

VAKBLAD VAN DE FPG VOOR BEHEER VAN HET BUITENGEBIED | JAARGANG 69, NUMMER 3, SEPTEMBER 2023

DE LANDEIGENAAR

**THEMA:
DUURZAAM
INVESTEREN
IN GEBOUWEN**

HUIS LANDFORT TERUG IN AUTHENTIEKE STAAT

Gemeente bepaalt snelheid en
kosten van herbestemmen

Restauratiefonds biedt hulp bij
investeringen in monumenten

Zonnepanelen en windmolens
op NSW-landgoederen

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



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Veranderingen zijn nodig

Dit nummer van De Landeigenaar heeft als thema 'Duurzaam investeren in gebouwen'. Het behoud van monumentaal erfgoed gaat iedereen aan, maar ergens moeten initiatieven genomen worden. Particuliere eigenaren doen dat. Zij voelen dat als een vaak vanzelfsprekende verantwoordelijkheid die ze nemen als ze daartoe de mogelijkheden hebben. Eenvoudig is dat niet, volgens rentmeester Frans van Lynden en René Dessing, directeur van stichting Erfgoed Landfort. In dit nummer geven zij aan dat er vaak veel doorzettingsvermogen nodig is vanwege de vele regelingen waarmee rekening gehouden moet worden. Harry Kers van het Restauratiefonds geeft uitleg over de subsidies. Iedereen benadrukt de rol van de gemeente die immers gaat over de bouwregelgeving. Een welwillende en meedenkende gemeente is enorm belangrijk! Dan denk ik: het is toch de overheid die instandhoudingsverplichtingen oplegt? Dan mag je in redelijkheid medewerking verwachten bij herbestemming, die voor de instandhouding vaak noodzakelijk is om verdienvermogen te realiseren. Met de Federatie Particuliere Monumenten Eigenaren (FPME) overleggen we daarover met de verantwoordelijke ministeries.

Belangrijke dossiers stagneren

Kijkend naar de grote vragen waarvoor grond-eigenaren staan, dan gaan die over meer natuurkwaliteit, schoner water, het tegengaan van verdroging, de energietransitie en het behoud van onze monumenten, op een economisch verantwoorde wijze. Deze vragen veranderen niet met de val van het kabinet. Een groot aantal regelingen en besluiten staat in de steigers. De provincies werken hieraan op basis van de Provinciale Plannen voor het Landelijk Gebied (PPLG's). Een forse kluif voor onze provinciale verenigingen die hierbij aan tafel zitten.

Al met al lijken de belangrijke dossiers stikstof, water en ruimte voor woningbouw te stagneren. Ik betreur dit, maar zie ook dat onder het demissionaire kabinet de doelen, genomen maatregelen en tijdspaden

voortdurend schuurd. Die tijdspaden zijn niet zelden gebaseerd op een schijnwerkelijkheid van modellen waarmee je de echte wereld niet naar je hand zet.

Om die reden was er al te weinig voortgang. Ook had het kabinet te weinig oog voor de kracht van particuliere initiatieven die voor eigen rekening investeren in vernieuwing, risico's durven nemen en voorzien in noodzakelijk maatschappelijk draagvlak. Intussen zagen we een forse stijging van de collectieve sector met fiscale lasten-verzwaringen die ook grondeigenaren vaak zwaar treffen. Neem als ultiem voorbeeld het voornemen om verpacht of verhuurd bezit in box 3 te belasten op basis van een forfaitair rendement, waardoor de belasting hoger is dan de feitelijke inkomsten. Dat is natuurlijk onvoorstelbaar en gelukkig is in de Tweede Kamer weerstand hiertegen. Het voornemen is echter nog niet van tafel.

Zet eigenaren in hun kracht

FPG onderstreept dat veranderingen nodig zijn voor de uitdagingen waarvoor we staan, dat is niet veranderd na de val van het kabinet. De les van het demissionaire kabinet is dat nieuwe evenwichten moeten worden gevonden, tussen economie en ecologie, tussen snelheid en haalbaarheid, tussen bestuurlijke ambities en maatschappelijk draagvlak, tussen regeldruk en zorgvuldigheid en tenslotte tussen collectieve uitgaven en lasten-druk. Het is goed dat de politiek weer met beide benen op de grond belandt en onderkent dat economische groei en ontwikkeling voorwaarden zijn om transities te laten slagen en dat de overheid deze onmogelijk allemaal kan financieren.

Daarom is mijn oproep: zet grondeigendom en vermogen hierbij in hun kracht. Dat is een motor voor maatschappelijke betrokkenheid, initiatief en verandering. Geef grondeigenaren het vertrouwen en de ruimte: zij hebben oplossingen!



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
Mr. Jeroen baron van Wassenae
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

Huis Landfort terug in authentieke staat

René Dessing, directeur van de stichting Erfgoed Landfort, herstellde in vijf jaar volgens een heldere visie en een duidelijk plan de historische buitenplaats Huis Landfort in Mechelen. "De afgelopen jaren waren zwaar, maar het project is overwegend één groot zonnig feest geweest."

6

THEMA:
DUURZAAM
INVESTEREN
IN GEBOUWEN



Restauratiefonds biedt hulp bij investeringen in monumenten

Voor eigenaren die willen investeren in restauratie, herbestemming of verbouwing van hun monumenten, kan het Nationaal Restauratiefonds een goede hulp zijn. Accountmanager Harry Kers legt uit wat het fonds kan betekenen voor eigenaren.

10

THEMA:
DUURZAAM
INVESTEREN
IN GEBOUWEN



Gemeente bepaalt snelheid en kosten van herbestemmen

Herbestemmen van gebouwen vraagt meestal een lange adem. Eigenaren ervaren grote verschillen tussen gemeenten in de manier waarop ze omgaan met verzoeken tot herbestemming van opstallen, vooral bij monumentale opstallen op landgoederen, zegt rentmeester Frans van Lynden.

12

THEMA:
DUURZAAM
INVESTEREN
IN GEBOUWEN





Goede verzekering essentieel voor monumentale gebouwen

Bij het verzekeren van landhuizen, kastelen, historische boerderijen en andere monumentale gebouwen komt meer kijken dan bij gangbare gebouwen. Goede verzekeringen voor deze unieke gebouwen zijn essentieel, want de schade kan hoog oplopen.

14

THEMA:
DUURZAAM
INVESTEREN
IN GEBOUWEN

Zonnepanelen en windmolens op NSW-landgoederen

De gevolgen van de energietransitie worden steeds zichtbaarder. Ook op NSW-gerangschikte landgoederen krijgt de energietransitie steeds meer vorm. Hoe wordt er binnen de uitvoering van de Natuurschoonwet 1928 omgegaan met de plaatsing van zonnepanelen en windmolens?

20

Verder in dit nummer

17

Het dilemma van De Kersentuin

Mr. Jeroen van Wassenaer

18

Landbouw kent stijgende inkomsten

Dr. Job Woltjer en ing. Martien Voskuilen

23

Vruchtbare initiatieven

Het Lankheet blijft innoveren

Drs. H.C.Kamerbeek

25

Agrarische grondmarkt

Agrarische grondprijs gedaald

Dr. Job Woltjer en ing. Martien Voskuilen

26

Waarom wil een jongere een landgoed voortzetten?

Mr. Jeroen van Wassenaer

28

Natuur

Ondergewaardeerde braam hoort in Nederlandse natuur

Koen Moons

29

Europa

Natuurherstelwet herstelt niet het vertrouwen

Dr. Jurgen Tack

30

Stichting Boswerk financierde projecten

Ing. Peter van Houweling

32

Pachtjurisprudentie

Verdeling fosfaatrechten bij opstalrecht

Mr. Els Harbers

33

Aandeel agrariërs in grondaankopen slinkt

Dr. Jop Woltjer en ing. Martien Voskuilen

34

Groenfonds financiert ondernemers bij transitie

Ing. Peter van Houweling

35

Mijn FPG

“Langetermijnvisie platteland ontbreekt”

Elsa Algra-van der Meulen MSc

36

Lobby & Vereniging

Maarten van Voorst Vader

37

Actief in de provincie

Grondeigenaar essentieel in gebiedsproces

Anne-Marie Majoie MSc

38

Eigenaardigheden

Innerlijke beschaving

Huis Landfort terug in **authentieke staat** met een persoonlijke tint

René Dessing, directeur van de stichting Erfgoed Landfort, herstelde in vijf jaar volgens een heldere visie en een duidelijk plan de historische buitenplaats Huis Landfort in Mechelen. “De afgelopen jaren waren zwaar, maar het project is overwegend één groot zonnig feest geweest.”

Drs. Minou van Dillen
MBA, redacteur
De Landeigenaar

“Er zijn periodes geweest dat ik mij afvroeg of ik het nog wel zou volhouden”, zegt Dessing. Vanachter zijn bureau in het nieuwe koetshuis kijkt hij naar het fraai gerenoveerde en geel geverfde landhuis dat in de Achterhoek, pal tegen de grens met Duitsland ligt. “Maar eigenlijk zijn alle zaken rondom bouwvergunningen, financiering en ook het hele bouwproces zonder al te veel hobbels verlopen”, vervolgt hij. Door het kamerhoge raam in het koetshuis kijken passanten net zo makkelijk naar binnen als Dessing naar buiten. Deze openheid verbeeldt zijn visie op Huis Landfort: “Wij zijn een particulier bewoonde buitenplaats die met zoveel mogelijk mensen op een verantwoorde wijze wil delen in de waarde van deze plek.”

Vanaf 2008 zet Dessing zich in voor behoud van de waardevolle historische buitenplaatsen: “Het zijn plekken waar ik mij geworteld voel, waar ik mij verbonden voel. Als kunsthistoricus zie ik op historische buitenplaatsen kunst in het samenspel van architectuur, natuur en esthetiek.”

Rijke geschiedenis

In 2017 startte het renovatietraject met het opstellen van een helder beleidsplan. Het eerste hoofdstuk begint met de rijke geschiedenis van Landfort. “Immers, het Landfort zoals wij het nu kennen, is de vrucht van alle inspanningen en zorg die voorgaande generaties eraan hebben gegeven. Door de historie te betrekken, blijft het verleden met de toekomst verbonden”, zo schrijft Dessing in het plan.

Landfort werd voor het eerst gedocumenteerd in 1434 en het domein kende sinds die tijd vele eigenaren, totdat in 1823 Johann Albert Luyken uit het Duitse Rees de buitenplaats kocht. Luyken gaf het huis zijn huidige ruim opgezette vorm door het oorspronkelijke hoofdgebouw van uitwaaiende vleugels te voorzien.

De tuin werd omgevormd in een landschappelijke stijl op basis van een vogelvluhtkaart van Jan David Zocher jr, ontwerper van onder andere het Vondelpark. De achttiende-eeuwse visvijver werd ingepast in de moestuin met fruitmuren, nabij het koetshuis van de buitenplaats. Helaas werd dit koetshuis in de laatste dagen van de Tweede Wereldoorlog compleet verwoest. Ook het landhuis werd zwaar beschadigd en kon nog maar gedeeltelijk bewoond worden.

In 1970 verkocht de familie Luyken Landfort aan de stichting Geldersch Kasteelen. Na de verkoop werden alleen hoogstnoodzakelijke maatregelen genomen om het landhuis te behouden. Uiteindelijk nam in 1999 de Leidse Stichting Rhijngeest een erfpacht met restauratieplicht tegen betaling van één gulden. Deze stichting werd geleid door de restauratie-architect Bob van Beek. Hij herstelde onder andere de Ottomaanse duiventoren die in de oorlog kapotgeschoten was.

Ook werd een plan gemaakt voor de herbouw van het koetshuis. De bouwvergunningen voor deze herbouw zijn afgegeven, maar tot bouwen is het toen niet gekomen.

Vergunningen probleemloos

Inmiddels staat het koetshuis er weer dankzij de inspanningen van René Dessing. “Alles wat in 2017 in het beleidsplan is opgenomen, is gerealiseerd”, zegt hij. Het landhuis is gerenoveerd, het historische koetshuis is opnieuw verrezen, de moestuin

“Alles wat in 2017 in het beleidsplan is opgenomen, is gerealiseerd”

René Dessing, met op de achtergrond de gerestaureerde historische buitenplaats Huis Landfort. Huis Landfort: "Ik zie Huis Landfort als een locatie waar bezoekers verteld wordt over al die andere historische buitenplaatsen die we in Nederland hebben."

Foto's: Henk Riswick Fotografie

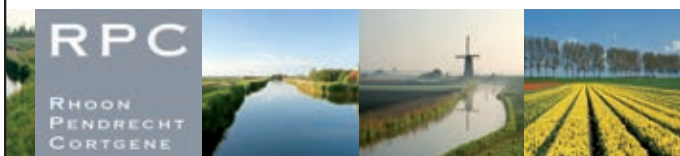
met vijver en fruitmuur zijn opnieuw aangelegd en de oranjerie is terug. De renovatie bestond voor een heel groot deel uit het terugbrengen van authentieke elementen: lambriseringen, houten vloeren, marmer in de hal. De hele oostgevel was dichtgemetseld en nu zitten er weer vensters in. Aan duurzaamheid is ook gedacht. Op het koets-huis liggen onzichtbaar honderd zestig zonnepanelen en de vierenzestig vensters van het landhuis hebben de authentieke binnenluiken teruggekregen. Deze binnenluiken gaan 's winters dicht en houden zo de warmte binnen goed vast. De vergunningen voor de renovatie en nieuwbouw van de buitenplaats werden probleemloos verstrekt. Vanaf de oorlog is Huis Landfort erg verwaarloosd geweest en de overheden waren ervan overtuigd dat alles wat er zou gebeuren alleen maar verbetering kon betekenen. Echter, toestemming voor zaken die buiten de renovatie vielen was lastiger. "In de vergunningaanvraag voor een klein parkeerterrein aan het begin van het bosspark lijkt inmiddels meer energie te zitten dan in de hele aanleg van de buitenplaats", zegt Dessing.

Passende evenementen

Het bestemmingsplan Huis Landfort is dit jaar in procedure genomen. Naast het gewenste parkeerterrein wordt ook het gebruik van de buitenplaats in het bestemmingsplan geregeld. Deze wijzigt van 'wonen' naar 'gemengd', zodat het organiseren van bijeenkomsten en het houden van evenementen is geregeld en horeca is toegestaan. "Maar wij zijn op de eerste plaats een historische buitenplaats en willen een plek zijn die in balans is met onze omgeving. Evenementen zijn enkel toegestaan als ze passend zijn voor deze prachtige plek", voegt Dessing toe.

Hij benadrukt het belang van het behoud van historische buitenplaatsen in hun authentieke vorm, maar zag ook ruimte voor een persoonlijk tintje. De oude kleur van het gebouw vond hij nogal grimmig, dus koos hij voor geel. Ook de bloemperken komen uit zijn koker; die zijn heel ouderwets en ontzettend arbeidsintensief. "Maar wat is het leuk als het allemaal in bloei staat", zegt hij glunderend.





