Klimaat- en bosbeheer
- ◆ Blessen & Houtmeten
- ◆ Boomveiligheidscontrole
- ◆ Flora & Faunachecks
- ◆ Natuurbrandpreventie
- ◆ Beheerkaarten & GIS
- ◆ Remote Sensing & Advanced GIS
- ◆ Houtverkoop & bosexploitatie

Uw adviseur voor
de beheerpraktijk!

 (0317) 76 90 45
 info@borgmanbeheer.nl
 borgmanbeheer.nl

BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ "RHOON, PENDRECHT EN CORTGENE" BV

RPC
RHOON
PENDRECHT
CORTGENE



Wij zijn een moderne beleggingsmaatschappij in agrarische onroerende zaken en bieden pacht en erfpacht aan als interessante financieringsvormen voor agrariërs.

Grond omzetten in aandelen of liquiditeit?

Als grondeigenaar kunt u verpachte grond of blooteigendom van percelen landbouwgrond bij ons inbrengen in ruil voor aandelen en/of liquiditeit.

Meer weten?

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@teslin.nl
website : www.beleggingsmaatschappijrpc.nl

Zichtbaar in beweging blijven

Na de aardverschuiving in de provincies doordat BBB de grootste werd, is de superwinst van de PVV bij de Tweede Kamerverkiezingen niet minder verrassend. Ik probeer te begrijpen welke betekenis wij hieraan voor grondeigenaren moeten toekennen. Ik ben daarover niet gerust. In de campagne is bijvoorbeeld eigendom, bezit en vermogen een thema geweest met als strekking dat het goed en rechtvaardig is om de belastingheffing te verzwaren. Daar is het nodige op af te dingen en dat doe ik dan ook, maar bovenal is een goede lobby noodzaak. Vermogen valt niet uit de lucht. Vermogen ontstaat door te sparen van het geld dat is verdiend met werken en het reserveren van winst door te ondernemen. Over het gespaarde geld is al belasting betaald. Het zwaarder belasten van vermogen komt neer op een prikkel tot meer consumeren en minder sparen.

Behalve door geld apart te zetten op de bank voor 'je weet het maar nooit' zijn aflossingen op een hypotheek en de opbouw van pensioen eveneens vormen van sparen. Ook door winst binnen het bedrijf te houden wordt vermogen opgebouwd, met goede redenen, namelijk om toekomstige risico's op te kunnen vangen en voor investeringen en innovaties.

Particulieren en bedrijven gebruiken hun vermogen ook voor kunst en cultuur en voor behoud van erfgoed. Onze leden hebben veel vermogen vastgelegd in grond voor landbouw, natuur en landschap en geven dat door aan een volgende generatie. Opbouw, behoud, beheer en doorgeven van vermogen draagt bij aan een leefbare toekomstbestendige samenleving.

De nogal talrijke onjuiste veronderstellingen die er leven over vermogen en vermogenden zien we terug in de wetgeving door de forfaitaire rendementsheffing over grond en gebouwen in box 3. Mede onder de druk van de rechtspraak ziet demissionair staatssecretaris van Financiën dat ook. In september jl. bracht hij daarom voorstellen in consultatie om het

werkelijk rendement te belasten. Verder laat hij het aan een nieuw kabinet. Wij hebben dus voorlopig nog te maken met belastingheffing op verpachte grond die vaak hoger is dan de opbrengst.

De FPG heeft in haar netwerk topdeskundigen op fiscaal gebied. Zij geven in dit nummer hun mening over de voorstellen. De FPG heeft met behulp van hun kennis op de consultatie gereageerd. Kort en goed: belasting over werkelijk rendement is niet onredelijk, maar hoe stel je het werkelijk rendement vast van grond en vaak monumentale gebouwen? Dat is ingewikkelder dan de opbrengst minus gemaakte kosten. Er moet bovendien rekening gehouden worden met inflatie en er zal een doorschuifregeling nodig zijn. Particulier grondeigendom en verpachting zijn bovenal onmisbaar voor de politiek en maatschappelijk zo gewenste transitie in het landelijk gebied. Het is beter dat te stimuleren dan extra te belasten.

Het ministerie ontving op de consultatie meer dan achthonderd reacties. Er is dus veel meer nodig dan een nette brief naar de staatssecretaris. Lobby vraagt veel inzet en succes is niet gegarandeerd. Het begint met goede argumenten, vertrouwen en samenwerking met het gezicht naar de samenleving. Noodzakelijk zijn zichtbaarheid, medestanders en steun vanuit de publieke opinie. We zullen ons moeten bewegen in de haarvaten van ministeries, politieke partijen en maatschappelijke organisaties zodat zij kunnen zeggen: 'De FPG is een betrouwbare partij die overtuigt. Als de FPG het zegt dan klopt het en zij is het waard om zaken mee te doen omdat ze oog heeft voor wat er in de samenleving leeft, maatschappelijke belangen behartigt, en daar actief in investeert'.

Wij moeten die verantwoordelijkheid nemen. Wij vertegenwoordigen per slot van rekening waarden die de moeite waard zijn om voor te vechten.

Mr. Henry Meijdam,
voorzitter FPG





Colofon

De Landeigenaar is een uitgave van Uitgeverij De Landeigenaar B.V. en verschijnt vier 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

Gerbrand van 't Klooster hoofdredacteur a.i.
Ing. Peter van Houweling, eindredacteur
Drs. Minou van Dillen MBA
Mr. Frederik Evelein
Elsemieke Ruifrok MA
Mr. Jeroen baron van Wassenauer
Dr. Jop Woltjer

Vormgeving

Dock35 Media B.V.

Advertenties

Frank Roosenbeek, Dock35 Media B.V.
Postbus 68, 7000 AB Doetinchem
T 0414 – 35 58 30
frank@dock35media.nl

Abonnementen 2023

Los abonnement
(incl. gratis digitaal abonnement) € 49,95
Digitaal abonnement € 39,95
Studentenabonnement (incl. gratis digitaal abonnement) € 27,50
Studenten digitaal abonnement € 21,85
Losse nummers € 13,75
Abonnementen kunnen schriftelijk worden opgezegd tenminste vier weken voor het aflopen van de abonnementsperiode:
E abodl@grondbezit.nl

Investeren in belangen van particuliere grondeigenaar

FPG-voorzitter Henry Meijdam ziet bij zijn werkbezoeken bij leden een 'hartverwarmend enthousiasme' voor hun particulier eigendom. Anderzijds merkt hij bij zijn lobby dat de belangen van de particuliere eigenaar in Den Haag 'behoorlijk bevochten' moeten worden. Hij wil in discussie gaan met leden over versterking van de belangenbehartiging.



6



Omgevingswet krijgt lastige start maar biedt kansen voor particulier

Met de nieuwe Omgevingswet wil de overheid de versnipperde en ingewikkelde regelgeving voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigen. Bovendien moet de wet meer mogelijkheden bieden voor gebiedsontwikkeling en voor particulier initiatief. De inhoud van de bestaande wetten verandert weinig. De wet gaat op 1 januari 2024 in, maar in het begin zal nog niet alles vlekkeloos verlopen, waarschuwen deskundigen.

9

Eerste NSW-weidevogellandgoed gerealiseerd

Toen op 1 januari 2021 het gewijzigde Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 van kracht werd, ontstond een kans voor landgoederen in open gebieden. Het gewijzigde besluit maakt het namelijk voor grondeigenaren mogelijk om een landgoed te rangschikken zonder houtopstanden. Dit jaar is in Friesland het eerste weidevogellandgoed gerealiseerd.



12



Welke positie heeft de verpachter bij de uitkoopregelingen veehouderij?

In juni zijn de regelingen gepubliceerd over de voorwaarden voor uitkoop van melkvee-, varkens-, en pluimveehouderijen: de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (Lbv) en de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). Wat is de positie van de verpachter als de pachter wil deelnemen aan zo'n regeling?

16



Extensivering en grondprijzen: een complexe regionale puzzel

Ambtenaren van het ministerie van Financiën constateerden dat het streven van het kabinet naar minder koeien per hectare hoogstwaarschijnlijk zal leiden tot een aanzienlijke daling van de prijs van landbouwgrond. Maar de werkelijkheid is complexer: een reeks aan factoren beïnvloedt de prijsvorming.

18

Verder in dit nummer

15

*Vruchtbare initiatieven***Gouden combi van geld en kennis**

Drs. H.C. Kamerbeek

21

*Agrarische grondmarkt***Grondprijs met ruim 5 procent gestegen**

Dr. Jop Woltjer en ing. Martien Voskuilen

22

Tij voor heffing box 3 lijkt te keren

Ing. Peter van Houweling

24

*Natuur***Advies voor beheer van vogelakkers**

Drs. Maaïke Hoogland

25

*Europa***Parlement EU keurt natuurherstelwet goed**

Dr. Jurgen Tack

26

“EU geeft nationale overheden meer ruimte”

Ing. Peter van Houweling

28

Is de woonhuissubsidie nu al toe aan onderhoud?

Mr. Frederik Evelein

30

Bosbouwsector 2021: van verlies naar winst

Dr. Jop Woltjer en ing. Martien Voskuilen

32

*Pachtjurisprudentie***Wel of niet doorberekenen van waterschapslasten?**

Mr. Els Harbers

33

Ondergrond zonneparken is geen gebouwd eigendom

Mr. Frederik Evelein

34

Opvolgers leren bij JPG over grondeigendom

Louis Hendrix MA MSc en ing. Ilse Verwer MSc

35

*Mijn FPG***“Verpietlutigizing van samenleving is zorgelijk”**

Elsemieke Ruifrok MA

36

Lobby en Vereniging

Elsemieke Ruifrok MA

37

*Actief in de provincie***Gestalte geven aan opgaven gebiedsproces**

Ing. Machteld Tempelman

38

*Eigenaardigheden***Durf te veranderen**

Jumelles

Investeren in belangen van particuliere grondeigenaar

FPG-voorzitter Henry Meijdam ziet tijdens zijn werkbezoeken bij leden een ‘hartverwarmend enthousiasme’ voor hun particulier eigendom. Anderzijds merkt hij bij zijn lobby dat de belangen van de particuliere eigenaar in Den Haag ‘behoorlijk bevochten’ moeten worden. Hij wil in discussie gaan met leden over versterking van de belangenbehartiging.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Meijdam is bijna een jaar voorzitter van de FPG. Op 1 januari jl. nam hij de voorzittershamer over van Roel Robbertsen. Hij bezocht inmiddels vele leden om te horen wat er speelt en wat ze verlangen van de FPG. Ook nu hij is ingewerkt wil hij elke maand meerdere leden bezoeken. Dat geeft hem inspiratie om de belangen van particuliere eigenaren te behartigen. Het is hard nodig om die belangen goed te behartigen, want in de Haagse politiek zijn die belangen onvoldoende in beeld, constateert hij. “Af en toe kom ik daar het beeld tegen dat verantwoord grondbezit en landgoederen vanzelf wel doorlopen. Soms hoor ik opmerkingen als ‘grondeigenaren zijn mensen die goed in de slappe was zitten’. Maar mensen die dat zeggen beseffen niet hoe groot de uitdaging is om een landgoed te beheren en om het aan volgende generaties te kunnen doorgeven.”

Ingrijpend voor eigenaren

De FPG heeft nu drie fte aan medewerkers voor de landelijke belangenbehartiging. “Dat is heel bescheiden als je ziet met hoeveel mensen andere belangenorganisaties werken in Den Haag”, geeft Meijdam aan. “Het is hard werken voor die drie mensen.”

“Er is beleidsruimte nodig voor het voortbestaan van grondeigenaren en van landgoederen in het bijzonder”

Dat geldt zeker nu de transitie van het landelijk gebied is ingezet. “Die is heel ingrijpend voor eigenaren: wat gaat er in jouw regio gebeuren, wat mag je met je grond en wat kun je? Er is beleidsruimte nodig voor het voortbestaan van grondeigenaren en van landgoederen in het bijzonder.” Het steekt Meijdam bijvoorbeeld dat de FPG niet mocht aanschuiven bij de onderhandelingen over het beoogde Landbouwakkoord. “Wij vertegenwoordigen een vergelijkbaar grondoppervlak als de grootste terreinbeherende organisaties. We hebben moeite gedaan om aan te schuiven in de Haagse arena, maar dat is niet gelukt. Ik vind dat we daarbij hadden moeten zitten.”

Lobby versterken

Volgens de voorzitter is er behoefte aan een steviger profiel in Den Haag en aan meer standpunten ‘die niets aan duidelijkheid te wensen overlaten’. “Het is nu vaak te veel op consensus gericht, terwijl wij echt andere zaken kunnen en willen”, vindt hij.

Bovendien vraagt de belangenbehartiging in de provincies en in Brussel versterking. “We moeten nu roeien met de riemen die we hebben.”

Daarom wil hij in gesprek met de provinciale afdelingen over de strategie van de FPG. “Ik vind dat we sterker moeten inzetten op versterking van de positie van particuliere eigenaren. Ik wil leden vragen of zij ook de urgentie daarvan zien en of ze in staat en bereid zijn om daaraan bij te dragen.” Meijdam heeft het initiatief genomen voor deze discussie over de strategische positionering. Hij is blij als het zogeheten ‘Mariënwaaard-initiatief’ daar eventueel financieel aan wil bijdragen. Dat is een groep leden die sterk betrokken is bij de FPG.

Wisselend krachtenveld

De FPG heeft bij de lobby wel medestanders, maar wie dat zijn verschilt per onderwerp. Meijdam: “De kunst is om te zoeken naar verbindingspunten, om niet alleen hard te roepen en het onderste uit de kan te willen halen, maar om te werken aan duurzame oplossingen.”

Soms lukt samenwerking met landbouworganisatie LTO Nederland, soms met natuurorganisaties, ook al zijn de belangen van deze beide belangenbehartigers niet altijd hetzelfde. “Natuurorganisaties hebben bijvoorbeeld goede ideeën, maar niet altijd voldoende oog voor het verdienmodel, terwijl bij louter op landbouw



Meijdam: "Ik sta er iedere keer weer van te kijken hoe creatief eigenaren het beheer invullen."

Foto: Marcel Rob

gerichte organisaties onze idealen minder prominent naar voren komen. Wij proberen beide doelen te dienen. Het leuke aan de FPG is dat er altijd oog is voor de haalbaarheid en voor een gezond verdienmodel."

Verpachten kost geld

Het verdienmodel voor de grondeigenaar is ook essentieel in de discussie over pacht. "Wij krijgen signalen uit Den Haag, zowel vanuit het ministerie als vanuit de Tweede Kamer, dat men kortlopende pacht wil beperken en meer langlopende pacht wil. Daar moeten wij ons tot verhouden.

Maar langlopend verpachten is nu buitengewoon onaantrekkelijk vanwege de hoogte van de pacht-normen van 2 procent en het fictief rendement dat de Belastingdienst rekent voor verpachte grond. De Belastingdienst rekent voor 2023 met een rendement van 6,17 procent en belast dat met 32 procent. Dan moet je dus geld meebrengen om grond te verpachten."

Meijdam vindt dat 'een onaanvaardbare situatie'. "Bij elke particulier eigenaar zal de financiële

bereidheid afnemen om grond te verpachten en de overweging toenemen om andere beleggings-mogelijkheden te kiezen. Dat snap ik. Er moet een evenwicht zijn tussen idealen en een gezonde financiële huishouding."

Bovendien is het nodig dat langdurige pacht meer flexibiliteit moet bieden dan nu, stelt hij, met meer vrijheid voor prijsafspraken en meer ruimte voor regels voor verduurzaming.

Bevlogenheid bij leden

De voorzitter komt nog even terug op de bezoeken aan leden. "Modern besturen doe je niet alleen vanuit de bestuurskamer, ik heb daarom veel leden bezocht. Dat heb ik nodig om als voorzitter faciliterend te kunnen zijn aan de belangen van de eigenaren. Dat doe ik overigens niet zonder eigen opvattingen, ik ga soms wel de discussie aan."

