



Toegang tot land voor duurzame landbouwbedrijven

Pacht, erfpacht en andere vormen van grond gebruiken zonder te kopen



COLOFON

In deze brochure Toegang tot land voor duurzame landbouwbedrijven lees je over verschillende manieren om aan grond te komen voor een agrarisch bedrijf. Ook lees je over de ervaringen van agrarische ondernemers met verschillende vormen van grondgebruik en hoe ze eraan zijn gekomen. Soms naast grond in eigendom, soms met alleen erfpacht of pacht. Verken, als boer of tuinder, hoe jij toegang tot land kan krijgen. Met deze grond kan je een bedrijf starten of uitbreiden en kun je de ecologische, sociale en economische waarden mogelijk maken op jouw bedrijf.

Met welke uitdagingen krijgen opvolgers en starters te maken? Dat wil een groep Europese onderzoekers en adviseurs in het project Newbie zien te achterhalen. Om vervolgens met oplossingen en aanbevelingen te komen voor beleidsmakers en toekomstige boeren. Met het project 'Land in Verbinding' wil Landgilde startende

boeren en tuinders informatie bieden over nieuwe vormen van starten van een agrarisch bedrijf. Daarnaast heeft Vereniging Toekomstboeren aan de Wetenschapswinkel van Wageningen University & Research (WUR) gevraagd onderzoek te doen naar toegang tot land voor duurzame landbouwbedrijven. In deze brochure tref je de resultaten aan.

Speciale dank aan de geïnterviewde agrarisch ondernemers die hun ervaringen met je willen delen!

Disclaimer |

Deze brochure is niet uitputtend en gebaseerd op praktijkervaringen van ervaringsdeskundigen. Stichting Wageningen Research en Land & Co zijn niet aansprakelijk voor eventuele schadelijke gevolgen die kunnen ontstaan bij gebruik van gegevens uit deze uitgave.

Het Newbie project wordt gefinancierd door EU onderzoeks- en innovatieprogramma Horizon 2020 (nr. 772835). Land in Verbinding is mede mogelijk gemaakt door de provincie Gelderland en de Europese Unie. Europees Fonds voor Plattelandsontwikkeling: Europa investeert in zijn platteland.



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Overzicht toegang tot grond	4
Pacht	6
Erfpacht	8
Grondfonds	10
Samenwerken in grondgebruik	12
Bruikleen	16
Leeronderneming	18



INLEIDING

Duurzame land- en tuinbouwbedrijven hebben grond nodig. Met duurzaam bedoelen we in deze brochure alle land- en tuinbouw gericht op agro-ecologische verduurzaming, zoals kringlooplandbouw, natuurinclusieve landbouw of biologische landbouw. Naast grond heb je vaak ook gebouwen nodig. Maar grond in Nederland is schreeuwend duur en niet altijd te koop op de plek die jou past. Welke mogelijkheden heb je om jouw plannen, bedrijfsstart of bedrijfsgroei mogelijk te maken? Juist door grond te kunnen gebruiken, maar niet te bezitten?

In deze brochure geven we je veel voorbeelden, ook uit het buitenland. Voorbeelden van grondgebruik door pacht, erfpacht, via een grondfonds of samenwerken, met bruikleen of via een leeronderneming. Vaak kiezen agrarische ondernemers deze vormen van landgebruik aanvullend op grond in eigendom. Want al

deze vormen van grondgebruik werken, maar zijn soms ook onzeker. Kan je je grond blijven gebruiken? En blijft het betaalbaar? Met de meeste vormen van gebruik vergoed je de grondkosten aan de grondeigenaar uit jouw exploitatie, je betaalt een 'huur'. Want grond aankopen of hebben kost geld, zoals vermogensbelasting, beheer en het maken van afspraken. Ook de grondeigenaar wil daarom graag langjarige afspraken tegen stabiele prijzen voor een goed rendement op de grond. En wil misschien duurzaamheidseisen in een pachtcontract verwerken. Met de huidige wetgeving is dat laatste lastig. Over nieuwe pachtwetgeving wordt al ruim 10 jaar gesproken, lees er meer over via het Akkoord van Spelderholt. Deze gesprekken kunnen nieuwe pachtvormen opleveren die jou als grondeigenaar of starter goed kunnen passen.