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

DE GROENE WERKPAARDEN

DE TOEKOMST IS ELEKTRISCH



- 100% elektrische voertuigen
- Ook 4x4 mogelijk
- Met subsidie
- Geen CO₂ uitstoot
- Scan de QR code voor meer info!



Vacature deskundig lid pachtkamer van de rechtbank Overijssel

Bij de pachtkamer van de rechtbank Overijssel is een vacature voor een deskundig lid aan **pachterszijde**. Het werkgebied is de hele provincie Overijssel.

Iedere rechtbank heeft een eigen pachtkamer die, naast een kantonrechter (voorzitter) en een juridisch medewerker (griffier) van de rechtbank, bestaat uit een deskundig lid namens de pachters en een deskundig lid namens de verpachters. Door de pachtkamer worden de geschillen behandeld die betrekking hebben op een pachtovereenkomst en waarin de wet bepaalt dat de pachtkamer daarover moet beslissen. Van een pachtlid wordt verwacht dat deze beschikt over een analytisch werk- en denkniveau en daarnaast over relevante agrarische werkervaring en de nodige kennis van wet- en regelgeving op dat vlak.

Belangstellenden van pachterszijde kunnen zich kenbaar maken bij het bestuurssecretariaat van de rechtbank Overijssel via gerechtsbestuur.rb-ove@rechtspraak.nl. Voor meer informatie over de vacature kunt u contact opnemen met mr. F. (Erik) Koster, kantonrechter, 06 – 51 61 10 46.

De rechtbank Overijssel kent een vergoeding per zitting voor reiskosten en vacatie.

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

Ingrijpende renovatie

Huis Landfort kreeg zijn vorm in de jaren 1823-1827. De stichting Erfgoed Landfort (sEL) heeft zich bij de renovatie laten leiden door de situatie van toen. Daarmee heeft sEL gerealiseerd:

- herbouw van het verdwenen koetshuis;
- herstel van de verdwenen moestuin;
- optrekken van de verdwenen fruitmuur;
- aanplant van de verdwenen boomgaard met hoogstam en halfstam fruitrassen;
- renovatie van het landhuis, zowel binnen als buiten;
- geschikt maken van het landhuis voor bewoning en ontvangsten;
- inrichting van het landhuis met passende meubilaire goederen en kunstvoorwerpen;
- uitbaggeren van de grachten, ontdoen van ammunisie en herstel van de beschoeiingen;
- uitbaggeren van de visvijver;
- restauratie van de bruggen;
- renovatie van het park en het terugbrengen van de oorspronkelijke soortenrijkdom van bomen en planten;
- plaatsing van een oranjerie voor de overwintering van de aan te leggen collectie oranjerieplanten;
- herstel van het verdwenen prieel.

En verder:

- alles om van Landfort een aantrekkelijke historische buitenplaats te maken.



De moestuin met de fruitmuren en het Koetshuis na de renovatie.

Financiers en subsidies

“Verschillende geldstromen zijn samengekomen om een prachtig ensemble te herstellen dat teloor was gegaan”, vertelt Dessing. Het echtpaar Vijfvinkel heeft de renovatie van Huis Landfort grotendeels financieel mogelijk gemaakt. Ger Vijfvinkel is voorzitter van het bestuur van de stichting Erfgoed Landfort (sEL). Verder putte Dessing uit zeker zestien fondsen en overheids-subsidies. Van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed tot de provincie Gelderland en van het Prins Bernhard Cultuurfonds tot de Nationale Bomenstichting. Bovendien werd voor drie projecten honderd-twintigduizend euro opgehaald via crowdfunding.

Op de vraag hoe hij al deze partijen heeft weten te overtuigen, zegt Dessing: “We hebben hier samen geïnvesteerd in schoonheid, in harmonie, in de wezenlijke waarde van het bestaan. Daarbij wilde ik voorbij het particuliere initiatief komen, zodat er een maatschappelijke borging kon ontstaan.”

Huis Landfort omvat circa vijftig hectare waarvan de stichting Geldersch Landschap & Kasteelen

zes hectare voor vijftig jaar heeft verpacht aan de sEL, met daarop het landhuis en koetshuis. De opstallen zijn in eigendom bij de sEL. Daarnaast bezit de sEL het bos op en rond de Keppeltjesberg, met enige weilanden en een in 1982 door de familie Luyken gebouwde villa. De Keppeltjesberg ligt net buiten het gebied van de buitenplaats Huis Landfort en is vijftien hectare groot. Zowel buitenplaats Landfort als landgoed Keppeltjesberg vallen onder de Natuurschoonwet (NSW).

Visie voor de toekomst

Nu de hele buitenplaats in ere is hersteld, is het tijd voor een instandhoudingsplan waar men de komende tien jaar op kan voortbouwen. “Daarin gaan de stichting Erfgoed Landfort en de stichting Kastelen Buitenplaatsen en Landgoederen (SKBL) hun dans uitvoeren”, vertelt Dessing. “Ik zie Huis Landfort als een locatie waar bezoekers verteld wordt over al die andere historische buitenplaatsen die we in Nederland hebben. Dit kunnen we doen vanuit bomen, plantvariëteiten, kunstvoorwerpen, enzovoort. De vormen en inrichtingen in de 18e en 19e eeuw weken bijna niet af van elkaar. Ze hadden allemaal dezelfde Deventer kleden, dezelfde trumeaus, dezelfde kasten. Het is leuk om mensen die verbanden te laten zien en ze vooral te enthousiasmeren voor het behoud”, zo vat Dessing zijn visie voor de toekomst samen.

“Het is leuk om mensen (...) te enthousiasmeren voor het behoud”

Restauratiefonds biedt hulp bij investeringen in monumenten

Voor eigenaren die willen investeren in restauratie, herbestemming of verbouwing van hun monumenten, kan het Nationaal Restauratiefonds een goede hulp zijn. Accountmanager Harry Kers legt uit wat het fonds kan betekenen voor eigenaren.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Kers heeft veel ervaring met monumenten. Hij weet hoe ingewikkeld en tijdrovend het kan zijn om financiering te regelen voor het restaureren van monumenten en voor het herbestemming ervan. "Dat is hordelopen en meestal een kwestie van een lange adem", is zijn ervaring. Het Nationaal Restauratiefonds kan eigenaren op diverse manieren helpen, legt hij uit. Allereerst met kennis en met een groot netwerk. "Wij kennen veel partijen zoals aannemers en architecten en kunnen eigenaren wegwijs maken in de subsidiemogelijkheden. Misschien kunnen we hen inspireren met voorbeelden van andere herbestemmingsprojecten en hen stimuleren om vol te houden, want het kunnen uitdagende trajecten zijn."

Eigenaren kunnen voor praktische tips terecht bij accountmanagers, monumentencoaches of op Monumenten.nl. Kers: "Ik zie bijvoorbeeld op het gebied van isolatie heel veel ontwikkelingen in glas. Er is bijvoorbeeld monumentenglas dat dezelfde isolatiewaarde heeft als HR+++ glas en in smalle kozijnen past, waardoor het bijzonder geschikt is voor het isoleren van monumenten."

Hulp bij financiering

Het Nationaal Restauratiefonds kan ook helpen met financiering, met laagrentende hypotheekleningen. Kers: "Wij zijn geen bank maar financier. Wij nemen iets meer het monument als uitgangspunt en minder de financiële parameters zoals een bank doet. Wij kijken vaker naar wat wél mogelijk is, bijvoorbeeld met een combinatie van een lening en subsidies. We leggen dan vaak het contact met de subsidieverstrekker of soms ook met een andere bank voor een aanvullende financiering. Als het Restauratiefonds meedoet zien andere partijen dat soms als een soort keurmerk dat hen over de brug helpt."

Dat betekent niet dat het Restauratiefonds alles honoreert, waarschuwt Kers: "Wij toetsen bij een financiering, net als een bank, ook de verwachte betaalbaarheid en financieren naar wat het monument waard is ná de verbouwing. Maar wij kijken wel meer naar de situatie, bijvoorbeeld naar de urgentie van de investering. Dat kan voor ons een reden zijn om extra te helpen met financiering waardoor een eigenaar zijn doel kan realiseren. Anders zou er op termijn geen monument meer over zijn. Wij staan voor behoud van springlevende monumenten."

Eigenaren kunnen ook bij het Restauratiefonds terecht voor een vergoedingsregeling voor het laten uitvoeren van een duurzaamheidsadvies door gespecialiseerde adviseurs van Duurzame Monumenten (DuMo). Bovendien kunnen ze bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland terecht voor subsidies, bijvoorbeeld voor duurzaamheids-subsidies. Kers geeft echter aan dat voor dergelijke subsidies bepaalde waarden gehaald moeten worden die voor monumenten moeilijk haalbaar zijn.

Hij adviseert eigenaren om in elk geval altijd contact op te nemen met het Restauratiefonds. "Het is echt maatwerk. Als het gaat om een aanvullende financiering is het verstandig om met ons contact op te nemen en om te overleggen wat de financieringsmogelijkheden zijn."

De hypotheekleningen en subsidies van het Restauratiefonds zijn zowel beschikbaar voor particuliere eigenaren als voor bedrijven, stichtingen en NSW-bv's. Kers: "We bedienen alle monumenteneigenaren, behalve de overheid."

Hulp bij herbestemming

Het Restauratiefonds helpt eigenaren ook met herbestemming van monumenten, bijvoorbeeld als een eigenaar horeca wil vestigen in een koets-



Accountmanager Harry Kers van het Nationaal Restauratiefonds: "Je hoeft niet altijd akkoord te gaan met een 'nee' van de gemeente."
Foto: Nationaal Restauratiefonds



Foto: iStock

huis. Dat begint met een haalbaarheidsplan, geeft Kers aan. Ook daar is een subsidie voor, bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Als een plan economisch haalbaar is, betekent dit nog niet dat de betreffende gemeente het toestaat.

Kers: "De gemeente is daarom een belangrijke partner in het realiseren van de plannen. De ene gemeente is soepeler dan de andere. Bij kleine gemeenten is de bemensing op monumentenzorg soms een aandachtspunt. Je hoeft niet altijd akkoord te gaan met een 'nee' van de gemeente. In dat geval kan contact met ons soms helpen. Wij kunnen bijvoorbeeld praktijksituaties aanreiken waar ontwikkelingen wél konden plaatsvinden."

Gemeente die meedenkt

Kers noemt als voorbeeld zonnevelden op een landgoed. "Gemeenten vinden dat vaak lastig. Maar vaak staan er meerdere gebouwen op een

landgoed, waarvan er één als een soort energiecentrale wordt gebruikt en waarin de installaties staan. Die schuur wordt dan herbestemd." Kers vindt de rol van de gemeente daarbij belangrijk. "Het schrijven van zwarte cijfers is voor landgoederen moeilijker dan voor commerciële bedrijven. Als je dit soort oplossingen kunt gebruiken om je energiekosten te verlagen, dan is het fijn als een gemeente daarin wil meedenken, mits de monumentale waarden niet teloorgaan natuurlijk."

Eigenaren hechten zelf ook veel waarde aan de monumentale waarden, is zijn ervaring. "Zij zijn niet voor niets eigenaar van een monument, daar zijn ze trots op en willen dat in stand houden. Tegelijkertijd moet het wel betaalbaar zijn. Mijn ervaring is dat eigenaren dan besluiten ergens anders op te bezuinigen en bijvoorbeeld maar even niet op vakantie gaan."

Financieel

Restauratiefonds

www.restauratiefonds.nl/zakelijk/ondernemen-in-een-monument



Zakelijk investeren in monumenten, met o.a. Monumenten-hypotheek, Cultuurfonds-hypotheek en de Duurzame Monumenten-Lening

Financieringscheck

Welke financiering past bij mijn monument? | Restauratiefonds



Vergoedingsregeling Duurzaamheidsadvies

www.restauratiefonds.nl/duurzaamheidsadvies



Magazine

Magazine Monument & Duurzaamheid met handige informatie:

www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/duurzaamheid/documenten/publicaties/2022/01/01/magazine-monument-en-duurzaamheid



Community

In de Monumenten Community kunnen eigenaren met elkaar communiceren en ervaringen delen over zaken waar ze tegenaan lopen. Zo'n 1900 eigenaren zijn lid van het platform.

<https://community.monumenten.nl/>



Gemeente bepaalt snelheid en kosten van herbestemmen

Herbestemmen van gebouwen vraagt meestal een lange adem. Eigenaren ervaren grote verschillen tussen gemeenten in de manier waarop ze omgaan met verzoeken tot herbestemming van opstallen, vooral bij monumentale opstallen op landgoederen, vertelt rentmeester en landgoedeigenaar Frans van Lynden.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Van Lynden heeft als eigenaar van Rentmeesterskantoor Van Lynden BV ervaring met herbestemming. De belangrijkste partij waarmee een eigenaar te maken krijgt bij het herbestemmen van opstallen is de gemeente. Van Lynden heeft bij diverse projecten ervaren dat er grote verschillen zijn in hoe gemeenten daarmee omgaan. “Als eigenaar wens je een gemeente als samenwerkingspartner, waar je positieve energie van krijgt, maar dat is zeker niet altijd het geval.” Hij komt ook gemeenten tegen waar weinig kennis is van monumenten en waar verzoeken voor herbestemming daardoor meer tijd vragen. Bij andere gemeenten verlopen trajecten moeizaam, omdat er extra eisen worden gesteld of omdat de gemeente hoge bedragen vraagt voor de tijd die ambtenaren moeten besteden aan het traject. Hij komt ook tegen dat gemeenten extra onderzoek eisen dat alleen door externe adviesbureaus kan worden uitgevoerd zoals een kleuradvies of bouwhistorisch onderzoek. Soms vraagt een gemeente om detaillering van bijvoorbeeld een dakgootprofiel op tekening aan te leveren. “Ik vraag in reactie daarop de gemeente dan vaak om een voorbeeldtekening met eisen, zodat de dakgoot precies volgens die tekening gemaakt kan worden. Toch volharden gemeenten vaak in hun wens om eerst een eigen externe tekening te overleggen, die dan vervolgens weer twee of drie keer moet worden aangepast naar hun eisen.”

Dat soort processen kost extra tijd en ondertussen draait de teller en stijgen de kosten. Vooral in de afgelopen jaren stegen ook de kosten van grondstoffen en materialen sterk, waardoor projecten

veel duurder uitkwamen en soms zelfs niet meer rendabel gemaakt konden worden.

De rentmeester adviseert eigenaren om te werken aan goede verhoudingen met de gemeente. “Je bent er niet bij gebaat als een gemeente alles wat je doet met argwaan bekijkt. Het is leven en laten leven.”

Voor projecten waarvoor een herbestemming gewenst was, organiseerde hij onder andere excursies en werkateliers voor politici en ambtenaren. Tot zijn verrassing kreeg hij een



“Als eigenaar wens je een gemeente als samenwerkingspartner”

keer achteraf van een gemeente een factuur voor 'gemaakte ambtelijke kosten' voor een op verzoek van die gemeente georganiseerd werkatelier. "Bij sommige gemeenten leeft nog het idee dat landgoedeigenaren geld genoeg hebben", zegt Van Lynden.