Hij zag bij de leden die hij bezocht een 'onwaarschijnlijke bevlogenheid'. "Ze praten met hart en ziel over hun eigendom en over het beheer daarvan. Ik sta er iedere keer weer van te kijken hoe creatief ze dat invullen."

Ontvang 40-60% subsidie

op het onderhoud aan uw monument

Als erfgoedadviseur help ik u graag

Rosamare van Dijk



Gratis
subsidie-
check

Ga naar klement-rentmeesters.nl/SIM of scan de QR code om vast te stellen of u in aanmerking komt voor subsidie.

Onderhoud aan een rijksmonument is kostbaar. Gaat u de komende jaren onderhoud aan uw gebouw, tuin of park uitvoeren? Vanaf 1 februari 2024 kan er 40 - 60% subsidie aangevraagd worden voor de komende zes jaar.

Het aanvragen is secuur werk, want een aanvraag moet in één keer goed zijn. Hoe mooi is het als onze erfgoedadviseurs u deze zorg uit handen nemen en de complete aanvraag indienen? We kennen de regels erg goed en halen het maximale bedrag aan subsidie voor u op.

Klement Rentmeesters. Voor de toekomst van uw monument.



Klement
RENTMEESTERS

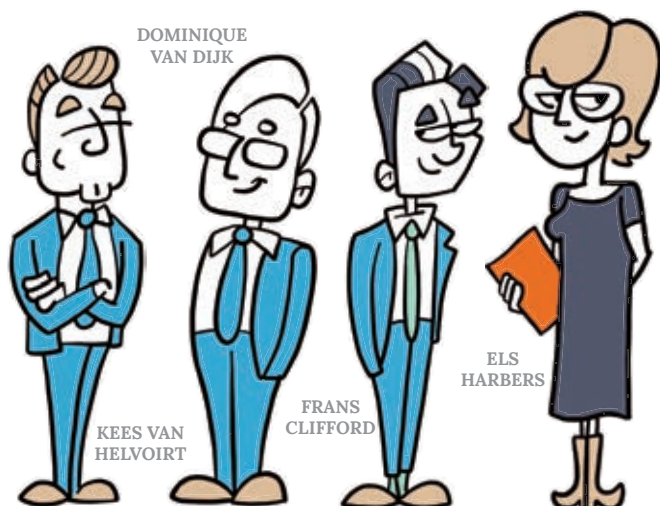
- Al meer dan 450 monument-eigenaren gingen u voor
- > 10 jaar ervaring met aanvragen onderhoudssubsidies
- Gemiddeld € 30.000 subsidie per aanvraag toegekend

Afgelopen jaren gemiddeld

97,5%
succesvol

VAN GOUD

advocaten voor vastgoed & overheid



**DE JURIDISCHE
PARTNER VOOR HET
LANDELIJKE VASTGOED**

WWW.VANGOUD.NL (026) 443 50 20

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:

Hegedyk 9 • 8601 ZR Sneek

Tel. 0515-238700 • Fax 0515-238701

E-mail: info@vaneysinga-oostra.nl

Rentmeester R^{NVR}

MEESTERS in landelijk ONROEREND GOED

Omgevingswet krijgt lastige start, maar biedt kansen voor particulier

Met de nieuwe Omgevingswet wil de overheid de versnipperde en ingewikkelde regelgeving voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigen. Bovendien moet de wet meer mogelijkheden bieden voor gebiedsontwikkeling en voor particulier initiatief. De inhoud van de bestaande wetten verandert weinig. De wet gaat op 1 januari 2024 in, maar in het begin zal nog niet alles vlekkeloos verlopen, waarschuwen deskundigen.

Ing. Machtlijn Pieters,
regio-adviseur OPG
en ing. Peter van
Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Er bestond lang onzekerheid over de datum waarop de Omgevingswet in werking zou treden. In maart dit jaar besloot de Eerste Kamer nog dat 1 januari 2024 haalbaar zou zijn, maar op 31 oktober nam diezelfde Eerste Kamer een motie aan die concludeert dat 1 januari 2024 niet verantwoord is. Minister De Jonge reageerde daarop dat hij de invoeringsdatum niet meer kan en wil uitstellen.

Digitaal stelsel nog niet af

De belangrijkste reden voor de onzekerheid is het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en één digitaal loket, dat alle regels voor ruimtelijke ordening bundelt van gemeente, provincie en waterschap. Dat is nog niet klaar en invoering per 1 januari a.s. zal leiden tot te grote uitvoeringsproblemen, vindt de meerderheid van de Eerste Kamer. Het DSO is wel een belangrijk onderdeel van de nieuwe aanpak. Burgers en bedrijven moeten in dat digitale loket alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening kunnen zien. Dat zou de regelgeving voor hen overzichtelijker en makkelijker moeten maken, maar directeur Erwin Stevens van Buro SRO heeft zo zijn twijfels daarover: "De overheid gaat de mist in met DSO", vreest hij zelfs. "Het gevaar bestaat in het teveel op elkaar stapelen, daarvan wordt het juist niet gebruiksvriendelijker. Als alles in één grote databank komt, is dat veel te veel informatie. Dan wordt het juist moeilijker om de regelgeving voor jouw situatie terug te vinden."

Vershil per gemeente

Voor gemeenten wordt het bovendien een enorme klus om alle regels die nu gelden om te zetten in het nieuwe format van het DSO. Alle huidige regels lopen immers automatisch door. Gemeenten krijgen daar nog acht tot tien jaar voor en tot die tijd is het nog 'werk in uitvoering', geeft Stevens aan.

Bovendien kunnen gemeenten in de nieuwe situatie zelf kiezen hoe ze de procedure van een omgevingsplan, dat in de plaats komt van de huidige bestemmingsplannen, laten verlopen. Voor de huidige bestemmingsplannen gelden standaard procedures. "Wij voorzien dat in het eerste jaar nog niemand iets doet met het nieuwe format", voorspelt omgevingsadviseur Jeanine Jentink van SRO.

Nieuwe Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt 26 wetten en tal van regels en voorschriften over onze fysieke leefomgeving. De wet regelt verder een Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en één digitaal loket. Het digitaal stelsel helpt bij het inzichtelijk maken welke regels er in een bepaald gebied gelden en voorziet in één digitaal loket waar alle vergunningen kunnen worden aangevraagd. Volgens de inmiddels demissionaire minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening biedt de wet meer mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling, die 'broodnodig' is voor de opgaven op het terrein van woningbouw, verduurzaming van de energie, infrastructuur, landbouw en natuur.

"De overheid gaat de mist in met het Digitaal Stelsel Omgevingswet"



Gemeenten krijgen niet alleen méér ruimte om eigen procedures vast te stellen, maar ook voor eigen beleid. Ze mogen daarvan, binnen bepaalde grenzen, afwijken.

Stevens en Jentink wijzen erop dat er nadelen zijn als gemeenten meer vrijheid krijgen. Zeker voor kleine gemeenten is dat een uitdaging, zij zullen er waarschijnlijk weinig gebruik van maken. Grotere gemeenten zullen eerder een eigen invulling aan de extra beleidsruimte geven, of gemeenten met een specifieke situatie zoals veel intensieve veehouderij.

Als er grotere verschillen ontstaan in gemeentelijk beleid wordt dat wel omslachtiger voor eigenaren met een landgoed of met gronden in twee of meer gemeenten, waarschuwt Stevens. Bovendien wordt het voor adviseurs zoals hij zelf, veel ingewikkelder.

Zoeken en wennen

Beide specialisten hebben het idee dat gemeenten nu nog niet bezig zijn met de invulling van de extra beleidsruimte die ze krijgen. Voorlopig zijn ze nog vooral bezig met het leren hoe de nieuwe wet gaat werken en met het omzetten van alle bestaande regels naar het nieuwe format.

Voorlopig zal het voor gemeenten nog veel 'zoeken

en wennen' zijn, voorspelt Jentink. Bestuurders zullen ruimte moeten geven voor de extra beleidsmogelijkheden die de nieuwe wet biedt, en ambtenaren zullen hun werkwijze moeten aanpassen en andere vragen moeten stellen dan voorheen.

Als bedrijven of burgers iets willen dat niet past in het huidige bestemmingsplan, en de gemeente staat dat toe, dan zullen gemeenten na 1 januari 2024 vaak kiezen voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), verwachtten Stevens en Jentink.

Veranderingen voor eigenaren

In de nieuwe situatie is het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan. Dat is een soort 'super-bestemmingsplan', waarin het bestemmingsplan is opgegaan samen met andere regels en verordeningen, legt Jentink uit.

Plannen worden eerst getoetst aan dat omgevingsplan. "Dan zul je al snel merken dat heel veel niet mag", voorspelt Stevens. "Voor kleine veranderingen, zoals een bed and breakfast, zal het plan wel ruimte bieden, maar niet voor grotere veranderingen."

Als het omgevingsplan geen ruimte biedt voor een initiatief, kan de initiatiefnemer een niveau hoger gaan, legt Stevens uit. Heeft de gemeente bijvoorbeeld eerder beleid geformuleerd dat wel ruimte biedt voor het betreffende initiatief?

Als dat beleid er niet is, biedt de omgevingsvisie wellicht mogelijkheden. Dat is een langetermijnvisie van Rijk, provincie en gemeente die het kader

“De vorm verandert, maar aan de inhoud verandert weinig”



*Erwin Stevens en
Jeanine Jentink van
Buro SRO roepen
landgoedeigenaren op
om zelf met een visie te
komen. Foto: APA Sjef
Prins*

“De gewenste cultuuromslag is een van de grootste kansen”

vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Stevens: “Die is in de praktijk vaak zo algemeen dat het altijd past. Dat is in de oude situatie ook zo.” Het is wel belangrijk om goed te onderbouwen en te motiveren waarom het plan past in de omgevingsvisie, benadrukken beide specialisten. Het is een voordeel dat de onderbouwing alleen betrekking hoeft te hebben op wat feitelijk verandert. Tot nu toe vroegen gemeenten vaak een bredere onderbouwing.

Voor initiatieven die in strijd zijn met het omgevingsplan wordt de besluitvorming om af te wijken neergelegd bij B&W en niet meer bij de gemeenteraad. Voor een afwijking geldt bij de gemeente een reguliere procedure van acht weken. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om deze te verlengen of toch een uitgebreide procedure te volgen. Deze lijkt dan weer veel op de huidige minimale termijn van 26 weken voor een bestemmingsplan.

In de nieuwe situatie krijgt participatie van de omgeving een belangrijke plek. Gemeenten eisen ook nu al vaak een omgevingsdialoog voor grotere plannen, maar meestal nog niet voor minder ingrijpende plannen. In de nieuwe situatie moet dat altijd wel gebeuren en gemeenten zullen nadrukkelijker toetsen wat de initiatiefnemer heeft gedaan met de inbreng van de omgeving.

Inspelen op nieuw situatie

Het is belangrijk dat landgoedeigenaren en andere grondeigenaren inspelen op de nieuwe situatie, geven Stevens en Jentink aan. Dat begint bij de omgevingsvisie; daarin staan ook de aspecten

die andere overheden belangrijk vinden. Het is belangrijk dat daarin niet alleen mooie woorden komen maar ook of er ruimte is voor ontwikkeling van landgoederen en agrarische bedrijven.

Als landgoederen of een groep landgoederen een eigen visie hebben, biedt dat een goede inbreng voor het gemeentelijke omgevingsprogramma.

“In een gemeente met bijvoorbeeld veel landgoederen is het zeer aan te raden om als eigenaren de krachten te bundelen”, adviseert Jentink. “Idealiter maakt zo’n gemeente beleid voor landgoederen.”

Geen nieuw beleid

Al met al gaan vooral procedures en termen veranderen. Inhoudelijk lijkt er niet veel te gaan veranderen. “Oude wijn in nieuwe zakken”, noemt Stevens het zelfs. “De vorm verandert, maar aan de inhoud verandert weinig.”

De bedoeling van de wet is wel dat de overheid niet langer een eindbeeld vastlegt, maar veel meer de gewenste ontwikkelrichting aangeeft, geeft Jentink aan. “Minder denken in onmogelijkheden, maar meer in mogelijkheden. Van ‘nee, tenzij’ naar ‘ja, mits’.” Het hangt af van de gemeentelijke politici en ambtenaren in hoeverre indieners van plannen die ruimte krijgen.

Uiteindelijk blijft het aan de gemeenteraad of ontwikkelingen worden toegestaan, net als in de huidige situatie. Jentink: “Als men niets wil, verandert er niets. Maar de Omgevingswet biedt wél kansen. De gewenste cultuuromslag is een van de grootste kansen.”

Eerste NSW-weidevogellandgoed gerealiseerd

Het rangschikken van rijke weiden

Toen op 1 januari 2021 het gewijzigde Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 van kracht werd, ontstond een kans voor landgoederen in open gebieden. Het gewijzigde besluit maakt het namelijk voor grondeigenaren mogelijk om een landgoed zonder houtopstanden te rangschikken. Dit jaar is in Friesland het eerste weidevogellandgoed gerealiseerd.

Ing. Doede Kooistra
RT, rentmeester Van
Eysinga & Oostra c.s.

Het Rangschikkingsbesluit bevat de voorwaarden waaraan landgoederen moeten voldoen om te kunnen worden aangemerkt als een NSW-landgoed. Het doel van de Natuurschoonwet 1928 is om door middel van fiscale faciliteiten te stimuleren dat de eigenaren van landgoederen het landgoed in stand houden en daarmee een bijdrage leveren aan het behoud van het natuurschoon.¹

Bij het Friese plaatsje Gaastmeer, in een weidevogelkansgebied, is op initiatief van het Rijkse Weide Vogelfonds² het eerste weidevogellandgoed gerangschikt. Het landgoed kenmerkt zich door kruidenrijke graslanden met hoge waterpeilen. De pachters wenden ruige stalmest aan en hanteren uitgestelde maaidatum.

Nieuwe definitie NSW-natuur

Door de wijziging van het Rangschikkingsbesluit, is sprake van een nieuwe definitie van natuurterrein, namelijk: Een terrein bestaande uit bij ministeriële regeling aangewezen natuurtypen of landschapselementtypen.

Dit is voorts uitgewerkt in de Regeling aanwijzing natuurtypen en landschaps-elementtypen Natuurschoonwet 1928. Deze natuur- en landschapselementtypen zijn gebaseerd op de Index Natuur en Landschap, die de provincies hanteren als basis voor hun natuurbeheerplannen.

Het is niet noodzakelijk dat het NSW-natuurterrein onderdeel uitmaakt van het provinciaal natuurbeheerplan. Een landgoedeigenaar kan dus naar eigen inzicht een bepaald natuurtype realiseren.

Het natuurbeheerplan schept slechts het subsidiekader voor de natuurbeheersubsidie. Dit staat los van de voorwaarden uit de Natuurschoonwet. Het moet gaan om reeds gerealiseerde natuur, waarbij al sprake is van instandhoudings-beheer. Het is niet meer mogelijk om te rangschikken met een driejarig 'realisatieplan voor natuur'.

Vogelgrasland is agrarisch

Tijdens de aanvraagprocedure voor het rangschikken van het weidevogellandgoed liep ik tegen een ongelukkige uitzondering aan. In de toelichting op de regeling is namelijk opgenomen dat het natuurtype 'N13 Vogelgraslanden' niet past binnen de beleidsdoelstellingen van de NSW. Daarbij wordt overwogen dat dit natuurtype de agrarische

Het is bij uitzondering mogelijk om landbouwterreinen te omzomen met natuurterrein

Grutto's en andere weidevogels geven sterke voorkeur aan gebieden zonder houtopstanden. Het gewijzigde besluit maakt het voor grondeigenaren nu mogelijk om een landgoed zonder houtopstanden te rangschikken.
Foto: Jelle de Jong

functie en de daarmee verbonden grondwaarde heeft behouden. Daar valt in mijn optiek over te discussiëren, maar we hebben daar nu mee te dealen.

