

DE LANDEIGENAAR



Rentmeester
en taxateur
bij Arcadis



Asset Manager
Gronden bij
Schiphol

WERKVELD RENTMEESTERS STEEDS BREDER



Rentmeester en
jurist bij Van
Eysinga & Oostra



Beherend rentmeester
bij De Rentmeesters
Coöperatie

Ook in dit nummer:

Boerenlandgoed goed
voor transitie

Kansen voor duurzame
paardenhouderij

'Box 3 is in strijd
met NSW'



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

SPECIALISTEN IN HET BUITENGEBIED
BEMIDDELING BIJ AAN- EN VERKOOP & TAXATIES

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

Ontvang 40-60% subsidie

op het onderhoud aan uw monument

Als erfgoedadviseur help ik u graag

Tom Bosman

Gratis
subsidie-
check

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

Onderhoud aan een rijksmonument is kostbaar. Gaat u de komende jaren onderhoud aan uw gebouw, tuin of park uitvoeren? Vanaf 1 februari 2025 kan er 40 - 60% subsidie aangevraagd worden voor de komende zes jaar. Nu is het moment om met de voorbereiding te starten!

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

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



Klement
RENTMEESTERS

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

Afgelopen jaren gemiddeld

97,5%
succesvol

FPG 'next level'

Nederland is een land van veel verenigingen. Schattingen noemen er zo'n 150.000. Cecile Veldman van De Nederlandse Associatie (DNA), de vereniging van verenigingen, schreef het treffend: *'Zij worden wel het kloppend hart van onze samenleving genoemd. Zij zorgen ervoor dat dat er zaken voor elkaar komen; in het belang van de leden zelf, maar ook in het algemeen belang. Verenigingen zijn de drijvende kracht achter het verbinden van mensen.'*

Het aantal branche- en beroepsverenigingen, zoals de FPG er een van is, bedraagt zo'n 600. Het verbaast dan ook niet dat veel van onze leden en ondernemers lid zijn van meerdere branche- en beroepsverenigingen. Denk hierbij aan leden die, als eigenaren van monumenten, vaak ook lid zijn van de Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen, of aan boerenleden waarvan velen ook lid zijn van bijvoorbeeld LTO. Er zijn ook leden die gelijktijdig lid zijn van meerdere verenigingen zoals FB-Net, de Vereniging van Familiebedrijven, en/of Vastgoed Belang. Deze opsomming is overigens verre van compleet. De FPG onderhoudt met al deze verenigingen contact of werkt er op dossiers nauw mee samen.

Ik ben er zeker van dat ons land zonder actieve en vitale verenigingen nog meer segregereert, waarmee polarisatie en tegenstellingen verder zullen toenemen. Veel verenigingen, ook brancheverenigingen, staan echter onder een behoorlijke druk. Zij kampen met vergrijzing, een terugloop in ledental en financiële middelen, en een voortdurende zoektocht naar vrijwillige bestuurders. De FPG is daarop geen uitzondering. Ik heb tientallen jaren in besturen van talloze verenigingen gewerkt of hen begeleid. Mijn ervaring is dat bestuurders zich er altijd van bewust zijn als hun vereniging moet worden gemoderniseerd en veranderingen nodig zijn om haar taken nog adequaat te kunnen vervullen. Ook daarop is de FPG geen uitzondering.

Maar dan begint het pas echt. Er zijn vooroplopende leden en leden die het allemaal niet zo nodig vinden, er is weerstand en er zijn uiteenlopende inzichten. Veranderingen verlopen doorgaans moeizaam. Om daarin toch resultaat te behalen,

zijn kennis, leiderschap, betrokkenheid, toekomstgerichtheid en flexibiliteit voorwaarden. Met andere woorden, veranderen is een uitdaging. En zo is het dus ook bij onze vereniging FPG. In de nu bijna twee jaar van mijn voorzitterschap heb ik veel ontzag en bewondering gekregen voor de enorme inzet en betrokkenheid van onze leden en bestuurders. Met elkaar weten we welke grote belangen en welke waarden we vertegenwoordigen. Particulier grondeigendom staat onder druk. Toekomstbestendigheid, in de zin van een overdraagbaar verdienmodel, is een enorme uitdaging in een samenleving waar steeds meer eisen aan de particulier eigenaar gesteld worden en steeds hogere belastingen dreigen. Ik wijs op een voor onze leden belangrijk dossier als box 3 en de NSW waarover u in dit nummer van De Landeigenaar uitgebreid kunt lezen. En breder, hoe in ons land wordt gedacht over het vraagstukken rond voedselproductie en natuur en landschap die dikwijls staan tegenover infrastructuur, industrie en woningbouw.

