

VAKBLAD VAN DE FPG VOOR BEHEER VAN HET BUITENGEBIED | JAARGANG 64 | NUMMER 3, OKTOBER 2018

DE LANDEIGENAAR

**THEMA
'IN NIEUWE
HANDEN'**

**Geld en emotie bepalend
voor succes bij overname**

**Overdracht van een
landgoed is een vak**

**Waardebepaling bij
overdracht kent veel facetten**



Rentmeesters met visie

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

Betrokkenheid, optimalisatie, continuïteit en passie voor het vak zijn onze ingrediënten.

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

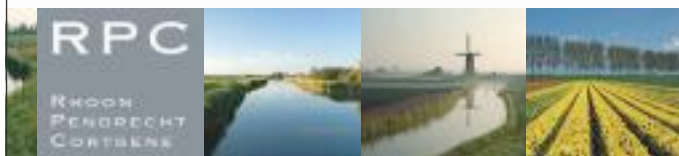
KERKSTRAAT 54
3291 AM STRIJEN
T 078 674 94 32
WWW.OVERWATER.NL

Meer informatie

Neem contact op met Pieter Kerkstra,
p.kerkstra@overwater.nl.

Rentmeester **R^{NVR}**

Kennis, advies en uitvoering



Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" BV

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

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

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

DE SPECIALISTEN VOOR UW LANDELIJK VASTGOED



Dominique van Dijk



Frans Clifford



Kees van Helvoirt



Els Harbers

Bel met één van onze specialisten ☎ 026 - 443 50 20

www.vangoud.nl

Van Eysinga & Oostra c.s.

rentmeesters en juristen

Specialisten in:

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

www.vaneysinga-oostra.nl

Postadres:

Postbus 254 • 8600 AG Sneek

Bezoekadres:

Epemawei 8 • 8633 KS Ysbrechtum

Tel. 0515-238700 • Fax 0515-238701

E-mail: info@vaneysinga-oostra.nl

Rentmeester **R^{NVR}**

MEESTERS in landelijk ONROEREND GOED



Auteur: Roel Robbertsen, voorzitter FPG

Echt van ons allemaal?

Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf is het nog geen Prinsjesdag. Het gerucht gaat echter dat de titel van de miljoenennota dit jaar luidt: Van ons allemaal, voor ons allemaal. Als dit echt de titel is ben ik wel zeer benieuwd naar de inhoud. Zonder die inhoud te kennen, ben ik geneigd een kritische houding aan te nemen tegen dit soort kretologie.

Deel-economie

Zo op het eerste gezicht lijkt 'van ons allemaal voor ons allemaal', mij juridisch niet bepaald juist. Ik snap dat in de moderne deeleconomie gebruik belangrijker wordt, voor velen belangrijker dan bezit. Dat geldt bijvoorbeeld bij Airbnb (verblijf), Uber (mobiliteit) en Spotify (muziek). Ook daarbij is echter nog altijd sprake van goederen en productierechten en daarmee eigendom. Eigendom blijft daarbij de basis voor een stabiele rechtsstaat.

Buitengebied van ons allemaal?

'Van ons allemaal, voor ons allemaal' is een opvatting die ik ook steeds vaker bespeur als het gaat over het buitengebied. Dat gaat veelal gepaard met stellige opvattingen over wat boeren en natuurbeheerders allemaal wel en niet zouden moeten en mogen. Ik teken daarbij graag het volgende aan: Het buitengebied en natuur voor iedereen is prima, zolang er niet aan wordt voorbijgegaan dat het niet allemaal publiek, dus *ván* iedereen is. Ook in het buitengebied dienen private rechten te worden gerespecteerd.

Fiscus regeert

Terug naar de miljoenennota, die naar zijn aard vooral in het teken staat van fiscale maatregelen. Dat is een knop waaraan de overheid nog steeds vrij gemakkelijk kan draaien. De Rijksoverheid zal ook steeds vaker geneigd zijn dat te doen, omdat ze steeds minder in staat is te sturen via beleid.

Mij bekruipt persoonlijk het gevoel dat bij dat fiscale beleid de hardwerkende en sparende generatie het doelwit is. Zij moest de prijs van de bankencrisis betalen met kunstmatig laag gehouden rente op spaargeld en pensioenen. En met belasting over het eigenwoningforfait bij een afgeloste hypotheek. Daar bovenop komt nog de onrechtvaardigheid van de vermogensrendementsheffing, die niet in verhouding staat met bijvoorbeeld de wettelijk bepaalde maximale pachtnormen. En als klap op de vuurpijl wil de overheid fiscale aftrekmogelijkheden inperken, zoals bijvoorbeeld voor onderhoud van Rijksmonumenten. Dit heeft niet alleen gevolgen voor onze generatie, maar ook voor degenen die het stokje gaan overnemen.

Eigendom

Gelukkig hebben we met vereende krachten weten te bereiken dat de onderhoudskosten voor rijksmonumenten blijvend gecompenseerd worden. Iedere keer blijkt een stevige lobby echter weer nodig. Daarom blijft de FPG zich sterk maken voor eigendom, fiscaliteit en een reële vergoeding voor gebruik. Gelukkig worden de resultaten van de inspanningen gezien en gewaardeerd. Daar zal ook de volgende generatie mee geschraagd zijn.

COLOFON

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

Contact

Uitgeverij De Landeigenaar B.V.
Postbus 870, 3900 AW Veenendaal
T 0318- 578 566
E landeigenaar@grondbezit.nl

Redactie

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

Vormgeving

Sylvia Oxenham, Dock35 Marketing

Advertenties

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

Abonnementen 2018

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



Waardering bij bedrijfsoverdracht kent veel facetten

De waardebeoordeling van een grondgebonden landbouwbedrijf bij de overdracht van ouders naar één of meer kinderen kent vele facetten.



Een compromis tussen opvolger, ouders en andere kinderen

Volgens Martijn Dekkers van Rabobank Nederland is elke bedrijfsovername in de landbouw een compromis tussen wat de opvolger kan betalen, wat ouders willen hebben en wat de andere kinderen accepteren.

20

Geld en emotie bepalen het succes

De combinatie van financiële, sociale en emotionele factoren is bepalend voor een succesvolle bedrijfsopvolging, zegt voorzitter Andre Arfman van het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt, (NAJK). Hij adviseert om tijdig met een overname te starten, jaren voor de pensioengerechtigde leeftijd.

8





Duurzaam van hand tot hand met het Groenfonds

Het Groenfonds kan mogelijkheden bieden voor landgoedeigenaren die op zoek zijn naar een geschikte overnamekandidaat of pachter, die met respect voor bodem en biodiversiteit het eigendom of het beheer ervan kunnen voortzetten.

24

Overdracht van een landgoed is een vak

Bij de overname van een landgoed bieden een inwerkperiode en een periode van gezamenlijk beheer van een aantal jaren de tijd om op een goede manier kennis over te dragen van de ene generatie op de andere, is de ervaring van Frederik Evelein.

14



IN DIT NUMMER

6

Van oude naar nieuwe handen

Mr. A. van Hall

8

Geld en emotie bepalen het succes bij bedrijfsovername

Ing. P.A.P. van Houweling

11

Begin op tijd met opvolging bij landgoederen

Redactie De Landeigenaar

12

Waardering bij bedrijfsoverdracht kent veel facetten

Mr. J. Boele RB en mr. ing. E. Oostra RT

14

Overdracht van een landgoed is een vak

Mr. M.F. Evelein

16

Bereid je goed voor op het proces van opvolging

Drs. M. Bruel

19

Agrarische grondmarkt

Prijsverschil bouwland en grasland weer groter

Dr.ir. H.J. Silvis

20

Compromis tussen opvolger, ouders en andere kinderen

Ing. P.A.P. van Houweling

22

Emotie speelt in landbouw grote rol bij bedrijfsovername

Ing. J.H. Verweij

24

Land duurzaam van hand tot hand met het Groenfonds

T. van der Wind

26

Opvolging, nieuwe activiteiten en fiscale vrijstelling

Drs. N.F.V. Schoenmaker

28

Vruchtbare initiatieven

Ze moeten het zelf zien

Drs. H.C. Kamerbeek

29

Mijn FPG

C. van Schelven

30

Klimaatakkoord krijgt invloed op bos- en natuurbeheer

Ir. R. Jans en ir. A. Schimmelpenninck

32

Via samenwerking van box 3 naar box 1

Mr. A. Verduijn RB

34

Actief in de provincie

Ing. M.N.J.C. de Bont en drs. H.J.S.M. Vissers

35

Pachtjurisprudentie

Mr E.H.M. Harbers

37

Lobby & Vereniging

Drs. B. Pastoor

38

Eigenaardigheden

Jumelles



Auteur: Alfred van Hall

Van oude naar nieuwe handen, over afscheidspijn

Hoe verhoudt een mens zich tot zijn omgeving? Hoe staat een eigenaar van grond en gebouwen tegenover het ‘meest omvattende eigendomsrecht’? Hoe moet het voelen om dat object van eigendom door overdracht ervan niet meer te kunnen gebruiken, ervan te genieten of erover te mogen beschikken? Gewoon omdat het niet meer ‘van jou is’. Kortom, is er iets zinnigs te zeggen over de overgang van eigendom van oude vertrouwde handen naar nieuwe nog onbewezen handen?

In haar prachtige boek ‘Landschapspijn’ munt schrijfster Jantien de Boer in 2017 het moeilijk te definiëren, maar tegelijk bij velen zo aanwezige gevoel bij het -ook filosofisch te duiden- begrip landschap, en in haar boek met name de teloorgang ervan. Hoe is dat soort algemene omgevingspijn te gebruiken om persoonlijke afscheidspijn te duiden? Landschap is als belevingswaarde een collectief goed, dat tegelijk een optelsom is van publieke en private eigendom. Er spelen naast die minder concrete belevingswaarden ook markt- en toekomstwaarden. Landschap schraagt

onze veelkleurige cultuur, die zich in stad en ommeland manifesteert. Lucht, bodem en water stempelen het gebruik. De natuur als metagegeven, als unieke drager van al het ons gegeven leven, bepaalt de kaders van ontwikkeling en conservering, van beleid en beheer. De ziel van dorp, stad of regio raakt aan de diepste emoties van de menselijke ziel. Het landschap vertelt waar we vandaan komen en waar we ten diepste naar toe zouden moeten gaan. Landschap in balans levert gemeenschappen in harmonie. Landschap is een vergrootglas op het toen, nu en morgen.

Afscheidspijn

Algemene pijn over de positie van het landschap in een snel veranderende wereld, waarin bijvoorbeeld in 2050 tien miljard mensen gevoed moeten worden (nu 7,5 miljard), kan als metafoor dienen voor het veel individuelere ‘afscheidspijn’. Immers, even moeilijk grijpbaar als landschapspijn is de door mij geduide afscheidspijn. Beide bestaan uit gevoel dat naast de ratio bestaat. Afscheidspijn is er in allerlei vormen en gradaties. Terzijde: er zijn gelukkig ook genoeg overdragers vol tevredenheid, dankbaarheid, berusting en vertrouwen

Gevoelens moeten als het even kan benoemd en besproken worden

Emoties tijdens en na de overdracht

Dit essay gaat niet over de materiële juridische, fiscale en bedrijfseconomische aspecten van eigendomsoverdracht. Het beperkt zich tot het vaak moeilijk te definiëren omgaan met emoties, tijdens en na de overdracht. De schets ziet bovendien vooral op overdracht van bezittingen, waaraan de overdragende partij in een reeks van decennia van verstandig beheer, bijzonder gehecht is geraakt.

Het object kan binnen de familie blijven, maar ook in handen komen van derden. Bij familie bepalen de contouren van traditie en erkend rentmeesterschap wat in het algemeen van de nieuwe generatie verwacht mag worden. Vaak is er al lange tijd op de overdracht voorgesorteerd. Bij tot aan de overdracht onbekende derden moet je hun beleid en strategie afwachten. Alles kan -ondanks stevige leveringsvoorwaarden- anders gaan dan voorzien.

In beide situaties kunnen teleurstelling en afscheidspijn optreden. 'Loslaten' mag dan zakelijk zijn afgerond, emotioneel is vaak nog een weg te gaan.

Afscheidspijn is er in allerlei vormen en gradaties Foto: iStock

in de toekomst van hun voormalig bezit. Zowel bij de overdracht van boerenfamiliebedrijven als bij landgoedeigenaren spelen naast concrete, op geld waardeerbare belangen ook de minder harde emotionele waarden.

Onderschatting ervan veroorzaakt venijnig doorwerkende afscheidspijn. Zaak dus om er rekening mee te houden, en deze niet als soft af te doen.

Herkennen en erkennen

Wie een generatie lang bezig is geweest om als 'goed huisvader' voor grond en gebouwen te zorgen, wie succesvolle en

tegenvallende perioden heeft meegeemaakt en doorstaan, kan niet anders dan een vorm van zielsverbondenheid ervaren met het bezit. Die doorbreken om tot loslaten en ontbinden te komen, heeft begrip nodig van de directe familie en van de nieuwe eigenaar, ongeacht of die de volgende generatie of een derde betreft.

Als alles goed is voorbereid en de overdracht een logische stap is in de tijd, hoeven er geen grote emotionele obstakels te ontstaan. Gevoelens moeten als het even kan benoemd en besproken worden. Tussen ouders en kinderen valt dat soms moeilijk. Bij derden worden emoties zelden op prijs gesteld. 'Er is immers goed betaald.'

Schuldgevoel

Heftiger is een door familiale of financiële oorzaken min of meer gedwongen overdracht. Zo kan een eigenaar zich uitermate schuldig of ongemakkelijk voelen, wanneer hij door falend eigen beheer of externe oorzaken als laatste

van elkaar eeuwen opvolgende generaties de witte vlag moet hijsen. Het levert loslaatpijn en onthechtingswonden, die lang kunnen schrijnen. Gezichtsverlies en gevoelde eenzaamheid, die fruikend zijn voor een volwassen houding ten opzichte van meestal zelf gekozen of soms gedwongen eigendomsovergang van oude naar nieuwe handen.

Kernboodschap

Naast te taxeren materiële waardensystemen zijn er even belangrijke immateriële aspecten, die aan een bevredigende eigendomsoverdracht meewerken.

Waar mogelijk moeten nieuwe handen recht doen aan wat oude handen tot stand brachten, met respect voor wat de nieuwe tijd vraagt. Eigendomsoverdracht van onroerend goed is individuele emotie, die op waarde moet worden geschat. Euro's koppelen aan gevoelens: een serieuze opdracht.

Mr. A. van Hall is redacteur van de redactie van De Landeigenaar.

“Geld en emotie bepalen het succes bij agrarische bedrijfsovername”

Auteur: Peter van Houweling

De combinatie van financiële, sociale en emotionele factoren is bepalend voor een succesvolle bedrijfsopvolging, zegt voorzitter Andre Arfman van het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt, (NAJK). Hij adviseert om tijdig met een overname te starten, jaren voor de pensioengerechtigde leeftijd.