Denk bij nieuwe pachtvormen bijvoorbeeld aan langjarige reguliere pacht waarbij de verpachter en de pachter zelf de duur en

de prijs bepalen. Of loopbaanpacht, die speciaal gericht is op jouw loopbaan als boer of tuinder. Of flexibele pacht waarbij een toetsing op prijs plaatsvindt zonder hevige schommelingen per jaar. En teelpacht voor eenmalige teelt. Ook wordt er gesproken over het opnemen van duurzaamheidsbepalingen in een pachtcontract. Denk dan aan eisen op het gebied van bodembeheer, biodiversiteit, waterbeheer, spuitvrije zones en bemestingsvrije zones: allemaal zaken die je prima in je duurzame bedrijfsvoering in kan passen. Want met een grondeigenaar en een grondgebruiker die allebei gericht zijn op duurzaamheid, werk je naar hetzelfde doel.

Ben je net klaar met je opleiding en zoek je grond als starter? Zoek je toegang tot land? Wil je meer grond om te extensiveren met natuurbeheer of een biologisch gecertificeerde bedrijfsvoering? Ben je een vakman, maar moet je nog leren ondernemen? Laat je dan – als starter of ervaren ondernemer – inspireren door de voorbeelden in deze brochure!



OVERZICHT TOEGANG TOT GROND

Verschillen in gebruiksvormen van grond

We onderscheiden verschillende vormen van grondgebruik: pacht (geliberaliseerde en reguliere pacht), erfpacht en kopen. Bij gebruik, pacht en erfpacht ben je geen eigenaar van de grond, maar meer een 'huurder'. Bij koop ben je wel eigenaar.

Het is ook mogelijk om meerdere gebruiksvormen te stapelen. Bijvoorbeeld eigendom van gebouwen en erf van de boerderij en een gedeelte van de gronden, en daarnaast pacht. Of gebruik een grondfonds voor de aankoop van grond, dat vervolgens een pachtcontract sluit met jou als gebruiker. Dit spreidt de risico's en geeft je een kans te starten of uit te breiden zonder groot vermogen vooraf. Uiteraard betaal je dan jaarlijks een pacht of een canon voor erfpacht.

Hoe kies je een passende vorm van grondgebruik?

Welke eigendomsvorm? Denk goed na over welke vorm van gebruik het beste bij jouw situatie en persoonlijkheid past. Wat is je doel met het grondgebruik? Een paar jaar telen? Je pensioen voor later? Past dat bij jou als persoon?

Voor wie geschikt? Meer voor starters, voor groeiers of voor bestaande bedrijven?

Contractlengte? Kan je goed werken met tijdelijke contracten? Of heb je minimaal 30 jaar zekerheid nodig?

Wat zijn voor- en nadelen? Geven de rechten die je krijgt je voldoende zekerheid?

Wil je aan de plichten voldoen? Welke risico's ben je bereid te nemen?

Wat zijn de juridische kenmerken? Welke consequenties voor je bedrijfsvoering vind je acceptabel? Wil je volledige zeggenschap over je grond? Of vind je het akkoord als een verpachter/grondeigenaar eisen kan stellen aan wat wel en niet mag?

