

# DE LANDEIGENAAR

THEMA:  
INVESTEREN  
IN  
TRANSITIE

Dick van den Oever:

**“ASR GEEFT TRANSITIE  
LANDBOUW EEN  
DUWTJE IN DE RUG”**

Grond als onderpand bij  
financiering minder waard

Financiering door de crowd

Een stichting kan het  
landgoed in leven houden





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Voorthuizen - Nunspeet - Zeist - Oosterbeek - Laren (NH) - Gorsse! - [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl) - [www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



Bekijk de video  
en doe de gratis  
subsidiecheck.

## Nu is het moment...

om subsidie aan te vragen voor de herbestemming  
en verduurzaming van uw monument

Herbestemming en verduurzaming van monumentale gebouwen is erg actueel. Nieuwe economische dragers organiseren voor leegstaande gebouwen. Maar hoe doe je dat? Is er subsidie voor te krijgen? Er is subsidie voor onderzoek naar herbestemming en advies over verduurzaming. Ga naar onze website of scan de qr-code en laat u inspireren door een kort filmpje en mooie praktijk voorbeelden.

Klement Rentmeesters. **Voor de toekomst van uw monument.**



**Klement**  
RENTMEESTERS

**Nu is het moment...**

...om te bepalen of u voor  
subsidie in aanmerking komt

Ga naar [klement2.com/  
herbestemming](http://klement2.com/herbestemming)

**Makelaardij**  
**Beheer en exploitatie**  
**Herbestemming**  
**Subsidies**  
**Grondzaken**

# Investeren in transitie



Roel Robbertsen,  
voorzitter FPG

Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf, zitten we midden in de discussie met het kabinet over de stikstofaanpak. Een aanpak waarbij ons inziens alle sectoren inclusief de landbouw moeten bijdragen aan oplossingen. En het gaat daarbij om meer dan stikstof alleen. Ook voor klimaat, water en energie moeten stappen worden gezet. De natuur is daarin een bestaansvoorwaarde en vertegenwoordigt een groot belang in deze discussie. Maar dat geldt zeker ook voor een perspectiefvolle en duurzame landbouw. Het gaat echter in essentie niet alleen om een omvangrijke transitie in ons landelijk gebied, maar ook om een meer fundamentele vraag. Wat is de gewenste toekomstige functie van ons landelijk gebied? Willen we Nederland zien als een stadstaat waar het landelijk gebied de stadsbevolking behaagt met recreatie, cultuur en natuurbehoeften? Of tellen ook andere essentiële waarden, zoals een hoogwaardige en internationaal concurrerende voedselproductie?

Wat ons betreft moet er een balans gevonden worden tussen natuur, recreatie en landbouw, waarbij ondernemerschap centraal staat. Betrek ondernemers, beheerders en grondeigenaren ook bij de plannen en realiseer met hen een gebiedsgerichte aanpak, waarbij integraal naar de problemen wordt gekeken en oplossingen in gezamenlijkheid worden uitgewerkt. Stuur op emissies in plaats van onhaalbare depositienormen.

De realisering van de stikstofdoelstelling ligt in extensivering door een grondgebonden en natuurinclusieve landbouw nabij natuurgebieden, gecombineerd met innovaties in management en staltechnieken. Ik ben ervan overtuigd dat onze leden de sleutel in handen hebben voor een geslaagde transitie.

## Trends in financiering

Bij een transitie in het landelijk gebied zijn investeringen nodig. In dit themanummer van De Landeigenaar kijken we dan ook naar mogelijkheden voor grondeigenaren in dit kader. Welke trends zien we? Hoe kunnen we daarbij aansluiten? Dick van den Oever van ASR Real Estate schetst in een interview de grote uitdagingen en ontwikkelingen. Investeringen zullen steeds meer plaatsvinden op basis van data en afrekenbare resultaten.

## Nieuwe bankregels

In het interview met de voorzitter van de Nederlandse Vereniging voor Banken, Medy van der Laan, lezen we over de aanstaande verscherping van Europese bankregels. Financiering op basis van vermogen wordt moeilijker en liquiditeit wordt belangrijker.

Gezien de belangrijke meerwaarde van onze leden moeten we streven naar voldoende ruimte in de bankregels om grondeigendom of nieuwe activiteiten op landgoederen te financieren. Vandaar dat we met onder andere Rabobank Nederland in gesprek zijn voor maatwerk. Het kan niet zo zijn dat ons karakteristieke landgoedmodel in Nederland niet meer mogelijk is vanwege te rigide financieringsregels. Ons devies: geef vertrouwen en ruimte aan de mensen die al eeuwenlang goed voor het buitengebied zorgen.

## ANBI en crowdfunding

In dit themanummer is ook aandacht voor verschillende juridische landgoedvormen die andere investeringen van buiten mogelijk maken. Landgoederen met een ANBI-status zie je regelmatig voorbijkomen. Deze geven zowel fiscale voordelen als de mogelijkheid investeringen via giften aan te trekken. Ook komen nieuwe investeringsvormen als crowdfunding op. Dit zijn vormen waarbij nadrukkelijker wordt gezocht naar samenwerking met mensen buiten het landgoed, met de vraag om mee te investeren in nieuwe ontwikkelingen.

## Kabinet moet ook leveren

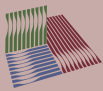
Los van de mogelijkheden voor investeringen die in De Landeigenaar worden geschetst, is het bij een transitie noodzakelijk dat de overheid zekerheid biedt op lange termijn.

Het nieuwe kabinet trekt de komende jaren 25 miljard euro uit voor de transitie. Dit geld moet echter vooral naar stimulering van de gewenste doelen gaan, middels extensivering naar een grondgebonden landbouw en investeren in groene blauwe diensten, en minder naar uitkoop.

De overheid kan de zekerheid voor een geslaagde transitie voor onze leden nog verder versterken.

De pachtwet moet bijvoorbeeld worden aangepast zodat weer langjarige pacht kan worden afgesloten zonder dwingend recht. Daarbij moet de eigenaar eisen kunnen stellen aan het grondgebruik voor een gezonde bodem en bevordering van de biodiversiteit. Ook zal de duur van natuurbeheersubsidies voor een langere termijn dan zes jaar moeten gelden en zal het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) de transitie moeten ondersteunen.

Deze zekerheden zijn hard nodig om ook financiers als banken, private investeerders en andere partijen over de streep te trekken om te investeren in de transitie. Alleen zo is het mogelijk te kunnen blijven werken aan een vitaal landelijk gebied, niet alleen voor deze generatie van eigenaren, maar zeker ook voor de volgende!



Federatie  
Particulier  
Grondbezit  
*Land in vertrouwde hand*

#### Colofon

*De Landeigenaar is een uitgave van Uitgeverij De Landeigenaar B.V. en verschijnt vijfmaal 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](mailto:landeigenaar@grondbezit.nl)

#### Redactie

Luc Groot, hoofdredacteur  
Peter van Houweling, eindredacteur  
Minou van Dillen  
Frederik Evelein  
Huib Silvis  
Jeroen van Wassenaar

#### Vormgeving

Jessica Dales, Dock35 Media B.V.

#### Advertenties

Marcel Koot, Dock35 Media B.V.  
Postbus 68, 7000 AB Doetinchem  
T 0314-355852  
E [marcel.koot@dock35media.nl](mailto:marcel.koot@dock35media.nl)

#### Abonnementen 2022

Los abonnement  
(incl. gratis digitaal abonnement) € 47,80  
Digitaal abonnement € 38,25  
Boekhandel abonnement (print) € 43,45  
Boekhandel abonnement (digitaal) € 32,50  
Studentenabonnement (incl. gratis digitaal abonnement) € 26,50  
Studenten digitaal abonnement € 20,90  
Abonnementen kunnen schriftelijk worden opgezegd tenminste vier weken voor het aflopen van de abonnementsperiode:  
E [abodl@grondbezit.nl](mailto:abodl@grondbezit.nl)

## ASR geeft transitie landbouw een duwtje in de rug

“Met onze grondpositie kunnen wij de transitie van de landbouw een duwtje in de rug geven”, zegt Dick van den Oever, directeur landelijk vastgoed bij ASR real estate. Hij heeft vertrouwen in de transitie: “Ik geloof heel sterk in het adaptief vermogen van de agrarische sector.”

6



## Grond minder waard als onderpand bij financiering

De voorstellen voor nieuwe kapitaal-eisen vanuit Basel IV maken financiering op basis van grond moeilijker. Banken moeten meer gaan financieren vanuit rentabiliteit en liquiditeit. De voorstellen zijn nog niet definitief. De Nederlandse Vereniging van Banken wil de impact voor veilige leningen verzachten, vertelt NVB-voorzitter Medy van der Laan.

10



## Financiering door de crowd

Direct geld ophalen bij investeerders via een platform is sterk in opkomst. Een grote groep individuen investeert in de vorm van een lening, maar bijvoorbeeld ook in de aankoop van aandelen of gronden. Misschien is crowdfunding een goede aanvulling op de gebruikelijke financieringsvormen voor grondeigenaren.



12



### 'Rabobank wil beslist een rol nemen'

"Door de stikstofproblematiek zit ons land nu op slot. We zijn als maatschappij gezamenlijk in deze situatie terecht gekomen", zegt Cees van den Bos, sectormanager Klimaat en Landbouw van Rabobank Nederland. "Het gaat er nu om dat we boeren helpen aan perspectief en tevens de natuur beschermen. Rabobank wil hier beslist een rol in nemen."

14



### Een stichting kan het landgoed in leven houden

De keuze voor een stichting als eigenaar-beheerder van een landgoed heeft weliswaar vaak een negatieve aanleiding, maar een stichting biedt wel diverse voordelen. Met heldere afspraken kan de 'dode hand' misschien toch wel in leven blijven.

23

## Verder in dit nummer

- 18** **ANBI als vriend van het landgoed**  
Mr. Frederik Evelein, redacteur De Landeigenaar
- 21** Agrarische grondmarkt  
**Grondprijs zakt terug naar niveau 2021**  
Dr.ir. Huib Silvis en ing. Martien Voskuilen
- 26** **Gelderse landgoederen natuurinclusief**  
Neeltje Hermus MSc, is stafmedewerker GPG
- 29** *Vruchtbare initiatieven*  
**Veel minder klachten over honden**  
Drs. Hans Kamerbeek
- 30** *Natuur*  
**Zal steenmeel onze bossen redden?**  
Sofia Opfer MSc
- 31** *Europa*  
**EU wil landen dwingen om natuurdoelen te halen**  
Dr. Jurgen Tack
- 32** **Klimaatrobuust heeft de toekomst**  
Riezwaan Dinmahomed MSc
- 34** *Pachtjurisprudentie*  
**Uitzonderingen bij pacht en fosfaatrechten**  
Mr. Els Harbers
- 35** *Mijn FPG*  
**Verbinding versterken**  
L. Groot MA
- 36** *Lobby & Vereniging*  
L. Groot MA
- 38** *Eigenaardigheden*  
**Romantiek en nieuwsgierigheid**  
Jumelles

# ASR geeft **transitie** landbouw een **duwtje in de rug**

“Met onze grondpositie kunnen wij de transitie van de landbouw een duwtje in de rug geven”, zegt Dick van den Oever, directeur landelijk vastgoed bij ASR real estate. Hij heeft vertrouwen in de transitie: “Ik geloof heel sterk in het adaptieve vermogen van de agrarische sector.”

Ing. Peter van Houweling, redacteur  
De Landeigenaar

**A**SR real estate is een van de grootste particuliere grondeigenaren in Nederland. De grootste zijn is voor Van den Oever niet de belangrijkste drijfveer, vertelt hij op het ASR-hoofdkantoor aan de rand van Utrecht. “Veel belangrijker is dat we met onze grondportefeuille ernaar streven om deze toekomstbestendig te maken voor toekomstige generaties en dat duurzaamheid en kwaliteit van deze grond centraal staan. Dát is onze grote opdracht. ASR real estate heeft als missie ‘beleggen met eeuwigheids-waarde’. Daar is iedereen hier mee bezig.”

Om die missie te vertalen naar een strategie voor landbouwgrond ontwikkelde de vastgoedvermogensbeheerder samen met de WUR het concept ‘klimaat-slim boeren’. Van den Oever: “Met de principes van klimaat-slim boeren zetten wij ons in voor een sector waar vruchtbare grond voor de volgende generaties boeren beschikbaar blijft.”

Klimaat-slim boeren rust op drie pijlers: duurzaam inkomen voor de boer met een duurzame productie, als tweede het klimaatbestendig maken van de agrarische sector en als derde het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## Duurzaam inkomen en productie

De eerste pijler bestaat uit twee delen: duurzaam inkomen voor de boer en duurzame productie. Van den Oever: “Wij investeren in de grond in het vertrouwen dat we daarmee de waardevastheid van die grond waarborgen. Dat doen we onder andere door boeren die duurzaam produceren korting te geven op de canon of de pacht prijs. Voor ons was het de vraag: ‘Gaan we voor direct rendement nú,

of zetten we die stap in het vertrouwen dat duurzaam beheer de waardevastheid van de grond waarborgt?’ We denken dat dit op termijn een heel verstandige keuze is.”

Boeren kunnen in aanmerking komen voor de korting, als ze voldoen aan drie voorwaarden. De eerste voorwaarde is deelname aan de zogeheten Open Bodemindex, daarover verderop meer. De tweede is agrarisch natuurbeheer op 5 procent van het areaal. Tot slot levert elke deelnemer elke vijf jaar een businessplan waarin de ambitie om te verduurzamen is onderbouwd. Boeren die hieraan voldoen krijgen de korting. Omdat verduurzamen eerst leidt tot minder productie is de korting de eerste drie jaar 10 procent en de resterende 23 jaar van de overeenkomst 5 procent.

## Open Bodemindex

ASR real estate ontwikkelde de Open Bodemindex samen met Rabobank en drinkwaterbedrijf Vitens. Deze bestaat uit een analyse van de chemie, biologie en structuur van de grond. “Die tool laat zien hoe gezond de bodem en de waterkwaliteit zijn en hoe die zijn te verbeteren”, legt Van den Oever uit. “Met de korting proberen we boeren meer financiële ruimte te geven om gezonde bodem te realiseren.” Van den Oever constateert dat heel veel boeren al bewust bezig zijn met de bodem en de Open Bodemindex zien als een welkome tool daarbij. “We hebben al veel aanvragen ontvangen”, zegt hij. “Hoe meer hoe beter.”

Boeren die ermee aan de slag gaan doen dat niet alleen voor hun land dat van ASR real estate is, stelt Van den Oever. “Gemiddeld hebben wij tussen 25 en 35 procent van het areaal van een boer. Als een boer kiest voor duurzaam bodembeheer, dan doet hij dat meestal voor het hele bedrijf. Het heeft dus een drievoudige impact.”

Van den Oever zou graag zien dat meerdere partijen met vergelijkbare initiatieven komen om

“Wij investeren in grond in het vertrouwen dat we daarmee de waardevastheid van die grond waarborgen”

*Van den Oever: "Met een korting proberen we boeren meer financiële ruimte te geven om een gezonde bodem te realiseren." Foto: ASR*

boeren die willen verduurzamen een steuntje in de rug te geven. "We zoeken naar ketenpartijen die ook kortingen willen aanbieden en naar overheden die beleidsruimte willen geven. We proberen deze partijen te enthousiasmeren en te verbinden, zodat gezamenlijk kan worden bijgedragen aan het verduurzamen van de bodem." Een goed voorbeeld is volgens hem Planet Proof van zuivelcoöperatie Campina. Overheden zouden bijvoorbeeld boeren die meer water vasthouden ook meer ruimte kunnen geven om te beregenen, oppert hij.

De vastgoedvermogensbeheerder ontwikkelde ook de 'Jonge Boeren Erfpacht', samen met ZLTO, de zuidelijke LTO-tak. "Dat brengt boer worden een stap dichterbij voor opvolgers. Het maakt voor hen overname met minder eigen vermogen makkelijker. Het draagt bij aan de continuïteit van de sector en daarmee aan een duurzaam inkomen voor de agrariër."

### Landbouw klimaatslim maken

De tweede pijler van klimaatslim boeren is het klimaatbestendig maken van de landbouw. Anders gezegd: het streven naar adaptieve landbouw. Dat is landbouw die is aangepast aan de natuurlijke omstandigheden en gebruik maakt van de natuurlijke veerkracht van bodem, gewas en dieren. Hierbij gaat het positief bijdragen aan biodiversiteit hand in hand met het creëren van een landschap dat weerbaar is tegen klimaatverandering.