Bedrijfsopvolging is één van de speerpunten van het NAJK, vertelt Arfman. Welke factoren zijn bepalend voor een succesvolle bedrijfsopvolging?

“De combinatie van enerzijds financiële factoren en anderzijds van sociale en emotionele factoren is daarvoor bepalend. Voorbeelden van financiële factoren zijn de verdien capaciteit voor de bedrijfsopvolger, de pensioenvoorziening van ouders en het toekomstperspectief voor de opvolger.

Als er maximale financiering nodig is voor de overname, heeft de opvolger geen of nauwelijks mogelijkheden om te investeren in zijn of haar bedrijf. Al het geld dat hij of zij verdient, is dan nodig voor rente en aflossing.”

Gunfactor

“Het is in de agrarische sector gebruikelijk dat families naast het bedrijf geen pensioen opbouwen. Alles wat verdiend wordt gaat in het bedrijf. Maar bij de bedrijfsovername zal daar wel een oplossing voor gezocht moeten worden. Ook de woonsituatie van opvolger en overdrager speelt hierbij een rol. Hierbij

spelen zowel financieel-economische als sociale aspecten. Een ander sociaal aspect is de gunfactor bij de overige familieleden voor de bedrijfsopvolging. Bedrijven worden immers vaak overgedragen tegen een veel lagere waarde dan marktwaarde.”

Welke aspecten geven meestal de doorslag?

“De sociaal-emotionele aspecten zijn zeer belangrijk. Als een bedrijfsovername vast loopt dan is dit vaker op sociaal-emotioneel vlak dan op financieel gebied.”

Welke fases zijn bij bedrijfsovername te onderscheiden?

“Het begint vaak met een verkennende fase. De overnemer werkt vaak al langere tijd mee op het bedrijf, meestal naast zijn andere werk of opleiding. Wanneer de belangstelling concreter wordt, kan er gekozen worden voor een dienstverband of een officiële samenwerking in de vorm van een maatschap of vennootschap.

In een officiële samenwerking kan de overnemer al binnen het bedrijf vermo-

gen opbouwen. Dan kan de overname makkelijker verlopen. Ook kan hij of zij in deze periode leren omgaan met het ondernemerschap en de wisselende inkomsten. Zo’n samenwerking duurt overigens tegenwoordig steeds langer. Als de overdragende partij rond de pensioengerechtigde leeftijd komt, wordt het bedrijf vaak definitief overgedragen. Dan vindt er vaak een financiële verrekening plaats tussen de opvolger en overdrager.”

Een goed ‘pensioen’

Welke emotionele en sociale aspecten spelen bij overname een rol?

“Vaak is het bedrijf door meerdere generaties in de familie opgebouwd. Ervoor zorgen dat het in de familie blijft en toekomstperspectief behoudt, is een belangrijk aspect.

Daarnaast speelt dat gezinsleden de overdragende partij een ‘goed’ pensioen gunnen. Die partij heeft altijd hard gewerkt en veel geïnvesteerd in het bedrijf. De overdragende partij alleen met een AOW-uitkering rond te laten komen, wordt vaak als niet respectvol ervaren. De derde belangrijke factor is dat overi-



Voorzitter Andre Arfman van het NAIK neemt zelf het bedrijf van zijn ouders over Foto: Ruben Meijerink

ge kinderen genoeg moeten nemen met een niet-gelijke verdeling van het familiekapitaal. Immers vrijwel altijd is het verdienvermogen onvoldoende om de werkelijke economische waarde te betalen voor het bedrijf.”

Waar liggen de grootste uitdagingen en dilemma's?

“Enerzijds in het vinden van een goede oplossing voor de genoemde aspecten. Sleutel hierbij is goede communicatie. Verwachtingen, wensen, ideeën en gevoelens moeten worden uitgesproken. Dit is zeer lastig. Zeker omdat bij een agrarisch bedrijf, de bedrijfs- en familierollen door elkaar lopen. We zien veel bedrijfsovernames dan ook hier op vastlopen.

Anderzijds is het een uitdaging om een passende financiering te vinden, waar naast de verdien capaciteit ook gekeken wordt naar de zekerheden die het bedrijf biedt. Voor grondgebonden eigendomsbedrijven is dat laatste vaak een minder grote uitdaging dan voor grondloze- of pachtbedrijven. Daarnaast blijft het een uitdaging dat de overnemende partij voldoende perspectief houdt om het

“Als een bedrijfsovername vastloopt, is dit vaker op sociaal-emotioneel vlak dan op financieel gebied”

bedrijf toekomstbestendig het houden. Daarbij hoort dat er ook na de overname investeringsruimte moet overblijven.”

Nieuw overnamefonds? Wat doet de overheid om jonge boeren te helpen bij de overname? En wat doet de overheid voor stoppende agrarische ondernemer?

“Jonge agrariërs ontvangen de eerste jaren een kleine extra tegemoetkoming vanuit de EU. Daarnaast kan een jonge agrariër eenmalig een beroep doen op een investeringssubsidie die er is om bedrijven duurzamer te maken. Op fiscaal vlak zijn er de startersregelingen, zoals die er zijn voor elke ondernemer. Ook is in het huidige regeerakkoord een bedrag opgenomen voor een bedrijfs-overnamefonds, om de agrarische bedrijfsopvolging te stimuleren. Hoe dit er

uit gaan zien is nog niet bekend. Zeker is dat de overheid geen bedragen zal gaan uitkeren aan de overnemende partij.”

Wat zijn tips voor overdragende ouders en opvolgende kinderen?

“De uitdagingen en dilemma's zijn enorm. Daarom is het aan te bevelen tijdig te starten. Met tijdig bedoelen we jaren voor de pensioengerechtigde leeftijd. Het is ook van belang om andere familieleden erbij te betrekken en om goed te communiceren om te voorkomen dat de uitdagingen op het sociale vlak onoverkomelijk worden. Ook rekenen en nadenken over het toekomstperspectief en –strategie horen hier natuurlijk bij.”

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

Top vier aandachtspunten voor de overdracht van uw landgoed

Voor landgoedeigenaren die hun landgoed willen overdragen heeft het in stand houden van het landgoed vaak de hoogste prioriteit. Voor financieel en fiscaal adviseurs Alex van Drie en Miranda Stigter-Bleeker van Baker Tilly Berk een belangrijk uitgangspunt om rekening mee te houden.

Het is echter niet de enige uitdaging waar zij tegenaanlopen bij de overdracht van een landgoed. Puttend uit hun advieswerk voor meerdere landgoederen zetten zij de vier belangrijkste aandachtspunten voor de overdracht op een rij.

Draag geen 'molensteen' over

Of het landgoed op termijn rendabel is, wordt door landgoedeigenaren niet altijd relevant gevonden. Diverse landgoederen renderen echter in eerste aanleg niet goed. Als er in zo'n situatie sprake is van overdracht binnen de familie, kan het landgoed bij opvolgers als een molensteen om de nek aanvoelen. Door beter inzicht in de inkomsten en uitgaven van het landgoed kunt u dit voorkomen. Wij brengen voor landgoedeigenaren de financiën in kaart door de gehele administratie te digitaliseren. Een online dashboard maakt in één oogopslag duidelijk waar eventuele financiële gaten zitten. Vanuit dit finan-

ciële overzicht bepalen we samen met u hoe het landgoed rendabel wordt en daarmee geschikt is voor een overdracht.

Voorkom ruzie met duidelijke afspraken

Delen uw beoogde opvolgers dezelfde passie voor het landgoed? Willen uw opvolgers het landgoed in stand houden of zien zij liefst alleen de opbrengsten ervan? Hoe zakelijk wordt omgegaan met bijvoorbeeld de bewoning van de familie op het landgoed? Tegen welke waarde kunnen bezitters uitstappen? Belangrijke onderwerpen die tot familieconflicten kunnen leiden als ze niet tijdig besproken worden. Zet het proces van overdracht daarom vroeg in gang en bespreek deze onderwerpen met de beoogde opvolgers.

Na inventarisatie van een ieders bedoeling met het landgoed helpen wij bij het opstellen van een familiestatuuut, waarin alle belangrijke uitgangspunten worden vastgelegd.

Voorkom versnippering van uw landgoed

Wij zien regelmatig dat het landgoed versnipperd is: delen zijn ondergebracht in één of meerdere (landgoed-) bv's, andere delen worden privé gehouden of zelfs bij verre familie of derden ondergebracht.

Wij helpen bij het herstructureren van het landgoed, waardoor het landgoed beter te beheren is en optimaal gebruik gemaakt kan worden van fiscale faciliteiten. Uiteraard houden wij rekening met de wensen van de bezitters.

Maak goed gebruik van fiscale faciliteiten

Voor NSW-gerangschikte landgoederen zijn veel fiscale faciliteiten beschikbaar. De kunst is de juiste weg te bewandelen. Wat de juiste weg is, verschilt per landgoed. De bedrijfsopvolgingsfaciliteit (BOR) is soms aantrekkelijker dan de NSW-faciliteit. Als het landgoed in een vrijgestelde NSW-bv is ondergebracht kan echter geen gebruik worden gemaakt van de BOR. In dit soort gevallen onderzoeken wij of de structuur zo kan worden ingericht dat de BOR toch kan worden toegepast.

Door te zoeken naar passende fiscale oplossingen, die per situatie kunnen verschillen, minimaliseren wij de belastingdruk.

Baker Tilly Berk

*Alex van Drie & Miranda Stigter-Bleeker
a.vandrie@bakertillyberk.nl &
m.stigter@bakertillyberk.nl
www.bakertillyberk.nl/accountancy*



*Alex van Drie &
Miranda Stigter-
Bleeker Foto:
Baker Tilly Berk*

Begin bij landgoederen op tijd met opvolging

Auteur: Redactie De Landeigenaar

In families waar de jonge generatie van jongsafaan direct betrokken wordt bij het landgoed, zien we meer betrokkenheid dan waar dat niet het geval is. Er zijn bijvoorbeeld families waar de kinderen vanaf 16 jaar aandeelhouder in de NSW-bv worden en stemrecht krijgen.

Fons Van de Voordt van de vereniging Jong Particulier Grondbezit (JPG) gaat nader in op overdracht en opvolging. Van de Voordt: "Ik voel me enorm betrokken en actief geïnteresseerd bij dit thema en ben al lang betrokken als lid van de JPG. Ik heb gezorgd dat ik beroepsmatig kennis heb vergaard die voorsorteert op wat - hoop ik - ooit gaat komen en dus opgeleid op vastgoedgebied en ik heb in erfgoed gewerkt. Toch word ik tot op heden geacht me er buiten te houden. Ik hoor dat vaker bij mijn generatie.

Mijn handen jeuken om vandaag te starten, mijn generatie te enthousiasmeren en het zo te organiseren dat er weer bloei komt op een manier die voor iedereen goed zou zijn. Het is doodzonde dat mijn beroepsmatige kennis niet ook voor het familiebezit kan worden ingezet en kan mengen met de kennis en ervaring die er in de familie is."

Frisse ideeën

Wat volgens Van de Voordt nogal eens voorkomt, is dat het familiebezit in handen is van ouders, ooms of tantes op hoge leeftijd. Die vinden dat ze het vooral nog steeds allemaal zelf moeten beslissen, en dat hun kinderen erbuiten moeten blijven. "Zij beseffen niet dat ze daarmee wel eens zelf kunnen zorgen

dat zij de laatste zijn die van de 'heerlijkheid' vrucht kunnen plukken en zo in feite bijdragen aan het eind van de familiehistorie.

De tijden dat landgoederen zichzelf tamelijk gemakkelijk zelf bedropen ligt echt al vele jaren achter ons. De huidige tijd vergt om een andere aanpak met nieuwe dragers, met nieuwe frisse ideeën, maar dat wil niet zeggen dat we historie moeten vergeten. Jongeren kunnen voor nieuw elan zorgen. Laat de oudste generatie de waardevolle historie van leven op het landgoed doorgeven zodat de jonge generatie met nieuwe dragers aan de slag kan om het landgoed te laten bloeien voor ook de komende generatie."

Betrek jongeren erbij

Van de Voordt: "We zien in de JPG dat de relaties sterker zijn waar kinderen, neven en nichten actief worden gestimuleerd om bij elkaar te gaan zitten om samen met een rentmeester en/of een in bedrijfsopvolging gespecialiseerd family office na te denken. De indruk bestaat dat er dan veel beter beheer wordt gepleegd dan in families waar dat niet gebeurt. Je houdt de schwung er beter in. Hoe langer ouders wachten met het betrekken van de jonge generatie hoe kleiner de betrokkenheid en hoe moeilijker het wordt om het door te geven.

Dat heeft zeer ernstige gevolgen voor de betrokkenheid en zelfs voor het voortbestaan van het geheel. Een landgoed heb je tijdelijk onder je. Je mag er op passen, voor de volgende generatie, maar geef die dan wel ook tijdig de kans'.

Jongeren kunnen heel goed accepteren dat een generatie boven hen nog eigenaar is en 'het al jaren zo doet' enerzijds, maar dan zal die oudste generatie ook moeten inzien dat de dag van overdracht toch elke dag dichterbij komt anderzijds en dat het doodzonde is om niet op tijd met doorgeven en actief betrekken te beginnen."

Geen onverdeelde boedel

"Er zijn echter families waar ze er zo lang over doen een boedel te verdelen dat het de instandhouding intussen wel in het geding brengt. Stijlstand is immers doorgaans achteruitgang. Kinderen willen echt niet door het overlijden van hun ouders eigenaar worden en dan terecht komen in iets waar ze niets van weten en waarvan ze het zo fijn hadden gevonden als ze hun ouders, ooms en tantes bij leven nog om goede raad hadden kunnen vragen. Waarschijnlijk vinden die ouders ooms en tantes het ook maar wat mooi als hun kinderen of neven/nichten nog eens om goede raad komen vragen."

De waardebeoordeling van een grondgebonden landbouwbedrijf bij de overdracht van ouders naar één of meer kinderen kent vele facetten, die in het kader van dit artikel beperkt zullen blijven tot enkele fiscale en privaatrechtelijke overwegingen.



Waardering bij bedrijfsoverdracht kent veel facetten

Bij een bedrijfsoverdracht en de annexe waardebeoordeling spelen vier belastingen een rol.

Allereerst de Schenk- of erfbelasting. De bedrijfsopvolgersfaciliteit (BOF) maakt een bedrijfsoverdracht goed mogelijk. Daarin bestaat een grote vrijheid om te schenken/erven zonder dat de belasting om de hoek komt kijken.

De basis van deze faciliteit is dat iemand na een aantal jaren een bedrijf te hebben geëxploiteerd, dat bedrijf aan één of meer kinderen overdraagt die dan minimaal vijf jaar verder gaan met het bedrijf. In zo'n geval kunnen gigantische bedragen belastingvrij worden geschonken of geërfd.