Opnieuw het land in

Onze leden benadrukten tijdens de Regiotour van afgelopen voorjaar dat zij een effectieve inzet en lobby van hun FPG verwachten. Daarvoor zullen er stappen moeten worden gezet en is extra personeel onontbeerlijk. De voorstellen daartoe hebben we als bestuur in de notitie FPG 'next level' opgeschreven. Samen met de bestuurders in de federatieraad hebben we daarover intensief discussie gevoerd. We hebben het gehad over zaken als het gezicht van de FPG, meer binding tussen onze provinciale verenigingen en de landelijke FPG, een flexibeler werkorganisatie, wel of geen betaalde dienstverlening, en projecten in dienst van belangenbehartiging. Last but not least ging het over de financiering van onze ambities.

We gaan in de komende maanden opnieuw 'het land in' met een Regiotour. 2025 is het jaar van de besluiten die ervoor moeten zorgen dat de FPG de organisatie kan zijn die wij willen zijn: de gezaghebbende stem van particulier grondeigendom. Sterk en eensgezind voor onze leden.



Mr. Henry Meijdam,
voorzitter FPG



Colofon

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

Contact

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

Redactie

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

Vormgeving

Dock35 Media B.V.

Advertenties

Frank Roosenbeek, Dock35 Media B.V.
Postbus 68, 7000 AB Doetinchem
T 0314 – 35 58 30
frank@dock35media.nl

Abonnementen

Los abonnement (incl. gratis digitaal abonnement) € 52,50
Digitaal abonnement € 42,-
Studentenabonnement (incl. gratis digitaal abonnement) € 29,-
Studenten digitaal abonnement € 23,-
Losse nummers € 14,50
Abonnementen kunnen schriftelijk worden opgezegd tenminste vier weken voor het aflopen van de abonnementsperiode:
E abodl@grondbezit.nl

Dit magazine is gedrukt op PEFC papier.

'De vraag naar rentmeesters groeit'

De toenemende druk op de ruimte, de toegenomen complexiteit van processen en de verbreding van het werkkterrein zorgen voor een groeiende vraag naar rentmeesters. Er is zelfs sprake van een tekort. Het is voor de rentmeestersvereniging NVR een belangrijke opgave om mensen te interesseren in het vak en bij te dragen aan een goede opleiding.



Boerenlandgoed goed voor transitie landelijk gebied en vooreigenaar

Het bedrijfsmodel Boerenlandgoed kan zonder extra overheidsgeld een stimulans geven aan de transitie van het landelijk gebied en tegelijk een interessante financiële optie zijn voor grondeigenaren. De FPG heeft het concept omarmd.

10



Concrete handvatten voor duurzame paardenhouderij

De paardenhouderij valt vaak tussen wal en schip als het gaat om regels en subsidies voor duurzaamheid en landschappelijke aankleding. Daarom start in januari een groot onderzoeksproject dat als doel heeft om de paardensector handvatten te geven om beter te kunnen bijdragen aan de duurzaamheidstransitie van het landelijke gebied.

12



Samenwerking met boeren en natuurbeheerders typeert Brabant

BPG Vereniging landelijk Brabant, de vereniging voor Brabantse grondeigenaren, trekt waar mogelijk samen op met terreinbeherende organisaties en met landbouworganisatie ZLTO. “We proberen overeenkomsten te vinden en met elkaar in gesprek te blijven, ook als we het niet meteen eens zijn met elkaar”, zegt BPG-voorzitter Maurits van Bouwdijk Bastiaanse.

17



Het nieuwe stelsel van box 3 is in strijd met de Natuurschoonwet

Het kabinet is druk bezig is met de toekomst van box 3-inkomstenbelasting. De gevolgen kunnen ingrijpend zijn voor eigenaren van landgoederen en buitenplaatsen. In dit artikel wordt de achtergrond van box 3, de voorstellen voor wijziging en de strijd met de Natuurschoonwet (NSW) uiteengezet.

24

Verder in dit nummer

15

Vruchtbare initiatieven

Op landgoederen staan heel oude bomen

Drs. Hans Kamerbeek

16

Europa

Uitstel Europese ontbossingsverordening

Dr. Jurgen Tack

20

Natuur

Evaluatie van standaardkostprijzen SNL

Gerard van Looijengoed

21

‘True value is oplossing voor toekomst agrosector’

Ing. Peter van Houweling

27

Agrarische grondmarkt

Agrarische grondprijs gelijk

Dr. Jop Woltjer en ing. Martien Voskuilen

28

Wordt natuurlijke schoonheid nog gezien en gewaardeerd?