Van den Oever legt uit hoe die aanpak werkt: "In enkele gebieden zijn we bezig met het concept van de transitierotonde. We projecteren daar tien tot vijftien jaar vooruit en kijken welke behoeften er zijn voor de functies van grond in dat gebied. Op basis daarvan presenteren we een soort inrichtingsplan en bespreken dat met de betrokkenen. We kijken hoe we dat met de verschillende partijen kunnen invullen."

Die aanpak werkt goed, stelt Van den Oever vast. Daarom wil ASR real estate nu opschalen naar meer gebieden. Elk gebied is anders, geeft hij aan. "Het wordt nooit één blauwdruk voor alle gebieden."

Hij legt uit dat het een complex proces is waarbij de verantwoordelijkheid niet bij één partij gelegd kan worden. "Je kunt bijvoorbeeld rendabele melkveehouderij niet combineren met hoog water.





## Koninklijke Nederlandsche Jachtvereniging

Opgericht 29 april 1919

### **De Koninklijke Nederlandsche Jachtvereniging**

(KNJV, site: <https://knjv.com/>), niet te verwarren met de Jagersvereniging, zoekt een alternatieve locatie voor de huisvesting van haar (honden)kennels, momenteel gevestigd te Leusden. De KNJV is opgericht in 1919 en de slipjacht zoals door haar beoefend heeft in 2019 de status van immaterieel cultureel erfgoed gekregen. Het gebied waar de slipjacht wordt beoefend van oktober t/m maart bevindt zich hoofdzakelijk in de provincies Gelderland, Overijssel en Drenthe.

Gezocht wordt naar de mogelijkheid om kennels, bij voorkeur met paardenstallen en een dienstwoning, in langdurige pacht of eigendom te krijgen. U moet hierbij denken aan ca 200 m2 bebouwde kennels, ca 200 m2 buiten yard ommuurd met hek erop, 3 speelweides gras van ca 500 m2 per stuk een kantineruimte en 6 parkeerplaatsen. Tevens dient er ruimte te zijn om circa 3 x per week met ± 30-35 honden ("foxhounds") te voet te "exercisen". Dit behelst een wandeling van circa 1 uur gedurende de periode april tot en met augustus waarbij de honden binnen een beperkt gebied in meuteverband getraind worden.

In de maanden augustus en september is er behoefte aan een groter terrein voor het zogenaamde "exercisen te paard". Momenteel is het terrein voor dit exercisen" nog in Leusden op Defensieterrein beschikbaar.

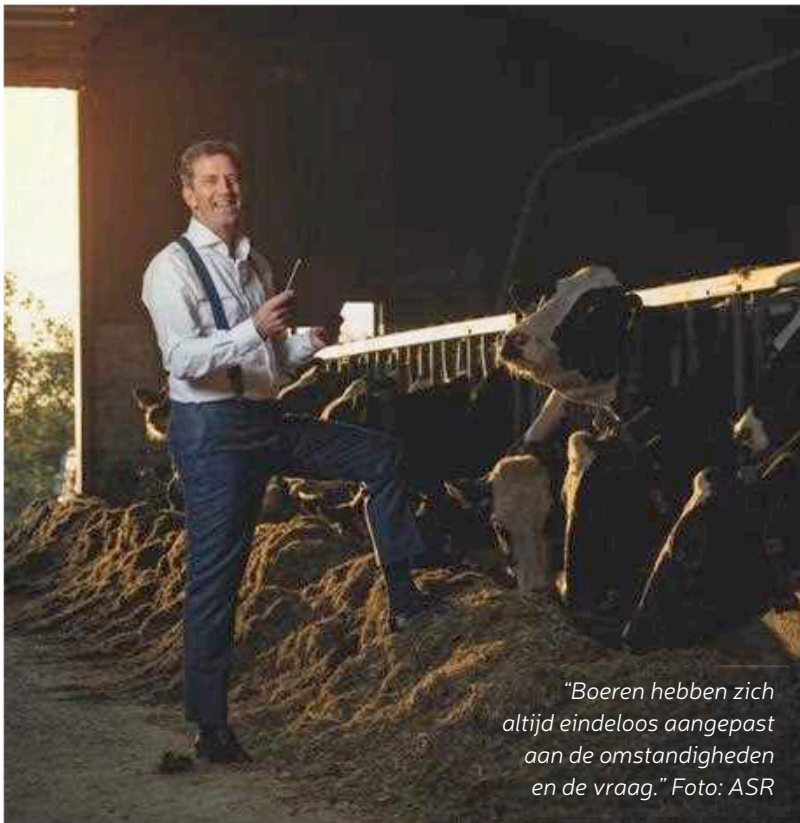
Bovenstaande geeft u een beknopte indruk van onze historie en onze activiteiten.

Indien u over dergelijke faciliteiten om onze kennels te huisvesten beschikt en het bovenstaande uw interesse heeft gewekt dan zouden wij graag in contact treden om de mogelijkheden te bespreken.

U kunt ons bereiken door een bericht te sturen aan: [secretaris@knjv.com](mailto:secretaris@knjv.com) of contact op te nemen met de contactpersoon binnen de KNJV, de heer Casper Banz op tel nr 06-50213977, email: [casperbanz@banztranscom.com](mailto:casperbanz@banztranscom.com)  
Bij voorbaat onze grote dank voor uw aandacht en overwegingen in deze,

Koninklijke Nederlandsche Jachtvereniging  
Meikade 9  
6744 TA Ederveen





*“Boeren hebben zich altijd eindeloos aangepast aan de omstandigheden en de vraag.” Foto: ASR*

## Grootste private grondeigenaar

Dick van den Oever is directeur Landelijk Vastgoed en fund director van het ASR Dutch Farmland Fund, dat is het fonds waar de landbouwgrond van ASR real estate in is ondergebracht.

Hij is onder andere ook lid van het bestuur van de FPG.

ASR real estate is een van de grootste private eigenaren van landbouwgrond in Nederland. Het beheert circa 42.000 hectare, waarvan 36.000 hectare agrarische grond en 6.000 hectare onderdeel van een landgoed is. Dat laatste bestaat uit bos en agrarische grond. ASR real estate bezit zes complete landgoederen, waaronder De Grootte Scheere in Holthorne (Dr.) en De Utrecht in Esbeek (NBr.), en tien andere landgoederen voor een deel.

ASR belegt in grond vanwege de gunstige verhouding tussen risico en rendement, vertelt Van den Oever. “Landbouwgrond is een superstabele portefeuille, door alle crisissen heen. Bovendien is grond het productiemiddel voor de boeren. Die gaan er daarom heel zorgvuldig mee om.”

Dan moet je kijken of andere modellen toepasbaar zijn en ook kijken naar de keten. Iedereen kan bijvoorbeeld wel één hectare lisdodde telen, maar het wordt pas spannend als het op grotere schaal gebeurt. Dan wordt het pas echt: hoe ga je oogsten, welke afnemers hebben interesse?

De houtbouw heeft bijvoorbeeld belangstelling voor nieuw biobased materiaal. Maar dan moet een boer wel zeker zijn van afzet en een contract kunnen afsluiten voor vijf of tien jaar. Dan is hij best bereid om een stap te zetten. Het vraagt alleen een superlange adem om uiteindelijk in de keten iets te kunnen verwaarden. Je kunt niet van een individuele boer vragen om tien jaar in een experiment te steken. Vanuit ASR real estate streven we naar adaptieve landbouw en kunnen we met onze grondpositie de transitie een duwtje in de rug geven. We willen vanuit onze rol hier een actieve bijdrage aan leveren.”

## Uitstoot CO<sub>2</sub> omlaag

De derde pijler is het reduceren van CO<sub>2</sub>. Van den Oever: “Wij willen de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze portefeuille verlagen. We onderschrijven het Klimaatakkoord van Parijs waarin staat dat in 2050, of kort daarna, de CO<sub>2</sub>-uitstoot compleet afgebouwd moet zijn en ook het Nederlandse Klimaatakkoord waarin staat dat in 2030 de uitstoot gehalveerd moet zijn ten opzichte van 1990. Dat is super complex. Daarom hebben we onze

uitstoot samen met het NMI en de WUR heel gedetailleerd in beeld gebracht. Wij zijn tot nu toe een van de weinige partijen die op zo’n grote schaal exact weten waar de opbouw en afbraak van CO<sub>2</sub> zit. Vervolgens kijken we welke maatregelen er op portefeuilleniveau nodig zijn en hoe we boeren kunnen enthousiasmeren om maatregelen te nemen. Dat is een superinteressante zoektocht.”

Van den Oever vertrouwt erop dat boeren ook hierop zullen inspelen: “Boeren hebben zich altijd eindeloos aangepast aan de omstandigheden en de vraag. In het eerste half jaar na lancering van onze duurzaamheidskorting hebben we al voor honderd contracten een duurzaamheidskorting verstrekt met een totale oppervlakte van ruim 1.900 hectare. Ik geloof heel sterk in het adaptief vermogen van boeren.”

## ‘Wij zijn altijd in de markt’

“Wij willen altijd in gesprek gaan met boeren die willen stoppen of uitbreiden”, zegt Dick van den Oever. “Wij zijn altijd in de markt.” Dat betekent niet dat ASR alle grond koopt die aangeboden wordt. “We kijken altijd goed naar de ondernemer en naar de kwaliteit van de grond”, legt Van den Oever uit. Hij geeft aan dat ASR real estate heel snel kan handelen: “Wij hebben veel ervaring en we hebben alle expertise in huis, tot en met de notariële begeleiding.”



De voorstellen voor  
nieuwe kapitaaleisen  
vanuit Basel IV maken  
financiering op basis  
van grond moeilijker.  
Foto: iStock

# Grond van minder waarde als **onderpand** voor **financiering**

**De voorstellen voor nieuwe kapitaaleisen vanuit Basel IV maken financiering op basis van grond moeilijker. Banken moeten meer gaan financieren vanuit rentabiliteit en liquiditeit, in plaats van op de waarde van bezittingen en onderpand. De voorstellen zijn nog niet definitief. De Nederlandse Vereniging van Banken wil de impact voor veilige leningen verzachten, vertelt NVB-voorzitter Medy van der Laan.**

**Ing. Peter van Houweling**, redacteur  
De Landeigenaar

**V**an der Laan is nu een jaar voorzitter van de Nederlandse bankenkoepel. Ze is vooral bekend als voormalig staatssecretaris voor Cultuur en Media in het kabinet-Balkenende II.

*Waarom wil het Basel Comité strengere eisen stellen aan financiering van bedrijven?*

"Het Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) maakt al sinds 1988 voorstellen die voor- schrijven hoeveel kapitaal banken moeten aan-

houden ten opzichte van het geld dat ze uitlenen. Lang gold daarbij het principe dat hoe risicovoller een lening was, hoe meer kapitaal aanhouden moest worden. Dat principe is in de meest recente voorstellen (Basel IV) deels losgelaten, waardoor de mogelijkheden die banken hebben om zelf een risico-inschatting te maken, worden beperkt."

## **Veilige leningen**

*Op welke manier krijgen grondeigenaren te maken met de strengere financieringsvoorwaarden onder Basel IV?*

"Een vervelend gevolg van de voorstellen is dat banken voor relatief veilige leningen, bijvoorbeeld met grond als onderpand, meer kapitaal moeten aanhouden. Hierdoor stijgen de maatschappelijke kosten, omdat toenemende financieringskosten voor banken kunnen leiden tot hogere rentetarieven voor klanten; zo blijkt ook uit een studie van het Centraal Planbureau."

*Vindt de NVB die wijzigingen terecht?*

"Het aanhouden van kapitaal helpt banken om

## Wat is het Basel Comité?

Het Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) heeft als missie om het streven van centrale banken naar monetaire en financiële stabiliteit te ondersteunen met internationale samenwerking, en om op te treden als bank voor centrale banken. Het comité heeft voorstellen gedaan voor financiering van bedrijven, onder de naam 'Basel IV'.

financiële schokken op te vangen. Banken hebben daarom sinds de kredietcrisis in 2008 gewerkt aan het verhogen van hun buffers. Deze hogere buffers hebben er mede voor gezorgd dat banken tijdens de coronacrisis hun rol in de economie konden blijven vervullen door de kredietverlening aan bedrijven en consumenten op peil te houden. Maar doordat in de nieuwe voorstellen de koppeling tussen kapitaal en risico grotendeels wordt losgelaten, moeten banken ook meer kapitaal aanhouden voor leningen aan consumenten en bedrijven met een laag risicoprofiel. Daarom hebben we een aantal voorstellen gedaan die de impact van de nieuwe regels voor relatief veilige leningen moet verzachten."

*Hoe kunnen grondeigenaren het beste reageren op de verwachte aanscherpingen?*

"Vooralsnog is het idee dat de regels ingaan op 1 januari 2025. Op dit moment moeten het Europees Parlement en de lidstaten nog bepalen wat ze van de voorstellen vinden. Er is dus nog ruimte voor aanpassingen die de impact kunnen beperken.

Het helpt natuurlijk als grondeigenaren hun zorgen over deze nieuwe regels via hun belangenorganisaties kenbaar maken bij de Nederlandse en Europese politici."

*Welke standpunt heeft de Nederlandse overheid hierover?*

"De Nederlandse regering lijkt te kiezen voor een strikte implementatie van internationale standaarden. Er zijn echter ook landen en Europarlementariërs die kiezen voor een meer proportionele interpretatie, waarbij rekening wordt gehouden met het daadwerkelijke risico van onderpand, zoals bij landbouwgrond. Het laatste woord is hierover dus nog niet gesproken en het blijft de komende maanden spannend."

## Zorg over financiering transitie

Grondeigenaren zullen een belangrijke rol moeten spelen in de transitie van de agrarische sector en van het hele buitengebied. Als financiering voor hen moeilijker wordt, heeft dat een remmende

werking op die transitie. Ziet de NVB dat ook zo? "Een van de belangrijkste zorgen die wij hebben bij de nieuwe voorstellen betreft de potentiële gevolgen voor de financiering van de transitie naar een meer duurzame economie.

Dat geldt overigens niet alleen voor de agrarische sector, maar bijvoorbeeld ook voor de verduurzaming van de woningvoorraad en het financieren van grootschalige projecten voor duurzame energievoorziening."

*Wageningen Economic Research stelt in het rapport 'Financiering transitie naar duurzame landbouw' dat boeren en tuinders die de omslag willen maken naar een duurzamer bedrijfsmodel, de financiering daarvan moeilijk rondkrijgen. Vindt u dat banken meer durf moeten tonen?*

"Banken voelen een grote verantwoordelijkheid om hun klanten te helpen bij de transitie naar een meer duurzame economie. Daarbij moeten banken vanuit hun zorgplicht wel voorkomen dat klanten een schuld aangaan die ze niet terug kunnen betalen. Daarom zullen we met de overheid en alle partijen in de keten moeten kijken hoe we het verdienvermogen van landeigenaren bij verduurzaming kunnen stimuleren."

## “Het helpt (...) als grondeigenaren hun zorgen (...) kenbaar maken bij (...) politici”



*Medy van der Laan: "We hebben voorstellen gedaan die de impact van de nieuwe regels voor relatief veilige leningen moet verzachten." Foto: NVB*

# Financiering door de 'crowd'

Direct geld ophalen bij investeerders via een platform is sterk in opkomst. Een grote groep individuen investeert in de vorm van een lening, maar bijvoorbeeld ook in de aankoop van aandelen of gronden. Wellicht is crowdfunding een goede aanvulling op de gebruikelijke financieringsvormen voor grondeigenaren.

Drs. Minou van Dillen  
MBA, redacteur De  
Landeigenaar

**B**ij crowdfunding wordt financiering gevraagd aan een grote groep mensen. De geldvragers bepalen daarbij zelf de financieringsvorm en wat de tegenprestatie zal zijn.

Volgens cijfers van het CBS nam in Nederland de financiering door middel van crowdfunding toe van 14 miljoen euro in 2012 tot ruim 400 miljoen euro in 2020. Negentig procent van dit laatste bedrag bestaat uit (achtergestelde) leningen. De jaarlijkse rente ligt meestal tussen de zes en negen procent. En in de overige gevallen wordt een tegenprestatie geleverd in een andere vorm, bijvoorbeeld een product of dienst. Daarnaast wordt volgens het CBS een klein deel, zo'n 5 procent, als donatie en dus zonder tegenprestatie gegeven. Ook worden soms aandelen als tegenprestatie aangeboden.

Er zijn verschillende redenen waarom mensen geld steken in crowdfunding projecten, maar ze hebben wel één ding gemeen: mensen moeten enthousiast worden van het verhaal. Het helpt enorm als er een bepaalde gunfactor ontstaat. Dat komt goed uit, want landgoederen en natuurlijke landbouw hebben van nature een grote gunfactor.