Hier is een waardebeoordeling voor de fiscus wel van belang: de fiscus zal de waarde gebruiken om de belasting te berekenen voor het geval niet aan de 5-jaars voortzettingseis wordt voldaan. Want dan moet de schenk-/erfbelasting alsnog worden betaald.

De Inkomstenbelasting is de tweede belasting die een rol speelt. Hierbij kan een bedrijf geruisloos worden doorgeschoven; de opvolger neemt als het ware alle fiscale plussen en minnen over van het voormalige bedrijfshoofd. De opvolger moet vóór overname wel drie jaar in het bedrijf hebben gewerkt, als werknemer of in maatschap/firma.

Die driejaarseis geldt niet als het bedrijf door overlijden wordt verkregen. Bij doorschuiving is een waardebeoordeling voor de fiscus niet van belang.

Bij bedrijfsoverdracht aan een kind moet 2 procent overdrachtsbelasting betaald worden over de verkregen woning. Verkrijging van bedrijfsgebouwen en land is vrijgesteld. Hier is dus voor de fiscus alleen de waarde van de woning van belang.

De vierde belasting die een rol speelt is de BTW. Sinds 1 januari 2018 zijn alle agrarische bedrijven BTW-plichtige ondernemingen. Toch zal de fiscus hier een waardebeoordeling niet van belang vinden

Auteur: Jeroen Boele en Eddy Oostra

Niet alleen vanuit fiscaal oogpunt is waardevaststelling relevant

Niet alleen vanuit fiscaal oogpunt is waardevaststelling relevant, maar ook om in de privaatrechtelijke sfeer het genoten 'voordeel' van de bedrijfsopvolger in kaart te brengen ten opzichte van het voormalige bedrijfshoofd en de andere kinderen.

Privaatrecht

De waardevaststelling bij een bedrijfsopvolging is zeker van belang in de privaatrechtelijke sfeer. Dat geldt met name bij het overhevelen van een aanzienlijk vermogen naar een bedrijfsopvolger terwijl de andere kinderen dat vaak maar wat stilzwijgend moeten toestaan. Echter na het overlijden van de ouders, kunnen de andere kinderen hun legitieme portie opeisen (de helft van een kindsdeel). Dat kan tot heel vervelende familieverhoudingen leiden. Open communicatie tussen ouders, bedrijfsopvolger en andere kinderen en rechthebbenden is in het voortraject van de bedrijfsoverdracht van wezenlijk belang.

Een juiste meerwaardeclausule voor een periode variërend van tien tot twintig jaar is dan aan te bevelen. Een juiste waardebeoordeling van zowel de marktwaarde als de overdrachtswaarde is dan vaak van wezenlijk belang om het juiste 'voordeel' vast te stellen.

Wijze van waardering

Heden ten dage wordt standaard de marktwaarde gewaardeerd. De definitie hiervan is: 'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.

Een overdracht van een familiebedrijf voldoet per definitie niet aan dit begrip. Er dient dan een bijzonder uitgangspunt te worden gekozen, namelijk het waarden van de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat partijen de continuïteit van het bedrijf binnen de familie willen waarborgen. Veelal wordt in de samenwerkingsovereenkomst voorafgaande aan de bedrijfsoverdracht de wijze waarop het bedrijf gewaardeerd moet worden vastgelegd.

Soms wordt een prijs bepaald 'waartegen de opvolger het bedrijf nog juist lonend kan voortzetten', de zogeheten lonende exploitatiewaarde. Die is vaak veel lager dan de marktwaarde.

In veel uitspraken van rechters zijn aanknopingspunten te vinden waaruit blijkt dat broers/zusters van de bedrijfsopvolger geen bezwaar kunnen maken tegen die lagere prijs.

Conclusie

Waarden van een grondgebonden bedrijf is meer vanuit privaatrechtelijke aspecten van belang dan vanuit fiscale oogpunten, gezien de ruime bedrijfsopvolgersfaciliteiten die er zijn. Een goede taxatie is van belang om het privaatrechtelijk voordeel van de opvolger af te wegen tegen de belangen van andere, vaak toekomstige, rechthebbenden, de broers of zussen. Uiteraard kan een dergelijk taxatiewaarde aangewend worden om de stille reserves en het onderpand richting hypotheekhouder te duiden. Het is in alle gevallen van eminent belang om bij bedrijfsopvolging advies te vragen aan deskundige adviseurs en taxateurs.

Mr. J. Boele RB is fiscaal jurist bij Alfa accountants en adviseurs; mr. ing. E. Oostra RT is rentmeester/jurist bij Van Eysinga & Oostra c.s. rentmeesters en juristen.

Waarden van een grondgebonden bedrijf is vooral vanuit privaatrechtelijke aspecten van belang Foto: iStock

omdat er bij bedrijfsoverdracht geen BTW verschuldigd is.

Belang waardevaststelling

Het enige directe belang voor de fiscus om bij een bedrijfsoverdracht te komen tot een adequate waardevaststelling van het onroerend goed cq het bedrijf, heeft betrekking op de overdrachtsbelasting (2% inzake woning). Waardevaststelling voor de inkomstenbelasting is alleen van belang als niet wordt doorgeschoven. De waardevaststelling wordt ook gebruikt om de hoogte van de schenk-/erfbelasting te bepalen, maar die hoeft bij bedrijfsvoortzetting geheel of gedeeltelijk niet betaald te worden.



Auteur: Frederik Evelein

Overdracht van een landgoed is een vak

Het is alweer bijna vier jaar geleden dat wij formeel het landgoed overnamen van mijn moeder en tante. Een veel langere periode van gezamenlijk beheer ging hier aan vooraf. Achterliggend idee van deze inwerkperiode en deze periode van gezamenlijk beheer was onder andere om tijd te hebben om op een goede manier kennis over te dragen van de ene generatie op de andere.

Die periode was niet overbodig, want het bleek al snel dat het beheer van een landgoed een vak is dat geleerd moet worden. Vandaag de dag plukken wij nog steeds de vruchten van deze gestructureerde kennisoverdracht. Waarbij allerm minst gezegd is dat het door ons gevolgde pad het enig juiste is. Er kan niet gezegd worden dat de opvolging begon op het moment dat de handtekeningen werden gezet bij de notaris. Toen ging het bezit formeel wel over in onze handen, maar de opvolging vond in fases plaats. De overdracht

begon al op het moment dat wij het landgoed samen met onze moeder en tante gingen beheren.

Al doende leert men

Voor ons was een inwerkperiode onontbeerlijk om alle specifieke kennis op allerlei terreinen te kunnen vergaren. Ik dacht zelf een vrij goed beeld te hebben van alles wat bij het beheer van een landgoed komt kijken, maar ik kwam er snel achter hoeveel ik niet wist. Wij hebben ons bijvoorbeeld moeten verdiepen in milieuriichtlijnen, pachtwetgeving,

bosbeheer, verzekeringen, subsidies etc. Afhankelijk van de manier waarop het bezit juridisch is vormgegeven, zal ook juridische- en fiscale kennis nodig zijn. Om financiële tegenlagen te voorkomen is enige financiële kennis ook niet onbelangrijk. Al was het maar om een deugdelijke administratie te kunnen voeren of kunnen 'lezen'. Het werd ons ook direct duidelijk dat om als opvolgers niet te afhankelijk te worden van adviseurs en raadgevers, het van groot belang was om zelf te nodige kennis te hebben.

De buitenklok
op het huis



Landgoed Remmerstein Foto's: Frederik Evelein

“Wat je zeker niet wilt is dat de ‘oude’ eigenaren ten tonele komen om de boel te sussen”

deze kennis wordt toegepast. Het is aan de opvolgers om na het leerproces zelf de beslissingen te nemen.

Mijn moeder en tante merkten daarover op dat een inschatting verkeerd kan zijn, maar dat dit geen verkeerde beslissing zou mogen zijn die het gevolg is van onvoldoende kennis van zaken.

Portefeuilles

Gezien de vele taken die komen kijken bij het beheer, hebben wij deze onderling verdeeld. De verdeling was gebaseerd op de al aanwezige kennis en interesses bij de verschillende personen. In ons geval is bijvoorbeeld iemand verantwoordelijk voor het bos, iemand voor de opstallen, iemand voor financiën etc. Om deze verdeling goed te laten werken, is het van belang dat eenieder zijn taak voor het grootste deel kan uitvoeren naar eigen inzichten. Natuurlijk is overleg noodzakelijk, maar wij hebben gemerkt dat ‘portefeuillehouders’ het beste zelfstandig kunnen werken. Dat is niet alleen het meest efficiënt, maar het maakt het voor de portefeuillehouder ook leuker en interessanter. Van de portefeuillehouder wordt verwacht dat hij de nodige kennis en kunde vergaart om zijn taak goed te kunnen uitvoeren. Het geeft ook rust bij de anderen nu ze weten dat het niet nodig is om alles bij te houden. Dat neemt niet weg dat het bijhouden van alles dat van belang is voor ons nog steeds een uitdaging is.

Vooraf gezien de steeds sneller veranderende wet- en regelgeving.

Juridische structuur

Het is van essentieel belang dat de verschillende eigenaars ook voldoende kennis hebben van de juridische vorm van hun bezit en de daaraan verbonden consequenties. De gekozen structuur zal immers een grote rol kunnen spelen bij het oplossen van meningsverschillen. Dit werkt meestal alleen als de juridische structuur en de stemverhoudingen door iedereen worden begrepen. Ook wij hebben gemerkt dat dit het nemen van beslissingen makkelijker maakt. Vaak is de fiscaliteit sturend in de keuze van de juridische structuur, maar niet alleen fiscale motieven zou daarbij een rol moeten spelen. Immers, fiscale wetten kunnen in een vloek en een zucht veranderen. Verhoudingen tussen de eigenaren zijn meestal veel minder aan veranderingen onderhevig. Dit is iets dat altijd in het achterhoofd moet worden gehouden. Bij een goed meningsverschil is het prettig als er paden zijn uitgezet waarlangs een meningsverschil kan worden opgelost. Want iedere opvolger zal waarschijnlijk beamen, dat je zeker niet wilt dat de ‘oude’ eigenaren ten tonele komen om de boel te sussen of om de boel weer in handen te nemen.

Mr. M.F. Evelein is redacteur van De Landeigenaar.

Wij konden heel veel van onze tante en moeder leren, maar we wilden natuurlijk ook zelf op zoek naar informatie. Dat bleek echter lastig. Voor zover mij bekend worden weinig of geen cursussen gegeven over de inhoudelijke kant van het beheren van een landgoed en/of grond.

Wat ook niet helpt is dat het vaak lastig is om precies aan te geven welke kennis nodig is. Veel hangt af van hetgeen wordt overgedragen: wel of geen bos, wel of geen verpachte gronden, wel of geen verhuurde opstallen en zo kan ik wel even doorgaan.

Overdracht kennis

Het is daarom heel fijn als je kunt leren van anderen die hun kennis met liefde aan je overdragen.

Deze kennis overdracht is voor ons essentieel geweest. Daarbij realiseerden wij ons wel dat het overdragen van kennis iets anders is dan de manier waarop



Bereid je goed voor op het proces van opvolging

Heeft uw familie de wens om uw landgoed aan de volgende generatie door te geven en de lange termijn continuïteit te borgen? Dan krijgt u vroeg of laat te maken met de meest uitdagende taak die er is: opvolging. Daarbij is er één hoofdregel: bereid je voor en werk er actief aan. Bereid niet alleen jezelf voor, maar ook de familie en natuurlijk het landgoed.

Drie belangrijke hulpmiddelen daarvoor die we in onze praktijk gebruiken wil ik hier de revue laten passeren: het drie-cirkelmodel, het familiestatuuut en fair process.

Elk familielandgoed valt te beschouwen langs drie verschillende assen. Ten eerste vanuit bedrijfsperspectief. Daarbij staat het borgen van economische en maatschappelijke legitimiteit centraal. De tweede as is vanuit familieperspectief. Daarbij staan de familiewaarden,

de verbinding en het doorgeven van het erfgoed centraal. De derde as is vanuit eigendomspectief. Daarbij staan de rechten, plichten en samenstelling van de groep eigenaars centraal.

Problemen bij opvolging worden vrijwel altijd veroorzaakt door conflicterende wensen vanuit deze verschillende perspectieven. Een voorbeeld: vanuit bedrijfsperspectief 'Moet het vakantiehuisje verhuurd worden?', vanuit familieperspectief 'Kan het de binding van

de volgende generatie versterken?', en vanuit eigendomspectief 'Wordt de vraag gesteld: wie beslist hier eigenlijk over?' Het balanceren van deze verschillende belangen vereist het betrekken en informeren van de hele familie bij het formuleren van afspraken en een visie over de toekomst van het familielandgoed. Deze worden veelal vastgelegd in wat een familiestatuuut wordt genoemd - niet te verwarren met de statuten van een BV of stichting.

*Check je eigen vooroor-
delen en veronderstellin-
gen, en probeer ander-
zijds je eigen gevoelens
en mening zo open en
eerlijk mogelijk te delen*
Foto: iStock

Geef iedereen een stem en de mogelijkheid om zich een mening te vormen en die te uiten

Familiestatuuat biedt kansen

Een familiestatuuat opstellen is zowel een inhoudelijke als een educatieve en verbindende activiteit. De volgende generatie heeft vaak onvoldoende kennis om weloverwogen keuzes te maken, maar heeft in haar opvoeding wel de waarden van de familie meegekregen. Meestal is er ook een sterke band met het landgoed, dat de zichtbare en tastbare band met de voorouders en ouders vormt. De band is echter vooral emotioneel, want de jongere generatie van nu is vaak niet meer dan opgegroeid met of op het landgoed. Van het beheer hebben ze vaak weinig meegekregen.

Na een studie in de stad en het opbouwen van een eigen leven ontstaat er al snel het idee bij ouders dat de kinderen niet echt geïnteresseerd zijn en bij kinderen dat de ouders hen het landgoed niet echt toevertrouwen. Het formuleren van het familiestatuuat geeft de volgende generatie de kans om zich het landgoed eigen te maken, om de verantwoordelijkheid te begrijpen en te vertalen naar afspraken die de onderlinge samenwerking en de continuïteit van het landgoed borgen.

Het familiestatuuat is een inspirerend handvat, waarin op basis van de familiewaarden en de historische en actuele rol

van het landgoed afspraken staan over visie, bestuur, verantwoordelijkheden en privileges van de familie, eigendom en overdracht, conflicthantering en onderlinge communicatie. De afspraken daaruit komen terug in landgoedstatuten, overeenkomsten, testamenten, maar worden ook in het communicatiebeleid van het landgoed en de landgoedvisie. Inhoud en proces bepalen samen het succes van het familiestatuuat: een van de grootste uitdagingen is om een open proces met inbreng van iedereen te realiseren. Dat noemen we 'fair process', soms vertaald als procedurele rechtvaardigheid.