Gelukkig bestaat een goed weidevogelgebied uit een mozaïek van terreintypen. De oplossing werd gevonden in het natuurtipe 'N12 Rijke graslanden en akkers'.

Beoordeling Rijke graslanden

Het type 'N12 Rijke graslanden en akkers' is weer onderverdeeld in subdoeltypen. Voor het rangschikken van het weidevogellandgoed is gebruik gemaakt van 'N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland', alsmede 'N12.04 Zilt- en overstromingsgrasland'. Op basis van de omschrijving van de natuurtypen op www.Bij12.nl is een scoringsmodel gemaakt voor de beoordeling van de structuurelementen, flora en fauna en ruimtelijke condities. Tijdens een gezamenlijk terreinbezoek met de Belastingdienst en de provincie Friesland zijn de graslanden beoordeeld. De kruidenrijke delen van de percelen scoren als Kruiden- en faunarijk grasland. Op percelen waar langere tijd plasdras staat (kunstmatig onder water) komen ook soorten van Zilt- en overstromingsgrasland voor. Bij het NSW-natuurtipe Rijke graslanden en akkers is geen verplichting om deze subtypen in stand te houden, maar het geeft wel goede houvast voor de beoordeling van het natuurterrein.

Weide omzomen met natuur

In een weidevogelgebied zijn houtopstanden niet gewenst. De weidevogels geven sterke voorkeur

aan gebieden met voldoende openheid. Het is bij uitzondering mogelijk om landbouwterreinen te omzomen met natuurterrein. Daarvoor is het wel van belang dat de aanvrager kan aantonen dat op basis van wettelijke beperkingen of natuurdoelstellingen het aanplanten van houtopstand niet mogelijk is. Dit volgt uit een besluit van een overheidsorgaan.

In Friesland blijkt dit uit het weidevogelbeleid; in de aangewezen weidevogelkansgebieden moet de openheid geborgd blijven.

Deze natuurterreinen dienen minimaal vijf meter breed te zijn. Daarbij mag geen gebruik gemaakt worden van natuurterrein van de burens. Een landbouwterrein moet verder voor minimaal 75 procent omzoomd worden. De omzoming op het weidevogellandgoed bestaat uit de boerensloot als structuurelement van het type 'N12.02 Kruiden- en faunarijkgrasland' met een voldoende brede kruidenrijke strook.

Deze sloten liggen rondom de percelen en vormen zo een groot aaneengesloten natuurterrein.

Kansen voor overgangsgebieden

In de overgangsgebieden rondom Natura2000 komen de twee systemen van landbouw en natuur bij elkaar. De uitdaging in deze gebieden zal bestaan uit het creëren van harmonie tussen beide functies. Geen harde grens, maar de voordelen van beide functies samenvoegen.

Het landgoedmodel is in dat geval een kans, bijvoorbeeld in hydrologische bufferzones rondom Natura2000. De hoofdfunctie blijft agrarisch en door extensiever beheer zullen kruidenrijkere graslanden ontstaan.

Voor de grondeigenaar is het in dat geval interessant om in te zetten op een afwaardering (vermogensschade), subsidies voor agrarisch natuurbeheer en op het verlagen van de fiscale druk doormiddel van NSW-rangschikking. Op die wijze zijn de gronden ook in de toekomst voldoende te bewerken, beheren en renderen.

In Friesland heeft dit jaar een pilot plaatsgevonden waarbij 100 hectare duurzaam weidevogelgrasland is gerealiseerd. De grondeigenaren hebben een subsidie voor afwaardering ontvangen en de bestemming is agrarisch gebleven met behoud van ANLb-subsidie. Een mooi voorbeeld wat ook in andere provincies toegepast kan worden.

Noten

¹ Nota van toelichting bij het Besluit van 31 augustus 2020, houdende wijziging van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 in verband met de evaluatie van de Natuurschoonwet 1928 (Staatsblad 2020, 331).

² Het Rijke Weide Vogelfonds bestaat uit NSW bv's. Deelname aan het fonds staat open voor derden. Zie voor meer informatie www.rijkeweidevogelfonds.nl





**WE REGELEN HET
VOOR U VAN A TOT Z**


OVERWATER


**VASTGOED-
ADVIES**


TAXATIE


**RENTMEESTER-
SCHAP**

Door actief rentmeesterschap en een up-to-date contractbeheersysteem heeft u zélf online zicht op uw grond- en pachtzaken.

Wilt u weten wat dit voor u kan betekenen?
Pieter Kerkstra (pkerkstra@ovtr.nl) laat u dit graag zien.

Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078 - 674 94 94
info@ovtr.nl

OVTR.NL

Rentmeester  NVR 

VLNN



Rentmeesters

Wij kennen de waarde van bijzonder vastgoed

Beheer

Advies & taxatie

Makelaardij

www.vlnn.nl



**Kamphorst Agrofonds
Coöperatief U.A**

**Investeren in landbouwgrond
in Roemenië**

Kamphorst Agrofonds Coöperatief U.A. investeert al ruim 12 jaar in landbouwgrond in Roemenië.



Gerben de Boer
T 06 53 37 67 53
(voorzitter RvC)

Met ruim 3.400 hectare in bezit en beheer zoekt Kamphorst voor uitbreiding naar geïnteresseerde aandeelhouders die streven naar een goed rendement.

- > **Waardevaste investering**
- > **Duurzaam investeren in premium landbouwgrond**
- > **Stabiele pachtinkomsten van > €700k/jaar**

Geïnteresseerd om mede-eigenaar te worden?
Meer dan 120 Nederlandse ondernemers zijn al participant.



Sebastian Kamphorst
T 06 54 76 80 86
(directeur)

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit. 

of eldert@agrofondsen.com
Bronland 10, 6708 WH Wageningen



ADVERTEREN IN DIT MAGAZINE?

Neem contact op met:
Frank Roosenbeek | T +31 (0)314 - 355 830

E frank@dock35media.nl
I www.dock35media.nl

Gouden combi van geld en kennis

Foto: Minou van Dillen

Inclusief de koop van het vastgoed vergde het renoveren van Huis Landfort 22 miljoen euro. Een mecenas, dat is een beschermheer, schonk ruim de helft. Hoe vonden die grote schenking en deze parel van de Achterhoek elkaar? Onder meer door een combinatie van mensen die niet voor eigen glorie gingen.

Drs. Hans Kamerbeek,
onderzoeker landgoedsector

De miljoenenschenking voor de wederopbouw van Huis Landfort is mede het gevolg van een gelukkige samenloop van omstandigheden, erkent René Dessing (68). Het echtpaar Ger en Sonja Vijfvinkel-Bruinenga besteedde vele jaren aan de ontwikkeling van oogheelkundige instrumenten in hun onderneming Oftavinci. Na de verkoop van het bedrijf groeide hun wens om iets goeds te doen met hun welstand. Zo herstellen zij erfgoed, steunen goede doelen in Afrika, muziekonderwijs, jeugdeducatie en wilden ook iets met natuur. "Ik was de twaalfde met wie zij contact zochten", vertelt Dessing. "Als directeur van SKBL, stichting Kastelen, historische Buitenplaatsen en Landgoederen, verbind ik vaker landgoederen en vermogende mensen. Zeven jaar geleden begonnen we een zoektocht langs buitenplaatsen. Geleidelijk groeiden we naar elkaar. Ger Vijfvinkel zag mijn bevoegdheid, kennis en organisatie-talent. Het Jaar van de Historische Buitenplaats in 2012 en de groei van SKBL gaven kennelijk het vertrouwen dat ik beloftes en plannen waar kan maken. Zo vulden vermogen en kennis van historische buitenplaatsen elkaar aan."

Revitalisatie

"Ons eerste bezoek hier toonde veel schade en onjuist gebruik. In april 1945 vochten

de geallieerden tegen de terugtrekkende Duitsers. Van koetshuis, tuinmuur en Ottomaanse duiventoren waren enkel de fundamenteën nog vindbaar. Het hoofdhuis was slechts deels bewoonbaar, en enkele jaren bewoond door krakers. De 'revitalisatie', zoals wij het liefkozend noemen, duurde zes jaar. Maar nu zijn we meer dan tevreden over het interieur met vele schenkingen van particulieren, waaronder buitenplaatsen, zoals antieke tegelkachels en een antiek bad van Twickel."

Ook het huiseiland en overig park van zes hectare met herstelde gietijzeren kas, twee bruggen en historische moestuin tonen de glorie van voorheen. Het park wordt onderhouden door enkele ervaren tuinmensen en vele betrokken vrijwilligers. Het hele terrein van vijftig hectare aan de Oude IJssel en de Duitse grens was en is bezit van Geldersch Landschap en Kasteelen. Daarvan is zes hectare langdurig verpacht aan sEL, stichting Erfgoed Landfort, die ook eigenaar is van alle gebouwen. Voorzitter van het vijfköppige stichtingsbestuur is Ger Vijfvinkel. Dessing is directeur.

Droom

Onlangs de slechte staat van onderhoud, zag Dessing direct de mogelijkheden voor zijn droom: een nationaal Centrum voor Historische Buitenplaatsen in samenwerking met SKBL. Daarmee wil hij het maatschappelijk draagvlak vergroten voor

het behoud van de 550 buitenplaatsen die Nederland nog telt. "Via Huis Landfort en met hulp van kunstvoorwerpen en historische objecten leggen we verbindingen met andere historische buitenplaatsen. Zo hoop ik de waardering te vergroten. Mensen raken hier onder de bekoring van schoonheid en harmonie, waardoor ze interesse krijgen voor mijn verhaal. Met elkaar iets moois tot stand brengen, lokt bewondering uit en lokt ook schenkingen uit, zo blijkt." Om zijn doel te bereiken, wil Dessing meer mecenasen. Zo heeft hij een mecenas gevonden voor SKBL. Deze maakt ook de uitreiking van de SKBL-Ithakaprijs en -stipendium, beide 5.000 euro, mogelijk. De prijs gaat naar het beste boek over historische buitenplaatsen. "Als SKBL een beetje zuinig aan doet, kunnen we met het geld voor het Centrum tien jaar toe."

Een dag voor dit interview sleepte hij een provinciale subsidie binnen voor een filmzaal in de kelder, om de documentaire te kunnen vertonen die zijn levenspartner Wim Dröge maakte van het bouwproces. Hoe krijgt hij die geldstromen in beweging? "Sociale intelligentie, je verdiepen in de ander, jezelf blijven, want ik doe dit oprecht omdat het mijn leven de moeite waard maakt. En het helpt als je mensen kan mobiliseren. Ik voel hier de historie. Als je mensen vindt met dezelfde intensiteit, kan er wat ontstaan."

www.erfgoedlandfort.nl

Welke positie heeft de verpachter bij de uitkoopregelingen veehouderij?

Juni jl. zijn de regelingen gepubliceerd over de voorwaarden voor uitkoop van melkvee-, varkens-, en pluimveehouderijen; de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (Lbv) en de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). Wat is de positie van de verpachter als de pachter deelneemt aan zo'n regeling?

Mr. Els Harbers,
advocaat bij Vangoud
Advocaten

In de wettelijke regelingen staat het woord 'pacht' niet genoemd. De overheid heeft er geen aandacht aan besteed. Op grond van het wettelijk regime kan alleen de veehouder die een veehouderijlocatie sluit, een aanvraag voor subsidie indienen.

Voorwaarden voor deelname aan de Lbv en de Lbv-plus zijn onder meer dat:

- alle dieren van de locatie worden afgevoerd;
- productierechten worden ingetrokken;
- vergunningen worden ingetrokken;
- een bestemmingsplanwijziging in gang wordt gezet;
- dierenverblijven, mestkelders, voersilo's etc. worden gesloopt;
- de veehouder een overeenkomst voor een 'beroepsverbod' tekent.

Het verschil in beide regelingen is dat de Lbv-plus alleen geldt voor zogenaamde piekbelasters. Om het voor piekbelasters 'woest aantrekkelijk' te maken om deel te nemen aan een opkoopregeling, is de vergoeding hoger. Bij de Lbv wordt een bijdrage betaald voor vervallen van productierechten

en voor verlies van de waarde van de stallen. Bij de Lbv-plus is de laatste vergoeding hoger en is er daarnaast een bijdrage van 45 euro per m² in de kosten van sloop en afvoer. De veehouder dient een vaststellingsovereenkomst te tekenen, waarbij hij zich verplicht om de maatregelen uit te voeren.

Toestemming verpachter?

Het zal duidelijk zijn dat het een pachter van een hoeve niet is toegestaan zonder toestemming van de verpachter zulke ingrijpende beslissingen te nemen. Immers daarmee wordt de waarde van een pachthoeve zeer ingrijpend gewijzigd. Als een pachter meewerkt, worden alle vergunningen op de locatie ingetrokken en kan een opvolger er geen dieren meer houden. Een pachter die dat zonder toestemming doet, handelt niet als goed pachter, hetgeen kan leiden tot een einde van de pachtovereenkomst.

Juridisch gezien is de toestemming van de verpachter echter geen directe voorwaarde voor deelname aan de regeling. Anders gezegd: de overheid verlangt geen verklaring van de verpachter dat hij instemt met deelname aan de regeling.

Dat is wel wonderlijk, vooral ten aanzien van de verplichting tot sloop. De veehouder verplicht zich immers tot sloop van gebouwen. Je zou verwachten dat er in de regeling wel een voorziening is opgenomen dat de veehouder ook over die gebouwen kan beschikken. In de regeling staat vermeld welke bescheiden moeten worden toegevoegd bij de aanvraag. Daar valt niet onder een eigendoms-

De overheid verlangt geen verklaring van de verpachter dat hij instemt met deelname aan de regeling



bewijs of een toestemming van de verpachter. De pachter kan dus een dergelijke verplichting aangaan voor gebouwen die niet zijn eigendom zijn. Een verstandige pachter zal dat niet doen, omdat hij dan het grote risico loopt de verplichtingen niet na te kunnen komen en daarmee geen aanspraak heeft op de subsidie.

Beroepsverbod voor pachter

Ook het beroepsverbod heeft invloed op de locatie. De veehouder verplicht zich om niet langer op de locatie dieren te houden, noch als persoon, noch tezamen met anderen in de vorm van een rechtspersoon of samenwerkingsverband. Verder moet hij zekerstellen dat de locatie niet aan een ander in gebruik wordt gegeven voor het houden van dieren.

In de regeling zelf is ook daarvoor geen voorziening getroffen dat de verpachter hiermee moet instemmen.

De soep zal echter niet zo heet gegeten worden, nu ten aanzien van het beroepsverbod als voorwaarde geldt dat de veehouder een overeenkomst moet tekenen waarbij hij zich verplicht tot het vestigen van een zogenaamde kwalitatieve verplichting. Deze verplichting houdt in om de locatie niet te gebruiken voor het houden van landbouwhuisdieren.

Deze verplichting moet worden ingeschreven in de openbare registers en kan alleen worden aangegaan door de eigenaar van de onroerende zaak. Op deze wijze heeft deze verplichting ook werking jegens rechtsopvolgers. De overheid zal bij de subsidieaanvraag dus moeten checken of de

aanvrager ook daadwerkelijk rechthebbende is op de locatie.

Verdeling vergoeding

Verder zal er tussen pachter en verpachter gesproken moeten worden over een verdeling van de vergoeding. Deelname aan de regeling heeft immers effect op de waarde van de verpachte hoeve en er moeten gebouwen worden gesloopt. Hoe de vergoeding voor het vervallen van de productierechten en productiecapaciteit moet worden verdeeld, zal erg afhankelijk zijn van de concrete feiten en omstandigheden. Daar kan ik geen algemene vuistregels voor geven.

Veelal zal deelname aan de beëindigingsregeling ook vaak leiden tot beëindiging van de pachtrelatie, omdat niet langer voldaan wordt aan de eis van bedrijfsmatige landbouw. Dat hoeft echter niet het geval te zijn. Het is een veehouder wel toegestaan om bijvoorbeeld als akkerbouwer de bedrijfsvoering voort te zetten.