## Platform kiezen

Bij crowdfunding zet een initiatiefnemer zelf een campagne op of gaat hij met een platform voor crowdfunding aan de slag. Hoewel een goed platform ervoor zorgt dat er aandacht rond een te financieren project wordt gegenereerd, is het verstandig om ook zélf een (online-) campagne op te zetten.

Grotere organisaties, zoals Staatsbosbeheer en het Instituut voor Natuureducatie (IVN), zetten zelf hun crowdfunding voor donaties op, maar er zijn commerciële platforms die bedrijven, organisaties en particuliere initiatieven ondersteunen. De AFM houdt een register bij van crowdfunding platforms die een ontheffing of vergunning hebben



gekregen. Omdat de meeste platforms bemiddelen in opvorderbaar geld, is een vergunning of een ontheffing nodig.

De grootste crowdfunding platforms in Nederland zijn Collin Crowdfund en Geldvoorelkaar, beide goed voor een gerealiseerde financiering van in totaal ongeveer 400 miljoen euro aan uitstaande middelen, volgens *crowdfundmarkt.nl*. Verder is er een aantal middelgrote platforms, zoals *duurzaaminvesteren.nl* (170 miljoen euro) en NPEX (122 miljoen euro). In totaal noemt *crowdfundmarkt.nl* dertig Nederlandse platforms. En er komen regelmatig nieuwe bij. Lastig kiezen dus.

## Streng selectie

Collin Crowdfund, opgericht in 2014, heeft vorig jaar honderd miljoen gefinancierd en dit jaar wordt dat het dubbele, volgens oprichter van het bedrijf Jeroen ter Huurne. Het bedrijf slaagde erin om sinds de oprichting ruim 1600 leningaanvragen te financieren voor in totaal 414 miljoen euro. Daarbij is 99,6 procent van de geplaatste aan-



*Aardpeer is een vorm van crowdfunding. Particulieren, maatschappelijke organisaties en institutionele beleggers beleggen via Aardpeer in duurzame landbouwgrond.*  
Foto: Aardpeer

vragen binnen de inschrijfperiode volgeschreven door investeerders op het platform. Dat betekent dat het bedrijf bijna alle projecten heeft weten te financieren. Gemiddeld staat een aanvraag 76 uur online voordat deze is volgeschreven. Binnen een paar uur worden er dus miljoenen opgehaald. Dat kan alleen als er vooraf streng geselecteerd wordt, en dat doet Collin Crowdfund. Daarmee zijn ze vaak strenger dan de bank. Het crowdfunding platform onderscheidt zich door maatwerk. Banken voeren een sectorbeleid en financieren nauwelijks nog detailhandel of startende horeca, maar het platform beoordeelt de individuele ondernemer. Desalniettemin wordt tachtig procent van de ondernemers die zich met een plan bij Collin Crowdfund melden afgewezen, aldus Ter Huurne in het Brabants Dagblad. Het valt dus niet mee om in aanmerking te komen.

## Crowd als grondfinancier

Er zijn ook partijen die crowdfunding gebruiken om grond te financieren en een ideaal te verwezenlijken. Zo koopt de coöperatie Land van Ons landbouwgrond om de biodiversiteit te verbeteren. De organisatie wil eigenaar van de grond zijn om dat doel te bewerkstelligen. Land van Ons zoekt vervolgens een pachtboer die bij de visie op biodiversiteit van de coöperatie past. Eind 2021 had de organisatie voor ruim 6,5 miljoen euro aan percelen (220 hectare) op de balans staan, heeft ze een inkomstenstroom uit lidmaatschappen en donaties die even groot is als uit de verkoop van producten, en zijn er ongeveer 17.000 deelnemers. Het nieuwe eigendomsmodel loopt dus best goed.

Bij de oprichting van een ander collectief, Aardpeer, begin 2021 kon iedereen obligaties kopen, uitgegeven door Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw. Deze is mede-initiatiefnemer van Aardpeer. Met deze eerste obligatieuitgifte is 7,2 miljoen euro opgehaald en grond gekocht voor vijf boeren van Aardpeer. De groep beleggers bestaat uit particulieren, maatschappelijke organisaties zoals Vogelbescherming Nederland en Landschapsbeheer Gelderland en institutionele beleggers. De tweede 'Samen voor Grond-crowdfunding' vond plaats via [duurzaaminvesteren.nl](https://duurzaaminvesteren.nl). Er is een obligatielening voor 1,3 procent rente en een looptijd van vijftien jaar uitgegeven. In totaal is er 2,8 miljoen euro opgehaald. De Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw bestaat al sinds 1979 en heeft inmiddels 542 hectare landbouwgrond in beheer om de transitie naar een duurzaam voedsel- en landbouwsysteem te versnellen.

### Landgoed Houdringe

Op 17 mei 2018 sloot de oproep op [duurzaaminvesteren.nl](https://duurzaaminvesteren.nl) voor Landgoed Houdringe. Deze haalde 2.190.000 euro op voor de financiering van de aankoop, exploitatie en verduurzaming van het landgoed. De obligatielening geeft een rente van 6,5 procent en heeft een looptijd van vijf jaar.



**“Het helpt enorm als er een bepaalde gunfactor ontstaat”**

# Rabobank wil rol nemen in oplossen stikstofproblemen

**“Door de stikstofproblematiek zit ons nu land op slot. We zijn als maatschappij gezamenlijk in deze situatie terecht gekomen”, zegt Cees van den Bos, sectormanager Klimaat en Landbouw van de Rabobank. “Het gaat er nu om dat we boeren helpen aan perspectief en de natuur beschermen. Rabobank wil hier beslist een rol in nemen.”**

Ing. Peter van Houweling, redacteur  
De Landeigenaar

Rabobank is geworteld in het landelijk gebied. De bank is verreweg de grootste financier van de landbouw. Nu vooral de veehouderij zwaar onder vuur ligt in de stikstofcrisis, richten vele ogen zich ook op de financier van de sector. Cees van den Bos van Rabobank Nederland geeft uitleg.

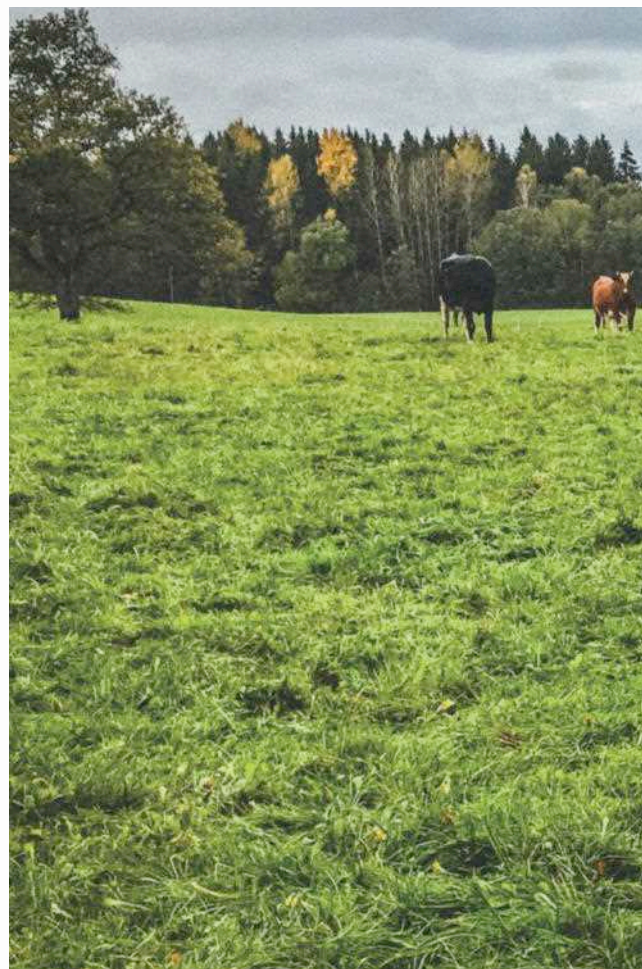
*De Rabobank is een belangrijke financier van partijen in het buitengebied. Hoe is dat te kwantificeren?*  
“Het marktaandeel bedraagt zo’n 85 procent in de agrarische sector, dat komt overeen met in totaal zo’n 70 procent van het totale uitstaande krediet in die sector. Om wat meer context te geven: een groot deel van de Nederlandse boeren neemt dienstverlening af bij Rabobank, maar niet alles is dan door Rabobank gefinancierd. Van alle grond van melkveehouders is bijvoorbeeld een groot deel gefinancierd met eigen geld. Ook hebben we veel landgoederen in de boeken. Het marktaandeel daarvan hebben we hier echter niet concreet in beeld.”

*Welke rol ziet u voor de Rabobank bij de transitie van de land- en tuinbouw en in bredere zin van het buitengebied?*  
“We zijn natuurlijk direct betrokken bij de verduurzaming van de sector, omdat we kennis delen en verduurzaming financieren. Bovendien kan de transitie gevolgen hebben voor het toekomstperspectief van alle agrarische sectoren. Het landgoedmodel, waar per definitie verschillende functies zoals natuur, landbouw, wonen, recreatie

worden gecombineerd, kan een belangrijk onderdeel zijn van de oplossing. Onze rol is om op basis van een duidelijk kader, ook op gebied van milieugebruiksruimte, samen met onze klanten de transitie te helpen vormgeven. Dat doen we op basis van de wetten en regels van de overheid. En we zijn natuurlijk een coöperatieve bank, onze wortels liggen echt in het landelijk gebied. Het leefbaar houden van het buitengebied en het bevorderen van de brede welvaart, dat gaat dus ook over toegankelijke gezondheidszorg, onderwijs en natuur, is allebei ook echt onderdeel van onze missie.”

## Perspectief voor de boer

*Hoe kijkt de Rabobank naar de stikstofdiscussie? Is dat een bedreiging of een kans? Is het mogelijk om de economie en de ecologie in balans te houden?*  
“Ja, eigenlijk gaat de huidige stikstofdiscussie echt



**“Het landgoedmodel kan een belangrijk onderdeel zijn van de oplossing”**

breder. Het gaat over het vraagstuk hoe wij als Nederland onze beperkte ruimte willen verdelen, binnen de grenzen van wat onze natuur aan kan. Door de huidige focus op stikstof gaan we eigenlijk voorbij aan het bredere plaatje van bodem, water, klimaat, biodiversiteit, en dergelijke. De volgende problemen kloppen alweer op de deur, bijvoorbeeld met de waterkwaliteit en de huidige droogte. Maar het perspectief voor de boer is zó belangrijk. Wat als je door wilt gaan als boer? Wat is dan je toekomst? Waar mag je boeren en hoe ziet jouw bedrijf er straks uit? Dat gaat dan ook over waardering voor de agrarische sector: kan een boer verduurzamen en tegelijkertijd een goede boterham verdienen? Het betekent dat boeren een eerlijkere prijs krijgen voor hun producten, en dat een boer die aan natuur- of waterbeheer doet daarvoor ook een vergoeding krijgt van de overheid. De vraag is dan ook of de consument bereid is om meer te betalen voor producten die duurzamer zijn geproduceerd. Kortom, er is echt een systeemverandering nodig om ecologie en economie in balans te brengen.”

*De Tweede Kamer heeft erop aangedrongen dat ook banken boeren moeten helpen om zich aan de nieuwe stikstofnormen aan te passen. Is dat*

*terecht en hoe zou dat kunnen?*

“Het is een verantwoordelijkheid voor ons allemaal om boeren te helpen en de natuur te beschermen. We zijn als maatschappij gezamenlijk in de situatie terecht gekomen waar we nu in zitten. Na de Tweede Wereldoorlog was het narratief ‘nooit meer honger’ en in de jaren ‘70-’80 moest de export aangejaagd worden, want dit was goed voor de Nederlandse handelsbalans. Vanuit de overheid werd de intensivering van de agrarische sector actief gestimuleerd. Hier stonden we als maatschappij achter.

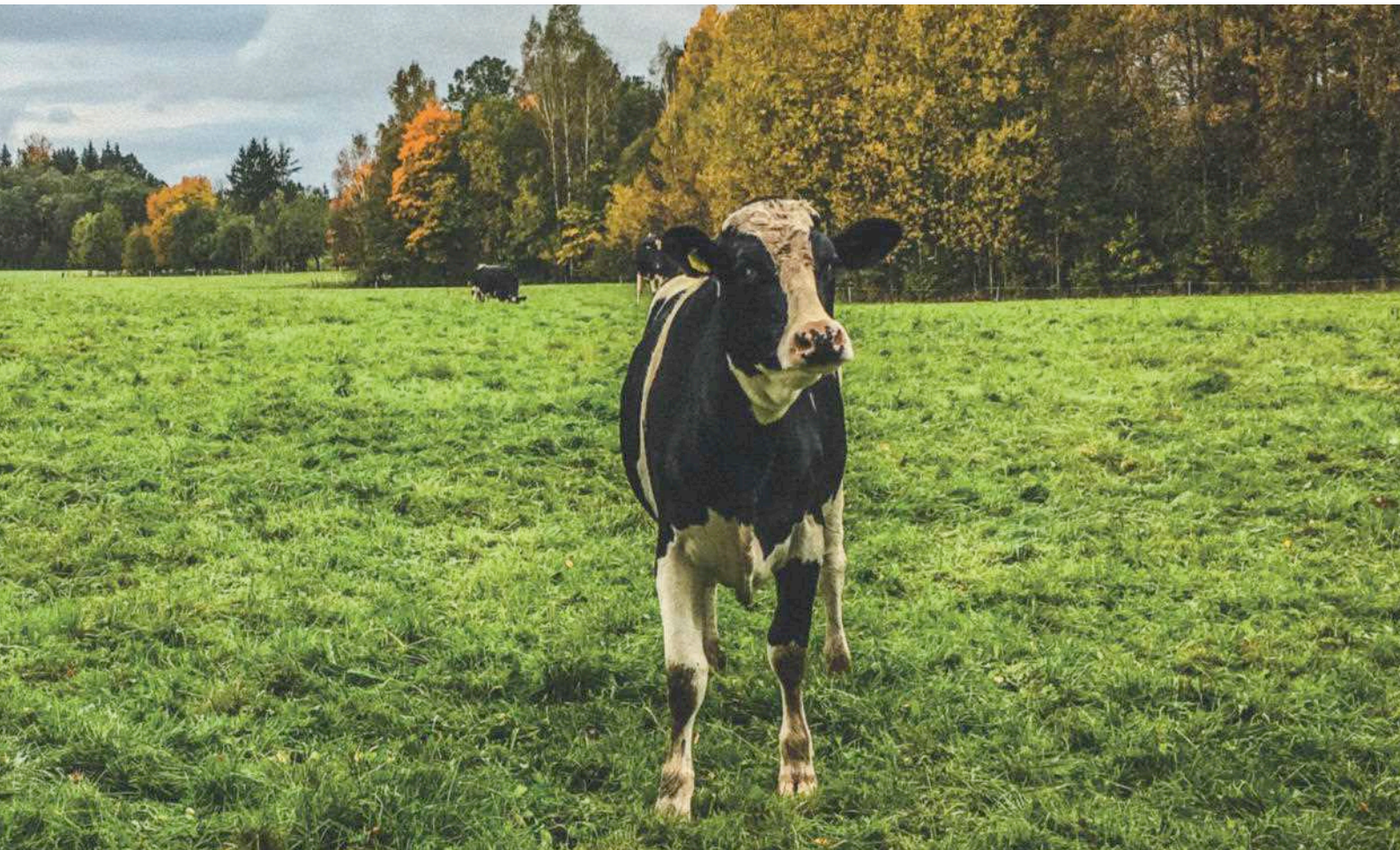
Door de stikstofproblematiek zit ons nu land op slot. Het is goed en dapper dat het kabinet met plannen is gekomen en het gaat er nu om dat we boeren helpen aan perspectief en de natuur beschermen. Dus als bank willen wij hierin ook onze rol pakken door boeren te helpen om de doelstellingen te halen op het gebied van natuur, water en klimaat.”

### **We moeten het samen doen**

*Kunnen innovaties een uitweg bieden in de stikstofdiscussie?*

“Innovatie is inderdaad een van de oplossingen, naast stoppen, extensiveren, verduurzamen en verplaatsen. Maar het is niet dé oplossing, het is én én: een mix van innoveren, omschakelen,

*Het aantal financieringsverzoeken van bedrijven bij Natura 2000-gebieden is sterk gedaald  
Foto: iStock*



## Grond beschikbaar?

Dijkstra koopt en (her)ontwikkelt grond met potentie. Wij herkennen waardevolle grondposities en koppelen goede locaties aan kansrijke woningbouwprojecten. Heeft u grond in uw bezit die potentie heeft voor een nieuwe bestemming? Als initiatiefnemer komt Dijkstra graag met u in contact!