Verstand van zaken

De Betuwse rentmeester is content met instanties als het Nationaal Restauratiefonds en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. "Hadden zij soms maar meer inspraak bij de te doorlopen gemeentelijke procedures", verzucht hij. "Dan ben je doorgaans verzekerd van mensen die verstand van zaken hebben en zich in het algemeen dienstverlenend opstellen en niet alleen informatie vragen om vanachter een bureau te beoordelen."

Zulke instanties hebben er doorgaans ook meer oog voor dat investeringen in monumentale gebouwen tenminste kostendekkend moeten zijn voor een verantwoorde duurzame instandhouding, is de ervaring van Van Lynden. "Weinig eigenaren zijn bereid tot het plegen van investeringen als alleen de kosten worden gedekt. Eigenaren waarvan de gebouwen soms al eeuwenlang in eigendom zijn, zijn dat vaak wel, omdat zij zich verantwoordelijk voelen voor instandhouding en

Landgoed Hemmen

Frans van Lynden is rentmeester van Landgoed 'de Heerlijkheid Hemmen'. Het landgoed is ruim 700 hectare groot en omvat bos, hoogstamboomgaarden, weilanden en een park in Engelse landschapsstijl. Op het landgoed bevinden zich 68 huurwoningen en een ruïne van Kasteel Hemmen. Een beperkt deel van de woningen is verkocht waarbij de ondergrond in erfpacht is uitgegeven. Het voormalige kasteel en veel andere gebouwen zijn in de Tweede Wereldoorlog verwoest. Slechts een beperkt aantal woningen is geregistreerd als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Het landgoed dateert uit de 14e eeuw. Sinds de jaren '30 van de 20e eeuw valt het beheer onder Stichting het Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending, nadat de laatste heer van Hemmen, Frans Godard baron van Lynden van Hemmen in 1931 kinderloos overleed.

de morele plicht voelen het familiebezit niet te verkanselen. Voor nieuwe eigenaren is kostendekkend alleen, meestal niet genoeg."

Wie betaalt de kosten?

Van Lynden geeft aan dat het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' van toepassing is op landgoederen. Dat is ook het credo voor Landgoed Hemmen, waarvan hij al sinds 1990 rentmeester is. "Ontwikkeling is nodig, maar als je oude gebouwen een eigentijdse functie wilt geven is het fijn als je het uiterlijk niet of slechts minimaal hoeft aan te passen, zodat je van buitenaf vrijwel niet kunt zien dat de functie veranderd is."

Bij functieverandering is het belangrijk wie de nieuwe functie gaat exploiteren en hoe de eigenaar risico's kan vermijden. Van Lynden noemt als voorbeeld een potentiële huurder die een restaurant wilde exploiteren in een oude boerderij. Hij deed het voorstel om een hogere huur te betalen als eigenaar Van Lynden extra zou investeren in voorzieningen om de exploitatie mogelijk te maken. "Als u de extra investeringen betaalt, wil ik meer huur betalen", zei de potentiële huurder. Van Lynden geeft aan dat hij dan liever een huurder zoekt die bereid is zelf een deel van de investeringen voor zijn rekening te nemen. "Als een huurder bereid is om een onrendabele top mee te financieren, spreekt daar vertrouwen uit. Dat geeft mij ook vertrouwen. Als het mis gaat, dan kost het de huurder ook geld."

Wat komt kijken bij herbestemmen van een monument. Informatie over subsidies, wet- en regelgeving, succesfactoren en contactgegevens van adviseurs.

<https://www.herbestemming.nl/>



Rentmeester Frans van Lynden werkt nu aan de herbestemming van het voormalige NS-station Hemmen–Dodewaard, waarvoor een verzoek is ingediend tot omvorming naar een B&B locatie met ondersteunende horeca. Foto: Vidiphoto



Goede verzekering essentieel voor monumentale gebouwen

Bij het verzekeren van landhuizen, kastelen, historische boerderijen en andere monumentale gebouwen komt meer kijken dan bij gangbare gebouwen. Goede verzekeringen voor deze unieke gebouwen zijn essentieel, want de schade kan hoog oplopen.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Brand en storm zijn de meest voorkomende schades bij monumentale gebouwen. Brand ontstaat meestal door werkzaamheden, vuurwerk of door elektra die niet in orde is. Dat laatste is geen uitzondering in oude gebouwen. "Electra is een groot risico", zegt Derk-Jan Baarda van onderlinge verzekeringsmaatschappij Donatus. "We komen af en toe zelfs nog stoffen bedrading tegen. We adviseren om die meteen te vervangen, want het bevat asbest en geeft kans op kortsluiting."

Vaak zitten bijvoorbeeld de oude 'automatische' schroefzekeringen nog in de meterkast, die meer kans op kortsluiting geven, bijvoorbeeld omdat ze na vele jaren vast zijn gaan zitten.

Om het brandrisico door ondeugdelijke elektra te beperken vragen veel verzekeraars bij nieuw verzekerde panden die bewoond worden een periodieke controle door een elektricien. Bij panden die bedrijfsmatig worden gebruikt, bijvoorbeeld als kantoor of hotel, vraagt een verzekeraar meestal een inspectie volgens Scope 10 of de NEN 3140.

Stormschade kan ontstaan door directe windschade aan het gebouw, maar ook door afgebroken takken of omgewaaide bomen. "Rond landhuizen en andere monumentale gebouwen staan vaak oude hoge bomen", legt Martijn Kleijn van verzekeringsadviseur VLC & Partners uit. Bij rukwinden breken soms takken af of waaien zelfs hele bomen om.



Bij rijksmonumenten is het verplicht om het beschadigde gebouw met dezelfde materialen in de originele staat te herstellen.

Ook waterschade is een belangrijke oorzaak van schade, vooral in grote monumentale gebouwen waar sommige ruimten langere tijd niet gebruikt of bezocht worden. Als daar bijvoorbeeld een leiding lekt of er komt water binnen omdat de dakafvoer niet goed is, kan er al flinke schade ontstaan voordat iemand het opmerkt. "Voor de eigenaar het weet is er dan veel schade", weet Kleijn uit ervaring.

Herbouwwaarde taxeren

Voordat een verzekeraar een gebouw verzekert, vindt er doorgaans eerst een taxatie plaats van de herbouwwaarde. Dat is meestal niet verplicht, maar verzekeraars raden het wel aan. "Dan krijg je bij schade altijd alles vergoed", zegt Kleijn. "Als je voor een lagere waarde verzekerd bent, krijg je ook voor een lagere waarde vergoed. Als de herbouw-



Stormschade is een van de meest voorkomende schades bij monumentale gebouwen. Foto: iStock

waarde niet getaxeerd is, krijg je bij schade altijd discussie over de herbouwwaarde en dus over de hoogte van de schade-uitkering.”

Baarda waarschuwt dat het bijvoorbeeld bij landgoederen met meerdere gebouwen weleens vergeten wordt om de bijgebouwen apart te taxeren. Hij wijst erop dat de indexering van de herbouwwaarde van een monumentaal gebouw kan afwijken van de standaard indexering voor de opstalverzekering van de gebouwen. De prijzen van zeldzame bouwmaterialen kunnen immers anders zijn. Het kan ook voorkomen dat het heel lastig is om zulke materialen te vinden, zoals bijvoorbeeld bepaalde typen leien voor daken. Bij rijksmonumenten is het verplicht om het beschadigde gebouw met dezelfde materialen in de originele staat te herstellen. Vaak wordt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) betrokken bij het herstel, samen met een architect en een aannemer die gespecialiseerd zijn in restauraties van oude gebouwen. Het kan zijn dat de RCE extra onderzoek wil laten doen voordat het herstel plaatsvindt zoals archeologisch onderzoek. Zulke bijkomende kosten worden niet gedekt door de opstalverzekering.

Dure verzekering

Al met al kunnen de kosten van het verzekeren van een groot monumentaal gebouw behoorlijk

oplopen. Niet alleen vanwege de omvang ervan, maar ook vanwege het unieke karakter en de vaak zeldzame materialen. Bovendien zijn de herbouwkosten van erkende monumenten gebonden aan veel overheidsregels en is de premie gebaseerd op de herbouwwaarde. Is een groot monumentaal gebouw eigenlijk nog wel te verzekeren?

“Het klopt dat het vaak om grote bedragen gaat”, reageert Baarda. Eventueel is er voor eigenaren de mogelijkheid om niet de complete herbouwwaarde te verzekeren, maar slechts een deel daarvan. Het kan de keus van een eigenaar zijn om bijvoorbeeld 80 procent van de herbouwwaarde te verzekeren. In dat geval adviseert Baarda wel om extra preventieve brandveiligheidsmaatregelen te treffen om het risico op brand te beperken, zoals een brandmeldinstallatie, sprinklers of blusleidingen.

Kleijn is niet enthousiast over deze optie. “Ik weet niet of dat goed is. Bij een totaal verlies van een gebouw ontstaat dan een groot financieel gat, zeker bij rijksmonumenten die in originele staat herbouwd moeten worden.”

Hij adviseert om bij monumenten, dus ook altijd voor rijksmonumenten, een zogeheten monumtentenclausule op te nemen in de verzekering. Baarda raadt tot slot monumenteneigenaren aan om een abonnement te nemen bij de Monumentenwacht, die een of twee keer per jaar de onderhoudstechnische toestand van het monument beoordeelt. Dat levert helaas geen korting op.

Rieten daken

Rieten daken vormen een extra risico vanwege de grotere kans op brandschade. Een aantal verzekeraars stopte daarom met het verzekeren van deze daken. Er is echter ook een verzekeraar die juist een speciale verzekering heeft voor rieten daken: Rietpolis.

Tegenwoordig zijn er diverse mogelijkheden om het brandrisico van een rieten dak te beperken. De belangrijkste is een schroefdak, waarbij het riet rechtstreeks op een gesloten onderconstructie wordt aangebracht. Er is dan een harde scheiding tussen het riet en het pand onder het rietpakket, dus ook geen luchtspouw waardoor zuurstof van binnenuit de brand kan versnellen. Van een uitslaande, niet beheersbare brand is hierdoor geen sprake meer. Het tegen brand verzekeren van een huis met een schroefdak kan daarom in veel gevallen tegen hetzelfde tarief als een huis met een pannendak.



Toegewijd partner voor bos, natuur en landschapsbeheer

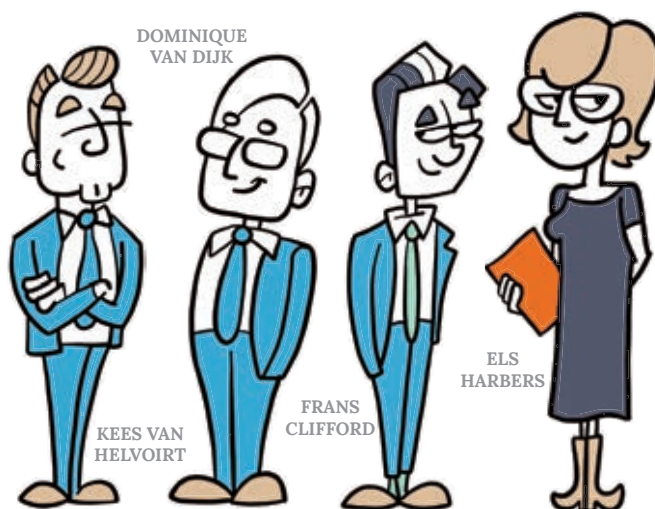
- ◆ Beheerplanning & Bosontwikkeling
- ◆ Bosinventarisatie & Monitoring
- ◆ Klimaatlim bosbeheer
- ◆ Blessen & Houtmeten
- ◆ Boomveiligheidscontrole
- ◆ Flora & Faunachecks
- ◆ Natuurbrandpreventie
- ◆ Beheerkaarten & GIS
- ◆ Remote Sensing & Advanced GIS
- ◆ Houtverkoop & bosexploitatie

Uw adviseur voor
de beheerpraktijk!

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

VAN GOUD

advocaten voor vastgoed & overheid



DE JURIDISCHE PARTNER VOOR HET LANDELIJKE VASTGOED

WWW.VANGOUD.NL (026) 443 50 20

Met zorg en aandacht voor details.

Fiscaal advies | Natuurschoonwet | Consultancy



ADRES

Stationsstraat 2a
6741 DH LUNTEREN

TELEFOON

+31 (0)318-230009

EMAIL | WEBSITE

info@fiscaalraadgevers.nl
www.fiscaalraadgevers.nl

stomphorst
FISCAAL RAADGEVERS



Kamphorst Agrofonds Coöperatief U.A

Investeren in landbouwgrond in Roemenië

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

Met ruim 3.400 hectare
in bezit en beheer zoekt
Kamphorst voor uitbrei-
ding 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.



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



Sebastian Kamphorst
T 06 54 76 80 86
(directeur)



Eldert van der Spek
T 06 20 01 01 71
(directeur)

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

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





Het dilemma van De Kersentuin

Foto: iStock

Bij bouwen en verbouwen op een landgoed ontkomt men niet aan het dilemma van behoud versus, veelal noodzakelijke, verandering. Een kostbare schijnoplossing als compromis moet dan vermeden worden. Niet zelden leidt dat tot spanningen binnen de kring van eigenaren die het allemaal goed bedoelen. Die situaties doen mij altijd denken aan het toneelverhaal De Kersentuin, van de Russische schrijver Anton Tsjechov.

Mr. Jeroen van
Wassenaer, redacteur
De Landeigenaar

Het stuk speelt zich af in het jaar 1900 in een Russisch landhuis dat omgeven is door een kersentuin. Anja, de dochter van de landeigenaar Ranevskaya, haalt haar moeder terug uit Parijs omdat ze inmiddels zo diep in de schulden zitten dat ze het huis per opbod moeten verkopen.

Anja's moeder was vijf jaar geleden met haar geliefde naar Parijs vertrokken nadat haar jonge zoon was verdronken in een nabijgelegen rivier.

De broer van Ranevskaya, Gajev, kan ook niet met geld omgaan en heeft eveneens in Parijs al zijn geld verloren.

Datsja's als oplossing

Redding komt wanneer een rijke koopman genaamd Lopakhin voorstelt om buitenhuisjes, datsja's, te bouwen op het landgoed, waarin in de zomer gasten tegen betaling kunnen verblijven. Hij wil hiervoor de volgens hem nutteloze kersentuin verbouwen. Deze tuin is echter het kenmerk van het landgoed. De enige andere oplossing voor hun schulden is als Varja, de pleegdochter van het gezin, met de rijke Lopakhin zou trouwen, maar dat plan blijkt niet uitvoerbaar.

In de rest van het stuk proberen verschillende personages de kersentuin te redden, maar zonder succes. Aan het eind geeft eigenaar Ranevskaya een groot feest, terwijl op de achtergrond is te horen hoe de kersentuin gekapt wordt.

Advertentie

VLNN **Rentmeesters**

Beheer

Advies & taxatie

Makelaardij

www.vlnn.nl

Landbouw kent **stijgende inkomsten** ondanks toenemende uitdagingen

Ondanks de toenemende uitdagingen waar Nederlandse boeren mee te maken krijgen, waaronder de aandacht voor natuur, klimaat en dierenwelzijn en de bijbehorende strengere regelgeving, is er een stijging in inkomsten zichtbaar.