Overleg pachter-verpachter

Tot slot: een verpachter kan niet besluiten om deel te nemen aan de opkoopregeling. Deze staat alleen open voor de veehouder, de pachter. Een verpachter kan zijn pachter er wel op wijzen, maar een pachter is niet verplicht om eraan mee te werken. Andersom komt het mij voor dat een pachter de verpachter evenmin kan verplichten om in te stemmen met de sloop van de gebouwen en mee te werken aan de vestiging van een kwalitatieve verplichting. Partijen zullen daar in onderling overleg moeten uitkomen.

Als een pachter meewerkt, worden alle vergunningen op de locatie ingetrokken en kan een opvolger er geen dieren meer houden. Foto: iStock

Extensivering en grondprijzen: een complexe regionale puzzel

Ambtenaren van het ministerie van Financiën constateerden dat het streven van het kabinet naar minder koeien per hectare hoogstwaarschijnlijk zal leiden tot een aanzienlijke daling van de prijs van landbouwgrond¹. Maar de werkelijkheid is complexer: een reeks aan factoren beïnvloedt de prijsvorming.

Dr. Jop Woltjer,
Wageningen Economic
Research

De ambtenaren trokken deze conclusie afgelopen zomer in een artikel in de Economisch Statistische Berichten (ESB), op basis van een vergelijking tussen de landbouwgrondprijzen en de intensiteit van het grondgebruik in de vee-teelt voor Nederland, België en een tiental andere Europese landen (zie figuur 1).

Uit de vergelijking blijkt een duidelijke positieve correlatie tussen de intensiteit van het grondgebruik, gemeten in grootvee-eenheden per hectare, en de prijs van landbouwgrond per hectare. Dit betekent, zo concluderen de ambtenaren, dat hoe intensiever het grondgebruik is, des te hoger de grondprijs. Het streven naar minder intensief grondgebruik in Nederland zou dan ook

kunnen leiden tot een daling of een minder snelle stijging van de grondwaarde.

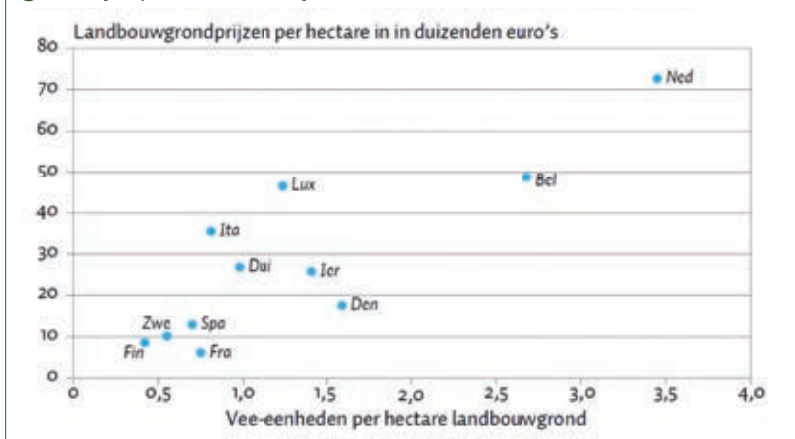
De lineaire relatie die figuur 1 laat zien, suggereert dat de grondprijs in Nederland met wel 20.000 euro zou kunnen dalen als het extensiveringsbeleid van het kabinet wordt doorgevoerd.

Andere doelen beïnvloeden prijs

Deze redenering houdt stand wanneer alleen de agrarische waarde in overweging wordt genomen. In de Nederlandse context is dit echter al jaren niet meer het geval. De relatief hoge grondprijzen in Nederland kunnen slechts beperkt worden verklaard door puur het agrarisch gebruik. Andere factoren – zoals de vraag vanuit de woningbouw, bedrijventerreinen, wegen, en natuur – spelen een belangrijkere rol. Aankopen van agrarische grond voor andere doeleinden sijpelen hiermee door naar de agrarische grondmarkt. De uitkoop van een boer kan er immers toe leiden dat deze de uitkoopssom elders besteedt aan grond of een nieuw bedrijf, waarmee de grondprijs in de aankoopregio wordt opgedreven.

Als door ontwikkelingen in de rest van de economie hoge grondprijzen ontstaan, beïnvloedt dit het landbouwkundig gebruik. Zo dringen de meest winstgevendende bedrijfssystemen zich op aan de regio via de markt. Alleen deze bedrijven kunnen succesvol meebieden op de grondmarkt. De grondmarkt selecteert dus een bepaald type boeren en activiteiten – een economische variant van 'survival of the fittest'. Hierdoor wordt het intensieve grondgebruik in Nederland juist verklaard door hoge grondprijzen, niet andersom, zoals gesuggereerd door de ambtenaren van het ministerie van Financiën.

Grootvee-eenheden per hectare, en landbouwgrondprijzen in Europese landen



Figuur 1: Grootvee-eenheden per hectare, en landbouwgrondprijzen in Europese landen
Bron: Eurostat; ESB.



In de Europese Unie is agrarisch gebruik voor veel landen de bepalende factor voor de grondwaarde

In de Europese Unie is agrarisch gebruik voor veel landen de bepalende factor voor de grondwaarde, hetgeen zich vertaalt in veel lagere grondprijzen. Nederland bevindt zich in een uitzonderingspositie. Als we de observaties voor Nederland en België uit figuur 1 verwijderen, verdwijnt ook de relatie tussen intensiteit van grondgebruik en de grondprijs. Het is dus niet raadzaam om op basis van alleen grondopbrengsten conclusies te trekken over toekomstige grondprijzontwikkelingen.

Stijgende financieringslasten

In de praktijk spelen vele factoren een rol in de prijsvorming op de agrarische grondmarkt, die verder gaan dan enkel het grondgebruik. De stijgende vraag naar grond voor ruimtelijke ordening drijft de prijzen op, maar ook onevenwichtigheden in de machtsverhoudingen op de grondmarkt, zoals een situatie waarin er veel meer kopers zijn dan verkopers, kunnen de grondprijzen verder verhogen.

Aan de andere kant staat de financierbaarheid van grond momenteel juist onder druk. Het aanscherpen van kapitaaleisen voor banken onder Basel IV, met een sterke nadruk op de rentabiliteit van leners, benadeelt de agrarische sector die gekenmerkt wordt door relatief kleine marges. Deze beperkingen aan de bancaire grondfinanciering en de stijgende financieringslasten – als gevolg van renteverhogingen op de kapitaalmarkt – hebben juist een prijsdrukkend effect op de grondmarkt.

Extensivering en lokale markt

Als de extensiveringsmaatregelen in de landbouw worden doorgevoerd, heeft dit zonder twijfel effect op het opbrengend vermogen van de grond. De contouren van het extensiveringsbeleid beginnen nu langzaam vorm te krijgen. Begin november is er een subsidieregeling gepubliceerd voor melkveehouders in veenweidegebieden en rondom stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Die regeling stelt de veehouders in staat om de bedrijfsvoering te extensiveren en hiermee de ammoniakemissie te verminderen en/of bodemdaling tegen te gaan.²

Een doorrekening van de Wageningen Universiteit en Research (WUR) laat zien dat de (vrijwillige) maatregel leidt tot een significante reductie van de vee-intensiteit, waarmee ook het saldo van de kosten en opbrengsten per hectare fors daalt.³

Gegeven deze reductie in het opbrengend vermogen van de grond lijken de huidige hoge

*Minder koeien betekent niet automatisch een lagere grondprijs. Andere factoren spelen een belangrijkere rol.
Foto: iStock*

grondprijzen in de Natura 2000-overgangsgebieden en veenweidegebieden moeilijk te handhaven. Echter, het is onzeker hoe melkveehouders omgaan met deze extensiveringsmaatregelen. Bij bestaande bedrijven kan de vee-intensiteit worden teruggedrongen door een reductie van de veestapel of een uitbreiding van het areaal landbouwgrond. Het is waarschijnlijk dat veel agrariërs toch de voorkeur geven aan areaal-uitbreiding, simpelweg omdat een reductie van de veestapel de bedrijfsvoering drastisch beïnvloedt.

Een daling van de grondprijzen kan het eigen vermogen van boeren sterk aantasten

Een kleinere veestapel zorgt ervoor dat andere kapitaalgoederen zoals stallen, melkrobots etc, onderbenut blijven. Dat brengt wel kosten, maar geen opbrengsten met zich mee. Daarnaast komt met schaalverkleining het eigen inkomen uit het bedrijf in het geding; wat nu al onder druk staat, zeker voor kleine bedrijven.

De overgang naar een biologische bedrijfsvoering of het stapelen van subsidies zoals ANLb- of SNL-vergoedingen, biedt mogelijk een aanvulling op het inkomen. Maar het is nog onduidelijk of dit de opbrengstderving uit extensivering volledig zal kunnen compenseren.

De uitbreiding van het landbouwareaal lijkt dan de weg van de minste weerstand. Als hiermee de vraag naar grond echter sterk toeneemt zullen de grondprijzen stijgen, waardoor een nog groter gat ontstaat tussen de agrarische waarde van grond en de prijs die ervoor wordt betaald op de grondmarkt. Mogelijk kijken boeren uit naar andere regio's waar geen beperkingen op het grondgebruik liggen, waar de grondprijzen dan ook verder worden opgedreven.

Subsidies versus afwaardering

Ten slotte maakt het uit hoe de transitie naar een extensieve landbouw door de overheid wordt gefinancierd. In de eerder genoemde maatregel wordt voorzien in een subsidie per hectare die de gederfde opbrengsten compenseert. Op korte termijn betekent dit dat de totale grond-

opbrengsten, inclusief de subsidie, stabiel blijven. Deze subsidie is echter tijdelijk en heeft als doel boeren te ondersteunen bij het aanpassen van hun bedrijfsvoering aan een nieuw en minder intensief verdienmodel. De uiteindelijke impact van deze transitie op de waarde van grond hangt af van het succes van het nieuwe verdienmodel en de opbrengsten die het genereert op de lange termijn.

Grond met beperkingen kan ook direct worden afgewaardeerd, bijvoorbeeld naar landschapsgrond, waarbij grondeigenaren zoveel mogelijk worden gecompenseerd voor de afname van het opbrengend vermogen. Hierdoor ontstaat een tweedeling tussen grond die extensief moet worden gebruikt en gangbare landbouwgrond. Het risico van deze aanpak is echter dat het geld dat boeren ontvangen voor de afwaardering gelijk weer wordt gebruikt om elders grond aan te kopen. De substantiële kapitaalinjectie van de overheid wakkert de vraag en de prijs naar grond dan juist aan.

Grondmarkt is complex

Deze discussie benadrukt hoe complex de markt voor landbouwgrond is. Een reeks aan factoren beïnvloedt de prijsvorming, vaak in tegengestelde richtingen. Niettemin is de impact van het extensiveringsbeleid op grondprijzen een kritieke kwestie. Prijsveranderingen hebben verstrekkende gevolgen: een toename van de grondprijzen maakt de financiering van extensieve landbouw duurder, wat een minder intensief verdienmodel kan bemoeilijken. Een daling van de grondprijzen kan daarentegen het eigen vermogen van boeren sterk aantasten.

De verwachting van de ambtenaren van het ministerie van Financiën dat agrarische grondprijzen uitsluitend zullen dalen op basis van het agrarisch gebruik, is een simplificatie. Het daadwerkelijke effect zal afhangen van de specifieke invulling van het extensiveringsbeleid, de nieuwe voorwaarden aan grondgebruik en de compensatieregelingen voor grondbezitters. Bovendien zal het beleid waarschijnlijk verschillend uitpakken per regio, wat kan leiden tot een toename in de prijsvariatie tussen lokale grondmarkten.

¹ <https://esb.nu/minder-intensief-landbouwgrondgebruik-kan-grondprijs-drukken/>

² <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2023-29658.html>

³ <https://edepot.wur.nl/633655>

Grondprijs met ruim 5 procent gestegen

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het derde kwartaal van 2023 uitgekomen op 77.600 euro per hectare. Dat is 5,4 procent hoger dan in het tweede kwartaal van 2023 en 5,7 procent boven de gemiddelde grondprijs over heel 2022 van 73.400 euro per hectare.

Dr. Jop Woltjer en ing. Martien Voskuilen, Wageningen Economic Research

De gemiddelde prijs van bouwland is in het derde kwartaal van 2023 met 4,9 procent gestegen naar 89.100 euro per hectare (figuur). Dat is 5,4 procent boven de gemiddelde prijs over heel 2022 van 84.500 euro per hectare.

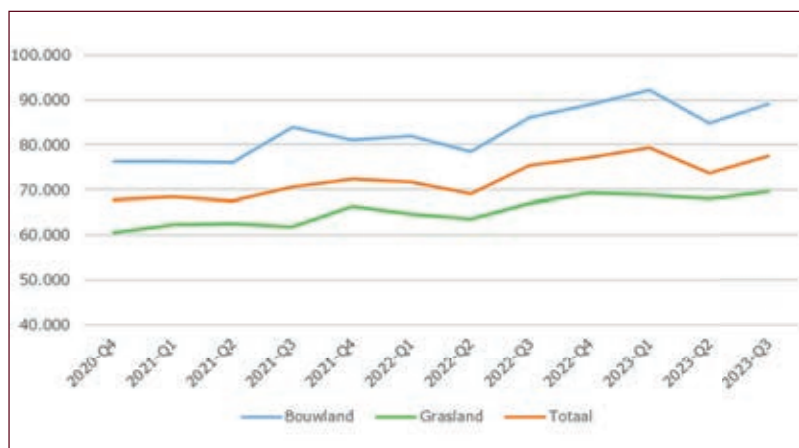
De gemiddelde prijs van grasland is in het derde kwartaal van 2023 met 2,5 procent toegenomen tot 69.700 euro per hectare. Dat is 5,3 procent meer dan de gemiddelde prijs van grasland over heel 2022 van 66.200 euro per hectare.

De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het derde kwartaal van 2023 met 10,4 procent gestegen tot 80.600 euro per hectare. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in het figuur opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.

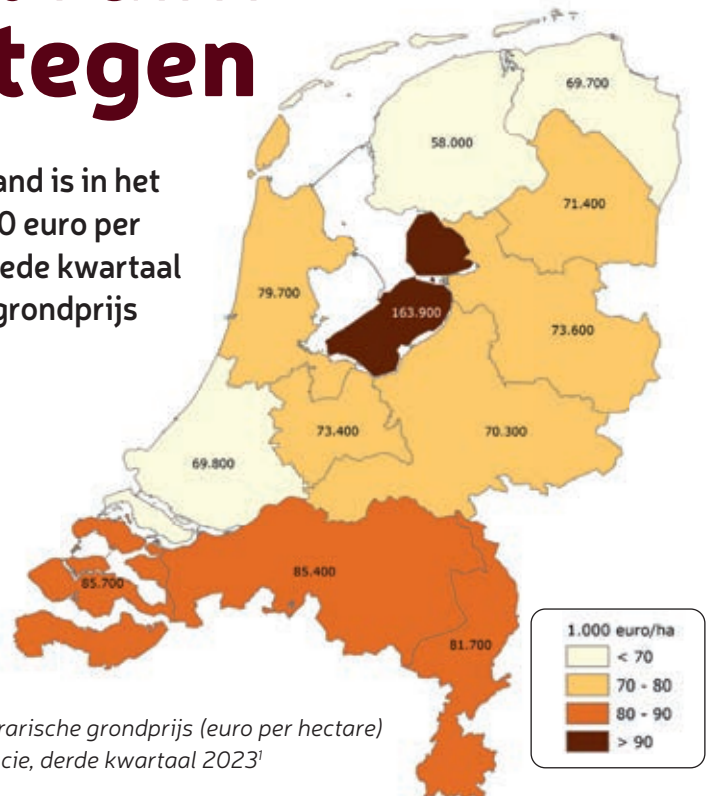
Grondmobiliteit lager

In het derde kwartaal van 2023 is 4.100 hectare landbouwgrond verhandeld, bijna 900 hectare (17 procent) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2022. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2022-Q4 tot en met 2023-Q3) is in totaal 28.200 hectare grond in andere handen overgegaan. Dat is 1.200 hectare (4

Figuur: Agrarische grondprijs (euro per hectare) naar gebruik en kwartaal



Kaart: Agrarische grondprijs (euro per hectare) per provincie, derde kwartaal 2023¹



procent) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder. De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,57 procent, tegen 1,63 procent in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Provinciale grondprijs

De gemiddelde agrarische grondprijs loopt in het derde kwartaal van 2023 uiteen van 58.000 euro in Fryslân tot 163.900 euro per hectare in Flevoland (kaart). In Noord-Holland en de drie zuidelijke provincies ligt de grondprijs tussen 80.000 en 86.000 euro per hectare, en in de overige zes provincies tussen de 70.000 en 74.000 euro per hectare.