Meer weten over de mogelijkheden?

+31 (0) 229 700 250

+31 (0) 6 52391542

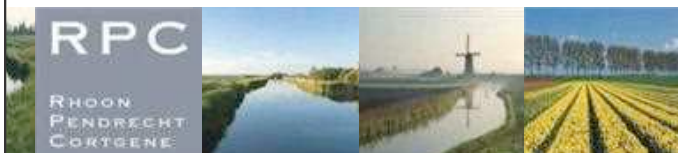
niels@dijkstragpo.nl

We gaan graag met u in gesprek.



[WWW.DIJKSTRAGPO.NL](http://WWW.DIJKSTRAGPO.NL)

BELEGGINGSHAATSCHAPPIJ "RHOON, PENDRECHT EN CORTGENE" BV



Wij zijn een moderne beleggingsmaatschappij in agrarische onroerende zaken en bieden pacht en erfpacht aan als interessante financieringsvormen bij:

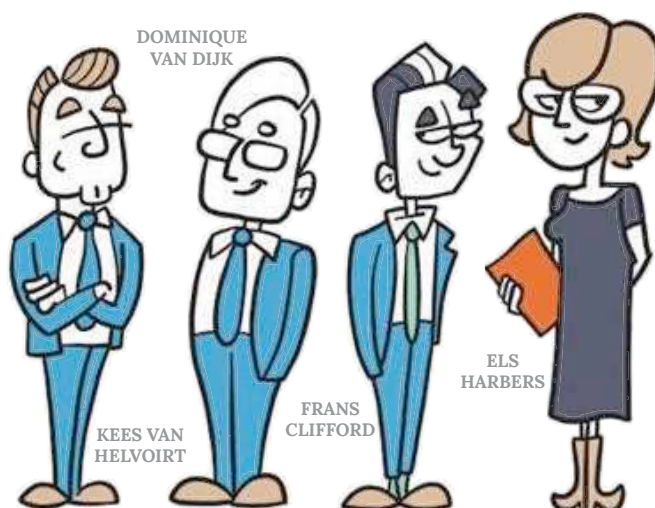
- aankoop van agrarische cultuurgronden;
- herfinanciering;
- bedrijfsoverdracht;
- bedrijfsuitbreiding.

Vanwege uitbreiding zijn wij op zoek naar gronden met een agrarische bestemming voor uitgifte in pacht of erfpacht.

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](mailto:rpc@teslin.nl)  
website : [www.beleggingsmaatschappijrpc.nl](http://www.beleggingsmaatschappijrpc.nl)

# VAN GOUD

advocaten voor vastgoed & overheid



**DE JURIDISCHE  
PARTNER VOOR HET  
LANDELIJKE VASTGOED**

[WWW.VANGOUD.NL](http://WWW.VANGOUD.NL) (026) 443 50 20





*Cees van den Bos, Rabobank: "Als bank willen wij ook onze rol pakken door boeren te helpen, om de doelstellingen op gebied van natuur, water en klimaat te halen."*

*Foto: Seher Melikoglu Fotografie*

extensiveren en stoppen. We moeten uit de stikstofimpasse komen en dat is natuurlijk inclusief innovaties die op korte termijn al verschil maken, omdat we in antwoord op het vraagstuk alle goede oplossingen moeten benutten.

Rabobank wil elke ondernemer, ongeacht welke richting hij of zij kiest, helpen in zijn of haar richting. We moeten dit samen doen!"

*De landbouw, vooral de veehouderij, heeft de afgelopen tijd te maken met sterk wisselend overheidsbeleid en met innovaties die achteraf minder resultaat opleverden, zoals stal emissie-arme stalvloeren. Heeft dat de Rabobank meer huiverig gemaakt om veehouderijbedrijven te financieren? "Wij zien toekomst voor agrarische sectoren in Nederland, maar op den duur zullen er minder boeren en minder dieren in Nederland zijn. Er zullen nu wel echt duidelijkere kaders moeten komen, zodat er helderheid is voor de lange termijn. Ik zie het als de rol van de bank om onze klanten te helpen om aan deze kaders te kunnen gaan voldoen. Belangrijk hierbij is dat deze kaders juridisch houdbaar zijn, zie bijvoorbeeld de discussie rondom de PAS-melders. En nóg belangrijker: dat deze kaders ook voor langere tijd vast staan. Want in*

## “Er is een systeemverandering nodig om ecologie en economie in balans te brengen”

de landbouw wordt geïnvesteerd voor de lange termijn, en zonder kaders die voor langere tijd vast staan, wordt investeren en het financieren hiervan, steeds uitdagender.”

*In hoeverre is het wisselende overheidsbeleid een belemmering voor de transitie van de landbouw?*

“We leven in een democratie, gelukkig maar. Dit kan leiden tot een wisselend overheidsbeleid. Dan is het niet altijd makkelijk om keuzes te maken voor lange termijn. Ja, dat kan ook belemmeringen met zich meebrengen. In die zin is de sector gebaat bij een lange-termijnvisie van de overheid en een bestendig beleid.

Aan de andere kant zijn het juist de marktwerking en overheidsbeleid die het ondernemerschap interessant maken.”

### ‘Wij beraden ons’

*Welk advies heeft u aan agrarische ondernemers die op zoek zijn naar financiering van hun plannen in Nederland?*

“Denk na over de toekomst van je bedrijf en praat met mensen om je heen, met je bank, met je burens. We moeten dit samen doen.

Agrarische ondernemers kunnen juist ook de oplossingen bieden die zo hard nodig zijn. Tegelijkertijd zien we op dit moment dat er onduidelijkheden zijn over de uitwerking van de stikstofaanpak. Veel ondernemers beraden zich over wat zij het beste kunnen doen; wij doen dat nu ook. Want in onzekere tijden kan het langetermijnperspectief onzeker zijn. De landbouw wordt nu vaak als veroorzaker van het stikstofprobleem gezien. Terwijl de landbouw juist ook de sleutel kan bieden voor een oplossing.”

### ‘Geen financiering voor veehouder rond Natura 2000’

De Rabobank financiert nu nog nauwelijks investeringen van boeren die dicht bij Natura 2000-gebieden zitten en het geld gebruiken om uit te breiden. Dat komt omdat de bank ‘in belang van ondernemer en maatschappij’ strenger toetst én ook door een sterke afname van het aantal financieringsverzoeken van die bedrijven, vertelt een woordvoerder. Oorzaak is het gebrek aan duidelijkheid over wat de kabinetsplannen precies betekenen voor individuele agrarische ondernemers.

De woordvoerder benadrukt dat elke financieringsaanvraag individueel wordt beoordeeld. Leningen moeten bijdragen aan het perspectief en het verdienmodel van een ondernemer en de verduurzaming van de onderneming.

# De ANBI als **financiële vriend** van een landgoed

**Naast reguliere financieringsvormen van een landgoed zoals exploitatie-inkomsten, subsidies en leningen, kan een landgoed ook schenkingen ontvangen van personen die het landgoed een warm hart toedragen. Dit kan bijvoorbeeld via een steunstichting, zoals een 'vrienden van'. Een dergelijke stichting heeft vaak de vorm van een Algemeen Nut Beogende Instelling, oftewel een ANBI.**

Mr. Frederik Evelein,  
redacteur De  
Landeigenaar

Omdat een ANBI geen winst mag maken, zal deze meestal de vorm van een stichting en soms van een vereniging hebben. De populariteit van een ANBI is te danken aan de fiscale voordelen die het biedt. Een ANBI betaalt geen belasting over ontvangen schenkingen of legaten en de ontvanger van schenkingen van een ANBI is hierover ook geen belasting verschuldigd. Donateurs aan een ANBI kunnen hun giften in aftrek brengen op de inkomstenbelasting. Om recht te hebben op deze fiscale voordelen moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan.

## Voorwaarden ANBI

Veel informatie over de voorwaarden voor een ANBI zijn te vinden op de website van de Belastingdienst. De belangrijkste en meest voor de hand liggende voorwaarde is dat een ANBI volledig gericht moet zijn op het algemeen nut. Het doel mag ook niet te beperkt zijn. De instandhouding van een niet voor publiek toegankelijk landhuis zal bijvoorbeeld niet snel als een bijdrage aan het algemeen belang worden gezien. De activiteiten van een ANBI moeten ook volledig zijn gericht op het behalen van het geformuleerde doel en zonder enig winst oogmerk. Ook worden voorwaarden gesteld aan de bij een ANBI betrokken personen, het vermogen van een ANBI en de besteding daarvan. Een ANBI zal verder een actueel beleidsplan moeten hebben en publiceren. Sowieso zal een ANBI specifieke informatie moeten publiceren op een website. Kortom, tegenover de fiscale voorwaarden staan wel wat vereisten waaraan steeds moet worden voldaan om de ANBI-status niet kwijt te raken.

## ANBI-status aanvragen

Het aanvragen van een ANBI-status is dan wel weer redelijk simpel. Een vereniging of stichting kan die status aanvragen bij de Belastingdienst. Een aanvraagformulier hiervoor is te vinden op de website

van de Belastingdienst. Met de aanvraag moeten diverse documenten worden ingediend: het beleidsplan, de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, de statuten en de financiële gegevens waaruit blijkt dat het algemeen nut wordt nagestreefd. Als de status is verkregen zal een ANBI worden vermeld op de website van de Belastingdienst.



Op die website zijn alle ANBI's te vinden. Als in de zoekbalk 'landgoed' wordt ingevoerd, zal een flink aantal ANBI's worden getoond die aan een landgoed zijn verbonden. Van al deze ANBI's zijn de basisgegevens te vinden, waaronder de doelstelling en de belangrijkste activiteiten.

Het algemeen nut van een ANBI wordt ook nog eens benadrukt doordat ook alle inkomsten en uitgaven van een ANBI op deze website worden gepubliceerd. De website biedt dan ook meer dan genoeg informatie voor wie inspiratie wil opdoen over de manier waarop een steunstichting van een landgoed eruit zou kunnen zien.

Het is goed om te realiseren dat ook een relatief kleine ANBI moet voldoen aan de vereisten van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kortweg AVG. Ook een steunstichting zal immers al snel persoonsgegevens opslaan. De meest voor handen liggende voorbeelden zijn de gegevens van donateurs en vrijwilligers. Deze gegevens mogen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verzameld. Het is aan te raden om een privacy protocol op te stellen waarin duidelijk wordt aangegeven op welke manier de ANBI met

*Vrijwilligers die afzien van een vergoeding van een ANBI kunnen hun inzet opgeven als gift. Foto: iStock*



persoonsgegevens omgaat. Aan de regels rondom de AVG moet ook gedacht worden bij de website van de ANBI en bij de eventuele verspreiding van nieuwsbrieven.

### Vrijwilligers

Via een ANBI kunnen ook vrijwilligers worden gevonden, bijvoorbeeld voor hulp bij het onderhoud van de tuin of het geven van rondleidingen. Als een vrijwilliger afziet van een toegekende vrijwilligersvergoeding, dan kan dit voor de inkomstenbelasting worden gezien als gift aan de ANBI. Ook daarvoor moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De vrijwilliger moet kunnen aantonen dat hij of zij recht had op een vergoeding en zelf de keuze had om deze wel of niet uitbetaald te krijgen.

De betreffende ANBI moet natuurlijk ook daadwerkelijk het oogmerk hebben gehad om de vergoeding te betalen en daartoe ook financieel in staat zijn.

### ANBI en NSW

Een ANBI kan natuurlijk ook geheel of gedeeltelijk eigenaar zijn van een landgoed. Als het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928, zullen wel specifieke vereisten aan een ANBI worden gesteld. Een van deze voorwaarden is dat de ANBI de instandhouding van natuurschoon als doelstelling moet hebben. Het gaat te ver om hier verder in te gaan op alles wat komt kijken bij een ANBI-landgoed. Het belangrijkste om te vermelden is dat deze combinatie zeker mogelijk is en in de praktijk ook voorkomt.

Een ANBI moet aan veel voorwaarden voldoen. Daarom is het goed om vooraf goed na te denken over doel en nut van een ANBI als steunstichting van een landgoed. Het zijn niet zozeer de kosten van een ANBI, als wel de jaarlijks terugkerende verplichtingen zoals het actueel houden van het beleidsplan, het publiceren van de activiteiten en de administratieve verplichtingen. Die moeten niet opwegen tegen de voordelen die een ANBI biedt. Als er geen of nauwelijks schenkingen worden ontvangen en/of het doelvermogen gering is, kunnen er vragen gesteld worden over nut en noodzaak van een ANBI.

De populariteit van steunstichtingen voor landgoederen laat echter wel zien dat een ANBI een ware vriend van een landgoed kan zijn.

**“Tegenover de fiscale voorwaarden staan wel wat vereisten”**

# Zon biedt **duurzaam rendement** voor ondernemende grondeigenaar

Voor grondeigenaren vormen zonnepanelen op eigen land een financieel aantrekkelijke manier om te investeren in duurzaamheid. Maar het realiseren van een zonnepark is een complex en kostbaar proces. Veel grondeigenaren zien daar tegenop. Samenwerking met een ontwikkelaar kan uitkomst bieden.



*“SolarEnergyWorks zoekt ondernemende grondeigenaren om samen een park te ontwikkelen.*

*Foto: Bas Beentjes*

**B**ij zonneparken huurt of koopt een ontwikkelaar meestal land van een grondeigenaar. Maar de eigenaar heeft dan geen betrokkenheid bij het project.

Dat is anders als de eigenaar het park zélf ontwikkelt. Dan houdt hij zelf het heft in handen. Die optie is vooral interessant voor grondeigenaren die meer risico durven te lopen en met de stijgende energieprijzen een hoger rendement verwachten. “Wij zoeken zulke ondernemende grondeigenaren”, zegt Tom van Dorp van SolarEnergyWorks. Dat bedrijf heeft veel ervaring met het ontwikkelen van grondgebonden zonneparken. “Als we samen een park ontwikkelen brengen wij expertise en financiële middelen in en de grondeigenaar brengt grond en een lokaal netwerk in.” Een goed lokaal netwerk vergroot de slagingskans van een project.

## Samen investeren

Samen ondernemen betekent ook samen risico nemen én samen investeren. “Tot we groen licht krijgen van de gemeente, zijn de ontwikkelkosten beperkt”, legt Van Dorp uit. “Pas als we meer zekerheid hebben over de slagingskans van een project stijgen de ontwikkelkosten.” Daarnaast wordt ook de inbreng verdeeld van het eigen vermogen in het project. Dat gaat om een

grotere investering, beseft Van Dorp. “Maar een grondeigenaar kan er voor kiezen om net voor realisatie zijn winstrecht weer te verkopen tegen een zeer aantrekkelijke waardering”, geeft hij aan. “Je profiteert hoe dan ook optimaal mee van de stijging van de energieprijzen. Uiteraard met behoud van de afgesproken huur voor de hele looptijd.” Een grondeigenaar kan er ook voor kiezen om een deel van de vergoeding voor de grond in te ruilen. Op die manier bouwt hij het eigen vermogen op gedurende de looptijd van het project. Dan is er bij de start geen financiële inbreng nodig voor het eigen vermogen.

Een commanditaire vennootschap (cv) is een goede manier voor zo’n samenwerking. De cv bestaat uit twee partijen: de grondeigenaar en een project bv die eigendom is van SolarEnergyWorks. De project bv is de behorend vennoot. De grondeigenaar is de commanditaire of stille vennoot.

Bij de aanvraag van financiering bij een bank is alleen de project bv contractpartij van de bank. De grondeigenaar is daardoor niet met zijn vermogen medeaansprakelijk voor de financiering.

Voor een grondeigenaar is het fiscaal nog gunstiger als de cv wordt omgezet in een bv. Dan is zijn aandeel alleen belast met vennootschapsbelasting, die lager is dan de Inkomstenbelasting.

## Wederzijds vertrouwen

Van Dorp geeft hecht veel waarde aan de inbreng van grondeigenaren die willen samenwerken. “De eigenaren hebben de grond soms al honderden jaren in eigendom”, geeft hij aan.

De grondeigenaar heeft daarom bijvoorbeeld ook een grote stem in de manier waarop de inpassing in het landschap plaatsvindt. Dat gebeurt altijd samen met een landschapsarchitect.