Fair process

Gelijke monniken, gelijke kappen, is de regel in de familie. Ondanks verschil in leeftijd, karakter en kwaliteiten is het zaak om elk familielid gelijkwaardig te laten participeren bij het opstellen van het familiestatuuat. Het proces is vaak emotioneel en irrationeel, maar ook vaak verrassend en inspirerend.

Door je aan vijf principes te committeren kun je het draagvlak voor de uitkomst maximaliseren, ook als er in het proces duidelijke keuzes gemaakt moeten worden en er niet altijd compromissen mogelijk zijn.

Het eerste principe is iedereen een stem te geven en de mogelijkheid om zich een mening te vormen en die te uiten. Het tweede is dat iedereen zijn verwachtingen over het proces kan uitspreken; spreek duidelijke procedures af en houd je daaraan. Het derde principe luidt 'Wees consistent en transparant'. Een volgende principe is om de tijd te nemen, maar om die niet te verspillen. Communiceer meer in plaats van minder als de tijd dringt.

Het laatste principe is om emoties de ruimte te geven, maar om geen besluiten te nemen op emotionele momenten.

Check vooroordelen

Open communiceren tussen generaties en zelfs binnen generaties, blijkt vaak lastig. Te vaak wordt er vanuit veronderstellingen gehandeld en geoordeeld die niet getoetst worden. Ook de rol van de aangetrouwden en hun vermeende invloed levert nogal eens ruis op. Het belangrijkste advies voor ieder individueel is dan ook: check je eigen vooroordelen en veronderstellingen, en probeer anderzijds je eigen gevoelens en mening zo open en eerlijk mogelijk te delen.

Drs. M. Bruel is partner bij Mesa Family Business Consultants.

Profiteer van gezamenlijke inkoop



Zonnepanelen

Wij onderzoeken voortdurend alle ins-en-outs van zonne-energie. Deze ervaring maakt ons de perfecte ondersteuning bij uw overstap naar zonne-energie. Daarnaast maken allerlei financiële regelingen het overstappen op duurzame energie nóg aantrekkelijker. Bent u nog aan het oriënteren? Bespreek uw situatie met ons en wij geven u advies. Bent u al verder en weet u dat u zonnepanelen wilt? Vraag dan via ons een maatwerkofferte aan van Tenten Solar, de leverancier die wij in 2017 als beste selecteerden voor FPG-leden.

fpgleden Voordeel.nl/zonnepanelen

Schilderwerken en onderhoud 10% korting

Als lid kunt u profiteren van 10% korting op al uw schilder- en onderhoudswerkzaamheden. Schilder- en andere onderhoudswerkzaamheden brengen voor veel leden van de Federatie een grote kostenpost met zich mee. U kunt de continuïteit van uw bezit waarborgen en tegelijkertijd zorgen dat uw onderhoudskosten beheersbaar blijven.

fpgleden Voordeel.nl/schilderwerken



Veiligheid 10% korting

All Right Security biedt een all inclusive beveiligingsoplossing op maat voor zowel camerabewaking alsook inbraakbeveiliging met een passende dienstverlening. Naast een gratis en vrijblijvend adviesgesprek ontvangt u als lid van FPG 10% korting op alle hardware. Ook na aanschaf blijft de klant op nummer 1 staan. De installatie wordt voor u verzorgd en All Right Security blijft bereikbaar voor ondersteuning.

fpgleden Voordeel.nl/veiligheid

25% korting bij Boels Rental

Huur machines en gereedschap een stuk goedkoper! Als lid van FPG krijgt u nu dankzij uw lidmaatschap 20% tot 30% korting op materieelhuur. FPG Ledenvoordeel heeft hiervoor afspraken gemaakt met Boels Rental. De korting geldt op gereedschap en machines.

fpgleden Voordeel.nl/boels



Via FPG Ledenvoordeel krijgt u altijd het beste aanbod. Dit is een combinatie van financieel voordeel, kwalitatief goede producten en diensten en persoonlijke service. Neem gerust contact op voor vrijblijvende prijsopgaves.

Tel. 088 888 6791 maandag t/m vrijdag van 8:30 tot 17:00 uur of mail naar: info@fpgleden Voordeel.nl

Auteur: Huib Silvis

Prijsverschil bouwland en grasland weer groter

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het tweede kwartaal van 2018 uitgekomen op 59.800 euro per hectare. Dit is vrijwel gelijk aan de gemiddelde prijs in het eerste kwartaal en aan de gemiddelde prijs over heel 2017. De prijs van bouwland steeg wel.

De gemiddelde prijs van bouwland is in het tweede kwartaal van 2018 met 1,4% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018, tot 66.700 euro per hectare (figuur 1).

De prijs van grasland is met 55.800 euro per hectare in het tweede kwartaal van 2018 praktisch gelijk aan de prijs in het eerste kwartaal, terwijl de prijs van snijmaïsland met bijna 2% is gedaald tot 62.200 euro per hectare in het tweede kwartaal.

Dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.

In het tweede kwartaal van 2018 is ongeveer 9.100 hectare landbouwgrond verhandeld, evenveel als in het tweede kwartaal van 2017. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2017Q3 tot en

met 2018Q2) is in totaal 35.400 hectare grond in andere handen overgegaan. De omvang is vrijwel gelijk aan de mobiliteit in dezelfde periode een jaar eerder (2016Q3-2017Q2).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totale areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen is opnieuw 2,0%.

Landsdeel Zuid kent opnieuw de hoogste gemiddelde grondprijs (zie kaart 1), vanaf 2012 gemiddeld 16% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is het laagst geprijsd, gemiddeld 16% onder het landelijk niveau, van 2012 tot nu.

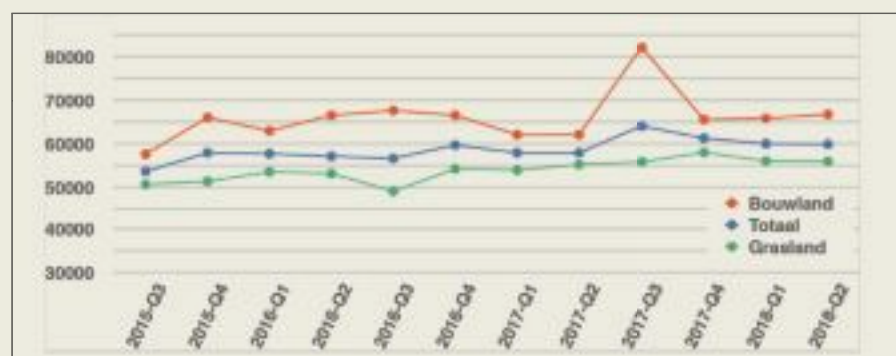
Het verschil in prijspeil is het afgelopen kwartaal toegenomen. Terwijl de prijs in Zuid met 5% steeg, daalde die in Noord met 1,5%. De relatieve grondmobiliteit

per landsdeel liep het afgelopen kwartaal uiteen van 0,45% in Zuid tot 0,64% in West.

Dr.ir. H.J. Silvis is werkzaam bij Wageningen Economic Research.

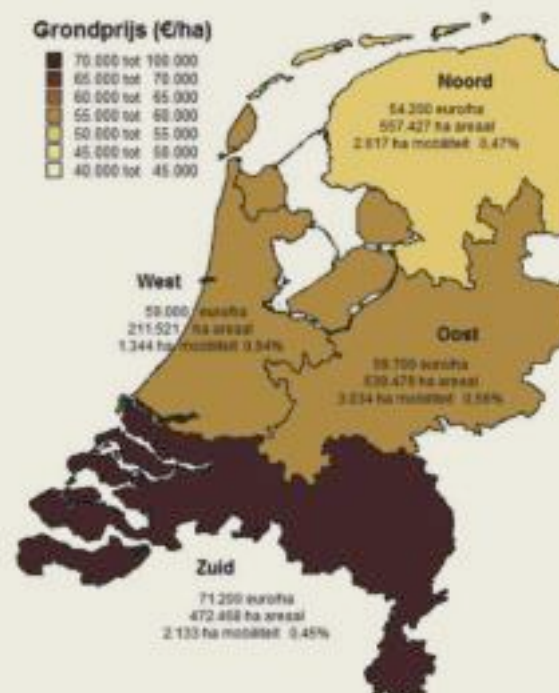
Meer informatie: www.agrimate.nl.

Thema: Grondmarkt, indicator: Grondprijs.



Figuur 1 Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- én maïsland samen), 2015Q2 - 2018Q2 (per kwartaal).

Bron: Kadaster/RVO.nl/ Wageningen Economic Research.



Kaart 1 Agrarische grondprijs (euro per hectare) en mobiliteit (hectare) per landsdeel vergeleken met het totale areaal cultuurgrond, 2e kwartaal 2018 Bron: Kadaster/RVO.nl/ Wageningen Economic Research.



Auteur: Peter van Houweling

Dekkers: "De combinatie van de hoge grondprijs en de dure fosfaatrechten is nu te hoog. Daar moet wel een correctie op komen." Foto: Peter van Houweling

‘Bedrijfsovername is compromis tussen opvolger, ouders en andere kinderen’

“Elke bedrijfsovername is een compromis, tussen wat de opvolger kan betalen, wat ouders willen hebben en wat de andere kinderen accepteren”. Dat zegt sectorspecialist Marijn Dekkers van Rabobank Nederland.

De Rabobank heeft zo’n 15 miljard euro uitstaan in de grondgebonden landbouw, 12 miljard in de melkveehouderij en 3 miljard in de akkerbouw. Dekkers heeft veel ervaring met financiering en bedrijfsovernames, vooral in de melkveehouderij. Hij ziet dat de bedrijven die overnamewaardig zijn, steeds groter worden. Tegelijk neemt het rendement niet toe. Dat heeft gevolgen

voor de puzzel tussen wat ouders nodig hebben, wat de opvolger kan betalen en wat de andere kinderen accepteren. Het betekent dat de andere kinderen de opvolger steeds meer moeten gunnen.

Familiebezit voortzetten

De fiscus is meestal geen belemmerende factor, zegt Dekkers. De fiscus accepteert een hele lage overnameprijs. Maar de

ouders en de andere kinderen moeten die lage prijs wel accepteren. Want dat betekent dat zij minder krijgen. Heel vaak accepteren ze dat, constateert Dekkers. “We zien in de melkveehouderij en de akkerbouw dat familieleden de opvolger nog veel gunnen. Ze hechten veel waarde aan de continuïteit van het familiebedrijf. Ouders hechten er vaak meer aan dat hun levenswerk wordt

“Bij een eigendomsbedrijf is de rentabiliteit vaker uitdagend, de solvabiliteit helemaal niet”

voortgezet en dat ze na de overname gewoon mee kunnen blijven werken, dan aan een goed pensioen of een mooie villa.” Voor de andere kinderen helpt het als ze goede uitleg krijgen, legt Dekkers uit: “Het is familiebezit. De opvolger zet dit als rentmeester veertig jaar voort. Het idee van rentmeesterschap speelt nog sterk in grondgebonden landbouw.”

Waarop beoordeelt de Rabobank financieringsaanvragen bij overname? “Vooral toekomstvastheid van de bedrijfsopzet. Is het bestaande bedrijf levensvatbaar voor de komende tien of twintig jaar. Is de moderniteit, omvang en strategie passend voor de toekomst?”

Prestaties opvolger

Hoe belangrijk is de persoon die het overneemt?

“Die is erg belangrijk. Die moet het gaan doen. Het maakt veel uit hoe. Bij twee vergelijkbare bedrijven is het resultaat van het ene soms twee keer beter dan van het andere.

We kijken wat de overnemer heeft gepresteerd in de jaren dat hij al in het bedrijf zit. Kun je resultaten aan hem toeschrijven?”

Dat hangt er ook vanaf hoe de verhouding is met de overdragende ouders.

“Een goede ondernemer geeft de jonge generatie de ruimte. Iedereen moet leren met vallen en opstaan, maar wel liefst gedoseerd. Jongeren zijn van nature minder risicomijdend dan ouderen, maar ze hebben vaak wel frisse ideeën.” Hoeveel risico loopt de bank bij financiering van een overname?

“Wij hebben vaak wel een goed beeld

van de opvolger. Zo’n financiering is makkelijker dan bijvoorbeeld van een uitbreiding waarbij de bedrijfsopzet verandert. Bij overname gaat de bedrijfsvoering vaak op dezelfde voet door. Het grootste risico is dat overnemer teveel moet betalen voor het bedrijf, dat de overnameprijs wel klopt met waarde ervan, maar niet met het opbrengend vermogen. Soms wordt er dan een langer terugverdientijd overeengekomen. Maar dan houdt de overnemende partij vaak te weinig slagkracht om in te spelen op nieuwe uitdagingen.”

Grond en fosfaat te duur

Jonge melkveehouders moeten nu ook nog de fosfaatrechten overnemen. Lukt dat?

“De combinatie van de hoge grondprijs en de dure fosfaatrechten is nu te hoog. Daar moet wel een correctie op komen. De investering voor één koe aan stalruimte, fosfaatrechten en grond is nu meer dan 40.000 euro. Dat moeten ze terug verdienen met een melkprijs van 35 cent plus wat omzet en aanwas. Dat lukt niet.”

Zijn er daarom nu minder bedrijfsovernames in de melkveehouderij?

“Dat aantal is stabiel tot iets dalend, vanwege die dure productiemiddelen. Ruim drie jaar geleden was het idee: ‘Alles kan’. Nu lijkt het wel ‘Niets kan’. De waarheid ligt in het midden.”

Pacht of eigendom?

Wat is makkelijker een pachtbedrijf overnemen of een eigendomsbedrijf?

“Bij een pachtbedrijf is de rentabiliteit beter, maar de solvabiliteit is een

probleem. Bij een eigendomsbedrijf is de rentabiliteit vaker uitdagend, de solvabiliteit helemaal niet.

Een pachtbedrijf is wel erg afhankelijk van de hoogte van de pachtsom. Want pachtbedrijven kunnen geen zekerheid bieden voor de financier.

Wij financieren ten eerste op basis van cashflow. Die moet voldoende zijn om aan alle verplichtingen te voldoen en om ambities te kunnen realiseren. Daarna komen de solvabiliteit en de zekerheden. Maar één kan niet zonder twee. Dat is het meest lastig bij pachtbedrijven. Alle productiemiddelen staan op kosten.”

Hoe belangrijk is het om voldoende grond te hebben?

“Grondgebondenheid en grond duurzaam binden blijft een item. Voldoende grond op een duurzame manier aan het bedrijf binden is een pré.”

Waarom?

“Ten eerste om bedrijfseconomische redenen: je bent minder afhankelijk van de voer- en mestmarkt. Voor de korte termijn levert aankoop van voer en mestafzet wel een beter resultaat dan grondeigendom. Maar eigen grond komt naar je toe. Bovendien ben je met eigen grond wat weerbaarder bij veranderend beleid.