Drs. Minou van Dillen MBA

30

Opvolgingssituatie en aanbod landbouwgrond

Dr. Jop Woltjer en ing. Martien van Voskuilen

32

Pachtjurisprudentie

Overname van pachtovereenkomst door bedrijfsopvolger

Mr. Els Harbers

33

Beïnvloedt duur onderhoud historische tuin de WOZ-waarde?

Mr. Frederik Evelein

34

Actief in de provincie

Eenvoudiger regels nodig tegen overlast bevers’

Ing. Peter van Houweling

35

Mijn FPG

‘De FPG is een logische partij om lid van te zijn’

Ing. Peter van Houweling,

36

Lobby & Vereniging

Gerbrand van 't Klooster, Aster Leuftink en Odilia van Voorst tot Voorst

38

Eigenaardigheden

Pleidooi voor het boek

Jumelles

'De vraag naar rentmeesters groeit'

De toenemende druk op de ruimte, de toegenomen complexiteit van de processen en de verbreding van het werkterrein zorgen voor een groeiende vraag naar rentmeesters. Er is zelfs sprake van een tekort. Het is voor de rentmeestersvereniging NVR een belangrijke opgave om mensen te interesseren in het vak en bij te dragen aan een goede opleiding.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Werkveld van rentmeesters steeds breder

Het werkveld van rentmeesters is de afgelopen tientallen jaren sterk verbreed. Op deze pagina's vertellen vier rentmeester op welke uiteenlopende terreinen zij actief zijn.

Ron van der Jagt is nu ruim een jaar part-time directeur van de NVR. Hij komt niet uit de rentmeesterswereld. Toen hij begon merkte hij al snel dat de meeste mensen 'geen idee' hebben wat een rentmeester is en als ze het wel hebben is het beeld meestal sterk verouderd. Ze hebben vaak het idee van iemand die de pacht ophaalt bij boeren en in alle rust het eigendom van een landgoedeigenaar beheert. "Ik moet dagelijks uitleggen wat rentmeesters anno nu doen", verzucht hij.

Allereerst is het werk van een beherende rentmeester iets heel anders dan het spreekwoordelijke 'op de winkel passen', geeft Van der Jagt aan: "Het woord 'beheer' klinkt misschien zo, maar dat is niet de praktijk. Een behorend rentmeester is voortdurend bezig met de ontwikkeling van het bezit van de eigenaar. Dat is veel dynamischer dan de naam behorende rentmeester doet vermoeden."

Ook de benodigde deskundigheid wordt vaak onderschat, constateert de NVR-directeur: "Het kost je tien tot vijftien jaar om je taak voor een familie of stichting in allee facetten goed te kunnen vervullen. Een rentmeester denkt altijd voor de lange termijn. Vaak werkt een behorend rentmeester tientallen jaren voor dezelfde familie of stichting." Het beheer van het bezit van iemand anders is de oorsprong van het vak, geeft hij aan. "Een behorende rentmeester krijgt meestal veel vertrouwen van de eigenaar. Dat verwerf je alleen als je deskundig en integer bent. Dat vertrouwen is heel bijzonder."

Groei door nieuwe werkvelden

Tegenwoordig vormen de behorend rentmeesters een minderheid onder de rentmeesters. De afgelopen tientallen jaren is het werkveld van de rentmeesters sterk verbreed. Veel van de rentmeesters zijn tegenwoordig ook Register Makelaar Taxateur (RTM) in landelijk en agrarisch vastgoed. Adviseren en taxeren is onderdeel van hun repertoire. De groei van het aantal rentmeesters is vooral te zien bij overheden, terreinbeheerders

"Het is een eeuwenoud beroep, maar het is actueler en relevanter dan ooit"



"Als Schiphol streven wij naar langdurige overeenkomsten met pachters." Foto: Henk Bouwman