Van Dorp benadrukt tot slot het belang van wederzijds vertrouwen. “Als je kiest voor een langjarige samenwerking is dat heel belangrijk.”

Hij nodigt grondeigenaren graag uit voor een vrijblijvend gesprek.

[solar-ew.nl](http://solar-ew.nl)

# Grondprijs **zakt** terug naar **niveau 2021**

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het tweede kwartaal van 2022 uitgekomen op 69.000 euro per hectare. Dat is 6 procent lager dan in het eerste kwartaal van 2022, maar vrijwel gelijk aan de gemiddelde grondprijs over heel 2021.

Dr.ir. Huib Silvis, redacteur De Landeigenaar, en ing. Martien Voskuilen, Wageningen Economic Research

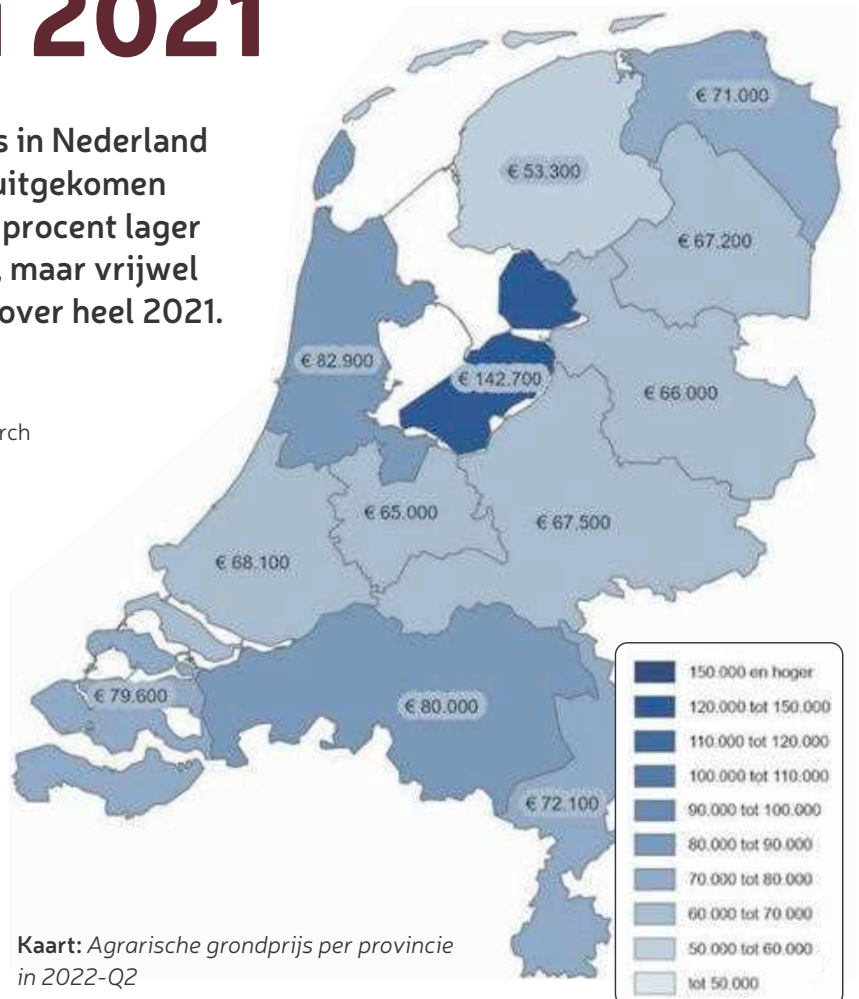
De gemiddelde prijs van bouwland daalde in het tweede kwartaal van 2022 met 4,3 procent, naar 78.400 euro per hectare. Dat is bijna gelijk aan de gemiddelde prijs over heel 2021. De gemiddelde prijs van grasland is in het tweede kwartaal van 2022 met 1,7 procent gedaald tot 63.600 euro per hectare, ongeveer gelijk aan de gemiddelde prijs van grasland over heel 2021.

De gemiddelde prijs van snijmaaisland steeg in het tweede kwartaal van 2022 met 2,9 procent naar 73.500 euro per hectare. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.

## Grondmobiliteit gedaald

In het tweede kwartaal van 2022 is 7.100 hectare landbouwgrond verhandeld, ruim 800 hectare (10 procent) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2021. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2021-Q3 tot en met 2022-Q2) is in totaal 30.500 hectare grond

**Figuur:** Prijs onverpachte agrarische grond naar grondgebruik



Kaart: Agrarische grondprijs per provincie in 2022-Q2

in andere handen overgegaan. Dat is 4.000 hectare (12 procent) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (2020-Q3 tot en met 2021-Q2).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,69 procent, tegen 1,91 procent in dezelfde periode het jaar daarvoor.

## Grootste stijging in Noord-Holland

De gemiddelde agrarische grondprijs liep in het tweede kwartaal van 2022 uiteen van 53.300 euro in Fryslân tot 142.700 euro per hectare in Flevoland (kaart). De grootste prijsstijgingen ten opzichte van het eerste kwartaal deden zich voor in de provincies Noord-Holland en Flevoland, met respectievelijk ruim 7 en 6 procent.

Bron figuur en kaart: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research

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 **R<sup>NVR</sup>**

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

Van Eysinga & Oostra c.s.  
rentmeesters en juristen

### Specialisten in:

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

[www.vaneysinga-oostra.nl](http://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](mailto:info@vaneysinga-oostra.nl)

Rentmeester **R<sup>NVR</sup>**

MEESTERS in landelijk ONROEREND GOED



## Toegewijd partner voor bos, natuur en landschapsbeheer

- ◆ Beheerplanning & Bosinventarisatie
- ◆ Blossen & Houtmeten
- ◆ Boomveiligheidscontrole
- ◆ Houtverkoop & Bosexploitatie
- ◆ Flora & Faunachecks
- ◆ Natuurbrandpreventie
- ◆ Klimaatlim bosbeheer
- ◆ Remote Sensing, UAV & Advanced GIS

(0317) 76 90 45

[info@borgmanbeheer.nl](mailto:info@borgmanbeheer.nl)

[borgmanbeheer.nl](http://borgmanbeheer.nl)

Uw adviseur voor  
de beheerpraktijk!

## ggers / Food en Agri

Runt u een bedrijf in de food- en agrisector? Dan bevindt u zich in een heel dynamisch krachtenveld. Aan de ene kant lonken innovaties en kansen; aan de andere kant wordt u geconfronteerd met complexe regelgeving en soms verre gaande bemoeienis van politiek en instanties. Denk aan de strenge eisen en controles in de foodsector. Of de vaak tegengestelde belangen in de agrisector (natuurbeheer, recreatie, bebouwing, waterbeheer, et cetera). Hoe complex of ingrijpend ook, onze advocaten hebben er ervaring mee. Zij zijn betrokken bij u en uw sector, kennen de hoofdpijndossiers en helpen u om weloverwogen de juiste keuzes te maken.

Bosselaar / Strengers /  
legal partners

Euclideslaan 111 / 3584 BR Utrecht / T 030 234 72 97 / [www.bosselaar.nl](http://www.bosselaar.nl)



Het is voor allen een goede zaak om de afspraken goed en formeel vast te leggen. Foto: iStock

# Het vormen van een **stichting** kan het **landgoed** in leven houden

**De keuze voor een stichting als eigenaar-beheerder van een landgoed heeft weliswaar vaak een negatieve aanleiding, maar een stichting biedt wel diverse voordelen. Met heldere afspraken kan de ‘dode hand’ misschien toch wel in leven blijven.**

**Mr. Jeroen van Wassenaer**, redacteur  
De Landeigenaar

**E**r zijn veel redenen om een landgoed in een stichting onder te brengen. Niet zelden zijn dat familiale en financiële of fiscale erfopvolgingsproblemen. Men bleef kinderloos of het eigendom zou juist tussen alle kinderen versnipperd raken of in verre buitenlandse handen komen en zo qua beheer in gevaar komen. Of er zou vanwege de successie eerst een deel verkocht moeten worden.

Het kan ook zijn dat het rendement van het landgoed als bedrijf misschien niet meer toereikend was en dat de zak met geld opraaakte, terwijl een *marriage de raison* niet meer *en vogue* was, en de personeels- en onderhoudslasten alsmaar stijgen.

## **Een molensteen om je nek**

Als de financiële middelen niet langer toereikend zijn en men mede van derden afhankelijk raakt, is inbreng in een stichting een optie. De familie is dan verlost van de veelal ervaren druk om het allemaal

zelf voor het nageslacht te moeten doen en nooit eens echt weg te kunnen en altijd maar weer te moeten ‘bedelen’ bij allerlei instanties en instellingen; dag en nacht ermee bezig zijn. Wil je dat met je leven? Willen je kinderen dat? Willen die daar wonen, in plaats van in een stad als Amsterdam of bij hun werk in de buurt?

Iedere beslissing op een landgoed geldt meteen voor bijvoorbeeld vijftig jaar, dus ook voor de kleinkinderen. Wat doe je hen daarmee aan? Kunnen en willen zij dat wel? Bij inbreng in een stichting heb je dat ‘geregeld’ en valt die molensteen van je nek.

Ook ben je dan af van de toch heel vaak sluimerende onvrede bij de niet geheel gelijkbedeelde kinderen, naar de anderen en naar de ouders.

## **Inbreng in een stichting**

Een landgoed valt zelden of nooit helemaal onder de NSW, evenmin als een steunvermogen dat doet.

## “Bij inbreng in een stichting (...) valt die molensteen van je nek”

Dus moet je fiscaal afrekenen, tenzij het landgoed in een stichting wordt ingebracht. Die ervaart intussen zichzelf veelal als particulier eigenaar-beheerder.

Inbreng van het landgoed in een stichting heeft meer voordelen. Een stichting heeft bijvoorbeeld een veel betere positie voor het verkrijgen van vergunningen, subsidies, leningen en sponsoring, ook van fondsen. Men wil tenslotte niet de vakanties van de familie sponsoren, terwijl de stichting een louter maatschappelijk doel heeft. Dat helpt.

Een tweede voordeel is dat de bestuursleden vaak op basis van specifieke kwaliteiten zijn binnengehaald. Zij kunnen voor nieuwe impulsen zorgen, mede via een sterkere diversiteit en omdat zij het landgoed altijd op nummer één plaatsen en daarnaast geen eigen daarmee mogelijk concurrerende belangen hebben. Voorwaarde daarbij is wel, dat het bestuur een helder en verrekend mandaat moet geven aan het uitvoerend bestuur, de directie of de rentmeester, zodat dat een slagvaardig beheer mogelijk is. Binnen de familie blijft adequaat handelen soms liggen.

Een derde voordeel van een stichting is dat je niet meer te maken hebt met talrijke aandeelhouders, die soms willen uitreden en dan gecompenseerd moeten worden.

### Stichting is geen panacee

Een stichting heeft dus voordelen, maar is geen panacee voor ieder probleem. Wanneer bijvoorbeeld het geld van de stichting opdraait, is het ook voor een stichting al heel snel einde oefening. Dan dient zij op kostbare wijze geliquideerd te worden en de activa meestal aan een andere vergelijkbare partij overgedragen te worden, die nog verder van de familie afstaat.

### Aandachtspunten voor de familie

Als de familie een eigen visie op de landgoedzaken heeft, is een heel frequente en intense relatie met het stichtingsbestuur essentieel. Dat bestuur beslist tenslotte en moet dus overtuigd blijven en telkens weer overtuigd worden van de gedachten van de familie. De familie moet voor zichzelf beseffen dat het stichtingsbestuur uiteindelijk beslist en dat de familie zich daarbij moet neerleggen.

Als de stichting een directeur en/of rentmeester aanstelt van buiten de familie, geldt dat deze zich zakelijker naar de familie zal opstellen. Dat kan tot ongewenste spanningen leiden. Ook ter voorkoming daarvan is een helder vastgelegde governance van belang.

Daarnaast leiden het uitkeringsverbod en de starheid van het format er soms toe dat al na enkele generaties zaken verkeerd lopen en onenigheden ontstaan.

Een stichting is ook maar zo goed als haar bestuur is. Zodra de bestuurders niet meer afkomstig zijn van families met soortgelijk bezit, kan een meer ambtelijke benadering ontstaan, met eindeloze checklijstjes en een rigide opstelling, waarin het bezit toch meer als openbaar in plaats van particulier bezit wordt gezien, onder andere vanwege de subsidiestroom.

### Verlies van motivatie

Een ander belangrijk nadeel van inbreng in een stichting is het kwijtraken van het emotionele gevoel van eigenaarschap bij de familie. De betrokkenheid komt onder spanning te staan, zeker bij latere generaties. De familie is dan mogelijk niet meer voldoende gemotiveerd om al haar tijd te steken in het beheren en onderhouden van het familiebezit, nu het niet van henzelf is, maar in de 'dode hand'.

De motivatie kan ook verdwijnen indien de bestuursstructuur niet gunstig uitpakt voor de aangewezen familie-opvolger, bijvoorbeeld omdat er te veel meepraters en -kijkers zijn. Ook de zakelijke en meer vrijblijvende opstelling naar de familie kan een motiveringsverlies bewerkstelligen.

Het kan zijn dat de familie eerder wordt gezien als noodzakelijk kwaad dan als icoon en positieve hulp, soms zelfs ook door de uitvoerende directie of het personeel, met hun eigen taken en verantwoordelijkheden. Dat is ook voor de stichting groot verlies. De familie is immers vaak het boegbeeld en als levend erfgoed deel van het landgoed, zij werkt er vaak zonder vergoeding onmisbaar op en is ambassadeur voor het ensemble.

### Goede afspraken maken

Hoe kom je als stichting tegemoet aan dit bezwaar?

Allereerst door de familie erbij betrokken te houden, of weer opnieuw erbij te betrekken. Dat kan geen vrijblijvende relatie zijn. Deze dient geschraagd te worden en duurzaam te zijn.

Een goede relatie met de familie is ook nodig om voor het landgoed belangrijke zaken die wel in de familie zijn gebeven in de blijvende nabijheid van het landgoed te houden. Denk aan portretten, overige inboedel, archieven en aangrenzend land. De stichting moet de positie van de familie ook naar personeel en derden actief en ongevraagd steunen.

Dat kan bereikt worden door tussen het stichtingsbestuur en de familie glasheldere afspraken te maken over alle zaken die beide aangaan en





*Een stichting is ook maar zo goed als haar bestuur is. Bestuursleden worden vaak op basis van specifieke kwaliteiten binnengehaald.  
Illustratie: iStock*

deze heel nauwgezet en zo volledig mogelijk vast te leggen. Voorbeelden hiervan zijn bewoning en gebruik van het huis of delen ervan. Naast het recht om er te wonen is er misschien ook omgekeerd de plicht er te wonen in geval het niet als weekend- en vakantieverblijf gebruikt wordt of mag worden.

Andere voorbeelden waarover goede afspraken nodig zijn, zijn de vaak museale inboedel, het land en de jachtrechten, wie wel en wie niet tot de familie behoort en hoe de familie onderling, of de stichting, uitmaakt wie er wel en wie niet ook in de verdere toekomst, aan deze relatie met het landgoed kunnen deelnemen.

Door deze 'gebruiksrechten' gelden, zeker indien de stichting een ANBI is, de daarbij behorende beperkingen die een publiek en algemeen maatschappelijk doel nastrevende stichting moet stellen aan particuliere 'bevoordeling'. Ook dient helder te zijn wie de eventuele gebruikskosten betaalt, inclusief de verzekeringspremies.

Het is ook belangrijk om goed te regelen of de familie in het bestuur van de stichting zitting mag nemen, bijvoorbeeld met een kwaliteitszetel, en zo ja, met of zonder stemrecht. Welke zijn de voor een dergelijke benoeming aan te houden criteria

## “Een stichting heeft dus voordelen, maar het is geen panacee voor ieder probleem”

en wie houdt die aan? De meerderheid van het bestuur? Hetzelfde geldt voor de familie als voor een eventueel aan te stellen directie, rapporterend aan het stichtingsbestuur.

Het is voor allen een goede zaak om de afspraken, alsook hoe en wanneer deze eventueel terzijde kunnen worden gesteld, goed en formeel vast te leggen. Ook omdat een opvolgend bestuur er weer anders tegenaan kan kijken en dan sterk op de vastgelegde afspraken vaart.

Het is geen prettige en eenvoudige klus om alles formeel vast te leggen, maar het is wel heel belangrijk. Want de 'dode hand' kan met heldere afspraken misschien toch wel in leven blijven.