Een tweede reden om grond aan het bedrijf te binden zijn de duurzaamheidswensen uit de samenleving, nu ook vertaald in de nieuwe landbouwvisie van minister Schouten. Grondgebondenheid in welke vorm dan ook blijft een item de komende jaren.”

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

*In veel ondernemersgezinnen
is de onderlinge communicatie
vanwege de werkdruk niet sterk
ontwikkeld foto: iStock*

Emotie speelt in landbouw grote rol bij bedrijfsovername

Bedrijfsovername is veelzijdig proces. Deels is het zakelijk en rationeel, deels ook irrationeel en emotioneel. De zakelijke kant betreft de fiscaliteit, de financieel-economische haalbaarheid voor opvolger én voor overdrager, de samenwerkingsakte en/of akte van overdracht. De gevoelskant gaat over vertrouwen, wederzijds respect, gunning, loslaten van zeggenschap, status.

In de landbouw spelen de irrationale en emotionele aspecten een veel grotere rol dan de zakelijke aspecten.

Geven en nemen

Een landbouwer heeft over het algemeen geen pensioenvoorziening buiten het bedrijf opgebouwd. De meeste ondernemers redeneren dat hun pensioen in de grond zit. Bij de bedrijfsoverdracht vormt de overnameprijs het pensioen voor de overdrager. De hoogte van de overnameprijs heeft dus direct invloed

op de toekomstige bestedingsruimte van de overdrager. Voor de overnemer geldt dat de overnameprijs voor een belangrijk gedeelte de financiële haalbaarheid bepaalt van voortzetting van het bedrijf. In de praktijk blijkt dat overnameprijzen van de onroerende zaken tegen circa één derde deel van de vrije marktwaarde heel gebruikelijk zijn. Bij bedrijfsoverdracht gaat het om evenwicht zoeken tussen wat voor de opvolger financieel haalbaar is en wat voor de overdrager acceptabel is.

Een geschikte opvolger

Ondertussen mag van de opvolger worden verwacht dat hij of zij zich maximaal inzet om goede bedrijfsresultaten te behalen en dat hij of zij voor 100 procent is gemotiveerd om ondernemer te worden. Hoe is zijn wilskracht, hoe ambitieus is de opvolger? Naast het willen gaat het ook om het kunnen. Heeft de opvolger de noodzakelijke competenties om ondernemer te worden? Het gaat hierbij om vakmanschap, maar ook om koopmanschap, financieel-economisch

	MELKVEE	AKKERBOUW	GLASTUINBOUW	GLASGROENTE	SNIJBLOEMEN	POT/PERKPL.
omvang	100 mk 50 ha grond 870.000 kg	75 ha totaal 50 ha eigend. 25 ha pacht	6 ha grond 3,7 ha glas	9 ha grond 5 ha glas	5 ha grond 3 ha glas	4 ha grond 2,5 ha glas
waarde (x € 1.000)	3.000	3.900	3.500	4.800	2.400	3.200
schulden (x € 1.000)	1.000	900	2.000	2.800	1.400	1.600
eigen vermogen (x € 1.000)	2.000	3.000	1.500	2.000	1.000	1.600
solvabiliteit	66%	77%	43%	42%	42%	50%
max. overnamesom (x € 1.000)	300	500				
schenking (x € 1.000)	1.500	2.000				
gem. winst 13-16 (x € 1.000)	47	60	249	348	182	211
per ondernemer (x € 1.000)	31	54	150	209	111	125
kapitaalvergoeding	-1%	0%	12%	14%	11%	8%

inzicht, risico's goed kunnen inschatten, sociale vaardigheden, enz.

Tenslotte geldt voor elke opvolger, geschikt of minder geschikt: krijg ik de medewerking van mijn ouders om het bedrijf voor een financieel haalbare prijs over te nemen? Wordt het bedrijf aan mij 'ge Gund'?

Knelpunten

De praktijk is altijd weerbarstiger dan de theorie. Zo kan een periode van samenwerken al de nodige fricties geven. Een verschil in ambitieniveau of in visie op het strategisch investeringsbeleid kan daarvan een belangrijke oorzaak zijn. Andere oorzaken kunnen zijn: een verschil in inzet en betrokkenheid, gebrek aan vertrouwen en/of respect, onvoldoende bereidheid bij de overdrager om taken, verantwoordelijkheid en zeggenschap los te laten of bij de opvolger om deze over te nemen.

In veel ondernemersgezinnen is de onderlinge communicatie vanwege de werkdruk niet sterk ontwikkeld. Daardoor heerst er nogal eens onduidelijkheid over elkaars verwachtingen met betrekking tot de toekomst van het bedrijf en de overname daarvan. Bij de overdracht is de financiering een belangrijk punt. Banken stellen hogere eisen aan een financieel plan dan in het verleden. Daarnaast zijn bedrijven door de schaalvergroting kapitaalintensiever

geworden. Hierdoor is medewerking van een bank geen vanzelfsprekendheid meer.

Maximale overnamesom

In de tabel wordt met afgeronde getallen de gemiddelde bedrijfsgrootte per sector weergegeven, een verkorte balanspositie, de solvabiliteit en de gemiddelde winst van de laatste vijf jaar. Op basis van deze gegevens kan een indicatie worden gegeven van een maximaal haalbare overnamesom voor een gemiddeld bedrijf en welk bedrag dan aan de opvolger moet worden geschonken.

Dit laat zien dat dit 'probleem' zich met name voor doet in de grondgebonden sectoren. Dit uit zich ook in de berekende vergoeding voor geïnvesteerd eigen vermogen.

Overnamefonds komt

Het ministerie van LNV heeft 75 miljoen euro gereserveerd voor een overnamefonds, specifiek voor landbouwbedrijven. De verwachting is dat in de tweede helft van 2018 hiervoor een concrete regeling komt.

Hoe deze regeling precies ingevuld gaat worden is nog niet bekend. De verwachting is dat een groot deel gebruikt gaat worden om de financiering van de overname te vergemakkelijken door bijvoorbeeld het verlenen van borgstelling,

startkapitaal of rentesubsidie. Een klein deel van het fonds zal gebruikt worden als stimulans voor het opstellen van een ondernemingsplan of een familieconvenant of voor het volgen van een cursus.

Aanbevelingen

In de landbouw vindt de bedrijfsoverdracht veelal geleidelijk plaats middels een samenwerkingsverband. Bij het samen werken ligt het accent vooral op 'werken' en te weinig op 'samen'. Belangrijk is dat overdrager samen met opvolger van tijd tot tijd 'koers' bepaalt, in ieder geval aan het begin van de samenwerking, maar ook tussentijds, zeker als er belangrijke investeringen staan gepland.

Hoe wordt er gedacht over de koers van het bedrijfsbeleid, over ieders rol in de dagelijkse bedrijfsvoering, de verdeling van taken en verantwoordelijkheden?

Hoe wordt er gedacht over de toekomstige bedrijfsoverdracht. Welke verwachtingen heeft een ieder daarvan, ook als het gaat om een haalbare en acceptabele overnameprijs?

Betrek daar ook eens de andere kinderen bij. Leg besproken zaken vast in een familieconvenant waarbij bedoelingen en intenties van een ieder duidelijk worden.

Ing. J.H. Verweij is senior bedrijfsadviseur en geregistreerd MfN-mediator bij Flynth adviseurs en accountants.

Heeft u een landgoed en bent u, om het voortbestaan te garanderen, op zoek naar een geschikte overnamekandidaat of pachter? Hoe vindt u een overnamekandidaat die met respect voor bodem en biodiversiteit een rendabel landbouwbedrijf kan runnen? En omgekeerd: hoe kunt u starten met natuurinclusief boeren en wie wil dit financieren? Het Nationaal Groenfonds krijgt hier bijna dagelijks vragen over. Goed nieuws: er is meer mogelijk dan u denkt.

Auteur: Tamara van der Wind

Land duurzaam van hand tot hand met het Groenfonds

Ruim dertig jaar runden Peter Govers en Ina Eleveld een geitenboerderij in Mantinge (Dr.) op basis van biologisch-dynamische principes. Zoals veel agrarische ondernemers besloten zij vijf jaar geleden het bedrijf over te dragen aan een nieuwe generatie. Het bleek echter een hels karwei om geschikte opvolgers te vinden. Telkens ketste het wel ergens op af: financiën, privéomstandigheden of een gebrek aan doorzettingsvermogen. Totdat, één minuut voor twaalf, een drietal zich meldde dat de boerderij en de zuivelverwerking op bestaande voet voort wilde zetten: met aandacht voor bodem en dier.

Door een combinatie van diverse financieringsvormen zetten Monique Hosper-Brands, Liesbeth Brands-Hospers en Martijn Stam op 1 juni 2018 de handtekening bij de notaris voor de overname van Hansketien, genoemd naar lievelingsgeit Hanske, nummer tien. Dick Boddeus, investment manager bij Nationaal Groenfonds: “Bovenstaande problematiek speelt op veel Nederlandse

erven. Het zijn ook meestal complexe financieringsaanvragen. Door een combinatie van verschillende financiers en maatwerkoplossingen kunnen wij verder gaan, waar reguliere banken vaak moeten afhaken. Wij zijn dan ook heel blij dat we de overname van Hansketien hebben kunnen mogelijk maken.”

Natuurinclusief landgoed

Ook landgoedeigenaren hebben steeds vaker moeite om geschikte pachters te vinden. Neem de eigenaar van Landgoed Eyckenstein in de provincie Utrecht. Hij was niet tevreden over zijn toenmalige pachter van de gelijknamige boerderij en zocht een ander.

Jacob Beeker en Linda Heemskerk hadden een kudde van negentig Jerseytieren en zeven zoogkoeien, die tot

“Door een combinatie van financiers en maatwerk kunnen wij verder gaan dan reguliere banken”

voor kort in een gebied graasden van 35 hectare, dat gepacht werd van landgoed Vollenhoven en het Utrechts Landschap. Het stel woonde in een rijtjeshuis, maar wilde graag bij hun beesten in de buurt wonen en fulltime bezig zijn met het bedrijf. Toen deed de kans zich voor om Boerderij Eyckenstein te pachten. Beeker en Heemskerk moesten echter een behoorlijk bedrag op tafel leggen om de boerderij over te nemen. Zelfs met een aanzienlijke bijdrage via crowdfunding en van een particulier kregen ze maar de helft van het benodigde geld bij elkaar. Toen kregen ze de tip om eens met het Groenfonds te gaan praten. Beeker: “De financiering van het project leek soms een onmogelijke puzzel, maar dankzij het Groenfonds is het begin 2017 toch gelukt.”





Jacob Beeker en Linda Heemskerk tussen hun Jersey stieren. Dankzij het Groenfonds lukte het om boerderij Eyckenstein te pachten.
Foto: Vincent van den Hoven Fotografie

Nu hebben Beeker en Heemskerk 130 stieren op 110 hectare plus 40 hectare akkerbouw, waarmee de kringlopen vrijwel gesloten zijn.

Creatieve oplossing

Jac. Meter, financieringsspecialist natuur & landschap bij Nationaal Groenfonds: "Jacob is een pachter die rekening houdt met het beheer en behoud van de natuurkwaliteit van de omgeving en met de historische achtergrond van het landgoed. Dat maakt zijn bijdrage voor ons zo waardevol en daarom hebben wij ons maximaal ingezet om te (co)financieren. Omdat over boeren met Jerseystieren geen ervaringscijfers bekend zijn, is het ingewikkeld voor reguliere banken om in te stappen. Uiteindelijk was de Rabobank bereid om te co-financieren. Voor hen was dit ook een interessant project. Boddeus: "Voor deze en volgende generaties is het essentieel dat landgoederen toekomstbestendig zijn en blijven. Dat heeft niet alleen met bedrijfsopvolging te maken, dat kan bijvoorbeeld

ook door de kosten naar beneden te brengen. Zoals door het energienutraal maken van een landgoed. Hiervoor zijn vaak creatieve financieringsoplossingen nodig."

Boddeus noemt als voorbeeld Landgoed Keppel in Gelderland. "Hier hebben wij een installatie gefinancierd waarbij de houtsnippers van het landgoed worden gebruikt voor de productie van warmte. Die warmte wordt benut voor verschillende gebouwen van het landgoed, waaronder het kasteel, het koetshuis en enkele andere opstallen. We leveren hiermee een bijdrage aan de instandhouding van zowel de natuur als de gebouwen op het landgoed. Tegelijkertijd draagt het landgoed een steentje bij aan de energietransitie. En, niet onbelangrijk, er worden cash flows gegenereerd om het landgoed te beheren en te behouden."

Meter en Boddeus zetten hun kennis en ervaring met veel enthousiasme in voor met name landeigenaren. Meer weten? Ga naar nationaalgroenfonds.nl.

Vernieuwd Dossier Verdienmodellen

De subsidies van de overheid voor het beheer van natuur en landschap zijn sterk teruggelopen. Dat dwingt eigenaren, zoals landgoedeigenaren en natuurorganisaties, om meer eigen inkomsten te genereren. Hoewel dé oplossing niet bestaat bevat het Dossier Verdienmodellen van de FPG een indrukwekkende hoeveelheid praktische voorbeelden ter inspiratie. Het is onlangs geactualiseerd en gedigitaliseerd en biedt een overzicht van honderden thematisch gesorteerde mogelijkheden en tips, waaronder veel projectvoorbeelden waar het Groenfonds bij betrokken is.

T. van der Wind werkt voor het Nationaal Groenfonds.

Opvolging, nieuwe economische activiteiten en fiscale vrijstelling

Worden er nieuwe economische activiteiten overwogen bij de opvolging van een NSW-BV? Wees dan gewaarschuwd en voorkom ongewenste fiscale gevolgen. Een goede juridische structuur kan ongewenste fiscale gevolgen voorkomen.

Auteur: Nadine Schoenmaker

Voorkom ongewenste fiscale gevolgen van nieuwe economische activiteiten bij de opvolging van een NSW-BV? Foto: iStock



Een belangrijk voordeel van een landgoed in een bv is dat de eenheid behouden blijft

Voor veel landgoedeigenaren speelt de continuïteit van het landgoed een belangrijke rol als het om opvolging gaat. Het landgoed is soms al generaties lang familiebezit, daardoor is er een nauwe verbondenheid met het landgoed. Maar door de hoge kosten voor onderhoud en beheer zijn de oude verdienmodellen in de meeste gevallen niet meer toereikend om het landgoed in stand te houden. Dat kan de continuïteit van het landgoed in gevaar brengen.

De volgende generatie voelt vaak al aan dat er nieuwe inkomstenbronnen nodig zijn om de continuïteit van het landgoed te waarborgen. Indien (nieuwe) economische activiteiten worden overwogen, let dan op dat het NSW-landgoed op de juiste manier gestructureerd is. Een goede juridische structuur kan ongewenste fiscale gevolgen voorkomen.