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

Vooraf voor grondgebonden landbouw drukken beperkingen op het grondgebruik en hoge grondprijzen op de haalbaarheid van bestaande verdienmodellen. De vraag is of de inkomsten hierdoor in gevaar komen. Recente cijfers van de Wageningen Universiteit tonen aan dat, ondanks deze uitdagingen, het gemiddelde inkomen uit normale bedrijfsvoering de afgelopen jaren is gestegen.

Koopkracht gestegen

Het inkomen uit normale bedrijfsvoering vertegenwoordigt de vergoeding die boeren en hun huishoudens krijgen voor de inzet van hun arbeid en kapitaal in hun bedrijf. Uit de data blijkt dat het inkomen per arbeidsjaareenheid voor zowel akkerbouw- als melkveebedrijven gedurende het afgelopen decennium aanzienlijk is gestegen, zoals weergegeven in figuur 1. Van 2010 tot 2022 is het inkomen per arbeidsjaareenheid jaarlijks gestegen

met gemiddeld 3,6 procent in de akkerbouw en 7,2 procent in de melkveehouderij.

Zelfs na aanpassing voor inflatie blijft de inkomstentrend positief, wat wijst op een stijging van de koopkracht van boeren in deze sectoren.

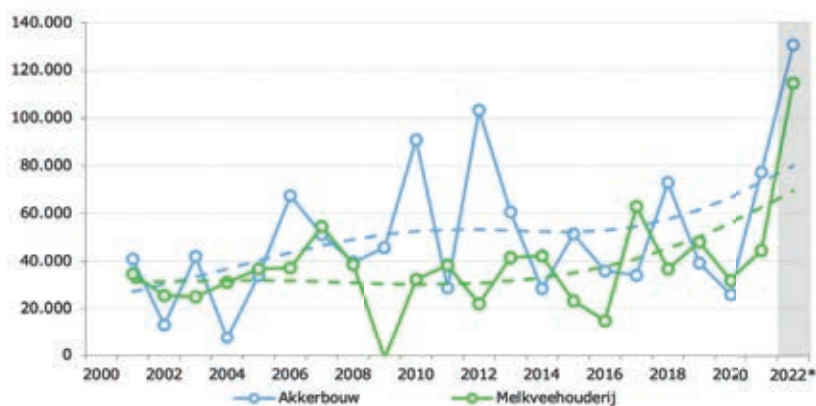
Akkerbouw scoort hoger

De langetermijntrend over de gehele periode 2001-2022 laat een gemiddelde jaarlijkse inkomstengroei van 5,3 procent in de akkerbouw en 3,9 procent in de melkveehouderij zien. Duidelijk is echter ook dat het gemiddelde inkomen per arbeidsjaareenheid in de akkerbouwsector (50.900 euro) structureel hoger ligt dan dat in de melkveehouderij (37.900 euro).

Het inkomen van melkveehouders ligt hiermee onder het marktconforme tarief, gebaseerd op de cao Dierhouderij. Tussen 2001 en 2022 bedroeg het gemiddelde berekende jaarsalaris per arbeidsjaareenheid 58.200 euro in de melkveehouderij, aanzienlijk hoger dan het daadwerkelijke gemiddelde inkomen van 37.900 euro. Dit verschil onderstreept de financiële uitdagingen waarmee melkveehouders, ondanks de recente groei in inkomens, worden geconfronteerd.

Sterk verschil groot en klein

Een andere ontwikkeling is de groeiende inkomensongelijkheid tussen grote en kleine bedrijven. Onderzoek van de Wageningen Universiteit laat zien dat grote bedrijven over het algemeen betere economische resultaten behalen dan kleinere bedrijven. Sterker nog, het inkomen voor bedrijven met een hoge standaardopbrengst (SO) – een maatstaf voor de omvang van het bedrijf – ligt gemiddeld drie keer hoger dan dat van kleinere bedrijven.



Figuur 1: Inkomen uit normale bedrijfsvoering per onbetaalde arbeidsjaareenheid (euro per aje) akkerbouw- en melkveebedrijven, 2001-2022¹

Bron: Wageningen Economic Research.

¹ De stippellijn geeft de trendontwikkeling weer.

² Het inkomen uit normale bedrijfsvoering voor 2022 is gebaseerd op een raming.



Er is sprake van een groeiende inkomensongelijkheid tussen grote en kleine bedrijven. Grote bedrijven halen betere economische resultaten dan kleinere bedrijven. Foto: iStock

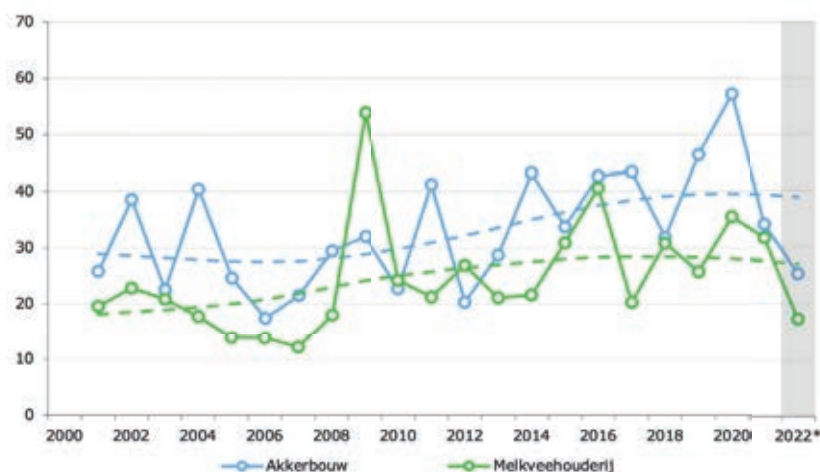
Terugverdientijd grond stijgt

Ook opmerkelijk is de stijging van de grondprijzen, die sneller toeneemt dan de inkomsten. Figuur 2 illustreert dit fenomeen, waarbij de terugverdientijd van landbouwgrond – de hoeveelheid jaarinkomsten die nodig zijn om de aankoop prijs van een hectare grond terug te verdienen – aanzienlijk is toegenomen in de afgelopen twee decennia. Dit suggereert dat alleen de grotere bedrijven in staat zijn om zich nieuwe grond te kunnen veroorloven.

Een belangrijke factor die bijdraagt aan de betere economische prestaties van grotere bedrijven is technologische vooruitgang en intensivering. Deze ontwikkelingen stellen boeren in staat om een groter oppervlak te beheren met dezelfde hoeveelheid arbeid, waardoor hun economische prestatie aanzienlijk kan verbeteren.

Grondgebonden financieel sterk

Dankzij de voortdurende stijging van de prijs van landbouwgrond, hebben grondgebonden bedrijven gemiddeld een solide financiële positie. Deze positie geeft hen ook de mogelijkheid om externe financiering aan te trekken voor de aankoop van grond. Al met al suggereert dit beeld dat, hoewel er uitdagingen zijn, de Nederlandse landbouwsector zich succesvol lijkt aan te passen aan de



Figuur 2: Terugverdientijd landbouwgrond² (jaren) akkerbouw- en melkveebedrijven, 2001-20223

Bron: Wageningen Economic Research.

veranderende omgeving. Echter, de groeiende verschillen tussen de economische prestaties van grote en kleine bedrijven hebben zowel gevolgen voor de concurrentie binnen de sector als voor de levensvatbaarheid van kleinere boerenbedrijven.

* Dit artikel is gebaseerd op het a.s.r.-themabericht 'Ondanks uitdagingen, stijgende inkomsten landbouw' van J. Woltjer en M.J. Voskuilen.

Zonnepanelen en windmolens op NSW-landgoederen

De gevolgen van de energietransitie worden steeds zichtbaarder. Ook op NSW-gerangschikte landgoederen krijgt de energietransitie steeds meer vorm. Hoe wordt er binnen de uitvoering van de Natuurschoonwet 1928 omgegaan met de plaatsing van zonnepanelen en windmolens?

**Rogier hoge
Venterink**
MSc, assistent-
rentmeester bij Het
Rentmeestershuis¹⁾

In de Natuurschoonwet 1928 (NSW) en het bijbehorende Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 wordt met geen woord gerept over zonnepanelen en windmolens. Of zonnepanelen en windmolens inbreuk maken op het natuurschoon op NSW-gerangschikte landgoederen is afhankelijk van de beoordeling door NSW beoordelaars.

Inbreuk op natuurschoon

Op grond van artikel 2, lid 1, sub d van het rangschikkingsbesluit mag, om aangemerkt te kunnen worden als NSW-landgoed, het soort gebruik van de onroerende zaak geen inbreuk maken op het natuurschoon. Uit lid 2 van hetzelfde artikel volgt dat *‘voor zover tot de onroerende zaak behorende terreinen, opstallen of wateren, of het soort gebruik dat daarvan wordt gemaakt, inbreuk maken op het natuurschoon, worden die terreinen, die opstallen en die wateren niet gerekend tot de als landgoed aan te merken onroerende zaak’*.

Maar wat wordt er precies gezien als inbreuk maken op het natuurschoon? Artikel 4 van het rangschikkingsbesluit geeft enige duiding. Als inbreuk makend op het natuurschoon wordt in ieder geval beschouwd de omstandigheid dat terreinen en opstallen op die terreinen die tot de onroerende zaak behoren, zijn ingericht of worden gebruikt:

- voor industriële doeleinden;
- voor intensieve veehouderij;
- voor winning van bodemmaterialen of mijnbouw;
- voor glastuinbouw;
- als stortplaats voor afval;
- als opslagplaats voor andere materialen dan die afkomstig uit of bestemd voor de land- en bosbouw op de onroerende zaak;
- voor auto- of motorsport;
- voor intensieve dag- of verblijfsrecreatie anders dan terreinen die zijn ingericht met inachtneming

van het bepaalde in artikel 6, tweede lid.²⁾

Deze opsomming is niet limitatief. Voor gebruik waar met artikel 4 niet in voorzien wordt, en dat ook niet is aangemerkt als geen inbreuk makend op het natuurschoon³⁾, vindt beoordeling plaats op basis van ambtelijke richtlijnen. Deze worden vastgesteld door het Landelijk Technisch Overleg Natuurschoonwet. Voor de beoordeling of zonnepanelen en windmolens inbreuk maken op het natuurschoon wordt ook gebruik gemaakt van deze richtlijnen.

In 2020 heeft de FPG getracht om bij de NSW-autoriteiten meer duidelijkheid te krijgen over de plaatsing van zonnepanelen binnen NSW-gerangschikte landgoederen. Tot op heden ontbreekt het vanuit NSW-autoriteiten aan een publicatie met richtlijnen hierover. Vooral nog kan uitgegaan worden van de destijds aan de FPG verstrekte informatie, aangevuld met de laatste inzichten. FPG kan echter geen verantwoording nemen voor deze tekst, omdat de tekst niet is geaccordeerd door de NSW-autoriteiten.

Zonnepanelen op daken

Op opstallen die gerangschikt zijn op grond van het criterium *‘passend bij het karakter van het landgoed’* (NSW) of op grond van het criterium *‘opstallen (...) die vóór 1950 zijn gebouwd en die daarna uiterlijk hun karakter hebben behouden’* (rangschikkingsbesluit), is de plaatsing van zonnepanelen in principe mogelijk. Belangrijk is dat de zonnepanelen qua kleur, aantal, vorm en stand niet teveel de aandacht naar zich toetrekken; ze mogen niet te zeer opvallen.

De RCE-advieslijn voor zonnepanelen op rijksmonumenten lijkt ook in NSW-verband omarmd te worden.

Voor opstallen die gerangschikt zijn op grond van het criterium *‘grotendeels functioneel voor de instandhouding of beheer van de onroerende*



zaak' (lees: landgoed, rangschikkingsbesluit) zijn weinig tot geen 'schoonheidseisen'. Functionele opstallen zijn opstallen die een directe relatie kennen tussen het gebruik van de opstallen en het beheer of de instandhouding van het landgoed, bijvoorbeeld woningen en bedrijfsgebouwen van pachters, werktuigenschuren, woningen van de eigenaar, rentmeester, of boa, etc. De plaatsing van zonnepanelen op dergelijke opstallen is veelal mogelijk.

Zonnepanelen in veldopstelling

Zonnepanelen plaatsen in veldopstelling in de nabijheid van een opstal, waarmee elektriciteit voor eigen gebruik opgewekt wordt om te voorzien in de eigen energiebehoefte van de opstal of van het landgoed, is mogelijk met behoud van de NSW-rangschikking van de gronden waarop de panelen zijn gesitueerd.

Als op (een gedeelte van) een NSW-landgoed zonnepanelen in veldopstelling worden geplaatst waarvan de opbrengst het eigen gebruik overstijgt, zal als gevolg hiervan het betreffende gedeelte van het landgoed worden onttrokken aan de NSW-rangschikking. Daarbij kunnen de fiscale faciliteiten alsnog worden ingevorderd of verschuldigd zijn. Hoe de opwek voor eigen gebruik vastgesteld wordt, is onduidelijk.

Gronden waarop zich een zonnepark bevindt en die nog niet onder de NSW gerangschikt zijn, komen niet in aanmerking voor rangschikking. Het op grote schaal opwekken van energie met zonnepanelen wordt, vanuit het oogpunt van de NSW, gezien als gebruik voor industriële doeleinden. Het wordt daarmee op basis van het rangschikkingsbesluit gezien als inbreuk makend op het natuur-

schoon.

Hier zijn echter best wat kanttekeningen te plaatsen. Zoals de vraag wat wordt gezien als het verschil tussen een zonnepark en een grote melkveehouderij waarop een pachter zit. De melkveehouderij is ook commercieel, grootschalig en de melk wordt ook niet voor eigen gebruik geproduceerd. De melkveehouder betaalt het landgoed pacht om melk te kunnen produceren. De zonneparkexploitant betaalt aan het landgoed huur of een recognitie om elektriciteit te kunnen produceren. Daarmee blijft eigenlijk alleen het inbreuk maken op het natuurschoon over als argument om een zonnepark, waarmee meer energie wordt opgewekt dan het eigen gebruik, niet te kunnen rangschikken onder de NSW.

Dat roept de vraag op waarom een grote ligboxenstal mits aan het oog onttrokken door

Zonnepanelen in veldopstelling bij een opstal, waarmee elektriciteit opgewekt wordt voor de eigen energiebehoefte van de opstal of van het landgoed, is mogelijk met behoud van de NSW-rangschikking van de gronden. Foto: iStock

Wat is het verschil tussen een zonnepark en een grote melkveehouderij?

beplanting wel rangschikbaar is, maar een goed landschappelijk ingepast zonnepark niet. Beide gebruiksvormen zijn grotendeels functioneel voor de instandhouding van het landgoed.

Windmolens

De NSW-autoriteiten zien het op grote schaal opwekken van energie door middel van windmolens, vanuit het oogpunt van de NSW, als gebruik voor industriële doeleinden. Het wordt daarmee beschouwd als inbreuk makend op het natuurschoon.