Vorm	Voor wat?	Voor wie?	Lengte contracten?	Voordelen?	Nadelen?	Juristische kenmerken?
ZELF EIGENAAR						
KOPEN/EIGENDOM	Grond en/of gebouwen	Starter/groeier en zelf eigenaar, indien voldoende vermogen voor aankoop beschikbaar	Tot verkoop	Volledige zeggenschap bij eigenaar	Mogelijk hoge kosten die je terug moet verdienen in je exploitatie	Volledige zeggenschap bij eigenaar binnen de grenzen van het bestemmingsplan
GEEN EIGENAAR/PACHTEN						
PACHT (pagina 6) Reguliere pacht	Grond	Starter/groeier. Voor iemand die kan werken met lange contracten. Gunstig voor opvolgers indien kinderen.	levenslang	Voorkeursrecht voor pachter bij verkoop grond Melioratierecht bij investeringen Prijsregulering Sommige voorwaarden op het gebied van duurzaamheid toegestaan	Niet door te verkopen Prijs kan erg schommelen per jaar vanwege pachtnormen	Rechten en plichten volgens Boek 7 BW Pacht Bedrijfsmatig, dus moet agrarisch gebruikt worden Stopt niet bij pensioenleeftijd pachter. Alle dwingende bepalingen pachtrecht zijn van toepassing, zoals pachtprijsregulering, continuatierecht en indeplaatsstelling.
Reguliere pacht, hoevepacht	Hoeve (grond en gebouwen)	Starter/groeier. Voor iemand die kan werken met lange contracten. Gunstig voor opvolgers indien kinderen.	levenslang	Voorkeursrecht voor pachter bij verkoop grond Melioratierecht bij investeringen Prijsregulering Sommige voorwaarden op het gebied van duurzaamheid toegestaan	Niet door te verkopen Prijs kan erg schommelen per jaar vanwege pachtnormen	Rechten en plichten volgens Boek 7 BW Pacht Bedrijfsmatig, dus moet agrarisch gebruikt worden Stopt niet bij pensioenleeftijd pachter. Alle dwingende bepalingen pachtrecht zijn van toepassing, zoals pachtprijsregulering, continuatierecht en indeplaatsstelling.
Geliberaliseerde pacht, korter dan 6 jaar	Grond	Starter/groeier. Voor iemand die kan werken met korte of tijdelijke contracten.	< 6 jaar	Geen prijsregulering, kan goedkoop zijn Sommige voorwaarden op het gebied van duurzaamheid toegestaan	Geen medepacht/indeplaatsstelling Geen voorkeursrecht Vaak kortere contracten Stopt op contractdatum, niet automatisch verlengd Niet door te verkopen Geen prijsregulering, kan duur zijn	Rechten en plichten volgens Boek 7 BW Pacht Bedrijfsmatig, dus moet agrarisch gebruikt worden Geen pachtprijsregulering, geen continuatierecht, of andere dwingende bepalingen pachtrecht. In combinatie met huurovereenkomst gebouwen kwalificeert dit als hoevepacht.
Geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar tot maximaal 12 jaar	Grond	Starter/groeier. Voor iemand die kan werken met middellange contracten.	> 6 jaar en < 12 jaar	Wel pachtprijsregulering. Zie verder bij liberale pacht < 6 jaar.	Wel pachtprijsregulering. Zie verder bij liberale pacht < 6 jaar.	
ERFPACHT (pagina 8)	Grond en/of gebouwen	Starter/groeier. Voor iemand die kan werken met zeer lange contracten. Gunstig voor opvolgers indien kinderen.	> 26 jaar	Lange termijn contract, minimaal 26 jaar Zakelijk recht, wel door te verkopen aan nieuwe ondernemer of terugkooprecht voor jou, mits opgenomen in contract. Te gebruiken als onderpand bij (bank)leningen. Bepert aantal dwingende of facultatieve bepalingen vanuit de wet. Veel vrijheid in voorwaarden.	Notariële akte nodig Vaak insteek, een vergoeding van circa 30% van de aankoopwaarde Jaarlijks canon over gefinancierde waarde	Niet gebonden aan Boek 7 BW Pacht : eigen specifieke afspraken te maken Vanwege dwingende wetgeving > 26 jaar
BIJZONDERE GEBRUIKSVORMEN						
Grondfonds, vaak stichting of coöperatie die grond aankoopt (pagina 10)	Grond en/of gebouwen	Afhankelijk contract voor grond met gebruiker, kan met alle overeenkomsten, zoals pacht- en erfpachtcontracten, bruikleen of gezamenlijk bedrijf	Vaak erfpacht, >26 jaar	Koopgrond gebruiken zonder het zelf te kopen Duurzaamheid gewaarborgd in pachtcontract Het grondfonds waarborgt de continuïteit van duurzame grond	Kost tijd om zelf (grondgebonden) grondfonds op te zetten Vereist intensieve communicatie met inleggers Voorwaarden bedrijfsvoering vastgelegd in pachtcontract	
Samen grond gebruiken, gezamenlijk bedrijf (pagina 12)	Grond en/of gebouwen	Partner brengt grond in, andere partner de arbeid. Kan met allerlei afspraken en alle contracten via rechtsvormen.	Afhankelijk afspraken	Veel mogelijkheden voor onderlinge afspraken en rechtsvorm zoals maatschap, VOF, CV, BV Plezier in samenwerken en onderlinge aanvulling in taken en/of bedrijfstukken	Veel mogelijkheden Samen kunnen werken is essentieel Onderlinge afhankelijkheid	Voor meer over eigen bedrijf, andere financier zie ook brochure 'Financiering voor duurzame landbouwbedrijven' voor gezamenlijke financiering van eigendom
Bruikleen om niet (pagina 16)	Grond	Starter/groeier. Voor iemand die kan werken met onzekere contracten, goede relatie met grondeigenaar noodzakelijk	< 1 jaar, steeds verlengen of langer dan een jaar	Heel flexibel	Onzekere vorm Niet mogelijk om als onderpand in te zetten bij financiering	Kosten en reguliere werkzaamheden zijn bij de eigenaar
Leeronderneming (pagina 18)	Grond en gebouwen	Starters die (tijdelijk) ervaring willen opdoen	1 tot 3 jaar Ook wel langer	Flexibel, geschikt voor starters	Weinig zekerheid	Afhankelijk van afspraken