De landelijke agrarische grondprijs is in het derde kwartaal van 2023 met ruim 5 procent gestegen (zie hiervoor), terwijl in alle provincies de grondprijs minder hard steeg of afnam. De reden is dat de provinciale kwartaalprijsen (kaart) zijn berekend als het voortschrijdende gemiddelde over vier kwartalen, terwijl de landelijke kwartaalprijs (figuur) de daadwerkelijke prijs van het kwartaal is. Het provinciale voortschrijdende gemiddelde ijlt daardoor iets na op het landelijke gemiddelde.

Bron figuur en kaart: Kadaster en Wageningen Economic Research

¹ De provinciale grondprijzen (kaart) zijn berekend als het voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen. De grondprijs in het derde kwartaal van 2023 is de gewogen prijs van de kwartalen 2022-Q4 tot en met 2023-Q3.

Tij voor heffing box 3 lijkt te keren

De hoge forfaitaire heffing voor verpachte grond in box 3 zorgt ervoor dat grondeigenaren verlies lijden als ze de grond verpachten. De belastingaanslag in box 3 is steeds verder opgelopen, terwijl het rendement van verpachte grond niet is meegestegen. Maar het lijkt erop dat dit gaat veranderen, onder ander door de lobby van de FPG.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Particuliere grondeigenaren die hun grond verpachten lijden op elke hectare jaarlijks enkele honderden euro's verlies. De FPG verzet zich al jaren tegen deze onevenwichtige situatie.

Ook voor spaarders was het rendement op hun spaargeld lager dan de forfaitaire heffing. Voor hen is de situatie inmiddels aangepast. In het zogeheten Kerstarrest in 2021 stelde de Hoge Raad dat het box 3-stelsel in strijd is met het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden.

Daarom past de Belastingdienst voor de aanslagen tot en met 2022 de zogenaamde spaarvariant toe. Die is nog steeds gebaseerd op forfaitaire rendementen, maar de aanslag kan nooit hoger zijn dan de door de Hoge Raad verworpen wettelijke regeling. Vanaf 2023 is de spaarvariant het wettelijke systeem en past de Belastingdienst alleen nog dát toe.

De zaak was aangespannen door de Bond voor Belastingbetalers. Martien Pelinck is een van de advocaten die daarbij betrokken was. "Voor spaargelden is de situatie hersteld, maar voor verpachte gronden zijn de problemen nog net zo groot", zegt hij. "Het rendement van verpachte gronden is structureel een heel stuk lager dan het wettelijk veronderstelde rendement."

Het rendement van verpachten is niet alleen lager, het heeft bovendien geen relatie met de marktwaarde van de grond, geeft hij aan. "Wat je ziet is dat de grondprijs stijgt terwijl de pachtnormen dalen."

Daar komt nog bij dat de overheid verpachters verplicht om pachtnormen te hanteren en daarmee eigenaren belemmert om een hoger rendement te realiseren.

Uitspraak Hoge Raad

Er lijkt verandering op komst. Er ligt een zaak voor bij de Hoge Raad en de advocaat-generaal van dit

Het lijkt onvermijdelijk dat het stelsel op de schop gaat

hoogste rechtsorgaan lijkt het ermee eens te zijn dat, behalve voor spaargeld, het probleem nog even groot is als voor het Kerstarrest. "We mogen verwachten dat de Hoge Raad die redenering zal volgen", zegt Pelinck. Het duurt nog enkele maanden voordat de Hoge Raad uitspraak doet in deze zaak. Als de Hoge Raad de verwachte uitspraak zal doen, betekent dit dat de Belastingdienst vermogen alleen zal belasten naar het werkelijke rendement. "Je moet dan wel bezwaar maken tegen de belastingaangiften, zo ver in de tijd als je nog kunt", zegt Pelinck.

Voorstellen kabinet

Het lijkt onvermijdelijk dat het stelsel op de schop gaat. Als eerste stap heeft het ministerie van Financiën een concept-wetsvoorstel ter internetconsultatie ingebracht.

André Verduijn, fiscalist bij Countus adviseerde de FPG bij deze internetconsultatie: "De huidige box 3 knelt heel erg. Het forfaitaire tarief is nu heel hoog ten opzichte van het pachtrendement."

Dat komt allereerst door de hoge waarde die de Belastingdienst hanteert voor land in verpachte staat, legt hij uit. Oorzaak daarvan is de hoge marktwaarde van grond en de te geringe waardedruk van verpachte grond. Bij tijdelijke pacht is de waardedruk slechts 2 procent per pachtjaar en voor niet-eindige pacht maximaal 40 procent. Dat betekent dat de Belastingdienst dan minimaal 60 procent van de vrije marktwaarde hanteert. De Belastingdienst rekent bovendien met een hoog forfaitair percentage. Voor alle beleggingen



in box 3 geldt in 2023 één forfait van 6,17 procent. Verduijn: "Dat is heel grof. Voor beleggingen met een hoog rendement is het voordelig, maar het is heel hoog voor verpachte gronden."

Het voorstel van de staatssecretaris voor een heel nieuw wettelijk systeem ondervangt deze bezwaren voor een deel. Een belangrijke wijziging is dat voor verpachte grond in box 3 de forfaitaire norm verdwijnt en daarvoor in de plaats het werkelijke directe rendement komt, dus de pachtopbrengst minus de kosten. De FPG vindt dit een belangrijke verbetering.

Waardestijging niet belasten

De staatssecretaris wil echter ook het indirecte rendement door waardeontwikkeling belasten. De FPG is het daar niet mee eens. De waardestijging van landbouwgrond komt immers voor een groot deel door inflatie. Het is niet redelijk om inflatiewinst te belasten, oordeelt de FPG.

"Het is onwenselijk om te belasten wat niet op de bank staat", vindt ook Verduijn. Voor beleggingen die kort in bezit zijn en die het vooral moeten hebben van waardestijging, zoals aandelen, is dat begrijpelijker, vindt hij. Maar voor verpachte landbouwgrond is het dat niet. Het voorstel van de staatssecretaris houdt in dat over de waardestijging pas belasting verschuldigd is als deze door verkoop is gerealiseerd. Verduijn: "Dat neemt niet

weg dat het aandeel inflatiewinst heel groot is bij de waardestijging van landbouwgrond, en inflatiewinst hoort eigenlijk niet belast te worden."

Toch lijkt het in politiek Den Haag 'een gelopen race' dat waardestijging wordt belast, schat Verduijn in. Het kabinet stelt voor om de waardestijging pas te belasten bij verkoop, maar uiterlijk bij overlijden van de eigenaar. Verduijn: "Het is heel bezwaarlijk voor duurzaam verpacht land als eigenaren bij elke generatiewisseling belasting moeten betalen over de waardestijging van de vorige generatie."

Strijd met doel NSW

Bij overerving is het namelijk maar de vraag of er liquiditeit is om te kunnen afrekenen. Als het verpachte land niet tot een NSW-landgoed behoort, zal bovendien bij overlijden ook erfbelasting verschuldigd zijn. De kans is dan groot dat een deel van het bezit verkocht moet worden. Als eigenaren van een NSW-landgoed uiterlijk bij overlijden belasting verschuldigd zijn over de waardestijging, ondergraaft dat bovendien het doel van de NSW, namelijk het bijeenhouden van landgoederen. De FPG pleit daarom voor een doorschuifregeling waarbij alleen moet worden afgerekend als de waardestijging liquide wordt gemaakt en de vermogenswinst daadwerkelijk wordt gerealiseerd, dus bij verkoop buiten de familie.

Het lijkt in politiek Den Haag 'een gelopen race' dat waardestijging van verpachte grond in box 3 wordt belast. Foto: iStock



Advies voor beheer van **vogelakkers**

Vogelakkers bieden een ideaal leefgebied voor diverse soorten vogels, insecten en muizen en dragen zo bij aan een grotere biodiversiteit. Sinds 2016 zijn vogelakkers onderdeel van de ANLb-regeling. Het beheer van vogelakkers is niet altijd eenvoudig. Welke stappen en maatregelen moet je nemen voor een goed beheer van de vogelakkers?

Drs. Maaike Hoogland,
VBNE & OBN Natuur-
kennis

Een vogelakker combineert kruidenrijke akker-
randen met een meerjarig gewas, meestal
luzerne. Dit levert ideale omstandigheden op
voor de ontwikkeling van (veld)muizenpopulaties
die op hun beurt belangrijk zijn voor veel roofvogel-
soorten zoals de grauwe en blauwe kiekendief. Ook
insecten, slakken en wormen – en dus voedsel voor
insecteneters – doen het goed op vogelakkers. In
de winter trekt de vogelakker zaadetende vogels aan
door de zaden die aanwezig zijn, en in het voorjaar
biedt het een broedhabitat voor met name veld-
leeuweriken die graag in luzerne broeden.
Popko Wiersma en Yvonne Roelofs van
Kenniscentrum Akkervogels onderzochten het
beheer van vogelakkers in opdracht van OBN
Natuurkennis.

Dilemma's en uitdagingen

Wanneer het beheer van vogelakkers zich volledig
richt op het bieden van foerageerhabitat voor
muizeneters, dan zijn de beheerkeuzes vrij overzicht-
telijk: het onberoerd laten van de grond zorgt ervoor
dat muizenpopulaties kunnen groeien en maai-
beheer moet zorgen voor een gevarieerde en relatief
open en lage vegetatie.

Maar wanneer je bijvoorbeeld broedende veldleeu-
weriken in de luzerne (en/of klaver) hebt, is frequent
maaien funest. Veldleeuweriken hebben ruim tijd
nodig om eieren uit te broeden en jongen groot te
brengen. Een andere uitdaging is het tegengaan van
ongewenste, spontaan op-komende kruiden. Een
oplossing hiervoor is het inzetten van herbiciden of
het omwerken van de grond en opnieuw inzaaien.
Beide oplossingen zijn echter slecht voor de natuur-
waarde van de kruidenrijke rand.

Om dit soort uitdagingen in het beheer het hoofd te
kunnen bieden, hebben beide onderzoekers in hun
rapport een aantal beheeradviezen opgesteld.

Beheeradviezen

Wanneer je wilt starten met een vogelakker is het
belangrijk eerst te bepalen welke doelsoorten je
wilt beschermen. Een vogelakker hoeft namelijk
niet altijd de beste optie te zijn. Ga je wel voor een



Een mannetje grauwe kiekendief ziet een prooi, waarschijnlijk een muis, en staat klaar om deze te vangen. Foto Jan Ploeger



Veldleeuweriken foeragerend in een open gras-vegetatie. Omdat ze lopend eten zoeken is het belangrijk dat de vegetatie open is. Foto: Wilma Hoogenhuizen

vogelakker, dan is het belangrijk om de juiste locatie
te kiezen. Muizenetende soorten zoals grauwe en
blauwe kiekendief, houden namelijk niet van hoog
opgaande structuren zoals bomen en bebouwing.
Ook moet je er rekening mee houden dat een vogel-
akker een meerjarige maatregel is. De grond en de
kruidenstroken mogen meerdere jaren niet beroerd
worden, zodat muizen- en insecten-populaties zich
kunnen ontwikkelen.

In het rapport staan ook adviezen voor inzaaien, de
breedte van de stroken, maaien, (on)kruiden en het
voorkomen van verstoring. In een recent op natuur-
kennis.nl gepubliceerde factsheet (zie QR-code)
staan deze beheeradviezen samengevat. Het volle-
dige rapport van het onderzoek vind je ook op deze
website.





Europees Parlement **keurt natuurherstelwet goed**

Op 9 november keurde het Europees Parlement de natuurherstelwet goed. Finaal stelt deze wet dat de natuur op 20 procent van de Europese landoppervlakte en 20 procent van de Europese marine gebieden tegen 2030 hersteld moet zijn. Tegen 2050 gaat het om alle ecosystemen waar herstelmaatregelen nodig zijn.

Dr. Jurgen Tack,
secretaris-generaal
ELO

Om de streefdoelen te halen, moeten de EU-landen tegen 2030 ten minste 30 procent van de habitattypes die onder de nieuwe wet vallen in goede staat herstellen, wat moet oplopen tot 60 procent in 2040 en 90 procent in 2050.

De lidstaten moeten via een open, transparant en alomvattend proces nationale herstelplannen aannemen waarin zij gedetailleerd uiteenzetten hoe zij deze streefdoelen willen bereiken. Overeenkomstig het standpunt van het Europees Parlement moeten de EU-landen tot 2030 prioriteit geven aan de Natura 2000-gebieden. De medewetgevers zijn ook overeengekomen dat wanneer een gebied eenmaal in goede staat is, de EU-landen ernaar moeten streven dat het niet significant verslechtert. Voor Nederlandse eigenaren heeft de wet geen ingrijpende gevolgen (kader).

Landbouwecosystemen

Om de natuur op land dat door de landbouwsector wordt gebruikt te herstellen, moeten de EU-landen maatregelen nemen die erop gericht zijn om tegen eind 2030 en elke zes jaar daarna, een positieve trend te bereiken in twee van de volgende drie indicatoren: de graslandvlinderindex, in het aandeel landbouwgrond met landschapselementen met een hoge diversiteit en, als derde, in de voorraad organische koolstof in de minerale bodem van akkerland. Het herstel van gedraineerde veengebieden is een

van de meest kosteneffectieve maatregelen om de emissies in de landbouwsector te verminderen en de biodiversiteit te verbeteren. De EU-landen moeten daarom herstelmaatregelen invoeren voor organische bodems in landbouwgebruik in gedraineerde en goed ontwaterde veengebieden, maar het herbevochtigen blijft vrijwillig voor boeren en particuliere landeigenaren.

De EU-landen moeten ook de achteruitgang van de bestuiverspopulaties uiterlijk in 2030 hebben omgebogen en daarna ten minste om de zes jaar een stijgende trend laten zien.

Daarnaast moeten de EU-landen tegen 2030 maatregelen hebben genomen om een positieve trend te bereiken in verschillende indicatoren van bosesystemen. Tegelijkertijd moeten in de EU drie miljard extra bomen worden geplant en moet ten minste 25000 km rivier worden hersteld tot vrij stromende rivieren.

Volgende stappen

De overeenkomst moet nog worden goedgekeurd door het Parlement en de Raad, waarna de nieuwe wet wordt gepubliceerd in het Publicatieblad van de EU en twintig dagen later in werking treedt. De regelgeving moet dan nog geïmplementeerd worden door de Europese lidstaten. Wees maar zeker dat dit nog heel wat discussie met zich zal meebrengen.

Natuurherstelwet en eigenaren in Nederland

In 2021 was het aandeel wettelijk beschermde Natura 2000-gebieden circa 15 procent van het areaal land en binnenwateren (inclusief IJsselmeer). Met de Natuurnetwerk Nederland-gebieden erbij is dit aandeel bijna 25 procent. Na 2027, wanneer het NNN volledig gerealiseerd is, zal zo'n 26 procent van het oppervlak land en binnenwater beschermd natuurgebied zijn. Nederland voldoet dus grotendeels reeds aan de doelstellingen van de Europese Natuurherstelwet. De onmiddellijke effecten zijn dus minimaal.