Casus 1: buurman wil windmolen plaatsen

Landgoed X is gerangschikt onder de NSW. Voor het landgoed zijn geen voornemens om energie op te wekken met windmolens of op andere wijze inbreuk te maken op het natuurschoon door industriële doeleinden. Het landgoed wordt geheel naar de geest en de letter van de NSW beheerd en in stand gehouden. Buurman/grondeigenaar Y heeft het plan om een windmolen te realiseren op zijn grond. Die geplande windmolen kent een dermate grote tiphoogte, dat de NSW-gerangschikte gronden van landgoed X binnen de berekende virtuele cirkel komen te liggen.

De geschetste situatie levert geen problemen op voor de rangschikking van landgoed X. Dit wordt gezien als overmacht. Dat ligt anders wanneer de grond waarop de windmolen wordt geplaatst, kort daarvoor onder de NSW gerangschikt is geweest als deel uitmakende van landgoed X.

Casus 2: NSW-buurman wil windmolen plaatsen

In deze casus is de situatie van landgoed X hetzelfde als in de eerste casus. Het betreft hier een zelfstandige rangschikking. Naast landgoed X ligt landgoed Y, dat ook zelfstandig gerangschikt is onder de NSW. De eigenaar van landgoed Y heeft het voornemen om een windmolen te realiseren waarvan de opbrengst het eigen verbruik overstijgt. Deze windmolen kent een dermate grote tiphoogte dat de NSW-gerangschikte gronden van landgoed X binnen de berekende virtuele cirkel komen te liggen.

Deze situatie levert geen problemen op voor de rangschikking van landgoed X. Het leidt wel tot een NSW-onttrekking voor landgoed Y. Dit ligt anders wanneer de grond waarop de windturbine wordt geplaatst, kort daarvoor onder de NSW gerangschikt is geweest als deel uitmakende van landgoed X.

Maar wat wordt verstaan onder ‘op grote schaal’ en wat zijn de gevolgen voor de rangschikking? Als op een (deel van een) NSW-landgoed een windmolen wordt geplaatst waarvan de verwachte opbrengst het eigen elektriciteitsgebruik overstijgt, zal het betreffende gedeelte van het landgoed worden onttrokken aan de werking van de NSW. De fiscale faciliteiten kunnen dan alsnog worden ingevorderd of verschuldigd zijn. Hoe groot het deel van het landgoed is dat onttrokken wordt, is afhankelijk van het aantal windmolens en de omvang ervan.

Onttrekking van (een deel van) het landgoed aan de werking van de NSW vindt dus alleen plaats als de verwachte opbrengst van de windmolen het eigen gebruik overstijgt. Dit impliceert dat kleinschalige windmolens, zoals bij boerderijen staan, toegestaan zouden moeten zijn onder de werking van de NSW. Net als bij zonnepanelen is het onduidelijk wat hierbij precies wordt gerekend tot opwek voor eigen gebruik, wanneer het eigen gebruik wordt overstegen en hoe dit vastgesteld wordt. Ook is onduidelijk hoe omgegaan wordt met een windmolen die voorziet in energie voor meerdere opstallen op een landgoed.

Bij de plaatsing van windmolens op een NSW-landgoed waarvan de verwachte opbrengst het eigen gebruik overstijgt, wordt een oppervlakte aan de rangschikking onttrokken die wordt berekend op basis van een virtuele cirkel om de windmolen. De onttrekking vindt plaats op grond van het rangschikkingsbesluit.

Hoe zit het met grensgevallen, zijn er gevolgen voor een NSW-rangschikking als een aangrenzende grondeigenaar overgaat tot de realisatie van windmolens? In de twee casussen (kaders) wordt deze vraag beantwoord.

Het advies is om altijd een ‘Melding Voorgenomen handeling’ in te dienen

Melding Voorgenomen handeling

Het systeem van de NSW gaat ervan uit dat de eigenaar zelf dient te beoordelen welke handelingen gevolgen zullen hebben voor de rangschikking. Omdat er situaties zijn die bij de eigenaar kunnen leiden tot onzekerheid over de gevolgen voor de rangschikking, zoals bij het voornemen tot de plaatsing van zonnepanelen of windmolens, is in de wet bepaald dat de eigenaar een verklaring kan aanvragen dat een door hem voorgenomen handeling niet zal leiden tot (gedeeltelijke) onttrekking van de rangschikking. Het advies is om deze ‘Melding Voorgenomen handeling’ altijd in te dienen. Dit ter voorkoming van onaangename verrassingen achteraf. Na de beoordeling ontvangt de eigenaar een ‘Verklaring van (geen) bezwaar’. De verklaring is een beslissing waartegen bezwaar en beroep openstaat.

¹⁾ Dit artikel is tot stand gekomen in samenwerking met Patrick de Groot, rentmeester bij Eelerwoude, op basis van contacten van FPG met de RVO en het artikel dat FPG in 2020 publiceerde over zonnepanelen en de NSW.

²⁾ Artikel 6 van het rangschikkingsbesluit heeft betrekking op kampeerterreinen, die onder voorwaarden toegestaan zijn op NSW-landgoederen.

³⁾ In artikel 5 van het rangschikkingsbesluit is bepaald wat in ieder geval niet beschouwd wordt als inbreuk makend op het natuurschoon.

Lees een uitgebreide versie van dit artikel op: www.grondbezit.nl/nl/nieuws





Het Lankheet blijft innoveren

Bijpraten met Eric Brinckmann over landgoed Het Lankheet leidt ook nu weer tot verrassingen. Minstens vier nieuwe projecten heeft hij te melden.

Drs. Hans Kamerbeek,
onderzoeker landgoederen

Het begon met de herontdekking van vloeiweden en hun betekenis voor bodemkwaliteit, biodiversiteit, bestrijding van schadelijke insecten en droogte. Erkenning alom. De vele vormen van Europese vloeiweden zijn genomineerd als Unesco Immaterieel Erfgoed. Het Waterpark van Het Lankheet werd onlangs genomineerd voor de jaarprijs van het Nationale Deltacongres.

Brinckmann maakt zich zorgen en heeft vele cijfers paraat: "De agrarische sector heeft nu zes keer zoveel energie nodig als in 1953 voor dezelfde eenheid landbouwproduct. Toen was de bodem veel vruchtbaarder met veel meer organische stof en bodemleven. Daarbij past het nieuwe project: een coöperatieve boerderij onder de naam Noaberboeren. Zij willen een buffer vormen tussen landbouw en natuur." Haagse debatten spreken over Landschapsgrond. FPG-kringen bepleiten een boerenlandgoed, een fiscale faciliteit, die mogelijkheden biedt tot invulling van landschapsgrond.

Sensorisch Landschap

Een tweede innovatie heet Sensorisch Landschap. Brinckmann: "Dat begon op Het Lankheet om de effecten van weide-

bevoeiing te meten. Het is uitgegroeid tot bodemonderzoek onder leiding van het Overijssels Particulier grondbezit op 133 locaties in Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant, met als doel boeren en grondbezitters snel en goedkoop informatie te verschaffen over de bodemkwaliteit. Op de proefvelden onderzoekt Datura, een spin-off van Wageningen UR, ecosysteemdiensten met twee betaalbare technieken, namelijk eDN analyse van alle bodemleven en cheap-tech sensoren die vocht meten en CO₂." De data van de proefvelden moeten leiden tot indicatoren voor de Open Bodem Index (OBI: openbodemindex.nl).

Energietransitie

Een derde innovatie heet Biomeiler en levert basiswarmte uit compost. De 15 jaar oude, elektrische warmtepomp springt enkel bij als het nodig is. Brinckmann: "De Biomeiler is een composthoop van 80 m³ en drie meter hoog die voor 70 procent uit houtsnippers en 30 procent uit riet of bermmaaisel bestaat. In de Biomeiler zitten twee warmtewisselaars die water leveren tussen 40 en 60 graden Celsius. Genoeg voor twee jaar verwarmen van het veldwerkcentrum op het landgoed, een woning of boerderij. Na twee jaar resteert 40 m³ compost die de Noaberboeren op de tuinderij gebruiken. Wij gaan nu de terugverdientijd volgen.

Dankzij de grote inzet van mijn zwager Bernard Rouffaer is de vereiste meet- en regeltechniek op orde."

Eigen bier

Een vierde innovatie is de start van een kleine bierbrouwerij op de houtwerf aan de beek, waar platbodem de Buurser Pot zijn domicilie heeft. Een aantal vrijwilligers is bierbrouwer geworden. De productie is voor eigen gebruik, voor de schippers, gidsen, bevoeiers en relaties. De brouwers gebruiken ingrediënten van het landgoed. Verder heeft Het Lankheet met Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten een samenwerking opgezet onder de naam De Groene Waaier, met als doel om de gemeente Haaksbergen groener en natuurlijker te maken. Het Lankheet groeit en telt sinds kort 585 hectare, waarvan 390 hectare bos, 160 hectare landbouw met 20 hectare vloeuweide, 30 hectare heide en vennen en 5 hectare rietfilters. De oorspronkelijke havezate werd in de 19e eeuw afgebroken, maar het familie-landgoed beschikt over een groot Noors houten jachthuis uit 1923.

Meer informatie



Aandeel agrariërs in grondaankopen slinkt

Agrariërs lijken minder landbouwgrond te kopen. Tegelijk is er een toename in de aankoop van landbouwgrond door investeerders, natuurorganisaties en overheden. Opvallend is ook dat de provincies sinds de opheffing van de Dienst Landelijke Gebied in 2015 een veel actievere rol hebben in het aankopen van landbouwgrond.

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

Landbouwgrond is een schaars goed en er vindt dan ook slechts beperkte handel in plaats. Echter, het eigendom van landbouwgrond is in de afgelopen tien jaar wel veranderd.

Deze veranderingen vinden plaats in een tijd waarin Nederland voor een reeks uitdagingen staat die mogelijk ook het landgebruik zullen veranderen. Dat varieert van het streven naar voldoende betaalbare woningen en de overstap naar duurzame energieproductie, tot de transitie naar circulaire landbouw met behoud van een gezonde en diverse natuur. Gezien deze grote transformatie hebben het Kadaster en de Wageningen Universiteit onderzoek gedaan naar wie de actieve kopers zijn van landbouwgrond en wat hun motieven zijn. Daaruit blijkt dat boeren de afgelopen jaren minder landbouwgrond hebben gekocht (figuur 1). Hun aandeel in de totale handel is in de afgelopen vier jaar gedaald van 59 naar 49 procent. Deze daling is zowel in relatieve als in absolute termen aanzienlijk. De reden achter deze daling is niet onderzocht.

Aandeel beleggers groeit

Aan de andere kant zien we dat

investeerders een steeds grotere rol spelen op de markt voor landbouwgrond. In deze periode werd ongeveer een kwart van de verhandelde landbouwgrond gekocht door beleggers, natuurorganisaties, overheden en andere investeerders. Het grootste segment binnen deze groep wordt gevormd door 'Belegging', met 9 procent van het totaal.

De groep beleggers kenmerkt zich door diversiteit in aard en doelstellingen. Aankopen in dit segment dienen als een investering, waarbij de uiteindelijke doelen variëren. Die doelen lopen uiteen van het mogelijk maken van liefdadigheid en het verwezenlijken van idealistische overtuigingen zoals de transitie van landbouw, tot het behalen van een financieel rendement of een combinatie hiervan. In de meeste gevallen blijft de grond duurzaam in gebruik voor de landbouw.

De overgebleven kwart van de kopers kon volgens de toegepaste methodiek niet aan een specifiek segment worden toegewezen. Het betreft vooral particuliere kopers en relatief kleine grondtransacties. Het is daarom aannemelijk dat ook hier een aanmerkelijk deel van de kopers agrariër is. In de periode 2012-2022 daalde het landbouwsegment aanzienlijk in de mobiliteit van landbouwgrond, terwijl het aandeel van de drie andere segmenten

– 'Belegging', 'Natuur', en 'WoonWerk' – is gegroeid (figuur 2).

Provincies veel actiever

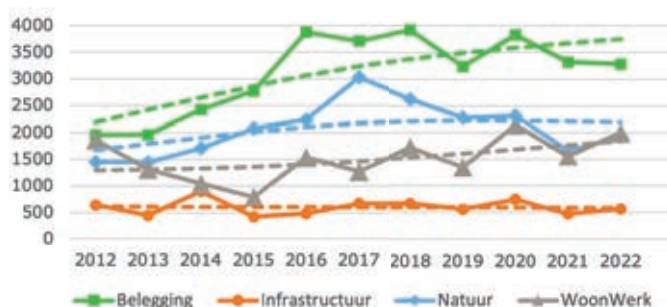
Opvallend is de veranderde rol van de overheden. Na de opheffing van de Dienst Landelijke Gebied (DLG) in 2015 zijn provincies een veel actievere rol gaan spelen. Dit komt duidelijk naar voren in de groei van de aankopen van landbouwgrond door provincies, die toenam van gemiddeld ongeveer 500 hectare per jaar in de periode 2012-2014 tot gemiddeld bijna 1.200 hectare per jaar in de jaren 2015-2022. Per saldo is de handel in landbouwgrond in Nederland de afgelopen tien jaar aanzienlijk veranderd. Met de grote uitdagingen die op stapel staan voor het landgebruik, is het belangrijk om te begrijpen wie de belangrijkste spelers op de markt zijn en wat hun motieven zijn.

** Dit artikel is gebaseerd op het Kadaster-themabericht 'Agrariërs verwerven meeste landbouwgrond, maar hun aandeel daalt' van P.P. Kuiper, L. Prins, J. Woltjer en M.J. Voskuilen.*

Bron figuren: Kadaster en Wageningen Economic Research.



Figuur 1: Totale mobiliteit landbouwgrond en mobiliteit segment Landbouw (ha), 2012-2022



Figuur 2: Mobiliteit landbouwgrond (ha), 2012-2022¹⁾

¹⁾ De stippellijn geeft de trendontwikkeling van de grondbiliteit weer.

Agrarische grondprijs gedaald

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het tweede kwartaal van 2023 uitgekomen op 73.600 per hectare. Dat is 7,3 procent lager dan in het eerste kwartaal van 2023 en vrijwel gelijk aan 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 daalde in het tweede kwartaal van 2023 met 8 procent naar 84.900 euro per hectare (figuur). Dat is een fractie boven de gemiddelde prijs over heel 2022 van 84.500 euro per hectare.