Ondergebracht in een bv

Dit artikel richt zich op de situatie dat een landgoed in een vennootschap is ingebracht. Een belangrijk voordeel van deze structuur is dat de eenheid van het landgoed behouden blijft. Bij de latere vererving van aandelen blijft de vennootschap dan (enig) eigenaar van het landgoed. Zo wordt voorkomen dat het landgoed als gevolg van vererving moet worden opgesplitst en verdeeld tussen de erfgenamen.

Om de inbreng van een NSW-landgoed in een vennootschap te stimuleren heeft de wetgever NSW-lichamen onder voorwaarden vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Fiscale vrijstelling

Eén van de voorwaarden is dat de vennootschap geen onderneming mag drijven. De vraag komt op hoe economische activiteiten, die van groot belang zijn voor de instandhouding van landgoederen, zich verhouden tot deze vrijstelling. Er zijn drie voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling. De eerste is dat deze bezittingen uitsluitend of hoofdzakelijk (70%) bestaan uit op grond van de NSW aangewezen landgoederen. In beginsel dient 70 procent aangehouden te worden, maar indien de overige bezittingen noodzakelijk zijn voor de instandhouding wordt 50 procent ook goedgekeurd. De tweede voorwaarde is dat de werkzaamheden ten minste hoofdzakelijk bestaan uit de instandhouding van die landgoederen. De derde voorwaarde is dat de overige werkzaamheden niet kunnen worden aangemerkt als het drijven van een onderneming.

Wet is onduidelijk

Bij de tweede voorwaarde, komt de vraag op hoe de werkzaamheden aan de instandhouding van het landgoed moeten worden toegerekend. De wet biedt geen duidelijkheid. Als uitgangspunt zou genomen kunnen worden het aantal feitelijk gewerkte uren die worden besteed aan de instandhouding.

Ten aanzien van de derde voorwaarde geldt dat eveneens onduidelijk is wat precies moet worden verstaan onder overige werkzaamheden van het lichaam. Met deze voorwaarde beoogt de wetgever te voorkomen dat een NSW-BV in concurrentie treedt met ondernemers. Het lijkt niet de bedoeling van de wetgever om de vrijstelling alleen van toepassing te laten zijn in geval van beheer van het landgoed.

De wet geeft echter geen omschrijving dus het blijft de vraag of een ondernemingsgewijze instandhouding van het landgoed de vrijstelling in de weg staat. Indien de overige werkzaamheden worden aangemerkt als het drijven van een onderneming vervalt de vrijstelling en wordt het NSW-lichaam geacht met zijn gehele vermogen een onderneming te drijven. Dit brengt met zich dat de NSW-BV voor het gehele resultaat, waaronder de 'passieve' inkomsten uit het landgoed, in de heffing wordt betrokken.

Onderneming splitsen

Om dit te voorkomen kan het verstandig zijn het NSW-landgoed en eventueel ondernemingsactiviteiten te splitsen en in afzonderlijke entiteiten onder te brengen. De NSW-BV verhuurt vervolgens het gehele of gedeeltelijke landgoed aan een aparte belaste vennootschap waarin de ondernemingsactiviteiten worden uitgeoefend.

In deze situatie kan de instandhouding van het landgoed niet als het drijven van een onderneming worden aangemerkt, aangezien verhuur van het landgoed niet meer betreft dan normaal vermogensbeheer.

Gaat de opvolging van een NSW-landgoed dus gepaard met het ontwikkelen van nieuwe economische activiteiten, wees dan gewaarschuwd. Een goede juridische structuur kan voorkomen dat de vrijstelling voor de vennootschapsbelasting verhinderd wordt.

Drs. N.F.V. Schoenmaker is fiscalist bij Deloitte Nederland en bestuurslid JPG.



“Ze moeten het zelf zien”

Tekst: Hans Kamerbeek

Beeld: Philip de Haseth Möller

Buitenplaats De Leemcule in Dalfsen kende sinds de start als boerderij in 1434 minstens vijftien eigenaren. Genoeg stof dus voor het thema overdracht. In deze rubriek beperken we ons tot de huidige eigenaar, Philip de Haseth Möller (1950) en zijn drie dochters.

“Mij trekt het échte platteland”, zegt De Haseth Möller. “Dus niet de Vecht tussen Amsterdam en Utrecht, maar wel Salland. Deze streek is uitzonderlijk mooi. En ik viel voor de historische en fotogenieke charme van de Leemcule.” Elementen uit alle periodes zijn terug te vinden in park en gebouwen, zoals de 17e-eeuwse lanen en grachten, vijvers uit de 18e eeuw, 19e-eeuwse slingerpaden en de rozentuin uit de vorige eeuw. Het hoofdhuis is niet herbouwd, maar Frederik Christiaan baron Mulert vergrootte het bouwhuis in de eerste helft van de 19e eeuw tot de huidige hoofdwooning.

Familie Van Boetzelaer

De Haseth Möller kocht de Leemcule in 2012 van de familie Van Boetzelaer. De drie kinderen kozen in 2003 na het overlijden van hun moeder, jonkvrouw Marguërite Bosch van Drakestein, na negen jaar en kennelijk lang beraad voor verkoop. “Met de opbrengst konden ze de waarde van hun bezit gemakkelijk

verdelen”, verklaart De Haseth Möller. De nieuwe eigenaar is al 33 jaar zelfstandig projectontwikkelaar, vooral in bedrijfsgebouwen en kantoren, de laatste jaren gericht op Frankrijk. Hij heeft dus pied-à-terres in Amsterdam en Parijs. Zijn drie volwassen dochters hebben zich nog niet uitgesproken over hun interesse in de buitenplaats. “Ik zou het heel leuk vinden als dit moois in de familie bleef. Maar ik ga het ze niet opdringen. Ze moeten het zelf zien”, zegt hij. “Bovendien kan hun motivatie snel veranderen, heb ik gemerkt. Eén van hen verzuchtte toen ze logeerde in ons Franse wijnchateau: ‘waarom koop je niet iets in Saint-Tropez? Hier is niets te doen.’ Toen ik het chateau na 15 jaar verkocht, zuchtte ze weer: ‘Waar moet ik straks met mijn kinderen heen, pap?’” De dochters, alle drie twintigers, wonen in Amsterdam. Twee van hen werken net als hun vader in het vastgoed. De jongste heeft een vriend die in vastgoed zit, dus valt de appel niet ver van de boom. De twintigers maken nog geen aanstal-

ten om een gezin te stichten. “Dat zou hun leven veranderen en mogelijk hun interesse vergroten in de Leemcule”, oppert hun vader.

De NSW-buitenplaats telt bijna tien hectare. Het rijksmonument staat op de lijst van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) van complex historische buitenplaatsen. Dat wil zeggen dat de hoofdwooning een ensemble vormt met ander erfgoed, zoals de toegangspoort, een brug, gracht, overweide, historische park- en moestuin aanleg.

De Haseth Möller heeft een orangerie herbouwd, het zwembad vernieuwd en de moestuin nieuw leven ingeblazen. Het hele park heeft na dunning weer het oorspronkelijke lichte en open karakter. Hij heeft een tuinbaas gevonden, die woont in een huis dat grenst aan de voormalige koeien- en paardenstallen.

*Drs. H.C. Kamerbeek is auteur van *Ondernemen met Natuur* (www.grondbezit.nl/verdienmodellen.html) en van *Waardevol Groen*.*

Kennis, lobby en netwerk

Naam: Cor van Schelven

Eigenaar van: “.. verpacht grasland in het veenweidegebied in de gemeente Oudewater.

Het eigendom werd in het verleden doorkruist door de spoorlijn Utrecht-Gouda, echter door de samenwerking met de Landinrichting Driebruggen medio 2007 zijn de percelen van het eigendom bij elkaar gebracht tot een aaneengesloten geheel.”

FPG-lid “... 2013. Mijn moeder en grootvader waren echter al lid van de rechtsvoorgangers van de organisatie FPG.”

Mijn grootste passie is:

“...betrokken zijn bij het in standhouden van het landschap door een duurzame relatie op te bouwen tussen verpachter en pachter, rekening houdend met het evenwicht van ieders belang. Verantwoord omgaan met de natuur moet daarbij vanzelfsprekend zijn.”

Mijn grootste zorg is:

“...sinds de wijzigingen in het belastingstelsel per 2017 is de belastingdruk op verpacht grondbezit sterk toegenomen. Daarnaast ontbreekt, ondanks alle inspanningen van partijen, momenteel een vernieuwing van de pachtregelgeving. Dit tezamen zorgt ervoor dat het rendement onder druk komt te staan en is een overname door de jonge generatie zeker geen vanzelfsprekendheid.”

De FPG is voor mij:

“...een vereniging met een belangrijke functie als belangenbehartiger op provinciaal en landelijk niveau en een landelijk kenniscentrum met een groot netwerk van contacten gericht op het behoud van het particulier landelijk eigendom.”

“Mijn grootste zorg is de toegenomen belastingdruk op verpacht grondbezit”



Klimaatakkoord krijgt grote invloed op bos- en natuurbeheer

Ter uitvoering van het Klimaatakkoord van Parijs heeft de regering een ambitieuze doelstelling geformuleerd om onze CO₂-emissie drastisch te verminderen. In 2030 zou die al 49% minder moeten zijn dan in 1990. Er is een grove verdeling gemaakt over de diverse sectoren zoals industrie, transport en landbouw. Ook de bos- en natuursector wordt geacht een bijdrage te leveren met name door meer CO₂-vast te leggen.

Volgens het onlangs gesloten hoofdlijnenakkoord is de opgave voor de bos- en natuursector 2030 vrij beperkt (0,3 tot 0,5 Mton) maar toch is er sprake van een belangrijke koerswijziging. In de afgelopen decennia was het natuurbeleid vooral gericht op biodiversiteit en recreatie. Nu komt daar het klimaatdoel in de vorm van CO₂-vastlegging bij. Het akkoord zegt daar het volgende over: 'Bos- en natuurterreintypen die veel

koolstof opslaan worden uitgebreid en ontbossing tegen gegaan. Producten zoals hout, riet e.d. worden optimaal gebruikt zodat deze bijdragen aan de reductie van broeikasgassen.'

Op dit moment worden in opdracht van het ministerie van LNV via pilot-projecten klimaatmaatregelen uitgewerkt voor natuur- en bos. Het gaat daarbij om maatregelen die de CO₂-vastlegging in bestaande bossen verhogen, het

bosareaal uitbreiden en de houtkwaliteit verbeteren teneinde de vastlegging in de houtketen te vergroten.

Ander natuurbeleid

Natuur in Nederland wordt niet aan het toeval overgelaten. Het landelijk beleid wordt door de provincies tot op perceel niveau uitgewerkt in Natuurbeheerplannen. Op de bijbehorende kaart kan je als eigenaar zien welk natuurtype de



Het kappen van bos om er een zandverstuiving van te maken zorgt voor minder vastlegging van CO₂ Foto: iStock

overheid daar wenst. Bij 'nieuwe natuur' kiest men veelal voor korte vegetaties, terwijl bestaand bos steeds vaker moet wijken voor andere natuurtypes. Als we CO₂-vastlegging als beleidsdoel serieus meenemen zal de houding van de beleidsmakers in de provinciehuizen ten opzichte van bos flink moeten veranderen, want bos kan veel meer CO₂ vastleggen dan natuurtypes met korte vegetatie. Het kappen van bos om er een zandverstuiving van te maken is in dit opzicht dus precies de verkeerde maatregel.

Niet op één paard wedden

In bestaand bos kan vaak meer CO₂ vastgelegd worden dan bij ongewijzigd beleid. Zo hebben we nog steeds veel oud, vaak open grove-dennenbos. Omdat deze bossen een zeer lage bijgroei hebben leidt verjonging -ongeacht de boomsoort- al snel tot een betere CO₂-vastlegging. Het is dan wel zaak om de oude dennen zolang mogelijk te laten

meelopen met de nieuwe generatie. Veel CO₂ ligt immers vast in de bosbodem en dat kan bij kaalkap vrijkomen (zie kader). Bij de keuze van boomsoorten voor de volgende generatie moeten we ook letten op aspecten als droogtegevoeligheid en strooiselomzetting. Douglas is dan zeker geen vreemde keuze, maar loofboomsoorten zoals esdoorn en linde verdienen ook de aandacht. Wellicht het allerbelangrijkste is om niet op één paard te wedden, maar te zorgen voor een beter gemengd bos met een veelheid aan soorten.

Het aldus gerevitaliseerde bos kan 3 tot 5 ton CO₂ per hectare per jaar additioneel vastleggen. Dergelijke cijfers zijn alleen haalbaar bij een lage begrazings- en wilddruk en een redelijke voedingstoestand van de bodem.

In natuurgebieden met korte vegetaties kan niet veel extra CO₂ worden vastgelegd. Hooguit kunnen eigenaren proberen om de vastgelegde koolstof

vast te houden, door zo weinig mogelijk te ontwateren van veengebieden of door minder heide te plaggen.

Financiële prikkels

Van boseigenaren kan niet worden verwacht dat ze investeren om extra CO₂ vast te leggen als een (financiële) prikkel daarvoor ontbreekt. Het Subsiestelsel Natuur en Landschap (SNL) houdt geen rekening met CO₂-vastlegging. Integendeel, een bostype dat meer CO₂ vastlegt produceert meer hout en daarmee op termijn ook hogere houtopbrengsten. Dat leidt via de Standaardkostprijzen methodiek juist tot een lagere beheervergoeding.

Als de overheid wil dat eigenaren investeren om in hun bos meer CO₂ vast te leggen dan zal zij over de brug moeten komen met een financieel instrument vergelijkbaar met de CO₂-certificaten van het Groenfonds.

Bosbeheer is geen eenvoudige zaak. Bij het beheer moeten vele aspecten worden meegewogen. Daar is de vastlegging van koolstof nu aan toegevoegd. Deskundig advies bijvoorbeeld door een medewerker van een bosgroep is daarbij aan te raden.

Ir. R. Jans is directeur Bosgroep Midden Nederland ir. A. Schimmelpenninck is namens de FPG betrokken bij de klimaat tafel bos en natuur.

Gemiddelde koolstofvoorraad bij verschillende terreintypen (ton C/ha)

bron: Alterra rapport 2396

	bodem incl. strooisel	biomassa incl. dood hout
productiebos	117	89
vochtig bos	140	99
vochtig schraalgrasland	187	7,5
droge heide	93	12,5

Auteur: André Verduijn



De heffing van inkomstenbelasting geschiedt op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB). Ik wil ingaan op de wijze waarop binnen deze wet wordt omgegaan met landbouwgrond en agrarische gebouwen. Achtereenvolgens ga ik in op de belastingheffing bij de agrariërs zelf en bij beleggers. Daarna zal ik beschrijven welke mogelijkheden er zijn voor de belegger om fiscaal als ondernemer te worden aangemerkt en welke voordelen dit biedt.