Natuurherstelwet en boeren in Nederland

Hier wordt slechts gekeken naar de positieve trend in twee van de drie indicatoren. Met het verder uitbreiden van het systeem van natuurbeheerovereenkomsten in de landbouw en het in de praktijk brengen van de koolstoflandbouw moet dit relatief eenvoudig te behalen zijn. Nederland heeft 220.000 hectare veengebieden. Heel wat van deze gebieden werden gedraineerd en in landbouwgebruik gebracht. Omdat de natuurherstelwet stelt dat het herbevochtigen vrijwillig blijft voor private landeigenaren en boeren, is er geen rechtstreeks effect.

‘EU geeft nationale overheden meer ruimte’

De European Landowners’ Organization wil de interactie met de ledenorganisaties versterken, nu de EU steeds vaker alleen ‘doelstellingen formuleert en krijtstrepent zet’ en lidstaten meer ruimte biedt om daar invulling aan te geven, vertelt secretaris-generaal Jurgen Tack van de ELO.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Tack is sinds juni secretaris-generaal van de ELO. Daarvoor was hij wetenschappelijk directeur van de organisatie.

Hoe gaat de Europese lobby te werk?

“Ik gebruik eigenlijk liever de Engelse term advocacy dan de term lobby, dat klinkt minder agressief. In ons werk proberen we zo vroeg mogelijk in het beleidsvormingsproces invloed uit te oefenen. We wachten niet af tot de Europese Commissie met teksten naar buiten komt. Wij willen al meeschrijven aan die teksten, zodat het resultaat zo maximaal mogelijk aan onze wensen voldoet. Dat doen we met experts die veel ervaring hebben met het werk van de Europese Commissie. We maken graag gebruik van dat netwerk. Want wat we zelf meeschrijven, hoeven we later niet meer te veranderen.”

De laatste tien jaar is de ELO nog een stap verder gegaan in de lobby, vertelt Tack: “Vaak vindt eerst wetenschappelijk onderzoek plaats voordat de Europese Commissie beleid daarvoor formuleert. Wij proberen al bij dat onderzoek betrokken te zijn. We werken nu mee aan 35 EU-onderzoeksprojecten, samen met andere partners. Zo draaien we mee in het voorbereidend beleidsonderzoek. Voorbeelden daarvan zijn onderzoek naar regeneratieve landbouw, koolstoflandbouw en diverse onderzoeken op het gebied van bosbouw en landschaps- en natuuronderhoud.

De rode draad is dat we zo vroeg mogelijk invloed willen krijgen in beleidscyclussen. Dan hoeven we later minder bij te sturen.”

Hoe ziet het Europese krachtenveld van medestanders en tegenstanders eruit?

“Onze leden bestaan uit drie typen landeigenaren: landbouwers, bosbouwers en natuurbeheerders. Afhankelijk van het land zijn er verschillende verhoudingen tussen die drie typen: in landen waar economische bosbouw ook in Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn er andere bezorgdheden dan in landen die wat strikter waren bij de aanwijzing van Natura 2000-gebieden, zoals Nederland.

Bij sommige thema's werken we samen met landbouworganisaties, in een aantal gevallen met natuurorganisaties. Die hebben meestal wel een striktere invulling van natuurbeleid dan wij. Er zijn ook landbouworganisaties die vooral uit pachters bestaan. Die hebben vaak een andere focus dan wij. Als eigenaar is je eigen grond je kapitaal, dat wil je in goede conditie houden. Daarom hebben eigenaren meer interesse in duurzaamheid. Bij pachters is land vaak een product dat nodig is om winst te maken. Daar is minder aandacht voor duurzaamheid.”

Meer focus op natuur

Het aantal leden met natuur is gegroeid (kader). Heeft dat ook gevolgen voor de lobby?

“Omwille van die ontwikkeling hebben we nu meer focus op natuurbeheer. We zien nu toenadering tussen de natuursector enerzijds en grond-eigenaren anderzijds. In sommige landen gaat dat heel vlot, in andere landen minder. Vroeger wilden natuurorganisaties natuur in eigendom hebben. Nu zien we ook dat natuurorganisaties grondeigenaren ondersteunen bij natuurbeheer zonder zelf eigenaar te zijn. Eigenaren kunnen dan eigenaar blijven en stappen zetten in natuur, waarbij ze gebruikmaken van experts uit natuurorganisaties.”

Zijn er grote verschillen in de positie van grondeigenaren in de EU-landen?

“Zeker, er zijn landen waar private grond nog steeds problematisch is, bijvoorbeeld in Polen. De overheid wil daar nog graag een vinger in de pap houden bij private eigenaren. Dat is heel anders

De rode draad is dat we zo vroeg mogelijk invloed willen krijgen in beleidscyclussen



Jurgén Tack: "Wij proberen al bij het wetenschappelijk onderzoek van de Europese Commissie betrokken te zijn."
Foto: ELO

dan in de meeste westerse landen, vooral anders dan in Scandinavië en het Verenigd Koninkrijk, ook al maakt dat geen deel meer uit van de EU. De eigendommen in die landen zijn gemiddeld veel groter dan in andere West-Europese landen; die hebben destijds geen bezoek gehad van Napoleon. In diens tijd is de vererving geregeld in de West-Europese landen, waarbij niet één kind het eigendom kan erven, vaak de oudste zoon of dochter, maar alle kinderen."

Meer nationaal beleid

Hoe verloopt de samenwerking met de ledenorganisaties in de lidstaten, zoals met de FPG?

"Er is maandelijks een meeting met de European Policy Group, waarbij alle ledenorganisaties vertegenwoordigd zijn. We willen de interactie tussen de ELO en de ledenorganisaties versterken. Dat is ook nodig als we kijken naar het nieuwe Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB). Voorheen lag het zwaartepunt in Brussel. Daar werd het vastgelegd en geïmplementeerd in de lidstaten. Nu formuleert de EU doelstellingen en zet krijtstrepen. Nationale overheden kunnen die verder invullen in de nationale programma's. Dat betekent dat de lobby niet alleen meer in Brussel

moet plaatsvinden, maar ook in de landen zelf. Daarom werken we steeds meer samen met onze ledenorganisaties in de EU-landen. Ook op andere terreinen bestaat de druk om meer ruimte te bieden voor het invullen van EU-regelgeving in EU-lidstaten. Dat is nieuw voor de ELO."

Wat is de ELO?

De European Landowners' Organization, kortweg ELO, is een koepel van 67 nationale en regionale ledenorganisaties, waaronder de FPG. Van de leden van die organisaties heeft 80 procent landbouwgrond, 60 procent heeft bosbouw, en 37 procent doet aan natuurbeheer. Tien jaar geleden was dat laatste nog slechts 9 procent.

De nadruk ligt op de lobby voor de belangen van particuliere grondeigenaren binnen de EU, maar op een aantal thema's werkt de ELO ook in Europese landen buiten de EU. Een voorbeeld daarvan is het beleid voor grote carnivoren zoals de wolf.

Is de woonhuissubsidie nu al toe aan onderhoud?

De subsidie voor woonhuismonumenten, kortweg woonhuissubsidie, heeft sinds 1 januari 2019 de fiscale aftrek voor onderhoudskosten in de inkomstenbelasting vervangen. Zoals de FPG destijds bij de invoering al aanvoerde, heeft de rechtbank Rotterdam in een recente uitspraak weer bevestigd dat de woonhuissubsidie een achteruitgang is ten opzichte van de fiscale aftrek die voorheen mogelijk was.

Mr. Frederik Evelein,
redacteur
De Landeigenaar

Voor de woonhuissubsidie komen in aanmerking de door particuliere eigenaren gemaakte onderhoudskosten om een woonhuis met de status van een rijksmonument in stand te houden. Welke kosten in aanmerking komen, staat beschreven in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten die hoort bij de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). Deze lijst van subsidiabele kosten is limitatief.

Uitspraak rechtbank

De rechtbank Rotterdam heeft op 4 september jl. een uitspraak gedaan in een casus die handelde over het wel of niet toekennen van een subsidie voor werkzaamheden aan de installaties in een monumentaal pand. Het betrof werkzaamheden aan de binnenriolering en de water-, verwarmings-, en elektrotechnische installaties. De subsidieaanvraag voor deze kosten was afgewezen. De eigenaren gingen hiertegen in beroep. Ze stelden dat de kosten subsidiabel waren omdat de installaties een integraal onderdeel uitmaken van het monument. Onderhoud van de installaties was dus gelijk aan onderhoud van het pand zelf. De rechtbank was het hier niet mee eens en besliste dat de subsidie terecht was afgewezen. De rechtbank onderbouwde deze beslissing door te stellen dat de installaties op zichzelf geen monumentale waarde hadden en dat er dus geen sprake was van 'werkzaamheden tot behoud van monumentale waarden'.

De motivatie van de rechtbank lijkt niet te zijn gebaseerd op de praktijk

Ook de Leidraad noemde deze werkzaamheden als niet subsidiabel.

Veel hogere kosten

Bijzonder opvallend was dat de rechtbank ten overvloede het volgende opmerkte: *"... dat de Woonhuisregeling tot doel heeft een bijdrage te leveren aan de hogere instandhoudingskosten die monumenteigenaren moeten maken voor concrete onderhouds- en restauratiewerkzaamheden aan monumentale waarden. Het onderhoud van niet-monumentale installaties en binnenriolering onderscheidt zich niet van gebruikskosten die iedere eigenaar van een woonhuis, met of zonder monumentale status moet maken."*

De Rechtbank gaat hier de mist in. Restauratiekosten zijn expliciet uitgezonderd voor subsidie. Opmerkelijk is echter dat volledig voorbij wordt gegaan aan het feit dat onderhoudswerkzaamheden bij een monumentaal pand veelal (veel) meer kosten met zich meebrengen doordat bij de uitvoering steeds rekening moet worden gehouden met de speciale status van het pand. De vergelijking met een niet-monumentaal pand is vreemd omdat bij zo'n pand bijvoorbeeld geen rekening gehouden wordt met alle (bouw)voorschriften die wel gelden voor monumentale panden. De motivatie van de rechtbank lijkt dan ook niet te zijn gebaseerd op de praktijk.

De rechtbank bevestigt hiermee weer eens dat het altijd de bedoeling is geweest om de particuliere eigenaar in een slechtere positie te plaatsen dan bij de fiscale aftrek het geval was. Deze uitspraak illustreert duidelijk dat de woonhuissubsidie echt een andere regeling is dan de eerdere fiscale aftrek. De eis van monumentale waarde van het



specifieke onderhouden onderdeel werd bij deze aftrek niet gesteld. Voor de fiscale aftrek was van belang of de werkzaamheden zagen op onderhoud of op een verbetering. Kosten die zagen op een verbetering waren niet aftrekbaar. Dat veel minder kosten subsidiabel zijn dan destijds aftrekbaar, komt ook naar voren bij de behandeling van algemene onderhoudskosten. In de Leidraad worden bijvoorbeeld de verzekeringspremies en afschrijvingen niet genoemd, terwijl die wel fiscaal aftrekbaar waren.

Aanpassing Leidraad?

Deze achteruitgang ten opzichte van de fiscale aftrek blijkt nog steeds niet te zijn doorgedrongen bij de politiek. In de evaluatie van de Sim van 2021 werd ook aandacht besteed aan de woonhuissubsidie. In het in opdracht van het ministerie van OCW opgestelde rapport, staat dat de subsidieregeling goed functioneert en er weinig klachten zijn ontvangen.

Deze conclusie zag echter vooral op het proces en veel minder (of helemaal niet) op welke kosten wel of niet in aftrek konden worden gebracht, en al helemaal niet in vergelijking met de net afgeschafte fiscale aftrek.

Het is ook opvallend dat deze positieve conclusie al werd getrokken toen pas één subsidieronde volledig was afgerond. Naar aanleiding van dit rapport schreef de minister van OCW op 8 juli 2021 een brief aan de Tweede Kamer waarin ze onder andere aangaf dat de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten zal worden verbeterd. Net zoals bij de Sim is de Leidraad ook voor de woonhuissubsidie bepalend voor welke kosten subsidiabel zijn.

De minister gaf aan dat in de vernieuwde Leidraad ook duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen. De vernieuwde Leidraad zou vanaf de subsidieronde 2023 in gebruik moeten zijn.

Tot op dag van vandaag is deze hiervoor niet aangepast. Wel is voor de Sim de mogelijkheid geïntroduceerd om een subsidie aan te vragen voor een zogenaamd verduurzamingsonderzoek.

Eigenaar is slechter af

De uitspraak van de rechtbank laat opnieuw zien dat particuliere eigenaren slechter af zijn met de woonhuissubsidie. Het geeft ook aan dat aansluiting bij de Leidraad tot spanningen leidt. Niet alleen door de strikte limitatieve opsomming van subsidiabele werkzaamheden, maar ook omdat de Leidraad is omschreven voor een andere subsidieregeling.

De Sim heeft een andere insteek en richt zich op een andere, veel grotere doelgroep. De Sim is immers van toepassing op alle soorten van eigenaren en voor alle soorten van rijksmonumenten. Een enkele opmerking in een rapport dat de Sim evalueert, zegt natuurlijk niets over het daadwerkelijk functioneren van de woonhuissubsidie. Geen aandacht is besteed aan de financiële pijn die particuliere eigenaren van rijksmonumentale woonhuizen lijden.

Het is van maatschappelijk belang om het culturele erfgoed goed te onderhouden. Al was het maar om ingrijpende en veel duurdere restauraties te voorkomen. Een goed onderhouden woonhuissubsidie zou daar zeker aan bijdragen.

Volgens rechtbank Rotterdam zijn werkzaamheden aan de binnenriolering en de water-, verwarmings-, en elektrotechnische installaties niet subsidiabel. Foto: iStock

Bosbouwsector 2021: van verlies naar winst

Het jaar 2021 was een keerpunt voor Nederlandse particuliere bosbedrijven groter dan 50 hectare. Na een jaar van verliezen in 2020, zagen ze een indrukwekkend herstel met een gemiddeld positief bedrijfsresultaat van 27 euro per hectare bos. Dit is een opmerkelijke omslag in vergelijking met de 5 euro verlies per hectare in 2020. Wat is er veranderd?

Dr. Jop Woltjer en
ing. Martien Voskuilen,
Wageningen Economic
Research

In 2021 stegen de inkomsten van bosbedrijven met 17 procent terwijl de kosten slechts met 6 procent toenamen. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat de financiële resultaten flink kunnen verschillen tussen bedrijven. In 2021 had bijvoorbeeld 27 procent van de bedrijven een negatief bedrijfsresultaat van meer dan 100 euro per hectare, terwijl 30 procent van de bedrijven meer dan 100 euro per hectare winst maakte.

Sterke stijging inkomsten

Het gemiddelde inkomen uit het bosbedrijf steeg naar 51 euro per hectare in 2021. Dat is een significante sprong vergeleken met de 16 euro in 2020. Dit inkomen wordt bepaald door het bedrijfsresultaat te combineren met de berekende arbeidskosten en overige lonen.

Interessant is dat de eigen arbeid van de bos-eigenaar een relatief klein deel uitmaakt van dit

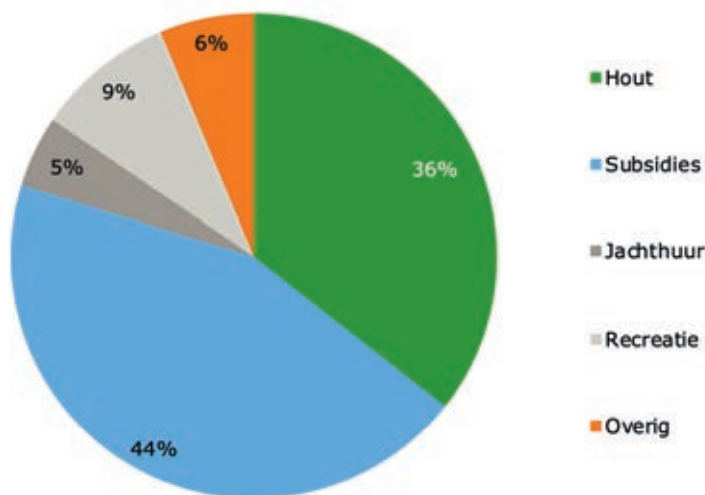
resultaat, namelijk slechts 5 tot 8 procent van de totale kosten in de afgelopen vijf jaar.