Naam: Hein Jan Kooijman
Functie: Asset Manager Gronden bij Schiphol Real Estate

"Schiphol heeft veel vastgoed in eigendom. Dat bestaat onder andere uit agrarische gronden die in het verleden zijn aangekocht, maar tot nu toe niet nodig zijn voor uitbreiding. We hebben tien tot vijftien pachters van die gronden. Ik beheer die portefeuille. Daartoe behoort ook een aantal woningen en opstallen in het buitengebied. We hebben ook commercieel vastgoed in eigendom. Ik ben het aanspreekpunt voor de jaarlijkse taxaties van het vastgoed dat niet nodig is

voor de luchthaven zelf. Daarnaast heb ik in mijn werk ook veel te maken met procedures rond kabels en leidingen. Mijn werk is dus heel divers. Een van de redenen dat ik voor de beheerkant van het rentmeestersvak heb gekozen zijn de langjarige relaties met partijen, zoals met pachters. Als Schiphol streven wij naar langdurige overeenkomsten met pachters, in tegenstelling tot overheden die hun grond vaak voor een korte periode verpachten aan de hoogste bidder."

NVR

Bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters NVR waren lange tijd zo'n 500 rentmeesters aangesloten, maar sinds een aantal jaren stijgt het aantal. De vereniging streeft naar 600 tot 650 leden in 2030.

De NVR heeft in haar toekomstvisie drie kerntaken benoemd:

1. Professionaliseren en kwaliteitsborging;
2. Programmeren van inhoudelijke bijeenkomsten en ontmoeting;
3. Positioneren en profileren van het vak van rentmeester en de externe vertegenwoordiging en belangenbehartiging voor de beroepsgroep.

De NVR is geen pure belangenbehartiger, maar een beroepsorganisatie. Bijvoorbeeld bij het pacht dossier richt de NVR zich op het inbrengen van kennis en ervaring uit de praktijk om bij te dragen aan praktisch uitvoerbaar en toekomstbestendig beleid en regelgeving.



Ron van der Jagt: "Toen ik begon merkte ik al snel dat de meeste mensen geen idee hebben wat een rentmeester is." Foto: NVR

organisaties zoals Natuurmonumenten, bij infrastructuurbedrijven zoals ProRail en bij netbeheerders en Rijkswaterstaat.

De laatste categorieën opdrachtgevers groeit vooral omdat de druk op de ruimte sterk is gegroeid. Van der Jagt: "Het liedje was '15 miljoen mensen op dat kleine stukje aarde'. Inmiddels wonen er 18 miljoen mensen in Nederland, maar de ruimte is niet groter geworden. Bovendien zijn er grote maatschappelijke opgaven voor het landelijk gebied, zoals voor woningbouw, infrastructuur en verduurzaming van de landbouw. Het

gaat om fysieke druk op de beperkte ruimte en om druk op de kwaliteit van de leefomgeving. Dat maakt het extra complex. Het is een grote puzzel om de doelen te combineren, ant de belangen lopen sterk uiteen."

Laat het bijeen brengen van belangen nu juist een kernkwaliteit zijn van rentmeesters. Van der Jagt: "Een rentmeester kijkt altijd naar de belangen van de partijen die aan tafel zitten en hoe die bij elkaar zijn te brengen."

Dat is een heel andere opstelling dan bijvoorbeeld een projectontwikkelaar of een makelaar, stelt Van

Naam: Wendy de Reus
Functie: rentmeester en jurist bij Van Eysinga & Oostra c.s. rentmeesters en juristen

"Mijn werk bestaat voor een groot deel uit het beheer van agrarische gronden van stichtingen, kerken en van particuliere eigenaren. Uit dat beheer komen geregeld juridische procedures voort waarin ik de grondeigenaar bijsta, zowel op privaatrechtelijk als op bestuursrechtelijk vlak. Denk daarbij aan pachtprocedures, het begeleiden van bestemmingsplanwijzigingen en het toepassen van Ruimte voor Ruimte-mogelijkheden. Een rentmeester is een echte verbind-

der. In mijn geval tussen de eigenaren enerzijds, dat zijn veelal besturen van stichtingen of kerken, en de pachters anderzijds. Bij kerkbesturen die agrarische grond verpachten worden wij vaak als deskundige buitenstaander ingeschakeld. In die kerkbesturen zitten namelijk vaak agrariërs uit dezelfde regio waarin de pachters hun bedrijf hebben. Dan zijn wij als rentmeester de onafhankelijke partij, die ingeschakeld wordt om te voorkomen dat persoonlijke verhoudingen tussen de pachters en de bestuurders worden geschaad, bijvoorbeeld omdat de agrariërs in het kerkbestuur zelf belang hebben bij de verpachte gronden."



"Bij kerkbesturen worden wij vaak als deskundige buitenstaander ingeschakeld." Foto: Niels de Vries