Opmerkingen: **1** Er bestaan ook nog tijdelijke en kleinschalige vormen van pacht. Pacht voor één teelt, bijvoorbeeld van bloembollen, heet teelt-pacht. Pacht van minder dan 1 hectare – en in Zuid-Holland en Noord-Holland minder dan 0,5 hectare – heet Pacht van geringe oppervlakte. Bij dergelijke vormen van pacht vervallen pachtprijsregulering, continuatierecht, indeplaatsstelling en andere dwingende bepalingen uit het pachtrecht. **2** Natuurpacht of pacht in natuurreservaten is voor natuurgrond en vergelijkbaar met geliberaliseerde pacht met automatische verlenging na 6 jaar. Vanwege de automatische verlenging wordt het weinig gebruikt.



WAT IS PACTH?

Pacht is een persoonlijk recht op grond en gebouwen voor gebruik voor de bedrijfsmatige landbouw. Altijd als je grond of gebouwen 'huurt' voor gebruik voor de bedrijfsmatige landbouw heet het pacht en heb je rechten en plichten volgens de regels van het pachtrecht. Je kan dan bijvoorbeeld niet midden in het teeltseizoen van je land worden gezet. De pachtregels geven je daarmee bescherming als boer of tuinder en als verpachter. Bosbouw valt hier niet onder. Er zijn verschillende vormen van pacht. De belangrijkste zijn reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en natuurlpacht (ook wel pacht in reservaten of beheerpacht). Als pachter met reguliere pacht (en soms bij natuurlpacht) heb je rechten, die je schriftelijk vastlegt en indient bij de grondkamer. Die zijn:

- **Indeplaatsstelling:** je kan een medepachter nemen, bijvoorbeeld een potentiële opvolger op je pachtcontract opnemen. Dit kan alleen voor echtgenoten en geregistreerde

partners en bepaalde bloedverwanten. Dus niet altijd voor zakenpartners.

- **Voorkeursrecht:** als de verpachter de grond wil verkopen, moet hij die eerst te koop aanbieden aan de zittende pachter. Het is mogelijk dat de verpachter de grond verkoopt met behoud van de pachtovereenkomst als de koper verklaard dat hij de grond niet zelf gaat gebruiken (veilige verpachtersverklaring).
- **Melioratierecht:** heb je verbeteringen aangebracht aan het gepachte? Dan mag je aan het einde van de pachtperiode een vergoeding vragen aan de verpachter.
- **Continuatierecht:** bij natuurlpacht wordt de pacht automatisch verlengd na 6 jaar.
- **Pachtprijsregulatie:** pachtprijzen zijn vastgesteld per regio binnen een bepaalde bandbreedte, kijk op www.rvo.nl voor de regionorm.

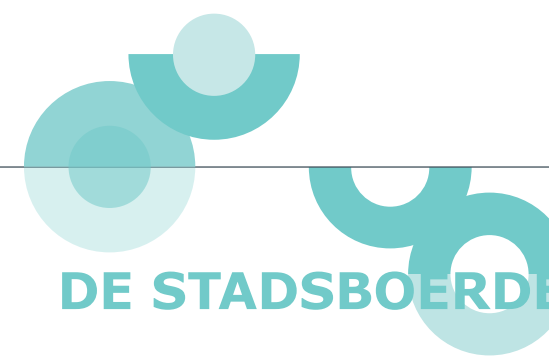
Geliberaliseerde pacht volgt andere regels.

Ook hier moeten de pachter en verpachter de overeenkomst schriftelijk vastleggen en indienen bij de grondkamer. Een geliberaliseerde pachtovereenkomst stopt op de einddatum in het pachtcontract en wordt niet automatisch verlengd. De pacht stopt niet als de (ver)pachter overlijdt.

De pachter kan geen medepacht of indeplaatsstelling eisen. Ook geldt geen voorkeursrecht: bij verkoop van de grond hoeft de grond niet eerst aangeboden te worden aan de pachter. Geliberaliseerde pacht van minder dan 6 jaar kent geen pachtprijsregulatie, langer dan 6 jaar wel. Huur je tegelijk met de pacht van de grond ook gebouwen voor de landbouw van dezelfde verpachter? Dan geldt het geheel als hoevepacht. Hoevepacht is altijd reguliere pacht en geeft de pachter dus meer rechten. Pachtrecht is een persoonlijk recht en mag je dus niet verkopen aan een nieuwe pachter. Dit in tegenstelling tot erfpacht dat wel een verkoopbaar zakelijk recht is, voor zover daarover geen beperkingen in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen. Zie ook bladzijde 8 over erfpacht.