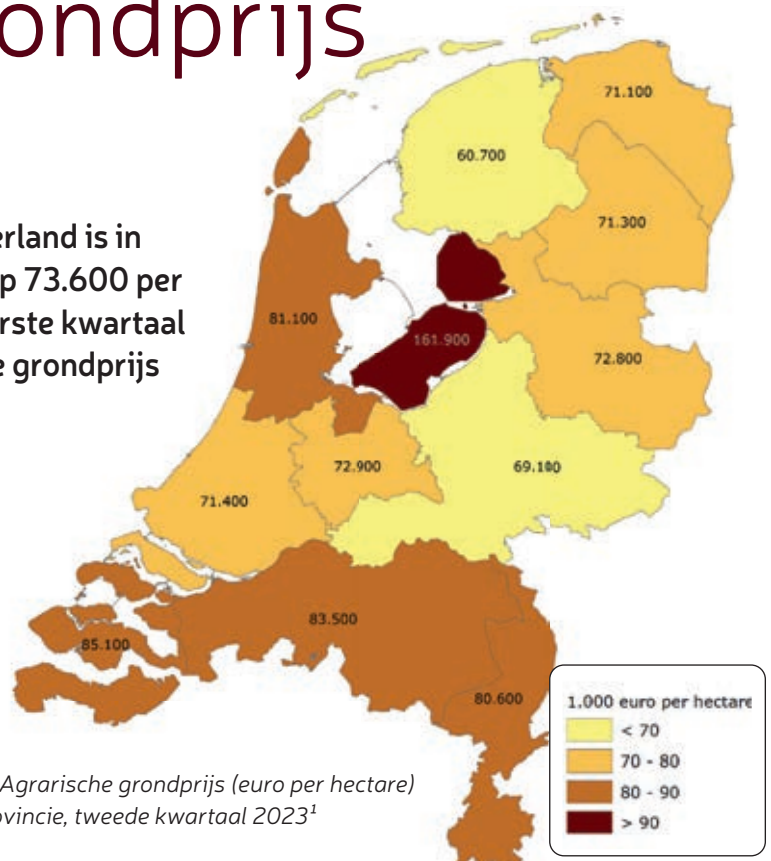
De gemiddelde prijs van grasland is in het tweede kwartaal van 2023 met 1,2 procent afgenomen tot 68.000 euro per hectare. Dat ligt nog 2,7 procent boven de gemiddelde prijs van grasland over heel 2022 van 66.200 euro per hectare.

De gemiddelde prijs van snijmaaisland is in het tweede kwartaal van 2023 met 5,8 procent gezakt tot 73.000 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 tweede kwartaal van 2023 is 6.800 hectare landbouwgrond verhandeld, dat is bijna 200 hectare (2 procent) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2022. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2022 Q3 tot en met 2023 Q2) is in totaal 29.100 hectare grond in andere handen over-

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



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

gegaan. Dat is 1.200 hectare (4 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 1,62 procent, tegen 1,68 procent in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Provinciale grondprijs

De gemiddelde agrarische grondprijs liep in het tweede kwartaal van 2023 uiteen van 60.700 euro in Fryslân tot 161.900 euro per hectare in Flevoland (kaart). In de drie zuidelijke provincies en in Noord-Holland lag de grondprijs tussen ongeveer 81.000 en 85.000 euro per hectare, en in de overige zes provincies lag de prijs rond 70.000 per hectare. De landelijke agrarische grondprijs is in het tweede kwartaal van 2023 met ruim 7 procent gedaald, terwijl de grondprijs in slechts vier provincies licht is afgenomen: in Drenthe, Noord-Holland en Zuid-Holland rond 1 procent, en in Zeeland met 3 procent. De reden is dat de provinciale kwartaalprijsen (kaart) zijn berekend als het voortschrijdende gemiddelde

Bron figuur en kaart: Kadaster en Wageningen Economic Research

Voetnoot:

¹ De provinciale grondprijzen (kaart) zijn berekend als het voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen. De grondprijs in het tweede kwartaal van 2023 is de gewogen prijs van de kwartalen 2022Q3 tot en met 2023Q2.

Heerlijke rechten bestaan wel dégelijk nog

Er bestaat veel onduidelijkheid over heerlijke rechten. Wat zijn dat eigenlijk en zijn ze wel of niet afgeschaft? Als ze niet zijn afgeschaft, hoe kun je dan aantonen dat je de eigenaar ervan bent?

Mr. Jeroen van Wassenauer¹⁾, redacteur De Landeigenaar

Het stelsel van heerlijke rechten kwam op na de val van het West-Romeinse rijk in 476. Toen ontstond het leenstelsel van delegeren van macht door de keizer aan vertrouwelingen, om de lokale uitvoering ervan mogelijk te maken. Het betrof dus een persoonlijk recht op basis van het leenstelsel, het stond los van het eigendom van de grond. De keizer bleef eigenaar van de grond, ook al viel het eigendom in later eeuwen veelal alsnog toe aan de heer. Ook als men dan vervolgens het eigendom verkocht, kon men Heer of Vrouwe blijven. De Heer of Vrouwe oefende de daaraan verbonden zogenoemde heerlijke rechten uit, die van oorsprong economisch van aard waren.

Het kan dus ook vandaag nog zijn, dat een niet-eigenaar van een perceel daar wél de heerlijke rechten van bezit en die verpacht of verhuurt, bijvoorbeeld het visrecht. Dat zijn zogeheten 'oude zakelijke rechten'. Het bestaan daarvan kan een buitenstaander niet altijd vaststellen door inzage in het kadaster. Veelal wordt ook tegenwoordig nog de eigenaar van zo'n heerlijk recht Heer of Vrouwe genoemd en voert dat ook in zijn of haar naam.

Met name na de Tweede Wereldoorlog werd het voeren van de titel 'Heer van...' of 'Vrouwe van...' veelal maar beter achterwege gelaten, net als adellijke titels. Ook hier lijkt echter te gelden dat er zich sinds eind jaren '90 een kentering in de belangstelling voordoet. Toegenomen zelfbewustzijn en historisch besef zullen daaraan zeker hebben bijgedragen.

Wel of niet afgeschaft?

Er bestaat wat onduidelijkheid of de heerlijke rechten wel of niet zijn afgeschaft. Dat is niet

verwonderlijk, want ze zijn wel afgeschaft, maar korte tijd later ook weer herboren. In 1798 zijn in de staatsregeling de heerlijkheden en heerlijke rechten afgeschaft. Bij Souverein Besluit van 26 maart 1814 heeft koning Willem I vastgesteld dat hij misschien niet de heerlijkheden als zodanig herstelt, maar dat wel: de regten van jagt, visscherij, [etc] door de [voormalige] eigenaren der heerlijkheden worden behouden en dat alle voormalige heerlijkheden, welke door combinaties met andere jurisdicties [=gemeentes uit 1810] zijn vermengd, worden gescheiden en op zichzelf gebracht.

Voor deze rechten geldt dat ze onder algemene titel kunnen overgaan en dat ze zijn blijven bestaan ook zónder dat ze in het Kadaster zijn bijgeschreven. Artikel 150 van de Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek (1969) verklaart de van vóór 1838 bestaande oude zakelijke rechten tot registergoederen. Dat betekent dat hun bestaan wordt erkend en dat levering (derhalve niet de verkrijging onder algemene titel) slechts kan geschieden door een notariële akte, gevolgd door de inschrijving in de openbare registers (kadaster). Het felbegeerde jachtrecht is overigens al dik 100 jaar geleden als heerlijk recht bij wet afgeschaft en leeft nu voort als eigendom van de landeigenaar, die het kan verpachten aan derden.

Heer of Vrouwe

Een andere zaak is het voeren van de titel Heer of Vrouwe. In verband met de wettelijke regels inzake het naamrecht geldt dat deze titel formeel geen deel uitmaakt van de naam. Dat is dus anders dan bij een adellijke titel. Daarom wordt bij de titel Heer of Vrouwe het systeem gehanteerd dat de betreffende persoon de familienaam voert en daaraan de naam van de heerlijkheid toevoegt.

Daaraan kan dan - in meer formele stukken - ook worden toegevoegd: 'Heer van...' etc.'

Dat is door de Hoge Raad van Adel gesanctioneerd in de gevallen waar duidelijk is dat van een lange en onbetwiste successie binnen de familie sprake is. Dat heet dan: 'X, zich noemende en schrijvende X van Amsterdam, heer van Amsterdam'.

Het bewijs aanvoeren van het bestaan van heerlijke rechten is een zeer weerbarstige bezigheid.



Ondergewaardeerde braam hoort in Nederlandse natuur

Bramen zijn lang niet altijd een teken van verstoring. Nederland is van nature een echt bramenland met ruim 200 verschillende soorten. Een nieuwe brochure van Kennisnetwerk OBN legt uit waarom beheerders de braam zouden moeten koesteren.

Koen Moons, tekstschrijver voor VBNE & OBN Natuurkennis

In het natuurbeheer en -beleid waart het schrikbeeld van 'bramen & brandnetels' al vele decennia rond. Ook in de politiek wordt dit beeld vaak aangehaald als ongewenst effect van een teveel aan stikstof in een natuurgebied. Deze suggestie is onjuist en ongelukkig, stellen onderzoekers in de OBN-brochure *Bramenland Nederland*, soortenrijkdom en natuurwaarde. In ons klimaat zijn bramen van nature prominent aanwezig. Bovendien leidt een focus op de braam in de stikstofdiscussie de aandacht af van de werkelijke, ernstige effecten van voortgaande stikstofdepositie en verzuring op de natuur.

Bramenland Nederland

Bovendien bestaat 'de braam' niet; Nederland kent meer dan 200 verschillende soorten! De grote soortenrijkdom aan bramen gaat samen met een brede variatie aan specifieke groeiplaatsen. Tal van bramensoorten zijn karakteristiek voor oude cultuurlandschappen en bossen met hoge natuurwaarde. Boomkijkers maken bijvoorbeeld dankbaar gebruik van de bescherming die de stekels van de braam bieden, reeën en herten eten de bladeren, vlinders en andere insecten halen nectar uit de bloemen van de braam en vogels en zoogdieren eten de vruchten. Van verschillende sprinkhanen is bekend dat ze bramen graag gebruiken als baltsplaats. De brochure *Bramenland Nederland* beschrijft hoe de grote soortenrijkdom van bramen in Nederland en buurlanden het gevolg is van bijzondere genetische, morfologische en ecologische eigenschappen van bramen. Ook worden de karakteristieke bramenflora's van afzonderlijke landschappen in Nederland beknopt beschreven. 'Ken de verschillende soorten



Verbraamde natuur in een relatief open eikenbos. Foto: Wageningen University&Research

bramen die aanwezig zijn en begrijp welke soorten van groot belang zijn voor de biodiversiteit in het beheergebied of de regio', is de boodschap van de auteurs.

Ingrijpen vaak niet nodig

De auteurs roepen beheerders op niet te snel de bosmaaier ter hand te nemen. Neem alleen maatregelen om bramen terug te dringen of te bestrijden in gebieden met een hoofdfunctie natuur als dat nodig is om andere, kwetsbaardere natuurwaarden te behouden, zoals voorjaarsflora en zoomvegetaties. Als overwogen wordt om maatregelen te nemen om bramendominantie te verminderen, beoordeel dan eerst de oorzaak van de bramengroei en welke soorten betrokken zijn. Als het vooral om leembos- of woudbramen gaat, betreft het waarschijnlijk een natuurlijke situatie. Bramengroei maakt normaal gesproken deel uit van de natuurlijke dynamiek van het bos op geschikte bodems en is tijdelijk van aard. Bij natuurontwikkeling op voormalige akkers en cultuurgraslanden is vestiging en uitbreiding van bramen een natuurlijk proces. Extensieve begrazing in een vroeg stadium zorgt voor een min of meer stabiele verdeling van kortere vegetaties en struikgewas.

De onderzoekers maken voor één soort een uitzondering: de dijkviltbraam, een invasieve exoot. Bestrijd deze zo vroeg mogelijk, vooral op de hogere zandgronden waar inheemse (braam)soorten kunnen worden verdrongen.

Publicatie: *Bramenland Nederland*.



Webinar over bramen

OBN Kennisuur 'De ene braam is de andere niet'

Datum: 19 oktober

Tijd: 16:00 – 17:00 uur

Deelname: gratis

Aanmelden: via natuurkennis.nl/activiteiten

Natuurherstelwet **herstelt niet** het vertrouwen van eigenaren

Het Europees Parlement heeft afgelopen juli voor de Europese Natuurherstelwet gestemd, ondanks een negatief advies van de Commissies Landbouw, Visserij en Leefmilieu. Nu moet de tekst nog onderhandeld worden met de EU-lidstaten die eerder een andere tekst wel goedkeurden. Zonder draagvlak zal de natuurherstelwet echter een dode letter blijven.

Dr. Jurgen Tack,
wetenschappelijk
directeur European
Landowners'
Organization (ELO)

De wet, die bindende doelstellingen wil invoeren om de natuur in Europa te herstellen, werd een groot twistpunt in het Europees Parlement toen de Europese Volkspartij (EVP) er fel campagne tegen voerde. Hun poging om het voorstel te verwerpen werd uiteindelijk verworpen: 312 leden stemden voor de verwerping, 324 tegen en 12 onthielden zich van stemming.

De wet wil de drastische achteruitgang van de natuur in Europa keren. Vandaag wordt slechts 15 procent van de beoordeelde habitatten beschouwd als zich bevindend in een goede toestand. Ook bestuivers zoals bijen en andere insecten staan onder toenemende druk. Herstelinspanningen zijn ook nodig om Europa te helpen om de klimaatverandering aan te pakken. Gezonde en diverse bossen kunnen bijvoorbeeld meer koolstof opslaan en zijn beter bestand tegen de gevolgen van bosbranden.

Overeenstemming over doel

Over de doelstelling van de wet, het beschermen van onze biodiversiteit en het bestrijden van klimaatwijziging, is zo goed als iedereen het eens, ook de tegenstanders van de natuurherstelwet. De wijze waarop dit dient te gebeuren is evenwel onderdeel van een veel groter debat, dat ook gelinkt is aan voedselproductie, koolstofopslag, gebruik van pesticiden en het gebruik van innovatieve technieken in de landbouw. Vanuit de ELO kunnen we alleen maar vaststellen dat landeigenaren, landbouwers, jagers en andere betrokkenen op het platteland weinig tot niet bevraagd zijn. Hierdoor groeit dan ook weerstand. Niet alleen in Nederland maar over geheel Europa. Op 13 juli postte ik op LinkedIn:

“Op dinsdag keurde het Europees Parlement de natuurherstelwet goed. Natuurverenigingen reageerden verheugd. Hebben ze werkelijk de tekst gelezen? Wanneer private bedrijven dergelijke tekst hadden goedgekeurd zouden ze beschuldigd worden van ‘greenwashing’.”

De ELO waarschuwde de politieke partijen in het Europees Parlement dat het goedkeuren van de natuurherstelwet zonder een breed gedragen akkoord van de betrokken partijen, geen goede zaak is. Zonder draagvlak zal de natuurherstelwet immers een dode letter blijven.

De vraag stelt zich nu of de natuurherstelwet, na de vele amendementen, nog veel inhoud heeft. De oorspronkelijke tekst van de Europese Commissie werd sterk afgezwakt. De tekst waarover het parlement het eens is geworden stelt eigenlijk niet veel meer voor.

Toch werd opnieuw een kapstok gecreëerd waarvan je zeker kan zijn dat die gebruikt en misbruikt zal worden om allerlei nationale regelgeving door te drukken die niet altijd een direct verband houdt met de door het Europees Parlement goedgekeurde tekst.