*De redactie bedankt de belanghebbenden die openhartig met hun visies op landgoederen hebben meegewerkt aan dit artikel.*

# Gelderse landgoederen omarmen natuurinclusieve landbouw

**Wat betreft het Gelders Particulier Grondbezit (GPG) gaan landbouw en natuur hand in hand. Deze integraliteit is al eeuwenlang één van de belangrijkste kenmerken van het landgoedmodel. Met een project rondom natuurinclusieve landbouw op landgoederen is een kennisnetwerk opgezet. Het sluit aan op de Gelderse Agenda Vitaal Platteland.**

**Neeltje Hermus MSc,**  
stafmedewerker GPG

In het kennisnetwerk zijn cursussen en studiedagen georganiseerd, gestoeld op de pijlers die natuurinclusieve landbouw samenvatten: een vruchtbare en vitale bodem, herstel en versterking van biodiversiteit en landschap, met als randvoorwaarde een robuust verdienmodel, zodat het bedrijf en ook het landgoed, een gezond toekomstperspectief hebben.

## **Biodiversiteit in het landschap**

De verbinding tussen natuur en landbouw is in het belang van het behoud van landschap, biodiversiteit en ecosystemen. Het herstel van deze verbinding is dan ook van groot belang. Niet alleen omdat de teloorgang van het landschap de kwaliteit van de leefomgeving aantast, maar ook omdat het verlies van biodiversiteit en ecosystemen één van de grootste bedrijfsrisico's in de landbouw is. De natuur versterkt de landbouw door bijvoorbeeld natuurlijke plaagbestrijding en het zorgen voor een gezonde bodem. De landbouw versterkt de natuur door het leveren van rustplaatsen of verbindingen tussen natuurgebieden.

Met functionele agrobiodiversiteit worden natuurlijke processen, kringlopen en biodiversiteit ingezet ter ondersteuning van het agrarisch productieproces. Denk aan organische stof, waterberging, natuurlijke plaagbeheersing, en het sluiten van nutriëntenstromen.



Deze onderdelen van agrobiodiversiteit kunnen we niet los van elkaar beschouwen. Gewas- en rassenkeuze hebben invloed op het type plagen dat zich kan ontwikkelen, maar ook het beheer van de bodem en het omringende landschap spelen daarbij een rol.

Veel hangt daarbij af van de combinatie van aanwezige landschapselementen, die elkaar kunnen versterken of juist tegenwerken. Greppels, bermen en houtwallen zijn belangrijke reservoirs voor roofvijanden van plaaginsecten.

Voor leden houdt het GPG op 12 oktober in Bennekom een studiemiddag over dit onderwerp.

## **Bodem aan de basis**

Een gezonde bodem staat aan de basis van een robuust en vruchtbaar teeltsysteem. Dat bevordert de biodiversiteit en speelt een belangrijke rol bij de waterkwaliteit en waterkwantiteit, bij de opbrengst van de gewassen, evenals bij onderdrukking van ziektes. Een gezonde bodem is een organisch levende bodem met een goede structuur, die voldoende voedingsstoffen en water in de juiste vorm levert.

Een goede omgang met de bodem is niet eenvoudig te meten; bodemprocessen zijn complex, gaan



*Niet-kerende grondbewerking is goed voor de bodem. Foto: iStock*

langzaam en de effecten van maatregelen zijn pas op de lange termijn zichtbaar.

Op het gebied van duurzaam bodembeheer hebben verpachter én pachter een gezamenlijk belang: vanuit een eigen economische en maatschappelijke verantwoordelijkheid zorgdragen voor een gezonde bodem. Hierin speelt het type pachtcontract een belangrijke rol. Bij langjarige reguliere pachtcontracten is in de meeste gevallen de bodemvruchtbaarheid het beste gewaarborgd. Verpachter en pachter investeren dan samen in aandacht en zorg voor een gezonde landbouwgrond. Kortdurende pacht kan ook het behoud van bodemvruchtbaarheid borgen, zeker als kortlopende pachtcontracten aaneengesloten met dezelfde grondgebruiker worden aangegaan. Dat is in de praktijk vaak het geval.

Ook worden voortdurend beheermethoden bedacht ter verbetering van de bodem. Inmiddels zijn er vele: niet-kerende grondbewerking, geen grondbewerking, een vanggewas of groenbemesting, het verbeteren van de gewasrotatie, het achterlaten van gewasresten, akkerrandenbeheer, het niet scheuren van grasland, beluchtingstechnieken, het toedienen

van gefermenteerd organisch materiaal en bokashi, en het toevoegen van schimmelculturen.

### **Verdienmodel is maatwerk**

Verdienmodellen vormen een ander thema in het project. Het verdienmodel heeft een wirwar aan aanvliegroutes. Je kunt het bezien vanuit het landgoed of de verpachter, vanuit de grondgebruiker of pachter, en vanuit de maatschappij. Aan de hand van een verscheidenheid aan voorbeelden zijn in het kennisnetwerk verdienmodellen rondom natuurinclusieve landbouw behandeld. Hieruit blijkt ook steeds weer: het blijft maatwerk.

Zoals bijna altijd begint het ontwikkelen van een natuurinclusieve bedrijfsvoering op landgoederen met het opstellen van een landgoedvisie. Een visie kan als kapstok worden gebruikt om het gesprek met de pachters aan te gaan. Welke mogelijkheden en kansen zijn er? Hierbij zit het landgoed niet op de stoel van de ondernemer, maar het kan wel een belangrijke rol vervullen in het enthousiasmeren en faciliteren van de pachters. Denk hierbij aan het betalen van cursussen en het geven van voorlichting, of aan de verdeling van beschikbare gronden op basis van bedrijfsplannen.

Bij veel partijen die actief zijn op het gebied van natuurinclusieve landbouw speelt lokale afzet en een eigen merkvoering een belangrijke rol in het economisch bedrijfsmodel. Zo is bijvoorbeeld het merk 'Landgoed Vilsteren' ontwikkeld met diverse producten die door de boeren zelf rechtstreeks aan consumenten worden verkocht. Ook Landgoed Velhorst en Boerderij Veld en Beek werken met korte ketens en een lokale afzet.

Er liggen daarnaast nog veel kansen, die omdenken binnen het systeem vereisen. Niet alleen de boer, maar de hele keten moet veranderen. Zo is bijvoorbeeld het Markemodel ontwikkeld, waar verschillende partijen, zoals waterschappen, overheden en banken, middelen in een fonds storten. Ondernemers ontvangen vervolgens een gepaste vergoeding voor verrichte diensten op het gebied van natuur, landschap, biodiversiteit, klimaat en water op het bedrijf of in de directe omgeving.

### Maximaal natuurinclusief

Over zeven jaar is zo veel mogelijk landbouwgrond in Gelderland op basisniveau natuurinclusief. Dat is één van de doelen van Platform Natuurinclusieve landbouw Gelderland. Het plat-

## “Verlies van biodiversiteit en ecosystemen is één van de grootste bedrijfsrisico's in de landbouw”

form is een samenwerkingsverband van twintig organisaties, waaronder het GPG. Dat is een mooi voorbeeld van de stappen die er in Gelderland worden gezet op het gebied van natuurinclusieve landbouw. Of het nu gaat om verbeteren van de bodem, het aanleggen van bloemrijke akkerranden, het ophangen van nestkastjes, de aanleg van kruidenrijk grasland of agroforestry. Natuurinclusief kent vele smaken en niveaus, zodat de individuele boer kan kiezen wat het beste past bij zijn of haar bedrijf.

Het platform geeft advies, organiseert praktijkonderzoek, zorgt voor kennisdeling en innovatie, ontwikkelt nieuwe instrumenten en neemt drempels weg. Ook wil het platform ervoor zorgen dat burgers meer betrokken raken bij de landbouw en dat duurzame productie wordt beloond.



**Met zorg en aandacht voor details.**  
*Fiscaal advies | Natuurschoonwet | Consultancy*

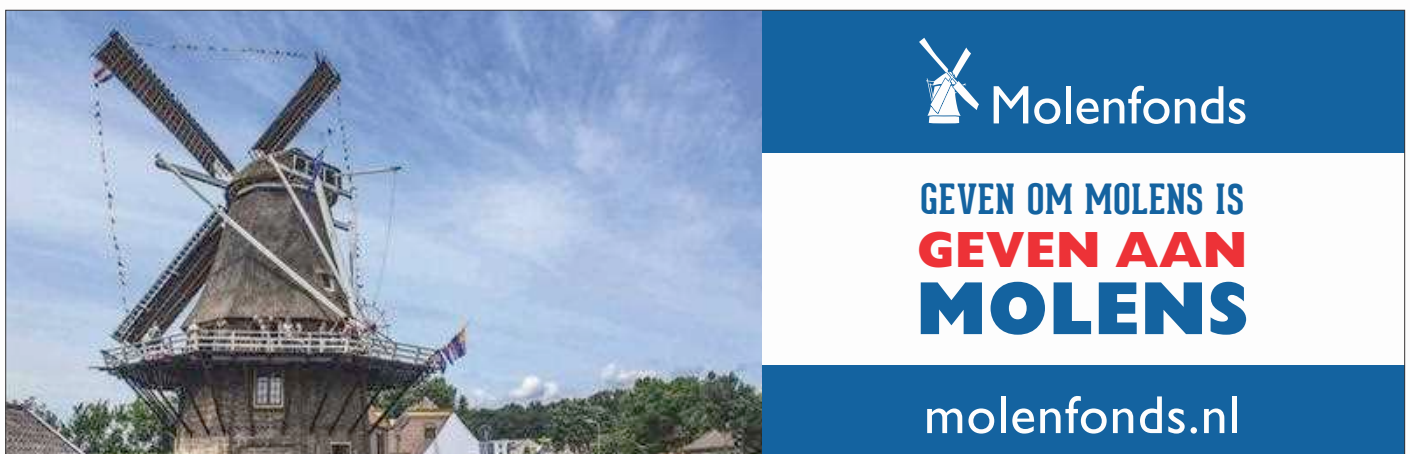
**st**


**ADRES**  
Stationsstraat 2a  
6741 DH LUNTEREN

**TELEFOON**  
+31 (0)318-230009

**EMAIL | WEBSITE**  
info@fiscaalraadgevers.nl  
www.fiscaalraadgevers.nl

**stomphorst**  
FISCAAL | RAADGEVERS



 **Molenfonds**

**GEVEN OM MOLENS IS  
GEVEN AAN  
MOLENS**

**molenfonds.nl**



Foto: Pijnenburg Nieuws

# Veel minder klachten over honden

**Landgoed Pijnenburg te Baarn heeft in 2019 drie omheinde hondenlosloopgebieden van enkele hectares ingericht, waar hondenuitlaatservices, ook wel ‘hussen’ genoemd, meebetalen aan aanleg en onderhoud van de hekwerken. Staatsbosbeheer overweegt dit voorbeeld te volgen in Boswachterij Staphorst en in het Horsterwold bij Zeewolde, na een groeiende reeks van klachten over wangedrag door loslopende honden.**

**Drs. Hans Kamerbeek,**  
gastonderzoeker landgoederen  
Wageningen UR, auteur van *Waardevol Groen*, van *Ondernemen met Natuur* en een versie daarvan op [www.grondbezit.nl](http://www.grondbezit.nl)

**K**lachten over honden komen uit het hele land. Zo had Staatsbosbeheer tot 2021 in Boswachterij Staphorst twee loslooproutes, Natte Neuzenroutes genoemd. Het aantal incidenten bleef toenemen, meldt een informatiebord; zoals jagen op konijnen en reeën en jagen op schapen, met zware verwondingen en soms de dood tot gevolg. Loslopende honden overrompelen aangeliende honden, wandelaars, hardlopers, fietsers en ruiters. Ook is er parkeeroverlast. Met een groep hondenbezitters overlegt Staatsbosbeheer nu over de aanleg van een hondenspeelbos van negen hectare met een omheining van anderhalve meter hoog. Aanlegkosten komen voor rekening van Natuurhuisje.nl, dat van elke boeking van een huisje één euro besteedt aan natuurprojecten. Hondenuitlaatservices moeten vanaf november 2021 betalen voor hun activiteiten in het Horsterwold bij Zeewolde. Staatsbosbeheer wil dat een hus toestemming vraagt om honden uit te laten en dat ze per hond per uitlaatbeurt 26 eurocent afdraagt. Staatsbosbeheer

schat de kosten voor rekening van een hus op 700 tot 800 euro per jaar.

## Al in 2019

Per Insinger, uitvoerend mede-eigenaar van familielandgoed Pijnenburg te Baarn, begon er al in 2019 mee. Niet als inkomstenbron, legt hij uit. “Als er tijdens een storm een boom op de omheining valt, lijd ik al verlies. Mijn voordeel is dat er geen groepen honden kriskras door het bos struinen en voor overlast zorgen. Klagers melden zich meestal bij het rentmeesterskantoor en die uren moeten door ons betaald worden.”

Insinger ziet zijn initiatief als een gebaar naar de hondenuitlaatservices die in steeds meer gebieden geweigerd worden. Zo heeft het Goois Natuurreservaat zijn terreinen gesloten voor commerciële hondenuitlaatservices. Het Utrechts Landschap laat geen nieuwe uitlaatservices meer toe en bestaande bedrijven moeten betalen. Staatsbosbeheer heeft in de provincie Utrecht een maximaal aantal hondenuitlaatservices per gebied vastgesteld.

“Zo creëer je een waterbedeffect”, ervaart Insinger. “Als ze niet meer in hun vertrouwde bos terecht kunnen, zoeken ze andere gebieden. Terwijl we hier al het drukstbezochte bosgebied van Nederland hebben, met 2,25 miljoen bezoekers in het

pre-coronajaar 2019 volgens TNS NIPO.” Insinger: “In de kern kanaliseren we hiermee de hondenuitlast op dezelfde manier waarmee we overlast hebben verminderd van ruiters en mountainbikers, met speciaal voor hen ingerichte paden. Je ziet ze nog maar zelden buiten de paden.” Hij krijgt positieve reacties van de uitlaatservices, waarvan sommige bijna failliet waren. “Ze ruimen zelfs de poep op. Ook fietsers, wandelaars, moeders met kinderen, mountainbikers, ruiters en baasjes van kleine honden tonen hun tevredenheid. Maar wij ondervinden ook weerstand van enkele natuurenthousiasten die het niet eens zijn met onze zonerings.”

## Open voor wandelaars

Landgoed Pijnenburg telt 350 hectare waarvan 250 hectare bos. Inkomsten haalt het landgoed uit een klimbos, een theehuis, vijf vakantiehuisjes, een evenemententerrein en erfpacht. De familie Insinger is al 160 jaar eigenaar. Het landgoed heeft een NSW-status, hetgeen verplicht tot gedeeltelijke openstelling voor wandelaars.

Meer informatie





# Zal **steenmeel** onze bossen redden?

Steenmeel wordt soms wel gezien als een wondermiddel tegen verzuring van de bodem, maar eigenlijk weten we nog maar weinig over de effecten op de lange termijn. Daarom voert het Kennisnetwerk Ontwikkeling en Beheer Natuurkwaliteit (OBN) verschillende onderzoeken uit naar dit onderwerp.

Sofia Opfer MSc,  
journalist

Veel natuurgebieden op droge zandgronden hebben te maken met vermesting en verzuring van de bodem. Dit wordt veroorzaakt door de neerslag van stikstof en zwavel uit de lucht, met een verstoring van de mineralenbalans in de bodem als gevolg.

Als herstelmaatregel voegen natuurbeheerders steeds vaker mineralen toe, meestal in de vorm van steenmeel. Op verschillende plekken in Nederland lopen sinds een aantal jaren herstelprojecten waarbij steenmeel wordt ingezet. Die projecten worden ook gemonitord en de eerste resultaten zijn positief. Ecologen zien niet alleen positieve ontwikkelingen in de bodem, maar constateren ook nog géén nadelige effecten van steenmeel op de aanwezige flora en fauna. OBN onderzoekt of er effecten op langere termijn zijn.

## Eikensterfte

Het eerste onderzoek gaat over het herstel van loofbossen op droge zandgronden. De gevolgen

van een verzuurde bodem en overmatige stikstof zijn hier vaak duidelijk te zien. Vooral de verminderde groei en soms sterfte van de zomereik baart grote zorgen. Ook de ondergroei is in veel gevallen in slechte staat. De verstoorde balans van mineralen in de bodem werkt door in de hele voedselketen; van de vegetatie, via de insecten naar vogels en andere dieren.