Er zijn veel organisaties die reguliere of tijdelijke pachtovereenkomsten verstrekken: landgoederen, gemeen-

ten, provincies, Rijksoverheid, natuurorganisaties. Soms via openbare aanbestedingen, ook online. Of direct via de rentmeester of grondeigenaar.



DE STADSBOERDERIJ ALMERE

Losse stukken grond pachten, en toch een bedrijf van meer dan 100 hectare opbouwen. Tineke van den Berg en Tom Saat startten De Stadsboerderij – een akkerbouwbedrijf met zoogkoeien bij Almere - bijna 25 jaar geleden vanuit het niets. "We komen niet van de boerderij en zochten een plek om zelf te starten. Wij kunnen hier gronden pachten van de gemeente Almere, en in ruil daarvoor werken we met een publieksfunctie. De stad en De Stadsboerderij hebben elkaar nodig."

De gemeente Almere groeit, maar heeft niet alle grond voor woningbouw gelijk al nodig. In dat gat sprongen Tineke en Tom. Hun huidige areaal: ruim 140 hectare in pacht voor akkerbouw en groenteteelt plus mede-gebruik van ruim 100 hectare in samenwerking met Staatsbosbeheer in het Hulkesteitse Bos voor begrazing met hun koeien. Op hun erf op Landgoed de Kemphaan hebben ze

een publieksfunctie met een goedbezochte Biologische Boerenmarkt, een gezellige boerderijkeuken en een stal met extra brede voerpaden waar bezoekers na het boodschappen doen graag even rondscharrelen.

Omdat het 'overgebleven' land is, pacht De Stadsboerderij stukken die soms ver uit elkaar liggen en soms ook weer nodig zijn voor woningbouw. "Daar zijn wij aan gewend en vaak krijgen we weer een ander stuk land. Maar het is wel een uitdaging." Toen de kans zich voordeed, kochten ze dus ook grond.

Naast akkerbouwgewassen als graan en uien specialiseert De Stadsboerderij zich in teelten voor de babyvoeding, waarvoor zeer strenge kwaliteitseisen gelden. "Om aan de nitraateisen voor babyvoeding te kunnen voldoen moet de gemiddelde stikstofaanvoer over het bouwplan onder de 100 kg N /ha liggen. Om toch aan je opbrengst te komen, heb je vlinderbloemigen en potstalmest nodig. De koeien hebben we dan ook in de eerste plaats voor de mest en dan pas voor het vlees."

De koeien kunnen goed uit de voeten op de

ruim 100 hectare begrazingsgebied in het Hulkesteitse Bos. "En onze Marchigiana's zijn mooie, grote koeien. Die vallen wel op als ze in de stad op de weide naast het station grazen", lacht Tineke.





WAT IS ERFPACHT?

Erfpacht is een zakelijk recht voor grond en gebouwen voor langere tijd: met een gebruiksduur van minimaal 26 jaar en maximaal wat je samen afsprekt als het gaat om de landbouwkundige activiteiten. Erfpacht is geen pacht volgens het pachtrecht, maar het is wel een vorm van langdurige 'huur'. Bij erfpacht zijn de regels van het pachtrecht niet van toepassing en kunnen partijen onderling meer hun eigen afspraken maken. Bijvoorbeeld over duurzaam grondgebruik, over maximale gebruiksduur en eventuele terugkoop. Deze afspraken moeten in een notariële akte worden vastgelegd. Doordat erfpacht een zakelijk recht is met een eigen vermogenswaarde, kan je het erfpacht ook als onderpand gebruiken voor een lening. Ook mag je het erfpachtrecht doorverkopen als je eerder wilt stoppen, vaak onder voorwaarden. Dit doorverkopen kan met andere vormen van pacht niet, omdat het een persoonlijk recht is en niet met 'de zaak' is verbonden.

Soms vraagt de grondeigenaar die jou een erfpachtcontract geeft aan jou als boer of tuinder om mee te financieren met een insteek. De insteek is een eigen bijdrage om de grond aan te kopen. Veel financiers, vaak beleggingsmaatschappijen, vragen om een insteek van maximaal 30% van de aankoopwaarde van de grond. Nadat de erfpachtovereenkomst is afgelopen, moet je bij het afsluiten van een nieuwe erfpacht-overeenkomst opnieuw een insteek betalen. Je kan ook een terugkoopregeling afspreken, bijvoorbeeld na 15 jaar of 30 jaar. Dan gebruik je erfpacht als 'uitgestelde koop', en kan je uiteindelijk toch eigenaar worden.