Bij landeigenaren en andere betrokkenen op het platteland groeit de weerstand tegen de wijze waarop de natuur hersteld moet worden. Foto: iStock

Stichting Boswerk financierde werkgelegenheidsprojecten

Jarenlang financierde het Fonds Stichting Boswerk kleinschalige additionele projecten die werkgelegenheid in de bos- en natuursector bevorderen. In dit fonds was het tegoe van de jaren geleden ontbonden Stichting Boswerk ondergebracht. Inmiddels zijn alle geldmiddelen besteed en lopen de laatste vier projecten op hun eind.

Ing. Peter van
Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Een groep van vijf personen met afstand tot de arbeidsmarkt deed vorig jaar diverse klussen in de bossen van Landgoed Deelerwoud. Ze werkten niet alleen, ze deden ook ervaring met en kennis over het werk in de bosbouw op. Stichting Boswerk voorzag in een deel van de kosten van het project. Deelerwoud deed het project in nauwe samenwerking met Stichting Driestroom, die geschoolde begeleiders leverde en de kandidaten selecteerde. "Een goede begeleiding is essentieel", vertelt George Borgman, die het project heeft begeleid. Hij zorgde zelf als vrijwilliger voor de vakinhoudelijke instructie en kennisoverdracht. Hij leerde de medewerkers bijvoorbeeld snoeien en boomsoorten te herkennen. Landgoed Deelerwoud

Alle vijf de tijdelijke medewerkers hebben na afloop van het project werk gevonden

stelde de werklocaties beschikbaar, leverde waar nodig een trekker met chauffeur en verzorgde de algemene projectleiding.

Goede begeleiding

De oorzaken dat de vijf tijdelijke medewerkers een afstand hebben tot de arbeidsmarkt zijn heel divers, maar voor alle vijf gold dat ze een vak wilden leren. In de dagen dat ze op Deelerwoud waren, leerden ze onder andere het aanplanten van meidoorns en laanbomen, het snoeien van brandweerroutes, het opruimen van verouderde wilddrasters en het bestrijden van prunusopslag. "Ze waren leergierig en ze wisten zich binnen de gepresenteerde werkzaamheden prima te ontwikkelen", blikt Borgman terug.

Daarnaast was het belangrijk dat ze konden wennen aan zaken als op tijd komen en opdrachten uitvoeren.

Volgens Borgman kunnen meer landgoederen baat hebben bij het inschakelen en begeleiden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hij benadrukt wel dat aan twee voorwaarden moet worden voldaan: sociale begeleiding en vakinhoudelijke begeleiding. "Als aan die voor-

Stichting Boswerk

Eigenaren van bos en natuurterreinen, werknemersorganisaties en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) richtten in 1982 de Stichting Boswerk op. Doel van de stichting was het bevorderen van een structureel gezonde werkgelegenheidssituatie in bossen en landschapselementen ten behoeve van de instandhouding van bos en landschap.

Een van de redenen van de oprichting was een tekort aan medewerkers in de sector.

Jarenlang financierde de stichting

additionele werkzaamheden in bos en natuur, op tijdelijke basis.

De stichting is inmiddels ontbonden, maar de middelen die resteerden na de ontbinding zijn blijvend ingezet voor kleinschalige projecten die werkgelegenheid in de bos- en natuursector bevorderen. In 2021 konden hiervoor voor het laatst projecten worden ingediend. Deze zomer lopen die projecten op hun eind. Nu alle geldmiddelen zijn besteed wordt de stichting opgeheven.



Twee deelnemers op Landgoed Deelerwoud met achter hen een proefpilot voor wildafweer die ze hebben gemaakt. Achter hen hun begeleider van Stichting Driestroom. Foto: George Borgman

waarden is voldaan, is het zeker aan te raden deze mensen in te zetten om een vrijwilligersgroep te vormen of als aanvulling op een bestaande vrijwilligersgroep.”

Eind vorig jaar is het project afgerond. Alle vijf de tijdelijke medewerkers hebben na afloop van het project werk gevonden, van een reguliere baan of uitzendwerk, tot zzp-werk in een tuin op een landgoed. “Dat is een geweldig resultaat”, concludeert Ronnie van Woudenberg, die ‘vereffenaar’ is van de gelden van Stichting Boswerk.

Projecten afgerond

Het is een voorbeeld van een project waaraan de stichting financieel heeft bijgedragen. Het project deed in 2021 mee met de laatste ronde waarin projecten konden worden ingediend. De stichting verleende toen een financiële bijdrage aan vier projecten (kader). Een voorwaarde voor een financiële bijdrage is dat de projecten additioneel van aard zijn op het reguliere werk van de opdrachtgever. Drie deskundigen uit de praktijk van de bos- en natuursector beoordelen de projecten voordat een bijdrage wordt verleend.

Een van de projecten is nog niet afgerond: verbreding en vernieuwing van de website van de AVIH, de brancheorganisatie van bosbouw-

bedrijven. De AVIH wil met dit project het werk in de bos- en houtsector aantrekkelijker presenteren voor jonge professionals, omdat er nu sprake is van vergrijzing.

De AVIH bracht eerder het boek ‘Hout heeft de toekomst’ al uit met dat doel en wil als tweede stap ook de website in overeenstemming brengen met de aansprekende inhoud en toon van het boek door deze eenvoudiger, toegankelijk en herkenbaar te maken voor toekomstige bosprofessionals.

Laatste vier projecten afgerond

De laatste vier projecten die een bijdrage ontvingen van de Stichting Boswerk worden nu afgerond.

Naast het project bij Stichting Huis Deelerwoud betrof het een project om stageplekken voor mbo-studenten Bos- en Natuurbeheer te realiseren in bos en natuurterreinen. Een ander project was het verkennen van de mogelijkheid voor het opzetten van een werkgeverslijn cao Bos en

Natuur voor particuliere bos- en natuurterreineigenaren, met als doel het bevorderen van goed werkgeverschap. De FPG was een van de indieners van het project. De resultaten van de verkenning geven aanleiding tot een vervolg.

Tot slot verstrekke de stichting een financiële bijdrage voor het vernieuwen en verbreden van de website van de Algemene Vereniging Inlands Hout (AVIH).

Het gaat om een gemiddelde stalbezetting in 2015 en niet om het exacte aantal dat er per 2 juli 2015 stond

Verdeling fosfaatrechten bij een pachtafhankelijk opstalrecht

Vorig jaar heeft de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden geoordeeld dat een verpachter geen aanspraak kan maken op de fosfaatrechten die rusten op een ligboxenstal die de pachter op basis van een pachtafhankelijk opstalrecht heeft gebouwd.

De uitspraak was een tussenuitspraak. Het ging om een hoevepachtovereenkomst, waarbij meerdere gebouwen bij de melkveehouder in gebruik waren: verpachte bedrijfsgebouwen naast een ligboxenstal waarvoor een opstalrecht gevestigd was. Er moest nog worden vastgesteld welk aandeel in de fosfaatrechten op de gepachte gebouwen rust en welk aandeel op de ligboxenstal.

Dat heeft geleid tot een volgende tussenuitspraak.² Daarin heeft het hof geoordeeld dat het aandeel in de fosfaatrechten als volgt moeten worden toegerekend: op basis van het melkvee (aantal GVE naar diercategorie) waarop de fosfaatrechten zijn toegerekend en de aanwezigheid van GVE in de melkveestallen. Voor het aantal GVE gaat het om het gemiddelde aantal dieren per stal in 2015 op basis van de gecombineerde opgave van 2016.

Hieruit volgt dat er dus alleen fosfaatrechten worden toegerekend aan de gebouwen waarin daadwerkelijk melkvee, inclusief jongvee, heeft gestaan. Machineberging en dergelijke wordt niet meegeteld bij deze berekening.

Op basis van deze uitspraak lukte het partijen niet om zelf tot een berekening te komen. Onlangs is er een einduitspraak gedaan.³ In die uitspraak stelt het hof eerst de gemiddelde stalbezetting vast. Er stond alleen melkvee (diercategorie 100) in de ligboxenstal. Jongvee (diercategorie 101 en 102) was gehuisvest in de gepachte stallen. De fosfaatrechten van het jongvee worden aldus toegerekend aan de gepachte stallen. De verpachter heeft aanspraak op de helft van de daarop rustende fosfaatrechten (met de verplichting de helft van de waarde te vergoeden).

Mr. Els Harbers,
advocaat bij Vangoud
Advocaten

De pachter had nog aangevoerd dat ten tijde van de peildatum er vijf tot tien vaarzen in de ligboxenstal stonden voor het afkalveren. Het hof neemt dat niet mee. Het gaat om een gemiddelde stalbezetting in 2015 en niet om het exacte aantal dat er per 2 juli 2015 stond.

Waarde ondergrond

Verder telt de ondergrond van de ligboxenstal mee in de berekening van de oppervlakte gepachte grond. De verpachter had bepleit dat er een meerwaarde aan deze ondergrond zit en dat hiervoor een extra aanspraak zou gelden. Het hof wijst dat af, met onder meer als argument dat de in beginsel heldere verdeling tussen (de aanspraak die is toe te rekenen aan) grond en gebouwen (50/50) daarmee gecompliceerd zou worden, terwijl een voor de agrarische praktijk hanteerbare berekeningsmethode beoogd wordt.

Omdat de pachtkamer van de rechtbank in eerste aanleg had geoordeeld dat de verpachter ook aanspraak kon maken op de fosfaatrechten op de ligboxenstal, moet de verpachter dat deel van de betaalde vergoeding aan de pachter terugbetalen. dat het gepachte door de pachter voor eigen rekening en risico geëxploiteerd wordt, dan kan een verpachter gelijk hebben, maar geen gelijk krijgen.

Voetnoot:

¹ ECLI:NL:GHARL:2022:4228

² ECLI:NL:GHARL:2022:11161

³ ECLI:NL:GHARL:2023:4743

OVERWATER

RENTMEESTERSKANTOOR BV

sinds 1804



VASTGOEDADVISEURS - TAXATEURS - RENTMEESTERS

ZÉLF INZICHT IN UW BEZIT?



Met ons up-to-date contractbeheersysteem heeft u zélf online inzage in uw grond- en pachtzaken. Wij houden uw bezit actueel.

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

Overwater Rentmeesterskantoor

Rentmeester  RNV

Kerkstraat 54 | 3291 AM STRIJEN | 078-6749494 | www.ovtr.nl



Hoe verzeker je historisch vakmanschap?

Soms stap je ergens voor het eerst binnen en je weet, hier hoor ik thuis. Zo'n plek waarmee je je verbonden voelt is onvervangbaar. Maar niet onverzekerbaar, want met de specialistische kennis van Donatus wordt de herbouwwaarde van uw monument nauwkeurig getaxeerd en verzekerd. Daarbij kunt u rekenen op deskundig preventieadvies en bij schade kunt u erop vertrouwen dat wij voortvarend in actie komen. Zo voorkomen we erger en verzekeren we monumenten en kerken van een toekomst.

Nieuwsgierig?

Ontdek meer op www.donatus.nl.



donatus

verzekert kerken en monumenten



Groep zoekt grond

in langdurige huur / pacht / recht van opstal

Vereniging 'De paden op' zoekt plek voor een contemplatieve woongemeenschap, iets tussen een mini-buurtschap en een woongroep in.

Wat zoeken we?

Ongeveer 0.5 tot 2 hectare (land/bouw) grond op of rond de Veluwe in een langdurige overeenkomst, voor ten minste 10 jaar. Liefst in de buurt van een dorp of stad. Als wijziging van het bestemmingsplan nodig is, helpen we daar graag aan mee.

Waarvoor?

Om circulair en duurzaam te plaatsen:

- 8 tot 10 Tiny houses van 1 laag, 25-50m2 per woning, duurzaam geprefabriceerd (geen uitstoot van stikstof) en ingepast in het landschap
- Een gezamenlijk gebouw, duurzaam geprefabriceerd, voor gezamenlijke activiteiten met elkaar, bezoekers, buurt en burens
- met de mogelijkheid om enkele auto's te parkeren op eigen terrein (incl. enkele bezoekers).

Wie zijn we?

We zijn een groep volwassenen van gemiddeld 50 jaar oud die elkaar kennen van meditatie. We willen omstandigheden scheppen voor een contemplatief leven midden in de samenleving. We zoeken verstillend en een eenvoudig leven in kleine woningen, passend in het landschap, eventueel off grid, omgeven door een moestuin en voedselbos.

Contact

Op www.groepdepadenop.nl vindt u meer over wie we zijn en wat we zoeken. U kunt ons bereiken door een bericht te sturen aan groep.de.paden.op@gmail.com of te bellen met Silvie Walraven op nummer 06 33013975. We horen graag van u.

Nationaal Groenfonds **financiert ondernemers** bij transitie landelijk gebied

Het Nationaal Groenfonds wil groene 'doeners' die ecologie en economie verbinden, toegang bieden tot geld. Dat vertelde Rob van Eijck, investment manager van het Nationaal Groenfonds, op 24 juni jongstleden tijdens de Algemene Ledenvergadering van de FPG in het Nationaal Park De Hoge Veluwe.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Een belangrijk fonds van het Nationaal Groenfonds is het Investeringsfonds Duurzame Landbouw, kortweg IDL. Inmiddels maken al zo'n 600 agrariërs gebruik hiervan. "Ondanks de huidige onzekerheden voor hen komen er nog elke maand verzoeken binnen van agrariërs die gebruik willen maken van deze regeling", vertelde Van Eijck.

Bij het IDL gaat het om cofinanciering en betreft het altijd een achtergestelde lening. De rente van de lening is 1 procent en de looptijd maximaal twaalf jaar. Een IDL-lening vergroot de kans op een grotere financiering van een commerciële geldverstrekker.

Van Eijck noemde drie voorbeelden waarvoor een IDL-financiering is verleend: natuurbegraven als nieuwe economische drager, een voorfinanciering van een herbestemming van landbouwgrond naar natuur, en een natuurinclusieve kavelruil.

Van Eijck legde uit dat een financieringsverzoek goed onderbouwd moet zijn en dat bijvoorbeeld niet elke strostal wordt gefinancierd, maar alleen als goed onderbouwd is hoe die stal bijvoorbeeld bijdraagt aan biodiversiteit en dierenwelzijn. Het Nationaal Groenfonds financiert ook rode investeringen, maar alleen als die ondersteunend zijn aan het groen, zoals een gebouw op een natuurbegraafplaats of een ander type stal ten behoeve van de transitie van een veehouderijbedrijf. Investerings in 'rood' om 'groen' te kunnen betalen worden niet gehonoreerd.

Boeren rond Natura 2000

Een panel van drie leden vertelde over hun praktijkervaringen met de transitie: landgoedeigenaar Bibian van Rijckevorsel, veehouder Maurits Tepper, en LTO-bestuurder en melkveehouder Trienke Elshof. Ze waren het erover eens dat het

goed is om boeren rond Natura 2000-gebieden te behouden. "Als we het alleen hebben over natuurherstel, doen we de diversiteit van de boerenbedrijven in die gebieden tekort. Het is mogelijk om daar natuurboeren met gezonde bedrijven te behouden, terwijl de natuur erop vooruitgaat", stelde Elshof.