Via samenwerking van box 3 naar box 1

Op basis van de regels van de zogenaamde 'vermogensetikettering' behoren bij een (agrarisch) ondernemer tot zijn ondernemingsvermogen (balansvermogen) alle vermogensbestanddelen die voor 90% of meer dienstbaar zijn aan de onderneming. Tot dit ondernemingsvermogen behoren doorgaans de landbouwgrond en bedrijfsgebouwen. Ten aanzien van de agrarische bedrijfs-woning heeft de onderneming meestal de keuze om deze tot zijn ondernemingsvermogen of zijn privévermogen te rekenen, dit vanwege de gemengde functie ervan.

Ondernemersvermogen

Over ondernemingsvermogen als zodanig wordt geen belasting geheven.

De heffing richt zich geheel op de winst die met de onderneming wordt behaald. 'Winst uit onderneming' is een van de inkomstenbronnen die worden belast in 'box 1' tegen een tarief dat oploopt van 36,55% tot 51,95% (2018).

Tot die winst behoren ook stille reserves: de meerwaarde die vermogensbestanddelen hebben doordat de fiscale afschrijving erop hoger is geweest dan de werkelijke waardedaling of doordat er waardestijging heeft plaatsgevonden. Wat dit laatste betreft is voor de agrariërs van grote betekenis de landbouwvrijstelling: de vrijstelling voor waardeveranderingen van landbouw-cultuurgrond en van de ondergrond van bedrijfsgebouwen.

Een ander belangrijk voordeel van on-

dernemingsvermogen is de toepassing van de bedrijfsopvolgingsregeling voor de erf- en schenkbelasting. Bij schenking of vererving van de onderneming is een groot deel van of zelfs het gehele ondernemingsvermogen voorwaardelijk vrijgesteld van schenk- casu quo erfbelasting. Bij grotere vermogens zou anders over een groot deel van het geschonken of geërfde vermogen 20% belasting verschuldigd zijn. Voorwaarde is wel dat de verkrijger van het ondernemingsvermogen (de 'begiftigde' of de erfgenaam of legataris) de onderneming tenminste vijf jaar voortzet.

Voor met name grondgebonden landbouwbedrijven is de voorwaardelijke vrijstelling extra ruim, doordat bij de bepaling van het vrijgestelde gedeelte



van het ondernemingsvermogen de onderneming eerst mag worden afgewaardeerd naar de, vaak veel lagere, going concernwaarde van de onderneming. Zo bezien is de onderneming fiscaal de 'place to be' voor de allocatie van agrarische onroerende zaken.

Belastingdruk belegger

De particuliere eigenaar van landbouw-cultuurgrond of agrarische gebouwen die deze verhuurt, verpacht of op andere wijze ter beschikking stelt aan de agrariër, is in principe fiscaal geen ondernemer. Het betreffende vermogen zal meestal behoren tot de 'rendementsgrondslag' van box 3. In box 3 richt de belastingheffing zich feitelijk niet op de inkomsten uit het betreffende vermogen, maar op het vermogen zelf en wel op basis van de waarde ervan op 1 januari van elk belastingjaar.

Sinds 2017 kent box 3 ook tariefschijven. Al naar gelang de hoogte van het totale vermogen in box 3 loopt het tarief op van 0,6% tot 1,61% van het vermogen op de peildatum (zie tabel).

Voor de waardering van verpachte landbouwcultuurgrond in box 3 worden jaarlijks normen vastgesteld (www.belastingdienst.nl/landbouw). Binnen deze normen wordt onderscheid gemaakt tussen 'eindige pacht' en 'niet-eindige pacht'. Niet-eindige pacht betreft reguliere pacht die naar verwachting nog tenminste 20 jaar zal voortduren. Deze grond wordt gewaardeerd op 50% van de normwaarde in het betreffende gebied. Deze normwaarde wordt jaarlijks afgeleid uit marktgegevens. In alle andere gevallen is sprake van

eindige pacht. Bij eindige pacht moet worden ingeschat hoeveel jaar de verpachting naar verwachting nog zal voortduren. Al naar gelang die termijn langer is, loopt de waardedruk op van 2,5% tot 50%. Deze waardedruk wordt weer toegepast op de normwaarde. Grond die geliberaliseerd wordt verpacht voor een termijn van zes jaren kent bijvoorbeeld een waardedruk van 15%. Uitgaande van een normwaarde van bijvoorbeeld 60.000 euro is de belastingheffing in de tweede schijf dan per hectare per jaar: $1,3\% \times € 60.000 \times 85\% = € 663$.

Deze belastingdruk is in veel gevallen relatief aanzienlijk ten opzichte van de feitelijke pachtvergoeding. Van belang is verder dat de waardestijging van landbouwgrond en agrarische gebouwen in box 3 verder niet belast wordt.

Daar staat dan weer tegenover dat het vermogen in box 3 normaal belastbaar is voor de erf- en schenkbelasting bij schenking of vererving ervan. De bedrijfsopvolgingsregeling is op dit privévermogen niet van toepassing. Naast de relatief hoge jaarlijkse heffing is dat een belangrijk nadeel van met name landbouwgrond in box 3.

Van belegger tot ondernemer

Het voorgaande doet de vraag rijzen of het mogelijk is dat ook bij een particuliere verpachter zijn vermogen als ondernemingsvermogen kan worden aangemerkt. En ja, dat kan. De meest voor de hand liggende methode daarvoor is dat de verpachter als vennoot gaat participeren in de onderneming van de pachter door het aangaan van een samenwerkingsverband. Dit samenwerkingsverband kan worden

aangegaan met instandhouding van de pachtovereenkomst. Het subjectieve ondernemingsbegrip in de Wet IB brengt met zich mee dat ook een klein procentueel aandeel in het vermogen en de winst van een onderneming is aan te merken als een onderneming. Ook een zogenoemde 'medegerechtigde' tot het vermogen van een onderneming heeft een onderneming in fiscale zin, zelfs als hij niet deelt in de stille reserves van de onderneming.

Heeft een participant aldus eenmaal een onderneming in fiscale zin, dan behoren ook de aan de onderneming gebonden, verpachte zaken tot het ondernemingsvermogen, met alle voordelen van dien: belastingheffing over alleen de werkelijke (pacht)inkomsten en niet over het betreffende vermogen zelf, toepassing van de landbouwwijziging en toepassing van de bedrijfsopvolgingsregeling voor de erf- en schenkbelasting. Natuurlijk zijn er de nodige voorwaarden verbonden aan de verschillende regelingen. Ook moeten verpachter en pachter zich goed bewust zijn van elkaars positie en goed door een deur kunnen. Degelijk juridisch en fiscaal advies is derhalve geboden.

Landbouwgrond is duur. Derhalve is er alle reden om aandacht te besteden aan een optimale fiscale allocatie ervan. Tenslotte kan worden opgemerkt dat op dezelfde wijze als hiervoor beschreven ook particuliere financiers van de agrarische onderneming -bijvoorbeeld de ouders na een bedrijfsoverdracht aan een kind- voordeel kunnen hebben van het (blijven) participeren in de onderneming.

Mr. A. Verduijn RB is Hoofd Vaktechniek Fiscaal Juridisch bij Countus accountants + adviseurs te Zwolle.

Tariefschijven box3

Schijf	Vermogen	Fictief rendement	Heffing (30%)
1	0 - 70.800	2,02%	0,6%
2	70.801 - 978.000	4,33%	1,3%
3	> 978.001 -	5,38%	1,61%

Auteurs: René de Bont en Harrie Vissers

Een vitale bodem voor de volgende generatie

De provincie Brabant streeft naar een Vitale Bodem in 2030, met een goede bodemstructuur, een gevarieerd bodemleven en vrij van verontreinigingen. Dit is essentieel voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering én een goede milieukwaliteit. Verschillende landgoedeigenaren en agrariërs zijn deze uitdaging al aangegaan.

Belangrijke maatschappelijke opgaven zijn afhankelijk van een vitale bodem, denk aan het Natuurnetwerk en de voedsel- en drinkwatervoorziening. Agrariërs, belangrijke grondgebruikers in het landelijk gebied, zijn de regisseurs voor de vitaliteit van de bodem. De provincie Noord-Brabant wil met het 'Uitvoeringsplan Vitale Bodem' het proces van herstel op gang brengen en zet in op grondeigenaren die de negatieve ontwikkeling inzien en bereid zijn tot handelen.

Bewustwording en het onderkennen van de voordelen zijn cruciaal voor ander gedrag. Daarom ligt de nadruk op het stimuleren en ondersteunen van ondernemers, door ontwikkeling en uitwisseling van kennis, ondersteunen van praktijkprojecten en communicatie. Ook de Omgevingsvisie wordt benut.

Leden BPG op bezoek bij de Hoeve Cecilia te Langeweg, met focus op bodem én nieuwe verdienmodellen Foto: René de Bont



Samenwerking met partijen uit de agro-foodketen en agrarische opleidingen is noodzakelijk voor gedeelde verantwoordelijkheid. De uitvoering richt zich voor de korte termijn op het inventariseren van bodemkwaliteit, het opzetten van netwerken en stimuleren van duurzaam bodembeheer in de praktijk.

Tijdens de BPG-ledenvergadering in juni promootte procesleider Harrie Vissers namens de provincie de kringlooplandbouw. We zien dit model terug in de landbouwvisie van LNV. De voedselproductie willen we weer in balans met de omgeving brengen door stofstromen zo goed mogelijk te sluiten op de schaal van bedrijven en regio's. Het komt volgens Vissers neer op een goede samenwerking tussen rundveehouders en akkerbouwers voor de uitwisseling van mest, het herbenutten van organische reststromen, het inzetten van nuttige insecten en gewascombinaties, etc. Een vitale bodem is het regelcentrum van de kringlooplandbouw. Zo kan worden bespaard op kunstmest en chemische middelen en neemt de belasting van het water af. Erg belangrijk aangezien de Kaderrichtlijn Water op orde moet zijn. Een vitale bodem is ook beter in staat om te gaan met watertekorten en hoge neerslagen.

Het BPG-bestuur wijst op de verantwoordelijkheid van de eigenaar, dat de bodem vitaal blijft (rentmeesterschap). De lage voedselprijzen in de supermarkten werken een duurzame bodem echter tegen. Hoge opbrengsten door intensief gebruik van meststoffen,

chemische middelen, monoculturen en zware machines zijn funest voor de bodemconditie. Agrarisch natuurbeheer biedt hoop voor de bodem. Mooi dat het eeuwenlange beleid van landgoederen nu erkend wordt.

De provincie brengt de toestand van de bodem in beeld en stimuleert innovaties. Op de HAS in Den Bosch is onlangs het lectoraat 'Vitale Bodem' gestart en op diverse landgoederen wordt gewerkt aan kringlooplandbouw. Zo is Landgoed Baest gestart met de Beersche Hoeve, gericht op Biologisch-dynamische groentezaadteelt.

Bij Landgoed de Moeren wordt het bodemleven onderzocht. En kringlooplandbouw staat al veel langer centraal bij de landgoederen De Koekoek en Bleijendijk, in samenwerking met HAS-lectorat Innovatief Ondernemen met Natuur. Bij Jachthuis Schijf en Welenseind wordt de bosbodem verbeterd met varkens en landgeiten. Jack Verhulst probeert zijn Hilken Hoeve in harmonie met natuur en landschap te ontwikkelen. Bij de boomkwekers zien we innovatie via: 'compost op maat'.

De provincie wil nog een stap verder gaan en maakt financiële middelen vrij voor het ondersteunen van de omschakeling naar natuurinclusieve bedrijfsvoering. Na de vaststelling van het uitvoeringsplan komen er mogelijkheden voor financiële en beleidsmatige ondersteuning.

Ing. M.N.J.C. de Bont is regiocoördinator BPG, drs. H.J.S.M. Vissers is procesleider Natuur en Economie bij provincie Noord-Brabant.

Nadien vraagt een adviseur van de pachter om dit terug te draaien

Auteur: Els Harbers

De beëindiging van een pachtovereenkomst

Een pachter en verpachter kunnen in onderling overleg een afspraak maken over de beëindiging van een pachtovereenkomst. Als de handtekening onder een afspraak staat, is uitgangspunt dat men daaraan gebonden is. Onder bepaalde omstandigheden kan een partij er zich later op beroepen dat er geen wilsovereenstemming is bereikt. In een recente uitspraak van de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden beriep de pachter er zich op dat de verpachter er niet gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat hij onder de aangeboden voorwaarden de pacht wilde beëindigen.

In dit geval ging het om een pachter die circa 20 hectare in pacht had met een pachtafhankelijk recht van opstal voor de bedrijfsgebouwen inclusief woning. In de loop van de jaren had pachter het bedrijf langzamerhand afgebouwd. Hij was volledig elders werkzaam en verkocht van de gepachte gronden alleen nog gras op stam. Er was inmiddels ook een pachtachterstand ontstaan. Tegen die achtergrond heeft de rentmeester met pachter overleg gepleegd omtrent een beëindiging van de pachtovereenkomst.

In 2014 en 2015 vinden gesprekken plaats over beëindiging van de pacht, waarbij aan pachter het aanbod is gedaan om naast de beëindiging van de pachtovereenkomst voor de percelen grond, een nieuwe overeenkomst te sluiten voor een opstalrecht voor de gebouwen inclusief woning, met nieuwe voorwaarden. De rentmeester heeft de pachter er expliciet om gewezen dat hij contact zou moeten opnemen met zijn adviseur om de zaken te bespreken. Uiteindelijk komt er eind 2015 een voorstel op papier onder welke voorwaarden de pachtovereenkomst wordt beëindigd. Dat wordt door pachter ondertekend. Nadien vraagt een adviseur van de pachter om dit terug te draaien. Dat wordt door de verpachter geweigerd.

Gerechtvaardigd vertrouwen

Het Hof komt tot de conclusie dat de verpachter er op mocht vertrouwen dat de pachter de overeenkomst wilde beëindigen op de in de ondertekende brief opgenomen voorwaarden. De volgende omstandigheden zijn daarvoor relevant: de gesprekken vonden plaats tegen de achtergrond van een pachtachterstand, er werd nog nauwelijks een agrarisch bedrijf geëxploiteerd,

er is door verpachter medewerking verleend om aan het woonbelang van pachter tegemoet te komen via een nieuw opstalrecht, er zijn meerdere gesprekken gevoerd, pachter is er op gewezen advies te vragen en uiteindelijk is pas na enige bedenktijd de brief waarin de afspraken zijn opgenomen, ondertekend.

De pachter heeft in die procedure nog een brief van een therapeut ingebracht, waaruit blijkt dat hij onvoldoende assertief is en confrontatie mijddend. Dat kan hem echter ook niet helpen, nu blijkt dat hij in de periode van 2014-2015 wel onderhandeld heeft over de voorwaarden en hij, gegeven de omstandigheden, er een gunstig resultaat uit heeft weten te slepen. Ook daaruit volgt niet dat de verpachter er niet op mocht vertrouwen dat het akkoord van de pachter niet overeenstemde met zijn wil.