Het onderzoek begint met een analyse van de negatieve effecten van bodemverzuring en een overmaat aan stikstof op de droge bossen op arme zandgrond. Vervolgens testen de onderzoekers verschillende herstelmaatregelen, waaronder bekalking en slow release mineralengift via steenmeel. Zij onderzoeken in hoeverre deze maatregelen de negatieve effecten kunnen terugdraaien, en of daar ongewenste effecten bij optreden, zoals verruiging. Dit onderzoek is nog in volle gang. De resultaten worden in 2023 verwacht.

## Bodemdiertjes

Het tweede onderzoek richt zich op het bodemleven. Schimmels, bacteriën en microgeleedpotigen spelen een essentiële rol bij de strooiselafbraak. Zonder een goede strooiselafbraak stopt het hele bosesysteem. Ook dit bodemleven ondervindt negatieve gevolgen van vermesting en verzuring van de bodem als gevolg van stikstof. Uit experimenten in het veld kwam naar voren dat het toedienen van steenmeel het bodemleven een flinke impuls geeft. Dat geldt vooral in situaties waarbij de pH-waarde van de bodem lager is dan 4,3. Onder deze zure omstandigheden lijkt het toedienen van steenmeel een waardevol middel om de negatieve effecten van vermesting en verzuring in de droge bossen enigszins terug te draaien.



*Vooral de verminderde groei en soms sterfte van de zomereik baart grote zorgen. Foto: Hans Dekker*

Meer informatie





# EU wil **landen dwingen** om natuurdoelen te halen

Dit jaar is het jaar waarin het Natura 2000 netwerk<sup>1)</sup> en het financieringsinstrument hiervoor, het LIFE-programma, dertig kaarsjes uitblazen. Dit resulteerde in mooie plekjes natuur over heel Europa. Maar alle inspanningen leveren nog steeds niet het gewenste resultaat. De biodiversiteit blijft in Europa achteruitgaan. In dat licht heeft de Europese Commissie het voorstel voor een Europese Natuurherstelwet gepubliceerd.

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

In de Natuurherstelwet worden natuurdoelen juridisch zwaarder verankerd. ELO en FPG hebben zich al in de aanloop naar dit wetsvoorstel hard gemaakt om duurzaam ondernemerschap mogelijk te blijven houden en om aandacht te vragen voor meer flexibiliteit in beheer vanwege het snel veranderende klimaat in Europa.

Tot op heden waren de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn de belangrijkste instrumenten voor het Europese natuurherstel. Maar met deze bewoording is duidelijk dat het 'richtlijnen' betreft die finaal niet afdwingbaar zijn. Dit tot groeiende frustratie van de Europese Commissie die met de regelmaat van de klok nieuwe biodiversiteitsstrategieën en nieuwe biodiversiteitsdoelstellingen naar voren schuift, die echter telkens opnieuw niet worden behaald.

In 2020 publiceerde de Europese Commissie een nieuwe 'Europese Biodiversiteitsstrategie voor 2030'. Dat is een van de vele strategieën die deel uitmaken van de Europese Green Deal, de ambitieuze groeistrategie om de Europese samenleving en economie te verduurzamen en tegen 2050 klimaatneutraal te maken. Hierin werd voor het eerst de ambitie van de Europese Commissie duidelijk om juridisch bindende doelen op te leggen aan de EU-lidstaten; voor het grootschalig herstel van gedegradeerde ecosystemen op land en zee en de daaraan verbonden ecosysteemdiensten, met name koolstofopslag en bescherming tegen natuurrampen.

## Zware boete

Wanneer nu de doelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese Natuurherstelwet niet worden gehaald, kunnen EU-lidstaten hiervoor zwaar worden beboet. Nederland krijgt zo een nog



*De biodiversiteit blijft in Europa achteruitgaan.  
Foto: iStock*

grotere druk opgelegd om de stikstofproblematiek tot een goed einde te brengen.

De ELO, de Europese koepelfederatie waartoe de FPG behoort, heeft heel wat werk geleverd om binnen de Europese Natuurherstelwet mogelijkheden te behouden voor duurzaam ondernemerschap. Zo heeft de ELO zich scherp verzet tegen het systematisch weren van alle jacht, visvangst en bosbouwkundige activiteiten in beschermde gebieden. Ook heeft de ELO gevraagd om dringend aandacht te besteden aan de realiteit van klimaatverandering: we hebben geen nood aan een Europese Natuurherstelwet, maar aan een Europese Natuurbeheerwet. Het veranderende klimaat zorgt er immers voor dat soorten, habitats en wellicht volledige ecosystemen drastisch zullen wijzigen onder invloed van de snel stijgende temperaturen in Europa.

## Voetnoot:

1. Het Natura 2000 netwerk is de optelsom van alle gebieden die onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn vallen.

**“Het betreft ‘richtlijnen’ die finaal niet afdwingbaar zijn”**

# Klimaatrobuust grondgebied heeft de toekomst, voor de toekomst

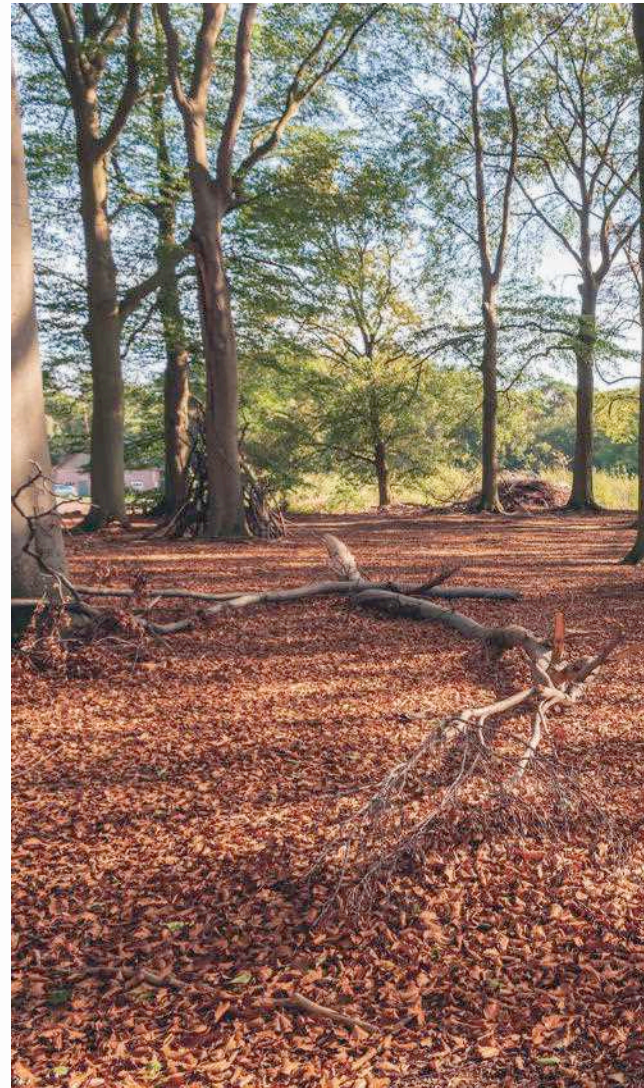
Een breed pallet aan partijen, waaronder het Utrechts Particulier Grondbezit (UPG) zet zich in voor een klimaatrobuuste ontwikkeling van landgoederen en buitenplaatsen. Zij ontwikkelden onder meer een kennisprogramma dat ervaringen en nieuwe denkwijzen oplevert, die volgende generaties landeigenaren verder kunnen helpen naar een duurzame en klimaatvriendelijke bedrijfsvoering.

**Riezwaan**  
**Dinmahomed MSc,**  
student Erasmus  
School of Social and  
Behavioural Sciences

De verandering van het klimaat in Nederland heeft een grote weerslag op de natuur en daarmee op de belevingswaarde van het natuurschoon. Nederland wordt door klimaatverandering natter, maar tegelijkertijd ook droger, zo schrijft de Wageningen Universiteit [1]. Droge periodes worden afgewisseld door langdurige periodes van hevige regenval. Dit kan zorgen voor wateroverlast en daarmee overstromingen. De natuur- en bedrijfseconomische schade kunnen als gevolg daarvan de ecologische en cultuurhistorische waarde van een gebied aantasten.

## Urgentie

Een grote groep eigenaren, vertegenwoordigd via UPG, SKBL, terreinbeherende organisaties en andere organisaties hebben daarom de urgentie gezet op het klimaatrobuust ontwikkelen en inrichten van historische landgoederen. Het opgezette 'Platform Klimaatrobuuste Buitenplaatsen' zet eigenaren en beheerders van buitengebieden aan om hun omgeving voor te bereiden op extreme weersomstandigheden.



Een stap terug in de tijd brengt dit platform naar 2019, toen het 'Manifest Klimaatrobuuste Landgoederen' werd ondertekend door ruim honderd landgoedeigenaren die samen goed zijn voor 120.000 van de in totaal 200.000 hectare particulier grondbezit van FPG-leden. Deze groep particuliere grondeigenaren zette hun zorgen over klimaatverandering om in concrete afspraken en maatregelen om op hun gronden meer biodiverse en klimaatbestendige bomen, natuurgerichte landbouw en kwaliteitsrecreatie te bevorderen. Grondeigenaren van gebieden die kwetsbaar zijn door klimaatverandering committeren zich hiermee aan concrete richtlijnen voor maatregelen.

## Groeneveld voorloper

Kasteel Groeneveld, gelegen op de Utrechtse Heuvelrug, is zo'n gebied waar de effecten van klimaatverandering merkbaar zijn, en waar acties worden ondernomen in de richting van klimaatadaptatie. De schommeling van het waterpeil heeft een grote invloed op de levensvatbaarheid van de eeuwenoude bomen in het gebied. De beuken heb-





*Beuken zijn gevoelig voor de klimaatpieken vanwege hun oppervlakkige wortels.*  
Foto: iStock

ben het er het moeilijkst mee. 'Beuken zijn gevoeliger voor de pieken vanwege hun oppervlakkige wortels', aldus Seline Geijskes, adviseur landschap en cultuurhistorie van de Provinciale Eenheid Utrecht van Staatsbosbeheer.

Daarnaast liggen er ook kansen in het buitengebied om grootschaliger een bijdrage te leveren aan klimaatadaptatie. Het bufferen van water in de bodem gedurende hevige regenbuien voorkomt wateroverlast in het gebied. Daarnaast zorgt een hogere biodiversiteitswaarde voor een meer veerkrachtige en meer werkbare grond.

Geijskes wil met de inzichten die zij opdoet als voorloper een platform zijn voor andere landeigenaren en -beheerders die kampen met het klimaatprobleem en tevens een onderdeel willen zijn van de oplossing.

### **Klimaat monitoren**

Voor het platform is het voorbeeld van Kasteel Groeneveld een belangrijke route die bewandeld kan worden. Om handvatten te bieden aan vol-

gende koplopers is in samenwerking met de provincies Utrecht, Gelderland en Zuid-Holland, de gemeente Zeist, het Utrechts Landschap en het Utrechts Particulier Grondbezit, een kennisprogramma opgezet om de gevolgen van klimaatverandering in het buitengebied te monitoren en door middel van proeftuinen, te simuleren en te testen.

De proeftuinen zijn vandaag de dag een voedingsbodempool van ervaringen en nieuwe denkwijzen die volgende generaties landeigenaren verder moeten helpen naar een duurzame en klimaatvriendelijke bedrijfsvoering.

### **Geen standaardoplossingen**

Het kennisprogramma heeft tot doel om de gevolgen van de klimaatveranderingen voor historisch groen en blauw op kastelen, buitenplaatsen en landgoederen in kaart te brengen, om kennis over en ervaring met mogelijke maatregelen te verzamelen en te delen en om erfgoed in provinciaal klimaatbeleid een meewegende en inspirerende factor te laten zijn.

In plaats van te kiezen voor standaardoplossingen is het in deze gebieden juist van groot belang om de maatregelen in te passen in de cultuurhistorische context.

Het is ook belangrijk om op zoek te gaan naar slimme oplossingen door inzichten en aanpassingen uit het verleden te combineren met moderne mogelijkheden en technologieën. Klimaatveranderingen zijn immers niet nieuw; ook in het verleden heeft de mens zijn omgeving voortdurend aangepast aan veranderende klimaatomstandigheden. Het is daarom van belang om inzichten vanuit gedane aanpassingen in het verleden in te zetten, in combinatie met hedendaagse mogelijkheden. Denk aan inzicht in waterhuishouding door oude kaarten, toegepaste watersystemen als vloeiveiden, evenals beplantingstechnieken.

**“De schommeling van het waterpeil heeft veel invloed op de eeuwenoude bomen”**

Als in de pachtovereenkomst niets over fosfaatrechten is overeengekomen, is de pachter alleen verplicht tot overdracht van fosfaatrechten als aan drie voorwaarden is voldaan

# Pacht en fosfaatrechten; uitzonderingen op de hoofdregel?

In 2019 heeft de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, het 'Pachthof', een uitspraak gedaan over de aanspraak van de verpachter op fosfaatrechten bij het einde van een pachtovereenkomst. Recent zijn drie uitspraken gedaan waarin een uitzondering op de hoofdregel werd bepleit. Dat slaagde in geen van de gevallen.

Mr. Els Harbers, advocaat bij Vangoud Advocaten in Arnhem

**W**anneer heeft een verpachter recht op overdracht van de fosfaatrechten? Als partijen in de pachtovereenkomst niets anders over de fosfaatrechten zijn overeengekomen, is de pachter alleen verplicht tot overdracht van fosfaatrechten aan de verpachter indien aan drie voorwaarden is voldaan. De eerste voorwaarde is dat tussen verpachter en pachter op 2 juli 2015 een reguliere pachtovereenkomst of een geliberaliseerde pachtovereenkomst bestond, die bij het aangaan 12 jaar of langer duurt. Ten tweede dat het hoevepacht betreft of pacht van minimaal 15 hectare grond, of pacht van een gebouw ingericht voor de melkveehouderij. De derde voorwaarde is dat de fosfaatrechten voor 50 procent worden toegerekend aan de gebouwen en 50 procent aan de grond die de pachter op 2 juli 2015 ten behoeve van het gehouden vee ten dienste stonden en naar verhouding toegerekend aan het gepachte. De verpachter dient aan de pachter 50 procent van de marktwaarde van de over te dragen fosfaatrechten per datum einde pachtovereenkomst te betalen.

## Aankoop melkquotum

Moet bij de berekening van de aanspraak van de verpachter rekening worden gehouden met de aankoop van melkquotum door de pachter? Het antwoord is: nee. Het ging in dat geval om een pachter die bij het aangaan van een hoevepachtovereenkomst in 2000 het volledige melkquotum had gekocht. Een deel was betaald aan de afgaande pachter en een deel aan de verpachter. De pachter vond dat hij daarmee ook aanspraak zou hebben op alle fosfaatrechten. Het Pachthof is van oordeel dat dit geen reden is om de verpachter de aanspraak te ontzeggen.

## Meerdere verpachters

Heeft een verpachter ook een aanspraak als er een oppervlakte van in totaal meer dan 15 hectare bij twee verschillende verpachters wordt gepacht?

Het ging in dit geval om verpachte grond die deels ingebracht is in een landgoed bv. Om die reden zijn in 2000 twee nieuwe pachtovereenkomsten gesloten voor hetzelfde areaal, in totaal 18 hectare, één met de landgoed bv (8 hectare) en één met de gravin in privé (10 hectare). Feitelijk was er geen wijziging in aard en omvang van het gepachte. Toch oordeelt het Pachthof, nu het gaat om twee overeenkomsten met verschillende verpachters, dat niet voldaan wordt aan de eis van tenminste 15 hectare gepachte grond.

## Opstalrecht

Hoe is de juridische aanspraak als er een hoevepachtovereenkomst is, waarbij de pachter op basis van een pachtafhankelijk opstalrecht een ligboxenstal heeft gebouwd? Heeft de verpachter dan ook aanspraak op de fosfaatrechten die op de ligboxenstal rusten? Het antwoord is opnieuw: nee. Het Pachthof oordeelt dat bij een opstalrecht de pachter zelf een eigen gebouw heeft opgericht waarvan hij eigenaar is. De risico's die daaruit voortvloeien zijn voor hem. De rechtsverhouding van de pachter/opstalhouder ten opzichte van de ligboxenstal is van andere aard dan de rechtsverhouding die er zou zijn indien hij de ligboxenstal had gepacht. Daarin ligt volgens het Pachthof voldoende reden om de ligboxenstal niet mee te tellen bij de berekening van de aanspraak van de verpachter.

## Geen uitzondering op de regel

Uit deze drie uitspraken volgt dat het Pachthof (nog?) niet wil weten van een uitzondering op de regel over aanspraak op fosfaatrechten. Ongetwijfeld komt hierop nog een vervolg.