Ook vraagt de grondeigenaar om een jaarlijkse bijdrage voor het land, de 'canon'. Eigenlijk je huur. Commerciële beleggingsmaatschappijen vragen een canon tussen de 2 en 2,8% van de door hen gefinancierde waarde. Not for profit beleggingsmaatschappijen vragen een canon tussen de 0,5 en 2% van de door

hen gefinancierde waarde. Veel financiers indexeren de canon. Dat betekent dat de canon meestijgt in waarde met de algemene prijsontwikkeling (gemiddeld 1,5% per jaar).

Elk jaar wordt de canon dus hoger. Door de indexering te verrekenen in de verkoopprijs van jouw producten, kan je deze prijsstijging opvangen.

Speciaal voor jonge boeren is er de Jonge Boeren Erfpacht. Verzekeraar ASR – met in totaal 38.000 hectare de grootste private grondeigenaar van Nederland – biedt deze manier van financieren aan agrarische ondernemers van maximaal 40 jaar oud. Jouw insteek oftewel je startinleg is 10% van de marktwaarde van de grond. Je kan ook kiezen voor een hogere insteek, waarmee de jaarlijkse canon lager wordt. Die canon varieert binnen een bandbreedte van 2,2% tot 2,6%, afhankelijk van insteek en looptijd. Afhankelijk van jouw leeftijd krijg je een contract voor minimaal 30 en maximaal 40 jaar, bij het aflopen van het contract ben je maximaal 70 jaar. Bij Jonge Boeren Erfpacht neemt ASR extra duurzaamheidseisen op in je erfpachtovereenkomst, zoals het aanleveren van data over de

bodemkwaliteit in de Open Bodem Index.

Ook andere partijen bieden erfpacht-financiering aan, zoals beleggingsmaatschappij Fagoed.



BERENDS DAIRY

Veehouder Rick Berends melkt in het Gelderse Warnsveld zo'n 150 koeien. Bij de bedrijfsovername van zijn ouders en een grondaankoop maakte Rick gebruik van Jonge Boeren Erfpacht van ASR. Zo is Berends Dairy grondgebonden, een bewuste keuze van Rick. "Ik ben klaar voor de toekomst."

Rick Berends van VOF Berends Dairy levert melk met een meerprijs: VLOG-melk. Deze melk voor komt van koeien die een gentechvrij rantsoen krijgen en die worden geweid. Friesland Campina maakt hiervan kaas voor de Duitse markt. "Een grondgebonden bedrijfsvoering is echt belangrijk om in Nederland melkveehouder te kunnen blijven," weet Rick.

In 2010 bouwde de familie Berends een nieuwe, open ligboxenstal volgens de Maatlat Duurzame Veehouderij. Met die investering en de groei en overname van het bedrijf zijn ze flink gefinancierd.

Ook kochten ze enkele jaren geleden een tweede locatie erbij. Voor de aankoop van die boerderij maakten ze al kennis met erfpachtfinanciering via ASR. "Daar had ik goede ervaring mee, met ASR samen is het ons gelukt een complete boerderij met grond en gebouwen erbij te kopen."

Nu de bedrijfsovername wordt afgerond en om een laatste stuk grond te financieren, klopte Rick daarom nogmaals aan bij ASR. Nu voor Jonge Boeren Erfpacht. "Dat is nieuw. Je komt in aanmerking als je maximaal 40 jaar oud bent, ik was 39 toen ik het aanvraag", lacht Rick. "Je betaalt 10% aan plus de jaarlijkse canon. En dan krijg je een langlopend erfpachtcontract van 30 jaar." De insteek, of aanbetaling zoals Rick het noemt, is bij Jonge Boeren Erfpacht 10% in plaats van de gebruikelijke 30% voor een erfpachtfinanciering. De canon of jaarlijkse 'huur' is dan wat hoger. "Maar je kan ook een hogere aanbetaling doen. Voor mij is het vooral een hele betrouwbare, goede partner. Eigendom of erfpacht is voor mij niet anders. Als ik de grond 100% bij de bank had gefinancierd, was het duurder geweest." Rick heeft daarom een goede tip: "check als jonge boer goed de financiële kant, de financiering van het totaalplaatje."

De lange termijn blik van ASR past bij Berends Dairy. "De erfpachtcontracten hebben terugkooprecht, dus ik kan altijd opnieuw in gesprek. En als er een stukje geruild moet worden, kan dat ook." Rick heeft zowel grond in eigendom als in pacht en in erfpacht. Soms gaf dat onzekerheid. "Tijden veranderen heel gauw, en andere verpachters willen dan soms opeens iets anders met de grond. Ik heb met deze erfpacht zowel flexibiliteit als een partij waar ik op kan bouwen. Voor die 30 jaar beslist nooit een ander over de grond. Dat geeft me stabiliteit en ook ruimte om verder te verduurzamen."