Het einde van het liedje is dus dat de pachter gebonden is aan de gemaakte afspraken tot beëindiging van de pacht.

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

1. Pachtkamer Hof Arnhem-Leeuwarden 10 april 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:3301

DOCK35 MEDIA

ADVERTEREN IN DIT MAGAZINE?

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

Rustig echtpaar 50+, wonend op landgoed.
Zoekt rustige woning, reductie huur in ruil
voor werk op landgoed.
Man ervaren bos- en natuurbeheerder (ing.)

Dhr. L. van Kemenade en mevr. E. van Kemenade
☎ 0637166585 of 0627308916

Te Koop gevraagd door particuliere belegger:

- Landbouwgrond, weiland of bos
- Bloembollenland langs de kust in Noord- of Zuid-Holland
- NSW landgoed

Mag eventueel verpacht zijn

Info: 0252-514790 of Ton Augustinus: 06-54330094

LAND VAN THUIS

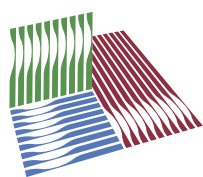
Dit land is mijn partner. Mijn vriend. Samen zorgen we voor groei, rijping en oogst.
Geuren, elk seizoen anders en toch vertrouwd. Kleuren naar ieders gratie. De regen,
vandaag verguisd, morgen vurig begeerd. Dit land leeft. Mijn Land van Thuis.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Voorthuizen 0342 474000 - Nunspeet 0341 278383 - Zeist 030 6920714 - Oosterbeek 026 3397500 - Laren (NH) 035 3035625
info@drieklomp.nl - www.drieklomp.nl



Federatie
Particulier
Grondbezit
Land in vertrouwde hand

Auteur: Berend Pastoor, directeur FPG

Belangenbehartiging en verenigingsactiviteiten

FPG: evenwichtig fiscaal beleid

Tijdens de zomermaanden zette FPG zich met succes in voor een verbetering van de voorgestelde subsidieregeling voor particuliere eigenaren van **Rijksmonumenten**. Nadat eerst minister Engelshoven in goed overleg zelf al een aantal verbeteringen in het voorstel en in het budget doorvoerde, ging de Tweede Kamer daarin verder. FPG werd in haar lobby daarvoor vooral gesteund door CDA, VVD en SGP.

Minister Schouten komt dit najaar met haar beleidsbrief over pacht. In voorbereidende gesprekken met onder andere de minister benadrukt FPG dat zonder redelijk rendement, **pacht** geen toekomst heeft. Nieuwe pachtvormen zijn hard nodig. Ook de huidige **vermogensrendementsheffing** is funest. FPG reikte minister en Kamer daarover rekenvoorbeelden aan. FPG benadrukte in opiniebijdragen verder het belang van kortdurende pacht, onder andere in weekblad Boerderij.

FPG verzet zich tegen de voorgestelde wijziging van het **waterschapsbelastingstelsel** voor natuurterreinen en landbouwgrond. Stijgende kosten mogen niet afgewenteld worden op eigenaren in het buitengebied. FPG trekt hierin op met terreinbeherende natuurorganisaties en met LTO en heeft daarbij een verbindingsrol tussen beide. De start van de internetconsultatie van het concept **NSW-rangschikkingsbesluit** is door het ministerie van LNV vooruitgeschoven naar oktober. De beoogde invoeringsdatum is dan 1 januari 2020.

FPG Verenigingszaken

Na de ALV op 2 juni over het GLB, volgde op 12 juli een **ledenbijeenkomst** over de FPG-definities voor grondgebonden melkveehouderij. Vlak voor de zomer vond ook nog een ledenbijeenkomst plaats over werkgeversaangelegenheden. Samen met BPG, ZLTO, verzekeraar asr en Leisur-lands organiseerden we in september de conferentie Renaissance van het Platteland. Op 28 september was de landelijke Beheerdersdag.

FPG: respect voor eigendom en grond

Door de goede lobby samenwerking tussen FPG, onze Provinciale Verenigingen en terreinbeherende natuurorganisaties komt in steeds meer provincies extra budget beschikbaar voor de **SNL**-openstellingsbijdrage en/of voor **handhaving & toezicht** in het buitengebied, zoals nu ook in Gelderland.

De FPG heeft de Autoriteit Consument & Markt (ACM) gevraagd handhavend op te treden tegen ongeoorloofd medegebruik van **leidingen** door met name TenneT. Het onlangs gesloten Klimaatakkoord biedt kansen voor actief particulier bosbeheer. Voor **veenweidegebieden** lijkt de opgave juist zwaar en blijft de vraag wie de lasten daarvan draagt onbeantwoord.



Digitale Nieuwsbrief

Via www.grondbezit.nl en via onze digitale nieuwsbrief Lopende Zaken houdt FPG u continu op de hoogte van onze actuele inzet. De Landeigenaar biedt elk kwartaal in deze rubriek daarvan een selectie. Naar wij vernamen zien verschillende mailprogramma's onze digitale periodieke nieuwsbrief Lopende Zaken als ongewenste mail. Oplossing voor u kan zijn om het domein @grondbezit.nl als veilige afzender te markeren. Als u toch geen Lopende Zaken ontvangt, vragen wij contact met ons daarover op te nemen.

Vaar een rechte koers

Je kunt geheel onverwacht met een bijzondere tekst geconfronteerd worden. Dat kan gebeuren via een boek, via radio en televisie, tijdens een lezing, op sociale media, maar ook -heel basaal- op een gebouw. We lopen in Zandvoort. Om de benen te strekken aan de kust. Beter dan hangen in een luie stoel. Er op uit. Straks wacht de warme kachel.

Najaarsweer. Stevig westenwindje. Niet te koud. Tijd om uit te waaien en het hoofd schoon te maken. We zijn niet de enigen natuurlijk, al is de groep zeegenieters aanzienlijk kleiner dan op een zomerse dag. In de verte horen we de golven al stuk slaan op het strand. De strandpaviljoens zijn inmiddels afgebroken en opgeslagen voor het nieuwe seizoen. Alleen de fundamenteën steken nog boven het zand uit. We lopen vijf kilometer zuidwaarts en draaien dan weer om. De meeuwen hebben bezit genomen van de kale vlakte. Aan de vloedlijn zijn ze druk met foerageren.

Teruglopend naar de auto komen we langs het in klassieke stijl gebouwde gemeentehuis. Onder het balkon staat

een tekst die elke bestuurder op zichzelf kan toepassen. 'Trekt u niet aan wat yeder secht maer doet dat billijk is en recht.' AD MCMXII. Het gebouw is blijkbaar van 1912. Ruim een eeuw geleden wordt dit wijze advies aan de vroede vaderen van toen meegegeven. Een geheel andere tijd. Nog voor WO-I. Wat is er veel gebeurd in de decennia na de -ongetwijfeld feestelijke- opening van het nieuwe bestuurscentrum. Ook vreselijke dingen, die met billijkheid en recht niets te maken hebben.

De tekst raakt aan de fundamenteën van 'bestuurder zijn in een democratische rechtsstaat'. Elke openbaar bestuurder moet allereerst staan voor onze Grondwet, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, nationale en Europese regelgeving. Daarop legt zij of hij de eed af. De Zandvoortse tekst leert evenwel dat er nog meer is. Er is een tweezijdigheid.

Eerst bestuurder-burger. Onze tijd staat bol van kritiek op bestuurders, omdat ze baantjesjagers en graaiers zijn, een verkeerde visie hebben, in een ouwe-jongens-kartelnetwerk zitten, niets meer

hebben met burgers na de verkiezingen, en vul maar in. Trek je niets aan van al die onterechte verwijten van vaak anonieme, boze en ongenueanceerde burgers, die graag aan de kant blijven staan en geen verantwoordelijkheid durven te nemen voor het algemeen belang. Houd de rug recht en kom na wat je toezegt.

Tegelijk ook burger-bestuurder. Er zijn wettelijke maar ook morele waarden. De laatste kunnen positieve correctiemechanismen zijn. Weeg het collectieve en het individuele belang zorgvuldig af. Vermangel een burger niet tussen regelgeving en bureaucratie. 'Het hoogste recht is het hoogste onrecht.' Summum ius summa iniuria. Vaar als bestuurder, ook buiten het openbaar bestuur trouwens, een rechte koers zonder de barmhartigheid geweld aan te doen. Doe wat de wet zegt én je hart je ingeeft. Wees billijk en redelijk. Met dank aan Zandvoort aan zee!

Jumelles

PRODUCTEN EN DIENSTEN

ADVOCATEN, NOTARISSEN EN BELASTINGADVISEURS

Added Value B.V. fiscaal juristen

- Natuurschoonwet
- Bedrijfsopvolging
- Bezwaar- en beroepsprocedures
- Fiscaal Advies

Contactpersoon: mr. G. (Giel) Stomphorst
Stationsstraat 2A
6741 DH te Lunteren
085-9021989
info@avfj.nl - www.avfj.nl
www.nswspecialist.nl

Bosselaar & Strengers Advocaten

Brancheteam Agri & Landgoedbeheer
Maliebaan 29-31 te Utrecht
Contactpersoon: Gerben Bosma
Tel. 030-2347209
g.bosma@bs-advocaten.nl
www.bs-advocaten.nl

Bentinck Beheer en Advies

De heer mr. ing. M.K. Bentinck van
Schoonheten
Belastingadviseur en rentmeester
Oerdijk 198, 7435 PK Okkenbroek
0570-834522
06-19937312
www.bentinckbeheerenadvies.nl

Vangoud Advocaten

mr. D.M.H.M. (Dominique) van Dijk
mr. E.H.M. (Els) Harbers
mr. ing. C.F. (Kees) van Helvoirt
mr. H.J.F. (Frans) Clifford
Apeldoornseweg 43
6814 BH Arnhem
026 - 443 5020
www.vangoud.nl
mr. ing. C.F. (Kees) van Helvoirt
Notariaat: Mr. MJJ. (Maarten) de Wit
Prins Bernhardstraat 1,
6821 AA Nijmegen

't Regthuys

- grondverwerving/erfpacht
 - onteigening/planschade/
nadeelcompensatie
 - landgoederen/monumenten/water
- mr. I.P.A. van Heijst
Kerklaan 3, 6891 CL Rozendaal (Gld.)
Telefoonnr. 026-3699470
vanheijst@tregthuys.nl
www.tregthuys.nl
inzet om u op
betrokken wijze van dienst te zijn met:
- Bleswerk
 - Beheeradviezen

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV

De heer ing. E. Pekelder
Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen
Tel. 078-6749494. Fax 078-6749400
Internet: www.overwater.nl

T: 0342-474000

E: info@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl

Beleggingsmaatschappij Rhooon Pendrecht en Cortgene

De heer drs. F.W.H. van Beuningen
Postbus 193, 3920 AD Maarn
Tel. 0343-430203, Fax 0343-413430
E-mail: rpc@teslin.nl
www.beleggingsmaatschappijrpc.nl

3770 AB Barneveld
Tel. 0342-420966. Fax: 0342-404630
E-mail: j.ridderhof@mn.nl
Internet: www.mn.nl

Borgman Beheer

Uw toegewijd partner voor uw bos,
natuur en landgoed.

Voor o.a.:

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

Bel of mail: 0317-769045
info@borgmanbeheer.nl

Van Drie Bosbeheer

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

- Bleswerk
- Beheeradviezen
- Bosinventarisatie
- Toezicht
- Houtverkoop

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

Doornbosch Clevering Makelaardij

Makelaardij agrarisch onroerend goed

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Specialisten in het buitengebied

- Agrarische makelaardij
 - Woningmakelaardij
 - Rentmeesters
 - Bedrijfsmakelaardij
 - Financiële dienstverlening
- Voorthuizen - Nunspeet - Zeist -
Laren - Oosterbeek
T: 0342-474000
E: info@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl

Rentmeesters en Makelaarskantoor Midden Nederland Makelaars b.v.

Expertise in:

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

Vestigingen:

Barneveld, Voorthuizen, Putten, Nijkerk,
Ermelo en Harderwijk
Kampstraat 32, Postbus 95,
3770 AB Barneveld
Tel. 0342-420966. Fax: 0342-404630
E-mail: j.ridderhof@mn.nl
Internet: www.mn.nl

De Bakker Makelaardij

Beëdigd Rentmeester NVR

Gespecialiseerd in landelijk vastgoed,
advies ont-eigeningszaken, plan-
schade, aan- en verkoop, taxaties, pacht
en erfpacht, project- en
landgoedontwikkeling.
Bosdijk 3, 4493 PD Kamperland
0113-371815 / 06-51409431
www.debakkermakelaardij.nl

AGRARISCHE MAKELAARS (vervolg)

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.
Tel. 0595-432314, Fax 0595-432346.
www.doornboschclevering.nl

RENTMEESTERS

Van Eysinga & Oostra c.s.

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

Rentmeesters- en Makelaarskantoor Luchtenbelt

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

Rentmeesterskantoor Van Lynden BV

Voor landgoedbeheer en beheer van
(landelijk) vastgoed, advies bij pachtzaken,
aan- en verkoopbegeleiding en taxaties.
Dorpsstraat 1, 6672 LC Hemmen
Tel. 0488-451312. Fax: 0488-452621
E-mail: info@vanlynden.eu

Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners BV

Poort van Midden Gelderland Groen 12,
6666 LP Heteren.
Stationsweg 60, 3771 VH Barneveld.
Algemeen telefoonnummer:
085-4852600
Internet: www.noordanuspartners.nl
E-mail: info@noordanuspartners.nl

Overwater Rentmeesterskantoor BV

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

VanderSlikke Rentmeesters

Hogeweg 4, 4323 TC Ellemeet
Tel. 0111-671735, Fax 0111-671897
info@vdslikke.nl
www.vdslikke.nl
www.vdslikke.nl

Just Schimmelpenninck Websites

Uw landgoed óók mooi op internet.
Tel. 0547-351749
just@schimmelpenninck.com
www.schimmelpenninck.com
www.schimmelpenninck.com

Thoma & Bennink Landerijenbureau/ Christie's Makelaars

De heer J. Wassink
Hoofdstraat 47. 7213 CR Gorssel
telnr. 0575-491455 / 06-51242357
e-mail: gorssel@thomabennink.nl
internet: www.thomabennink.nl /
www.wonenoepenlandgoed.nl

CHALLENGE ACCEPTED!



RANGER EV

- HOOGTE VERSTELBAAR STUUR
- 48 VOLT
- 30 PK
- INCL. WEGTOELATING
- DIFFERENTIEEL
- 2 JAAR GARANTIE

VANAF € 16.990,00 INCL

WWW.POLARISBENELUX.COM