### Voetnoot:

1. ECLI:NL:GHARL:2019:2544
2. ECLI:NL:GHARL:2022:3034

L.Groot MA,  
hoofdredacteur  
De Landeigenaar

# Verbinding versterken

**Naam:** Hessel Wessels Boer

**Eigenaar van:** Agrarisch landgoed Het Lotter in Schuinesloot, op de grens Overijssel-Drenthe  
FPG-lid sinds: 1995

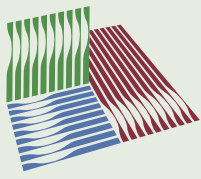
**Mijn grootste passie is:** "Het gezamenlijk onderhouden van een gevarieerd landschap, waarbij we bos, lanen en natuurlijke elementen op landbouwgrond, combineren met het houden van schapen en Lakenvelders. Dat samendoen met mijn dochter en schoonzoon, en met mensen in onze directe omgeving geeft voldoening. Wij kiezen daarbij voor grondgebondenheid en kleinschaligheid."

**Mijn grootste zorg is:** "De toenemende polarisatie in Nederland en het ontbreken van een integrale aanpak van de milieu- en omgevingsproblemen. Dat leidt ertoe dat de waardevolle historische verbinding tussen landbouw, bos en biodiversiteit verloren gaat. Die moet juist worden versterkt om de kwaliteit van ons landschap te behouden."

**FPG is voor mij:** "De vereniging die de verbinding tussen landbouw en natuur legt, en in de belangenbehartiging ook die verbindende positie inneemt. Lid worden heeft ook geleid tot goede en warme contacten met andere leden, waarbij je weer nieuwe inzichten krijgt voor het beheren van je bezit."

Foto: Fred Roest

"Lid worden heeft geleid tot goede en warme contacten"



Federatie  
Particulier  
Grondbezit  
*Land in vertrouwde hand*

# Highlights

Maarten van Voorst Vader, adviseur Public Affairs

## Goed rentmeesterschap

Op 15 augustus is FPG aan tafel geweest bij **Johan Remkes** om over de **stikstofcrisis** te praten. Wij roepen het kabinet op om allereerst de grote vertrouwenscrisis aan te pakken, die er is tussen overheden en landbouw. Daarvoor moeten de stikstofplannen terug naar de tekentafel en moeten **vertrouwen en ondernemerschap** centraal in stikstofaanpak komen te staan.

Op 8 juni hebben we onze visie '**Landschapsgronden: bekijk het breed!**' gelanceerd om voor ondernemers en grondeigenaren een perspectiefvol bedrijfsmodel te bieden voor de transitieopgaven in het landelijk gebied. We geven de overheid met deze visie handvatten om een broodnodige positieve impuls te geven binnen de stikstofaanpak van het kabinet.

Op 9 juni heeft FPG-directeur Gerbrand van 't Klooster de visie toegelicht in de Tweede Kamer tijdens het **ronde-tafelgesprek** dat gewijd was aan dit onderwerp. Eerder hebben we samen met VVD-Kamerlid Thom van Campen een speciale bijeenkomst georganiseerd op Kasteel Duivenvoorde over de transitie landelijk gebied met een perspectiefvolle landbouw en robuuste natuur. De visie staat op onze website.

Het **verduurzamen van woonhuismonumenten** is momenteel niet erg gemakkelijk, vanwege belemmeringen, zoals regelgeving rondom vergunningverlening en subsidievoorwaarden.

De ministers De Jonge van VRO en Dijkgraaf van OCW hebben daarom de handen ineen geslagen, advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en via een Kamerbrief aangegeven hoe zij hiermee om willen gaan. De FPG en de Federatie Particuliere Monumenteneigenaren zijn **positief** over deze getoonde zorg en hopen dat dit zal leiden tot het verder wegnemen van belemmeringen voor particuliere eigenaren.

## Respect voor eigendom

Op 28 juli 2022 heeft minister Van der Wal voor Natuur en Stikstof, bekend gemaakt om voor '22 en '23 landelijk het **jachtseizoen** te sluiten voor het **konijn** en in de provincies Groningen, Utrecht en Limburg ook voor de **haas**. FPG is ontstemd over het besluit en overlegt met onder andere de KNJV over eventuele juridische vervolgstappen.

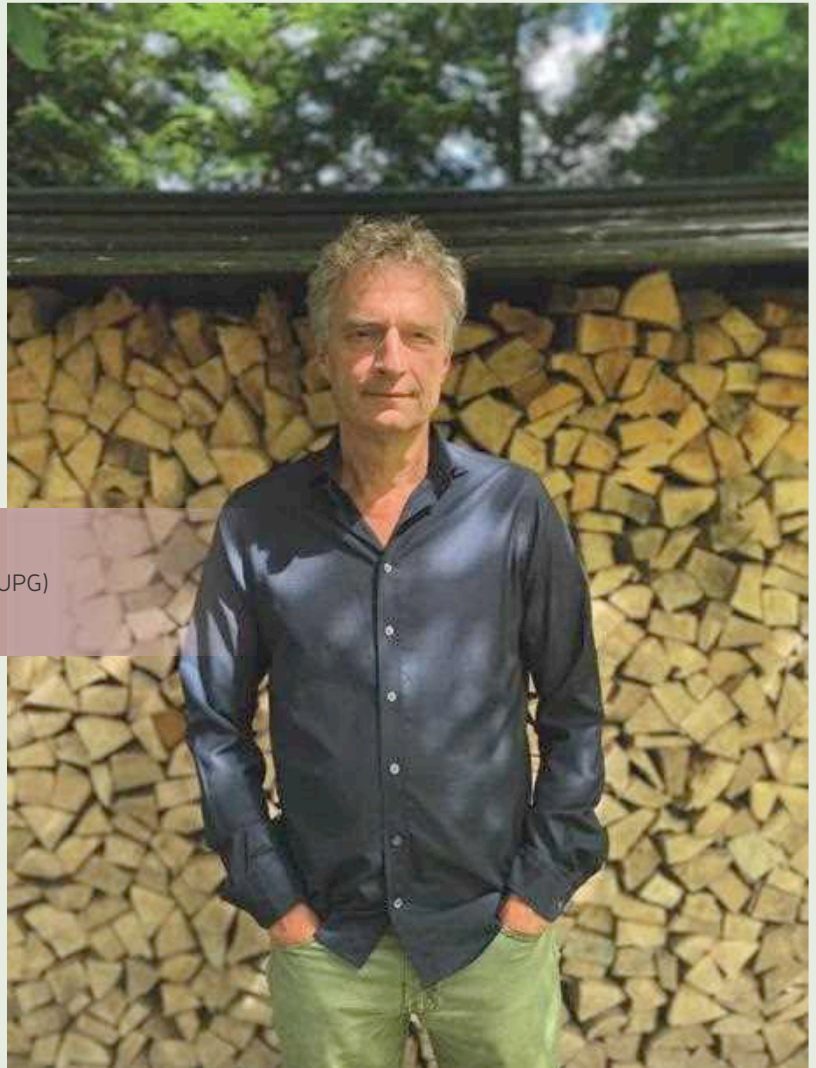


## Vereniging

Op 2 juli vond de eerste **FPG-familiedag** plaats, in combinatie met de Algemene Ledenvergadering en een inhoudelijk programma, met als hoofdspreker de Gelderse gedeputeerde en IPO-bestuurder Peter Drenth. Het was een geweldige dag, op het Nationale Park de Hoge Veluwe. Leden met hun kinderen of kleinkinderen konden genieten van deze Nederlandse parel, inclusief een bezoek aan het Museonder. Daarnaast vertelde directeur Seger van Voorst tot Voorst over de uitdagingen voor het Nationale Park.

Op **24 september 2022** organiseren we een **Landgoeddag** en zijn we te gast op Hof te Boekelo. Deze dag staat onder andere in het teken van het Deltaplan Biodiversiteit, waar FPG onlangs partner van is geworden, en over waarom de heg moet terugkeren in het landschap. Aanmelden kan door een mail te sturen aan [fpg@grondbezit.nl](mailto:fpg@grondbezit.nl).

**Naam:** mr. drs. Arthur Kaspers  
**functie:** voorzitter Utrechts Particulier Grondbezit (UPG)  
**Zelf eigenaar van:** n.v.t.



#### Maarten van Voorst Vader, stafmedewerker UPG

*Welk onderwerp vraagt momenteel uw aandacht en tijd?*

“Het UPG is nu en zal in de nabije toekomst volop bezig zijn met wat de provincie Utrecht ‘Uitvoeringsstrategie Landelijk Gebied’ noemt. Het behelst tenminste de volgende onderwerpen: natuurontwikkeling (Natuurnetwerk Nederland), stikstofreductie (Natura 2000), beperking van bodemdaling (CO<sub>2</sub>-reductie), verbeteren van kwaliteit en kwantiteit van water (Kaderrichtlijn) en natuurinclusieve landbouw.

Ik zeg ‘tenminste’, omdat gepoogd wordt de onderwerpen te combineren met andere belangrijke onderwerpen, zoals bosbeleid, energietransitie en recreatie en toerisme.”

*Waarom is dat belangrijk voor grondeigenaren?*

“De onderwerpen zijn stuk voor stuk van belang voor de inrichting en het gebruik van het landelijk gebied. Onze leden die binnen de provincie Utrecht bos-, natuur- en/of landbouwgronden bezitten, hebben in meer of mindere mate met deze onderwerpen te maken. Belangrijk hierbij is dat er toekomstperspectief geboden wordt.”

*Wat doet het UPG op dit onderwerp?*

“Het UPG probeert invloed uit te oefenen op de uitwerking van de uitvoeringsstrategie door schriftelijk onze aandachtspunten aan de provincie kenbaar te maken en door deel te nemen aan diverse overleggen, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau.

Ook gesprekken met andere gebiedspartners zoals de waterschappen, Utrechts Landschap of Staatsbosbeheer zijn van belang, omdat natuur en water geen percelen en grenzen kennen. Het moet een echt gebiedsproces zijn; bottom-up.”

*Wat is het doel van het UPG bij dit onderwerp?*

“Dat is het onder de aandacht brengen bij de betrokken overheden van de belangen van de particuliere grondbezitter en erop toe te zien dat bij het opstellen van de uitvoeringsstrategie deze belangen worden gerespecteerd en meegewogen. De particuliere landgoederen zijn van groot belang voor de transitie van het landelijk gebied, alleen al omdat particuliere eigenaren in de provincie Utrecht gezamenlijk ruim 12.000 hectare beheren.”

*Wat gaat de komende maanden gebeuren op dit onderwerp?*

“De komende maanden zullen wij ons richten op het opstellen van een schriftelijke reactie en het bijwonen van de eerste bestuurlijke overleggen.”

# Romantiek en nieuwsgierigheid

*'Door uit de boedel van een adellijke familie het tafelzilver, het kostbare servies, een statig familieportret of een antieke klok te kopen, word je nog niet 'van adel.' Dat is een prachtige wijze van verbeelden. Het betekent iets als: al ben je in het bezit gekomen van waardevol antiek uit een historisch huis, echte eruditie is een kwestie van een generaties lang opgebouwde stijl van vanzelfsprekende beschaving, bescheidenheid en kennis van zaken. Soms zegt men: nieuwe rijken worden nooit 'oud geld' omdat ze de culturele bagage missen van oude geslachten. Of dat helemaal waar is, weet ik niet. Uiterlijk vertoon moet altijd gepaard gaan met besef van de rol en positie in een veelkleurige samenleving. Wie die kunst verstaat, koppelt het 'noblesse oblige' aan een gezonde mate van zelfrelativering. De adel is immers allang geen maatschappelijk dominante groep meer, die door vererving een bevoorrechte positie krijgt en behoudt. Nee, adellijke dames en heren spelen net als ieder ander hun rol in de samenleving. Ongetwijfeld hebben ze netwerken die hen ten voordeel kunnen strekken, maar dat heeft het overgrote deel van de niet-adellijke mensen ook. Van adel zijn geeft geen enkele garantie op wat dan ook. Als ieder ander moet men volop aan de slag.*

*Terugkomend op de metafoer hiervoor, kun je er ook een slag anders naar kijken. Blijkbaar hebben kastelen, historische gebouwen en landgoederen een bepaalde aantrekkingskracht op 'gewone burgers'. Hoe leven de eigenaren daar eigenlijk en hoe houden ze hun bezit in stand, ondanks financieel moeilijke tijden? Is de schijn hier mooier dan de werkelijkheid? Koppelen bezoekers op open landgoed-dagen nieuwsgierigheid aan lichte jaloezie? Ziet men zichzelf voor even als virtuele bewoner? Het centrale gevoel van geïnteresseerden is, denk ik, de hang naar romantiek. Terugkeer naar*

*een voorbije wereld, waarin verhoudingen en rollen duidelijk waren. Zoals toen veel langer geleden de drie standen hun eigen posities hadden: geestelijkheid, adel, boeren/burgerij. En meer recent: de betrekkelijke onrust vanaf WO II met zijn wederopbouw en voortdurende veranderingen, tegenover de conserverende wereld van monumentale huizen met hun inboedel. Aanvankelijk naar binnen gekeerd, gesteld op enige afstand en distinctie. Mensen van nu horen echter graag hoe dorp en landgoed zich tot elkaar verhouden, hoe tradities in stand blijven en hoe het er binnen de muren bij gevestigde families werkelijk aan toegaat. Die interesse levert maatschappelijk draagvlak op.*

*Daar komt nog iets bij. Kennisnemen van het specifieke, traditionele beheer van een bezit, in relatie tot het huidige, onvermijdelijke ondernemerschap, bijzonder interessant is. Dat betreft natuurlijk zowel adellijke als niet-adellijke eigenaren. Wat is een houdbaar verdienmodel? Hoe geeft men vorm aan het bestendig voortbestaan van het bezit? Hoe wordt de opvolging geregeld? Wil een landgoed overleven in een open en op informatie gerichte maatschappij, dan moet de blik naar buiten gericht zijn. Burgers moeten worden meegenomen in wat kenmerkend is voor de specifieke plek van het bezit in het landelijk of stedelijk gebied.*

*In beginsel horen huis en inboedel bij elkaar. En toch is het bijzonder leuk én eervol om een waardevol object uit een oude familie of historisch huis te kunnen verwerven. Dat fluisteren kopers mij in. Als de kaarsen in de zilveren kandelaars zijn aangestoken, de tafel stijlvol is gedekt, en goede wijnen op een heildronk wachten, wanen de aanzittenden zich even in een historische, tijdloze en zorgeloze omgeving. Hun eigen huis lijkt een kasteel: 'My home is my castle'. En wees eerlijk, dat gevoel voor historie, traditie en oude romantiek is eenieder in hoge mate gegund. Van adel of niet.*

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 Lunteren  
T: 0318-230009  
E: info@fiscaalraadgevers.nl  
www.fiscaalraadgevers.nl /  
www.nswspecialist.nl

## ADVOCATUUR / ARBITRAGE / ADVIES

### 't Regthuys

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

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

## 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-van-wassenauer-717967/>  
T: 020-3473732 / 0624906091  
E: jeroen.vanwassenauer@loyal.nl  
www.loyal.nl

## 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
- Klimaatstim 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 (hypotheke, verzekeringen, pensioenen, vermogensadvies)

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

### Rentmeesters en Makelaarskantoor Midden Nederland Makelaars b.v.

Expertise in:

- Onteigeningen/Schadeloosstellingen
- Woningmakelaardij (Landelijk en Stedelijk)
- Agrarische Makelaardij
- Bedrijfsmakelaardij
- Taxaties RICS/TEGoVA/NVRT/NWWI
- Advisering huur- en pacht
- Agrarische productierechten/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@mmn.nl  
www.mmn.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  
Windesheimerweg 2, 8015 PR Zwolle  
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

### Het Rentmeestershuis B.V.

Rechterensdijk 8a, 7722 HB Dalfsen  
T: 0529-433480  
E: info@rentmeestershuis.nl  
www.rentmeestershuis.nl

### Witte Rentmeesters en Makelaars

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

## WEBDESIGN

### Just Schimmelpenninck Websites

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

## BELEGGINGSMAATSCHAPPIJEN

### Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" BV

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

# De Rentmeester NVR

specialist in gebiedsontwikkeling



**KAN OPGAVEN  
SLIM MET  
ELKAAR  
VERBINDEN**

**VERENIGT  
TEGENGESTELDE  
BELANGEN**

**GAAT VOOR  
LANGETERMIJN-  
RENDEMENT**

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](http://www.rentmeesternvr.nl/zoekservice)