WAT IS EEN GRONDFONDS?

Een grondfonds is een groep burgers die gezamenlijk eigenaar zijn van grond, die zij verpachten aan boeren of tuinders onder bepaalde voorwaarden. Een grondfonds kan verschillende rechtsvormen hebben: een stichting, vereniging of coöperatie. En een grondfonds kan landelijk werken, zoals Stichting Grondbeheer of Land van Ons. Of horen bij een specifieke boerderij of een groepje boerderijen, zoals Stichting Meerwaarde, Stichting Mensen voor de Aarde, Stichting gemeynt de Es of de Remeker Landcoöperatie. Dan zijn de consumenten rondom die boerderij gezamenlijk de grondeigenaar. Kenmerk is dat de boer of tuinder dus niet zelf eigenaar van de grond is, maar de grond van een groep sympathisanten in gebruik krijgt. Lees hier meer over in de brochure 'Financiering voor duurzame landbouwbedrijven.'

Burgers kunnen ook samen een boerenbedrijf mogelijk maken door al jouw producten af te nemen en mee te

investeren, zoals Herenboeren. Zij werken voor het grondeigendom dan vaak samen met een grondfonds of een verpachter.

Een **landelijk grondfonds** is vaak een stichting met een specifiek doel om meer natuurgerichte of biodiverse landbouw mogelijk te maken. Deze stichting ontvangt schenkingen van donateurs om gronden aan te kopen. Of ze verstrekken eeuwigdurende obligaties of leningen aan inleggers en kopen daarmee gronden aan. Die gronden worden vervolgens verpacht aan boeren en tuinders die aan de eisen van duurzaamheid voldoen. Die eisen zijn vastgelegd in de erfpachtovereenkomst of in het pachtcontract.

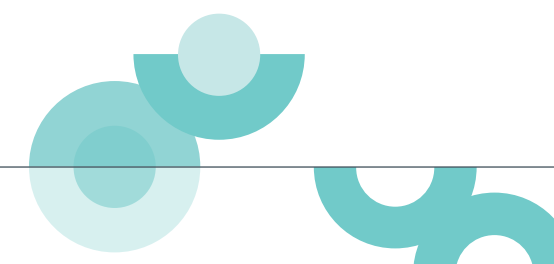
Een **bedrijfsgebonden grondfonds** werkt voor één of enkele bedrijven. Dan kan je een eigen stichting oprichten die leningen of schenkingen ontvangt of een coöperatie die certificaten van inleg verkoopt. Met de inleg van de burgers koopt de stichting of coöperatie grond aan

voor de boer of tuinder. Het doel van de stichting of coöperatie is om land te kopen voor de boerderij waaraan ze verbonden is. Die rechtsvorm is dus de grondeigenaar, zij koopt land en verpacht dit aan de boer. Je kan met jouw grondfonds kiezen of je erfpacht afspreekt of een gewoon pachtcontract sluit.

De inleggers ontvangen voor obligaties of leningen een laag rendement - tussen de 1-2% rente - van het grondfonds. Het grondfonds kan dat betalen omdat ze pacht ontvangt. Maar de inleggers vinden de duurzame of natuurgerichte bedrijfsvoering vaak belangrijker dan het rendement in geld. Communicatie met die burgers over wat jij als boer of tuinder doet, is dus essentieel.

Werk je graag volgens duurzame voorwaarden en is gebruik van grond voor jou belangrijker dan bezit? Dan is aansluiten bij een landelijk grondfonds of er zelf één oprichten bij jouw bedrijf een goede optie. Reken er wel op dat dit tijd kost, en dat je te maken krijgt met een bestuur dat bepaalde randvoorwaarden kan stellen aan jouw bedrijfsvoering. Staat de grond nu te koop en kun je niet wachten? Dan kun je een voorfinanciering overwegen bij

bijvoorbeeld het Nationaal Groenfonds of bij een bank. In de aflossingstermijn van deze kortlopende lening heb je tijd om een grondfonds te vinden dat bij jou past.



STICHTING GRONDBEHEER EN BOER BRUNIA

De 28 hectare grond van de buurman van Jaring Brunia kwam te koop. "En buurman's grond komt maar één keer te koop," weet Jaring. Samen met Stichting BD Grondbeheer wist de jonge melkveehouder de grond te verwerven. De grond in het Friese dorp Raerd is cruciaal om het natuurinclusieve kringloopbedrijf Boer Brunia sociaal-economische stabiliteit te geven.