Deze aanzienlijke toename van de totale inkomsten werd voornamelijk aangedreven door een stijging in de houtopbrengsten, die met een vijfde toenamen. Dit resulteerde in een bedrag van 120 euro per hectare. Ook de subsidies speelden een rol; deze bedroegen in 2021 gemiddeld 149 euro per hectare, wat neerkomt op 44 procent van de totale opbrengsten (figuur 1). Een aanzienlijk deel van deze subsidies (85 procent) kwam uit het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL).

Minder hout, hogere prijs

De houtprijzen stegen in 2021 met 6 procent naar gemiddeld 46 euro per kubieke meter (tabel 1). Deze prijsstijging ging echter gepaard met een daling in de hoeveelheid geoogst hout: gemiddeld 2,28 kubieke meter per hectare, wat lager is dan in voorgaande jaren.

Een klein deel van de houtopbrengsten van de bosbedrijven bestaat uit de verkoop van hout als biomassa voor stookhout. Het ging daarbij in de periode 2017-2021 om een jaarlijks bedrag van gemiddeld 9 euro per hectare bos. Het volume van hout als biomassa is in 2021 wel gestegen ten opzichte van de periode daarvoor.



Figuur 1: Verdeling (%) van de opbrengsten, 2021
Bron: Bedrijveninformatienet, Wageningen Economic Research

Het gemiddelde reële bedrijfsresultaat van particuliere bosbedrijven vertoont een positieve trend



De houtopbrengsten namen in 2021 toe met een vijfde tot 120 euro per hectare. Foto: iStock

Bosbouw op de lange termijn

Over de lange termijn (1975-2021) vertoont het gemiddelde reële bedrijfsresultaat van particuliere bosbedrijven een positieve trend, ondanks sterke pieken en dalen. Na een dalende trend die in 2013 begon, wijzen de gegevens van 2021 op een positieve kentering.

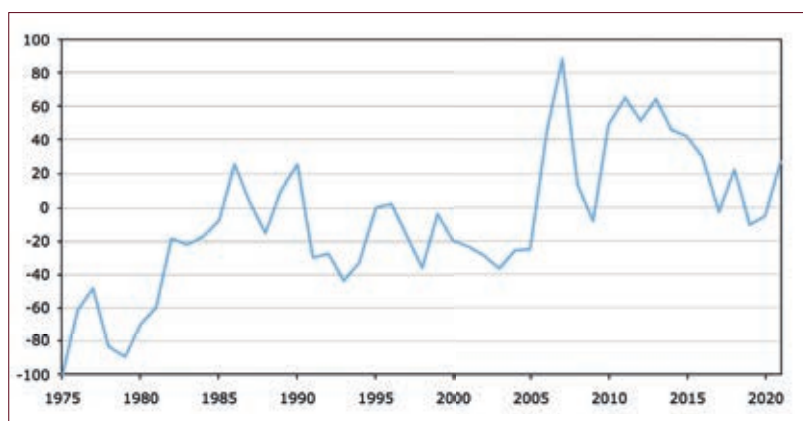
De bosbedrijven hebben de reële kosten de afgelopen decennia met 36 procent teruggedrongen, van gemiddeld 470 euro per hectare per jaar tussen 1975-1980 tot 300 euro in de laatste vijf jaar. De grootste daling vond plaats vóór 1990. Opmerkelijk is dat de ontwikkeling van de opbrengsten tot 2005 het patroon van de kosten volgde; daarna stegen de houtopbrengsten dankzij hogere houtprijzen. De totale reële opbrengsten lagen in de jaren 1975-1980 op gemiddeld 400 euro per hectare per jaar en in de laatste vijf jaar op 300 euro per hectare, een kwart lager. Tussen 2001 en 2005 werd een dieptepunt in opbrengsten bereikt van ongeveer 250 euro per hectare per jaar.

Subsidies hebben ook een wisselend aandeel gehad in de economische dynamiek van de bosbouw. Van de tweede helft van de jaren zeventig tot het begin van de jaren negentig daalden de reële subsidies van meer dan 200 euro tot ongeveer 100 euro per hectare per jaar. In de meest recente jaren kwamen de subsidies iets boven de 100 euro per hectare per jaar uit.

Tabel 1: Opbrengstprijzen en volume houtverkopen, 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Opbrengstprijs (euro per m ³)	39	41	33	44	46
Volume houtverkopen (m ³ per ha)	3,01	3,25	3,30	2,13	2,28

Bron: Bedrijveninformatienet, Wageningen Economic Research



Figuur 2: Gemiddeld reële bedrijfsresultaat per hectare bos (in euro's van 2021), 1975-2021

Bron: Bedrijveninformatienet, Wageningen Economic Research

* Dit artikel is gebaseerd op het WUR rapport 'Bedrijfsuitkomsten in de Nederlandse particuliere bosbouw over 2021' van J. Woltjer en M.J. Voskuilen.

Het is aan de pachter om aan te tonen dat partijen nog steeds bedoeld hebben om de doorberekening uit te sluiten

Wel of niet doorberekenen van waterschapslasten?

In oude pachtovereenkomsten staat vaak een bepaling dat alle zakelijke lasten, waaronder de waterschapslasten, voor rekening van de verpachter zijn. In 1992 is de wet gewijzigd en vanaf dat moment is het mogelijk om de helft van de waterschapslasten door te berekenen aan de pachter. De vraag is wat in dat geval dan geldt. Kan een pachter zich beroepen op de tekst van de pachtovereenkomst waarin dat is uitgesloten of kan de verpachter zich beroepen op de nieuwe wettelijke regeling?

Mr. Els Harbers,
advocaat bij Vangoud
Advocaten

In een zaak die leidde tot een uitspraak van 19 september 2023 van de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden¹, ging het om een pachtovereenkomst uit 1977. Er was gebruikgemaakt van een modelcontract van de grondkamer Gelderland, waarin een vaste set aan voorwaarden was opgenomen. In één van die bedingen stond dat de waterschapslasten voor rekening van de verpachter zijn. Er waren meer bepalingen opgenomen die direct uit de wet kwamen.

In navolging van eerdere rechtspraak oordeelt het Hof dat als er geen andere aanwijzingen zijn, het redelijk is te veronderstellen dat partijen hebben willen aansluiten bij de wet door het opnemen van die bedingen. Dat betekent dat uitgangspunt is dat de verpachter zich dus wel op de wet kan beroepen, ondanks de andersluidende contractuele afspraak. Het is dan aan de pachter om aan te tonen dat partijen nog steeds bedoeld hebben om die doorberekening uit te sluiten, ook als de wet de doorberekening mogelijk zou maken. De pachter slaagt er in dit geval niet in om dat aan te tonen. Hij voert slechts aan dat partijen de overeenkomst nooit hebben aangepast om de doorberekening in de overeenkomst op te nemen. Dat is echter niet voldoende. Daarnaast blijkt uit afrekeningen dat de waterschapslasten over een aantal jaren wel zijn doorberekend en door de pachter ook betaald zijn.

Voetnoot:

¹ Pachtkamer Hof Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2023:7819

² Pachtkamer Hof Arnhem 13 oktober 2009 en 9 november 2010, TvAR 2011/5642

Ook hieruit volgt niet dat partijen bedoeld hebben de wettelijke regeling uit te sluiten.

Rechter geeft pachter gelijk

Er is een uitspraak waarin de pachter wel slaagde in dat bewijs². Pachter had verpachter geholpen met de financiering van de boerderij die in 1982 voor 24 jaar verpacht werd. In de overeenkomst stond een bepaling dat de waterschapslasten niet zouden worden verrekend. Verpachter overleed in 1999 en de erfgenamen maakten vervolgens aanspraak op de waterschapslasten. Vaststond dat na de wijziging van de wetgeving de verpachter geen gebruik gemaakt had van de mogelijkheid om de lasten door te berekenen.

Uit de getuigenverklaringen werd verder voldoende aannemelijk geacht dat de verpachter de nieuwe wettelijke regeling kende en dus blijkbaar bewust afgezien had van doorberekening. Mede gelet op de duur en aard van de pachtovereenkomst oordeelde het Hof dat dit voldoende was om de doorberekening ook voor de toekomst uit te sluiten.

Verder voerde de pachter in de uitspraak van 19 september 2023 nog aan dat de huidige regeling van de doorbelasting van de waterschapslasten geen juiste wettelijke grondslag meer heeft. Artikel 22 Pacht prijzenbesluit, waarin dat is opgenomen, kent geen grondslag meer in een wettelijke regeling. Dat verweer slaagt echter evenmin, waarbij het Hof wel overweegt dat de regeling 'wetstechnisch niet de schoonheidsprijs verdient'.

Dit betekent dat de pachter alsnog de helft van de waterschapslasten moet betalen.

Ondergrond zonneparken is geen gebouwd eigendom

Blijft grond waarop een zonnepark is aangelegd onder de zogenaamde fiscale cultuurgrondvrijstelling vallen als daarop nog steeds schapen grazen? Of is het fiscaal gezien de ondergrond van een gebouwd eigendom (de zonnepanelen)? De rechtbank Groningen deed hierover recent een uitspraak.

Mr. Frederik Evelein, redacteur

De Landeigenaar

Het aanleggen van zonneparken in het landelijk gebied is een stuk lastiger geworden na de zogenaamde 'zonnebrief' van 6 juli jl. van demissionair minister Jetten. Ook worden vaak de fiscale hobbels genoemd bij het ontplooiën van initiatieven voor het verduurzamen van het landelijk gebied. Zie bijvoorbeeld het artikel in het vorige nummer van De Landeigenaar over wat (on)mogelijk is op een NSW-landgoed¹. Dat fiscaal ook veel wel mogelijk is, moet niet uit het oog worden verloren. Dat blijkt ook uit een recente uitspraak van de rechtbank Groningen². In deze uitspraak besliste de rechtbank dat de aanleg van een zonnepark niet direct ten koste gaat van een vrijstelling voor de WOZ.

Het geschil ging over de vraag of de 38 hectare grond waarop een zonnepark was aangelegd onder de fiscale cultuurgrondvrijstelling bleef vallen omdat onder de zonnepanelen nog steeds schapen graasden. De rechtbank moest de vraag beantwoorden of de grond cultuur- of landbouwgrond is, of de ondergrond vormt van een gebouwd eigendom (de zonnepanelen). In dat laatste geval is het bebouwde grond en kan de vrijstelling niet van toepassing zijn.

Schapen grazen

De rechtbank beantwoordde deze vraag negatief en kwam tot de conclusie dat verreweg het grootste gedeelte van de grond wordt gebruikt conform de voorwaarden van de vrijstelling. De schapen kunnen immers grazen onder de zonnepanelen en de grond heeft nog steeds de 'functie van het voeden en doen groeien van gewassen'. Het gebruik van de grond is dus in zekere zin hetzelfde gebleven.

Dit kan echter niet gesteld worden voor dat gedeelte van de grond waarop de palen staan. Deze palen maken wel onderdeel uit van het zonnepark en de vrijstelling is op dit kleine gedeelte niet langer van toepassing. De palen maken namelijk wel onderdeel uit van het gebouwd eigendom.



Schapen kunnen grazen onder de zonnepanelen. Foto: iStock

Voor de eigenaar van het zonnepark was dit een zeer waardevolle uitspraak. De waardering van het zonnepark werd met meer dan 2 miljoen euro naar beneden bijgesteld omdat de onderliggende grond niet langer in de waardering werd meegenomen.

Ook voor NSW?

Gezien de motivatie die de rechtbank gebruikt, zal ook in het geval van soortgelijke zonneparken op natuurterreinen de onderliggende grond onder de WOZ-vrijstelling vallen. Hetzelfde geldt wellicht ook voor de WOZ-vrijstelling voor NSW-landgoederen waarop een zonnepark ligt. Wel is te hopen dat dit alles geen achterhoedegevecht is na de 'zonnebrief' waarin staat dat in beginsel geen zonneparken op natuur- of landbouwgrond aangelegd mogen worden.

¹ 'Zonnepanelen en windmolens op NSW-landgoederen' van Roger Hooge Venterink, MSc

² Rechtbank Noord-Nederland, 22-06-2034; zaaknummer LEE 21/3853

Generatie opvolgers leert bij JPG over grondeigendom en -beheer

Het Jong Particulier Grondbezit (JPG), de jongerentak van de FPG, onderneemt diverse activiteiten voor leden zoals ontmoetingen en themadagen, en het bereidt jongeren voor op de opvolging. Het bestuur roept eigenaren op om hun opvolgers te wijzen op het JPG.

Louis Hendrix MA MSc en ing. Ilse Verwer MSc,
leden van het JPG-bestuur

Het JPG verbindt leden met elkaar tijdens een borrel of een bijzonder bezoek aan een landgoed of landschap. Bij deze ontmoetingen ontdekt en leert de volgende generatie over grondbezit in de breedste zin van het woord. De themadagen in de lente en herfst gaan bijvoorbeeld over bosbouw, duurzame landbouw, klimaatverandering, wetgeving, innovatie, opvolging en nog veel meer. In de winter en zomer treffen de leden elkaar tijdens een gezellige borrel.

Dit netwerk van jongeren bereidt zich goed voor op een mogelijke opvolging. Wanneer het zover is dat grondbeheer wordt overgedragen aan de volgende generatie is het tenslotte beter om goed beslagen ten ijs te komen dan zelf in het diepe water te moeten leren zwemmen. Dus landeigenaren, vertel uw kinderen of opvolgers over het JPG; over de voordelen van een goed netwerk en van kennis van zaken.

Overigens is 'jongeren' een rekbaar begrip: jongvolwassenen en ook veertigers leren samen over de verantwoordelijkheden en uitdagingen van grondeigendom en -beheer.

Bezoek Landgoed Singraven

Een voorbeeld van een activiteit was het bezoek aan Landgoed Singraven, op 30 september. De Edwina van Heek Stichting ontving het JPG op het landgoed, gelegen aan het schilderachtige riviertje de Dinkel bij Denekamp (Ov.). In gesprek met de beheerders kwamen de geschiedenis van de stichting en het landgoed, de huidige plannen en acties ter verduurzaming van het landgoed en de waterrichtlijn van de EU aan bod. Een wandeling



over het prachtige terrein voerde ook langs de nieuwe vijzelturbine van de waterkrachtcentrale, die gebruikt wordt om duurzame energie op te wekken.

*Een van de activiteiten dit jaar was het bezoek aan Landgoed Singraven bij Denekamp (Ov.).
Foto: JPG*

Nieuw JPG-bestuur

Op 30 september vond ook een bestuurswissel plaats. Het kersverse JPG-bestuur wordt gevormd door: Ilse Verwer (voorzitter, Landgoed Westcreecke), Alanya den Boer (Landgoed Darthuizen), Louis Hendrix (Landgoed Annendael), Nora van Verschuer (Landgoed Heerlijkheid Mariënwaerd) en Odilia van Voorst tot Voorst (Landgoed Den Alerdinc II).

“Verpietlutigizing van de samenleving is zorgelijk”

Elsemieke Ruifrok MA, adviseur communicatie en public affairs FPG

Naam: Herma Winnemuller

Eigenaar: “Samen met mijn man Karst Kooistra eigenaar van Landgoed Bleijendijk in Vught (NBr.).”

FPG-lid sinds: “Na de overname van Bleijendijk in 2015 zijn we lid geworden, op aanraden van de rentmeester, die toen al aangaf dat de FPG een sterke lobbypartij is voor landgoedeigenaren. Voor ons als groentjes in de landgoederenwereld destijds een goede tip.”

Grootste passie: “Ik krijg veel energie van mensen met dezelfde passie verbinden en samen met elkaar leuke dingen doen. Bleijendijk leent zich daar héél goed voor. Zo zoeken we continu de synergie met anderen óp en buiten het landgoed. We willen graag Bleijendijk weer de historische functie geven: sociale cohesie en identiteit voor de lokale bevolking.