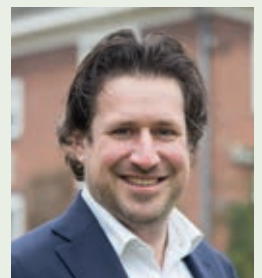
Het bedrijf van Tepper is daar een goed voorbeeld van. "Je moet daar alleen anders boeren dan gangbaar", stelde Tepper. "Je moet je in zo'n gebied afvragen: Hoe kan ik hier de samenleving faciliteren in de transitie?" Met het sluiten van de kringloop beperkt Tepper de stikstofemissie op zijn bedrijf met 70 procent.

Pachters enthousiasmeren

Van Rijckevorsel heeft de drie melkveehouders/pachters op zijn landgoed geënthousiasmeerd om deel te nemen aan het duurzaamheidsproject Brabants Bodem. "Dat is gelukt", vertelde hij met enige trots. Hij wil voor het Natuur Netwerk Brabant wel agrarische grond afwaarderen naar natuur, maar dan is er voor de pachter geen verdienmodel meer, doordat de opbrengst daalt. Daarom wil hij voor elke afgewaardeerde hectare een extra hectare natuurgrond terug.

"In de gebieden rond de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, waar de Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof loopt, zijn veel boeren met 'mooie initiatieven' voor transitie", gaf Elshof aan. "Maar nu kunnen ze niet vooruit, want er is nog onvoldoende duidelijkheid en de provincies wachten op het Rijk."

Van Rijckevorsel adviseerde eigenaren om een eigen visie te maken en om die voor te leggen aan overheden. "Als die aansluit op hun doelen is er niet bij elke bestemmingsplanwijziging opnieuw gedoe."



Bibian van Rijckevorsel: "Voor elke afgewaardeerde hectare wil ik een extra hectare natuurgrond terug." Foto: Michiel Elands

“Langetermijnvisie voor platteland ontbreekt”

Elsa Algra-van der Meulen MSc, stafmedewerker Het Friesch Grondbezit

Naam: Haye Ketelaar

Eigenaar van: “Een melkveebedrijf in Heeg.”

FPG-lid sinds: “Ik ben lid sinds april 2023, omdat het eigendomsrecht van boeren steeds meer onder druk komt te staan. Wij willen als boeren juist betrokken worden bij de plannen die worden gemaakt voor de inrichting van ons landbouwgebied. Ons doel is om ons bedrijf op een sterke en toekomstgerichte manier te kunnen blijven exploiteren.”

Mijn grootste passie: “Dat is ons melkveebedrijf, waar mijn gezin en ik ons elke dag met veel energie voor inzetten. We streven ernaar om ons bedrijf op een maatschappelijk verantwoorde manier in te richten, waarbij economische duurzaamheid van groot belang is. Daarnaast houden we ontzettend veel van winter- en watersport.”

Mijn grootste zorg: “Dat is de toenemende polarisatie in de politieke omgeving, hetgeen leidt tot ‘reparatiebeleid’. Het ontbreekt aan een duidelijke langetermijnvisie, waardoor er veel onzekerheid ontstaat. Dit heeft een negatieve impact op de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Specifiek voor ons agrariërs in het veenweidegebied is de toekomst onzeker.”

De FPG is voor mij: “Een belangrijke belangenbehartiger met een brede achterban die goed werk verricht in onze regio. Als agrariërs in het veenweidegebied liggen er veel uitdagingen voor ons. We hopen dat de FPG ons net dat extra steuntje in de rug kan bieden om samen deze uitdagingen aan te gaan.”

Foto: Niels de Vries

“Het eigendomsrecht van boeren komt steeds meer onder druk te staan”



Highlights

Maarten van Voorst Vader, manager public affairs
Midden Nederland

Goed rentmeesterschap

In alle provincies zijn de **nieuwe leden** van de **Gedeputeerde Staten** bekend. Op de website van het Interprovinciaal Overleg (IPO) kunt u de coalitieakkoorden van alle twaalf provincies teruglezen. Hierin staan veel zaken die van belang zijn voor u als beheerder van particuliere gronden en landgoederen. In de meeste provincies leveren de BBB, VVD en GroenLinks de meeste gedeputeerden. Dat is volgens de FPG een mooie mix voor beleid waar economie en ecologie samenkomt.

Respect voor eigendom

De vervroegde **Tweede Kamerverkiezing** vindt plaats op 22 november 2023. De laatste Tweede Kamerverkiezing vond plaats op 17 maart 2021. Normaal gesproken vindt de Tweede Kamerverkiezing om de 4 jaar plaats, of eerder als een kabinet valt en er ontbindingsverkiezingen worden gehouden. In aanloop naar de verkiezingen blijft de FPG haar standpunten op bijvoorbeeld **pacht, de wolf en boerenlandgoederen** delen met de politieke partijen en stakeholders, zodat hopelijk deze weerklinken in de verschillende verkiezingsprogramma's, dan wel in het nieuwe regeerakkoord.

Fiscaal evenwichtig beleid

Rijksmonumenten en beschermde natuurwaarden zijn onder andere dienend voor de **instandhouding** van het maatschappelijk en cultureel ensemble. De FPG, die hierin samen optrekt met de belangenverenigingen Bewoond Bewaard en de Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen (VPHB), organiseert op 15 en 29 september a.s. met het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een tweetal 'atelier-bijeenkomsten'. Hierin geven we elkaar een doorlichting van de wet- en regelgeving ten behoeve van de **instandhouding van rijksmonumenten** en NSW-landgoederen door particuliere eigenaren. De bedoeling is zoveel mogelijk (financiële) knelpunten op het gebied van verduurzaming van monumenten en de bredere zaken rondom de instandhouding van erfgoed en NSW-landgoederen weg te nemen.

Vereniging

Op zaterdag 24 juni jl. heeft de FPG een succesvolle **ALV en FPG-familiedag** georganiseerd. We waren te gast bij Nationaal Park De Hoge Veluwe. Vele leden zijn met hun (klein)kinderen aanwezig geweest. Naast het formele programma, waarin onder meer de financiële stukken zijn geaccordeerd, nam Rob van Eijck, investment manager van het **Nationaal Groenfonds**, ons mee in zijn inleiding over hun visie op de transitie van het landelijk gebied. Daarna hebben we een paneldiscussie gehad met de leden Bibian van Rijckevorsel, Maurits Tepper en Trienke Elshof over hoe zij vormgeven aan de transitie op hun landgoed of agrarisch bedrijf. Verder kon iedereen meedoen aan de **wandelsafari** met begeleiding en gids over het park.



Op 4 september organiseert de FPG een **werkbezoek** met demissionair staatssecretaris van Financiën Van Rij. Deze dag zijn we te gast bij Landgoed Eyckenstein (Utrecht) en bespreken we **box 3** en de fiscale regelingen voor het grondgebruik.

Pacht

LTO Nederland, de Bond voor Pachters en Erfpachters (BLHB), het Nederlands Agrarische Jongeren Kontakt (NAJK) en de FPG hebben gezamenlijk een visie opgesteld voor aanpassing van de pachtregelgeving. Partijen zijn het erover eens dat de huidige pachtregelgeving niet aansluit op de veranderingen in het landelijk gebied en op het agrarisch ondernemerschap. De organisaties doen voorstellen om kortdurende pacht onaantrekkelijker te maken en langdurende pacht juist meer aantrekkelijk. Daarnaast zijn er voorstellen om het mogelijk te maken dat grond beter beschikbaar kan komen voor bedrijfsmatige pacht en moet er ook meer ruimte komen voor het afspreken van duurzaamheidsvoorwaarden. Eind september spreken de partijen hierover verder met de demissionair minister van LNV, Piet Adema.

Grondeigenaar essentieel in gebiedsproces

Naam: Anne-Marie Majoie

Functie: regio adviseur BPG Vereniging landelijk Brabant

Eigenaar van: n.v.t.

Welk onderwerp vraagt nu uw aandacht en tijd?

“Het team van BPG Vereniging landelijk Brabant vertegenwoordigt particuliere grondeigenaren tijdens de gesprekken die nu in de verschillende gebieden plaatsvinden over de gebiedsgerichte aanpak (GGA).

In een schil rond de veertien Natura 2000-gebieden en nog drie andere kwetsbare natuurgebieden, is de provincie al in 2021 met het proces van een gebiedsgerichte aanpak (GGA) begonnen. In deze gebieden zoekt de provincie samen met stakeholders, waaronder het BPG, naar oplossingen voor urgente vraagstukken zoals stikstof, verdroging, klimaat en extensivering van de landbouw, om daarmee de kwaliteit van de natuur te kunnen waarborgen. Tot de stakeholders behoren naast het BPG onder andere gemeenten, ZLTO, Natuurmonumenten, het Brabants Landschap, Staatsbosbeheer en de waterschappen.”

Waarom is dat belangrijk voor grondeigenaren?

“Dit zijn voor particuliere grondeigenaren belangrijke processen om bij aangesloten te zijn omdat ze volgens mij vele kansen bieden om bepaalde gewenste en noodzakelijke ontwikkelingen op gang te brengen in en rondom de landgoederen.

De extensivering van de landbouw, stoppende boeren en piekbelasters zorgen ervoor dat er verschuivingen gaan optreden in grondposities. Hoe wordt daarmee omgegaan? Wat wordt de rol van de provincie en de gemeenten daarin? Dat zijn belangrijke vragen, die in de gebiedsprocessen naar voren komen, ook voor grondeigenaren.”

Wat doet BPG op dit onderwerp?

“Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau nemen wij deel aan de bijeenkomsten en brengen hierbij naar voren dat de grondeigenaar een belangrijke rol heeft in het gebiedsproces. De reden hiervoor is dat een land(goed)eigenaar vaak een langetermijnvisie heeft en zich daarbij niet op één enkel verdienmodel richt, maar streeft naar meer bronnen van inkomsten zoals pacht, natuurbeheer, recreatie of zorg. Deze multifunctionaliteit is vaak van belang



Foto: Natalie Leeuwenberg

bij het vinden van oplossingen voor de opgaves die zich voordoen.”

Wat is het doel van BPG hierbij?

“Naast het behartigen van de belangen van de particuliere grondeigenaren worden we door het actief deelnemen in deze processen nog meer zichtbaar in de regio. We streven er ook naar om grondeigenaren die nog geen lid zijn van BPG, aan ons te koppelen.”

Wat gaat de komende maanden gebeuren?

“In juli heeft de provincie Noord-Brabant de Houtkoolschets bij het Rijk ingediend, die tot stand gekomen is in samenwerking met natuur, water- en landbouwpartners. Deze schetst is een gecombineerde aanpak van natuur-, stikstof-, water- en klimaatdoelen én de transitie van de landbouw in Noord-Brabant.

Het pakket dat is ingediend betreft effectieve maatregelen om de doelen van het NPLG (Nationaal Programma Landelijk Gebied) te bereiken. Deze maatregelen omvatten een klein deel van de totaalopgave uit de Houtkoolschets. Het gaat nu om een bedrag van 252 miljoen euro, waarmee de provincie beperkt aanspraak maakt op het Transitiefonds gezien de totale opgave in het landelijke gebied. Ondertussen werken we in de GGA-gebieden verder aan visievorming en planuitwerking die uiteindelijk zullen resulteren in projecten die een oplossing gaan bieden voor de opgaves op het gebied van natuur, water, landbouw, etc. Door samen de brug te slaan tussen natuur, water, landbouw en andere opgaven, kunnen we solide oplossingen bereiken.”

Innerlijke beschaving

Meteen wanneer ze binnenkomt zie je het: een sterke vrouw met een evenwichtige, rustige en vriendelijke uitstraling. Rond de zestig zal ze zijn. We zijn uitgenodigd voor een etentje in het statige huis aan het park. De gastheer heeft mij aan tafel naast haar gezet. 'Jullie hebben elkaar vast genoeg te vertellen', zegt hij. We maken kennis en tussen de gangen door is er ruimte voor een gedachtewisseling. Al snel vinden we raakpunten. Het betreft onze interesse in politiek, in kunst en cultuur en tot mijn vreugde specifiek in het schrijverschap. Ze blijkt in de afgelopen twintig jaar zo'n twaalf romans geschreven te hebben. Dat vertelt ze zonder enige ophef. Wel met een kleine glimlach.

'Ik moest me nadat de kinderen uit huis waren echt invlechten in de wereld van de romanciers. Niemand zat op mij te wachten. Ik ben gaan schrijven omdat ik het leuk vond, meer niet. Ik stuurde mijn eerste manuscript op naar enkele uitgevers. Een ervan wilde met me verder. We zijn nog steeds bij elkaar.' Ik vraag of er veel 'jalousie de métier' voorkomt onder schrijvers: afgunst onder vakgenoten. 'Ik heb me erover verbaasd dat met name mannen je geen plekje in hun wereldje gunnen. Zeker wanneer je zoals ik behoorlijk verkoopt, ben je al snel een huisvrouwje met ambitie, maar zonder noemenswaardig talent. Terwijl ik qua levensopvatting zo anders in elkaar steek.'

'Van mijn dierbare ouders kregen wij als kinderen al jong mee dat je best voor jezelf mag opkomen en jezelf breed mag ontwikkelen, maar dat bescheidenheid

een deugd is die voortdurend aandacht verdient. Dat was in de tijd van volwassen worden best eens lastig hoor. In mijn werkzaam leven heb ik mooie posities bekleed. Ik leerde in die jaren dat je het meeste bereikt -en bovendien het dichtst bij jezelf blijft- als je van het 'grote gunnen' bent. Jaloezie en rancune zijn gif voor lichaam en geest. Ze verstikken je creativiteit, en leveren verwrongen relaties op met collega's en vrienden. En hoe mooi is het te ervaren dat als je anderen iets gunt, zij meestal ook jou het beste wensen.'

'Ik heb -wijzer geworden- ontdekt dat naijver vooral opspeelt bij mensen die onzeker zijn over hun eigen talent, kennis of vaardigheden. Of die een te groot ego hebben. Dat zie je trouwens eveneens in een breder maatschappelijk verband. Kijk hoe mensen elkaar beschimpen, verdacht maken, wegzetten als 'non-valeur'. Niet argumenteren over de inhoud, maar wild om zich heen slaan en op de persoon spelen. Waarbij vrouwen extra vaak het slachtoffer zijn. Ook in mijn schrijverschap blijf ik mezelf trouw: als mij impliciet of expliciet -vaak vilein- schade wordt berokkend, groei ik juist in mijn zelfvertrouwen. Ik kan de zon voor ieder ander in het water zien schijnen. Royaal zijn is natuurlijk best eens lastig, maar het levert meer op dan ingehouden verbittering en boosheid. Dat schept afstand en maakt eenzaam. Ach, wat praat ik veel. U zult wel denken..!'

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

Loyal Lawyers

Mr Jeroen van Wassenauer, advocaat en
MfN-Mediator
Landgoedgeschillen en familiebedrijf
Overdracht, Family-governance
<https://www.linkedin.com/in/jeroen-vanwas-senaer-717967/>
T: 020-3473732 / 0624906091
E: jeroen.vanwassenauer@loyal.nl
www.loyal.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)

Voorhuizen - Nunspeet - Zeist - Laren - Oosterbeek - Gorsseel
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@mnm.nl
www.mnm.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