We hopen dat mensen trots zijn dat ze op of in de buurt van het landgoed wonen en kunnen genieten van alles wat we bieden: van biologische landgoedproducten tot culturele evenementen.”

Grootste zorg: “Het verpietlutigizeren van onze samenleving. Daarmee bedoel ik met name het steeds gedetailleerder ontstaan van allerhande (ongeschreven) regels, eisen en wensen. Naar mijn vermoeden komt dit voort uit het mijden van risico's en verantwoordelijkheden. Kweken we zo niet een samenleving die niet meer tegen een stootje kan, waardoor we een makkelijke prooi worden voor die samenlevingen, die de rauwe randjes van het leven wat meer in stand houden?”

De FPG is voor mij: “Een partij die noodzakelijk is om de historische en nieuw ontwikkelde landerijen en erfgoed dat in handen is van gepassioneerde particulieren een gewaardeerde plek te geven in Nederland. Zo behoudt en versterkt Nederland, naast noodzakelijke verstedelijking, ook een zeer fraai en recreatief hoogkwalitatief landschap.”

Foto: Wim Hollemans fotografie

“We zoeken continu de synergie met anderen óp en buiten het landgoed”



Highlights

Elsemieke Ruifrok MA, adviseur communicatie en
public affairs FPG

Goed rentmeesterschap

De rechtbank in Den Haag heeft uitspraak gedaan in de **bodemprocedure** tegen de ministeriële regeling die de **jacht op de haas** in Groningen, Utrecht en Limburg, en op het konijn in heel Nederland verbiedt. De FPG, de Koninklijke Nederlandse Jagersvereniging en NOJG werken samen in de bodemprocedure. Met deze uitspraak is het begrip een **'gunstige staat van instandhouding'** en het aantal konijnen en hazen dat daarbij in Nederland behoort rond te lopen, vrijwel volledig afhankelijk geworden van de zienswijze van de minister. Er wordt nu met de partijen overlegd of een **hoger beroep** zinvol is.

Vereniging

Op 16 september jl. heeft de tweede **FPG Landgoeddag** van 2023 plaatsgevonden. Op een zonovergoten dag werden de gasten ontvangen op het prachtige **Buitenplaats Zeeduin** op Walcheren. In samenwerking met de familie Lantsheer –eigenaar van Buitenplaats Zeeduin– werden de bezoekers getraceerd op een interessant programma rondom het thema **'water'**. Een onderwerp waar elke particuliere (landgoed)eigenaar in meer of mindere mate mee te maken heeft. Dit bleek ook wel uit de opkomst: zo'n 80 mensen hadden hun weg gevonden naar het mooie Zeeland.

De Algemene Ledenvergadering heeft 25 november jl. ingestemd met de **begroting voor 2024** en de **aanpassing van de contributie**. Het basisbedrag per lid wordt vanaf 2024 verhoogd met 55 euro. De hectare-tarieven blijven gelijk. Er is binnen de FPG veel overleg voorafgegaan aan deze aanpassing. Iedereen, zowel de FPG zelf als de leden, heeft te maken met forse kostenstijgingen. Dat vraagt om terughoudendheid bij het verhogen van de contributie. Met de verhoging van het basisbedrag is de begroting niet sluitend. Daarom is ook besloten **om de bijdrage aan de provinciale verenigingen (PV's)** te verlagen. Het bestuur ziet het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om voor alle PV's de gevolgen hiervan op te vangen. Daarom zal extra worden ingezet op inkomsten uit projecten en activiteiten die in het verlengde liggen van belangenbehartiging. Verschillende PV's boeken daar al jaren goede resultaten mee. Die ervaringen worden breed binnen FPG gedeeld en PV's kunnen rekenen op ondersteuning.

Respect voor eigendom

Op 5 september jl. werd er door de FPG een werkbezoek georganiseerd voor **staatssecretaris Marnix van Rij** van Financiën. Hij was te gast op **Landgoed Eyckenstein** van FPG-lid Otto van Boetzelaar. Het doel van het bezoek was kennisuitwisseling over het **box 3 belastingstelsel voor NSW-landgoederen**. De FPG wilde met dit werkbezoek haar zorgen uiten over de financiële gevolgen voor verpachters. Als vervolg op dit bezoek heeft het ministerie een internetconsultatie geopend waarop belanghebbenden konden reageren met hun bezwaren. Ook de FPG heeft namens haar leden gereageerd.

De FPG en de vereniging Bewoond Bewaard vinden de voorstellen van het kabinet om de vermogensbelasting voor bezit van grond en gebouwen in box 3 ingrijpend te veranderen een belangrijke verbetering. De belangrijkste verandering is dat het kabinet de forfaitaire vermogensrendementsheffing verlaat. Daarvoor in de plaats wordt het werkelijk rendement van het vermogen belast.

Op vrijdag 6 september jl. ontving de FPG samen met lid A.S.R. de **Tweede Kamerleden Thom van Campen (VVD)** en **Laura Bromet (GroenLinks)** in Wadenhoijen, op de veehouderij van de familie Van Rooij. Het onderwerp was de ontwikkeling in het **pachtdossier**.



Foto: FPG

In juni 2023 hebben GroenLinks en de VVD hun zes-puntenplan duurzame pacht gepresenteerd. De twee partijen willen met dit plan de pachtwetgeving hervormen en duurzamer maken. Goede pachtcontracten kunnen zo jonge boeren ondersteunen in hun groei, zekerheid bieden over grondgebruik en zo duurzaam bodembeheer stimuleren. Tegelijkertijd bevordert de nota goed rentmeesterschap, wat leidt tot het opbloeien van natuur, landschap en verdere verduurzaming van de landbouw.

Gestalte geven aan opgaven gebiedsproces

Naam: ing. Machteld Tempelman
Functie: regioadviseur Overijssels Particulier Grondbezit (OPG)



Foto: NVR/Guy Ackermans

Welk onderwerp vraagt nu uw aandacht?

"Het Nationaal en Provinciaal Programma Landelijk Gebied is momenteel een groot onderwerp voor grondeigenaren: hoe gaan we de maatschappelijke opgaven op het gebied van natuur, stikstof, water en klimaat integraal oplossen? In de provincie Overijssel wordt daarin onder meer gewerkt met gebiedsinitiatieven, waarin we met elkaar aan de slag gaan om daadwerkelijk gestalte te geven aan de opgaven. De transitie van het landelijke gebied staat centraal.

In deze materie zijn wij als OPG nauw betrokken als belangenpartij en worden als vereniging gezien als een belangrijke samenwerkpartner."

Waarom is dat belangrijk voor grondeigenaren?

"De doelstellingen op het gebied van stikstof, klimaat en biodiversiteit raken alle Nederlanders, maar zullen grotendeels gerealiseerd worden op eigendom van grondeigenaren en gebruikers. Het heeft een enorme impact op het buitengebied, die complex is en op dit moment nog niet goed te overzien. Met elkaar streven we ernaar dat er integrale en volhoudbare oplossingen worden gevonden.

Voor de grondeigenaren is het van belang dat er voor de lange termijn gelden worden vrijgemaakt voor aanleg, beheer, ontwikkeling en versterking van groene en blauwe dooradering. Dit alles geënt op bodem en water sturend, ten behoeve van bodemvitaliteit en een watermanagement dat tot in de haarvaten geoptimaliseerd is."

Landgoedmodel

Wat doet het OPG op dit onderwerp?

"Het OPG is gesprekspartner en teamlid in diverse gremia binnen het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG) in Overijssel. Zo is het bestuur deelgenoot van de zogeheten bestuurlijke tafels. De OPG-medewerkers zijn lid van de ambtelijke tafels en nemen deel in gebiedsteams.

Daarnaast initieert het OPG provinciebreed gebiedsinitiatieven waarin we samen met leden en partners op zoek gaan naar mogelijkheden om het

Landgoedmodel te vullen/vernieuwen met deze opgaven en aan de samenwerkingspartners te laten zien hoe het Landgoedmodel ook voor hen kan werken."

Wat is het Landgoedmodel?

"Het OPG ziet graag een transitie op een manier die zowel de landbouw als de natuur recht doet. Biodiversiteit, landschapsschoon, toerisme en de leefbaarheid van het platteland zullen erdoor gestimuleerd worden. Wij noemen dit het Landgoedmodel, omdat landgoederen al eeuwenlang aantonen dat deze elementen uitstekend gecombineerd kunnen worden."

Wat is het doel van het OPG hierbij?

"Het OPG heeft de doelstelling dat de maatschappelijke opgaven integraal worden benaderd en oplossingen in gezamenlijkheid tussen partijen worden gevonden. De pachter-verpachtersituatie is hierin een belangrijk aandachtspunt dat in de gebiedsinitiatieven naar voren komt, als ook in het in te zetten instrumentarium en de wetgeving welke gewijzigd dient te worden om transitie daadwerkelijk gestalte te kunnen geven."

Wat gaat de komende tijd gebeuren?

"Het OPG wil graag, net zoals de afgelopen vier jaar, op provinciaal niveau en binnen de gebiedsinitiatieven nader verkennen wat onze leden kunnen bijdragen of betekenen binnen het PPLG Overijssel op de verschillende niveaus."

Durf te veranderen

Met mijn zoon spreek ik regelmatig over de wezenlijke dingen van het leven. Deze keer wisselen wij van gedachten over de bekende uitspraak van de Griekse filosoof Heraclitus (ca. 540-480 v.Chr.): 'Panta rhei, ouden menei'. Alles stroomt en niets is blijvend. In zijn boek 'Over de natuur' schrijft hij dat het universum constant verandert, terwijl er tegelijk orde heerst: een 'verborgen harmonie van tegenstellingen'. Boeiend.

Mijn zoon geeft dezelfde observatie in het Engels: 'You can't swim in the same river twice, because neither the man nor the water are the same'. Vertaald: het is onmogelijk tweemaal in dezelfde rivier te zwemmen, omdat de rivier zowel als wijzelf veranderd zijn. Er stroomt dan namelijk ander water, en wij hebben ons verder ontwikkeld. De vaste oever (= orde) geeft ruimte aan het bewegende water. Alles wat bestaat verandert én blijft ruwweg hetzelfde. Ook in onze tijd: de enige constante is de verandering. Best lastig.

Ik vertel hem over het ontroerende verhaal uit het boek 'De acht bergen' van Paolo Cognetti. Een vader vraagt zijn zoon -halverwege een hoge berg staand aan een snelstromende beek- waar de toekomst ligt: hogerop of lager? De zoon: 'In het dal: immers dit water is nu hier, pas morgen daar.' De vader: 'Wellicht is de toekomst juist hoog op de berg bij de bron: dát water is er nu nog helemaal niet, het komt hier pas later in de tijd voorbij: toekomst.' Aardig is: je kunt beide opvattingen verdedigen. Leerzaam.

Als je flexibel durft te kijken, verandert je perspectief op het leven. In je geest moet je wendbaar zijn. Louter nadenken betekent niet dat de werkelijkheid vanzelf in beeld komt. Nee: nadenken en gesprekken voeren is op zoek gaan naar interessante gedachten, en waar nodig je visie durven veranderen. Jonge mensen leren je dat.

Eigenlijk houden de meeste mensen niet van veranderen. Ze voelen zich veilig in hun woon- en werkomgeving, tussen hun familie en vrienden, in een land dat nog steeds een paradijs op aarde mag heten. Omdat veranderingen vaak geleidelijk gaan en zich in stilte voltrekken, merken velen de verschillen niet. Bovendien zijn ze zelf onderdeel van de veranderingen. Als ze teruggaan in de tijd en wat toen was vergelijken met wat nú is, zullen ze verbaasd zijn over de transities die ze al hebben doorgemaakt. Onze tijd vraagt -maar nu dwingender- om essentiële keuzen en individuele gedragsaanpassing om crises te bestrijden.

Eén ding is zeker: hoe meer mensen van koers veranderen, hoe sneller veranderingen gaan. Weerstand bieden levert slechts achterhoedegevechten op. Jongeren gaan ons voor op de weg naar morgen. Het is namelijk vooral hun toekomst.

Jumelles



PRODUCTEN EN DIENSTEN

ADVOCATEN, NOTARISSEN EN BELASTINGADVISEURS

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
Velperplein 23-25, 6811 AH Arnhem
T: 026-443 5020
www.vangoud.nl

Stomphorst Fiscaal Raadgevers B.V.

- Natuurschoonwet
- Bedrijfsopvolging
- Fiscaal Advies
- Conflictbemiddeling

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

ADVOCATUUR EN MEDIATION

Jeroen van Wassenauer, advocaat en mediator

Landgoedgeschillen en familiebedrijf, overdracht, Family-governance
LinkedIn: <https://nl.linkedin.com/in/jeroen-van-wassenauer-717967>
Tel.: 0624906091
E: jeroen@vanwassenauer.nl
www.jeroenvanwassenauer.nl

WEBDESIGN

Just Schimmelpenninck Websites

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

NATUUR- EN BOSBEHEER

Van Drie Bosbeheer

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

- Bleswerk
- Beheeradvies
- Bosinventarisatie
- Houtverkoop
- Training en coaching

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

Borgman Beheer

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

- Landgoedbeheer
- Blessen en houtmeten
- Beheerplanning
- Bosinventarisatie
- Klimaatslim 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

- Bemiddeling bij aan- en verkoop van agrarisch vastgoed
- Taxaties voor financiering, aankoopbeslissing, boedelscheiding, successie, belastingdienst, rechtbank
- Verkoop van productierechten
- Advisering over grond- en (erf)pachtzaken, herontwikkeling van agrarisch vastgoed
- Advisering bij onteigeningszaken, Natuurschoonwet 1928 en landgoederen
- Financiële Dienstverlening (hypotheken, verzekeringen, pensioenen, vermogensadvies)

Voorthuizen - Nunspeet - Zeist - Laren - Oosterbeek - Gorssel
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/bouwrechten
- Ruimtelijke ordening
- Omgevingsvergunning
- Hypotheekbemiddeling
- Aangesloten bij: NVM/NVR/LRGD/DOBS

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

RENTMEESTERS

Van Eysinga & Oostra c.s.

Postbus 254, 8600 AG Sneek
Hegedyk 9, 8601 ZR Sneek
T: 0515-238700 / F: 0515-238701
E: info@vaneysinga-oostra.nl
www.vaneysinga-oostra.nl

Rentmeesters- en Makelaarskantoor Luchtenbelt

De heer G.A. Luchtenbelt
T: 06 54268750
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

Noordanus & Partners, Rentmeesters & Adviseurs BV

Kastanjelaan 18 - 6666 AD HETEREN
Postbus 30 - 6666 ZG HETEREN
T: 085-4852600
E: info@noordanuspartners.nl
www.noordanuspartners.nl

Overwater Rentmeesterskantoor BV

De heer ing. P. (Pieter) Kerkstra
Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen
T: 078-6749494
www.ovtr.nl

Witte Rentmeesters en Makelaars

Burgemeester Vrijlandweg 6
6997 AC Hoog-Keppel
T: 0314-382121
E: info@witterrentmeestersenmakelaars.nl
www.witterrentmeestersenmakelaars.nl

Klement Rentmeesters

Liefde voor monumenten en landgoederen
Landgoed Muyserick:
Maurick 1 | 5261 NA Vught
Rijksweg 4 | 6271 AE Gulpen
T: 043-3233511
E: info@klement-rentmeesters.nl
www.klement-rentmeesters.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@teslin.nl
www.beleggingsmaatschappijrpc.nl

De Rentmeester NVR

specialist in gebiedsontwikkeling



Alleen rentmeesters die aan hoge eisen voldoen kunnen lid zijn van de NVR. De NVR biedt de leden kennisontwikkeling en een inspirerend netwerk om de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland te versterken. Altijd met het oog op de toekomst.

In de NVR zijn meer dan 500 deskundigen verenigd. Met onze zoekservice vindt u de rentmeester die bij u past. www.rentmeesternvr.nl/zoekservice