In mei 2020 tekende Stichting BD Grondbeheer de koopakte van 28 hectare grond van de buurman en deze in erfpacht uitgegeven aan melkveehouder Jaring Brunia. Jaring is geboren en getogen op die boerderij, en eigenlijk hadden Jaring en zijn broer totaal geen ambitie om het familiebedrijf over te nemen. Maar toen Jaring in 2010 afstudeerde in Plattelandsvernieuwing in Velp wist hij het zeker: hij wilde boer worden. "Ik had mijn vader nooit geholpen en dus ook nog nooit een koe gemolken," blikt Jaring terug.

"Doordat ik niks van landbouw wist, stelde ik vragen: waarom gebruiken we kunstmest, waarom hebben we bestrijdingsmiddelen, antibiotica en krachtvoer nodig? Hoe meer vragen ik stelde, hoe minder ik ervan begreep. Op stage maakte ik kennis met andere manieren van boeren. In mijn bedrijf heb ik dan ook gekozen om alle hulpmiddelen tussen gras en koe eruit te halen. Ook kies ik bewust om niet te investeren in een melkrobot, maar in een arbeidsplaats. Voor een sociaal platteland."

Eind 2014 heeft Jaring de 40 hectare familiegrond plus 15 hectare pachtgrond van natuurorganisatie It Fryske Gea omgeschakeld naar biologisch en nu naar biologisch-dynamisch. Hij had echter nog te weinig land voor zijn droombedrijf: "Om met mijn extensieve en natuurinclusieve bedrijfsvoering voor zowel mijn gezin als medewerker brood op de plank te krijgen, had ik minimaal 75 melkkoeien en dus ook minstens 75 hectare nodig. Dankzij de grondaankoop van Stichting BD Grondbeheer heb ik nu betaalbare hectares tot mijn beschikking waarop ik mijn missie verder kan gaan ontwikkelen." Voor de 28 hectare van Stichting BD Grondbeheer heeft Jaring een erfpachtcontract van dertig jaar en een pachtprijs die past bij

zijn extensieve manier van werken: "Hoe langer ik erover nadenk hoe waanzinniger ik het vind. Dat ik zoveel vertrouwen en zulke duurzame randvoorwaarden krijg van een stichting die mij nog nauwelijks kent, geeft een enorme positieve boost. De aanpak van Stichting BD Grondbeheer is dé oplossing voor jonge boeren om hun bedrijf en het platteland groener en sociaal te maken."

ANBI status:

Stichting Grondbeheer, maar ook bijvoorbeeld Stichting Meerwaarde van tuinbouwbedrijf de Oosterwaarde, zijn een ANBI of algemeen nut beogende instelling voor de belasting. Tineke Bakker, tuinder op de Oosterwaarde, weet: "dit is voordelig voor mensen die aan Stichting Meerwaarde willen schenken, omdat de giften aftrekbaar zijn voor hun inkomstenbelasting." Van de ruim 200 leden van de Oosterwaarde die jaarlijks de groenten vooruit betalen, geeft ongeveer een kwart van die leden ook schenkingen en leningen om een nieuwe schuur te bouwen en gebouwen op te knappen. Uiteraard moet de Stichting die grond of gebouwen aankoopt voor boerderijen dan aan allerlei voorwaarden voldoen, zoals met je activiteiten het algemeen belang dienen. Meer informatie en aanvraag van ANBI status bij de belastingdienst via www.belastingdienst.nl



WAT IS SAMENWERKEN IN GRONDGEbruik?

Bij samenwerken in het gebruik van grond, brengen verschillende zakenpartners arbeid, bedrijfsmiddelen zoals grond en gebouwen en plus hun kennis en ervaring in om zo samen inkomsten te realiseren. Daar kan je zelfs een gezamenlijk bedrijf van maken, maar het hoeft niet. Samenwerken in grondgebruik zie je vaak bij landbouwbedrijven: de ouders brengen grond en ervaring in, de jonge overnemer vooral werkkracht. In maatschap neem je dan langzaam het bedrijf over.

Er is meer mogelijk dan 'in maatschap gaan met je ouders'. Je kan ook met zakenpartners samen grond gebruiken en samen ondernemen. Bijvoorbeeld een grondeigenaar die land ter beschikking stelt tegen voor jou gunstige voorwaarden. Of een grondeigenaar die de grond inbrengt als stille vennoot, en jij je werkkracht als boer of tuinder als beherende vennoot in een CV. Of met je broers als aandeelhouders heb je een gezamenlijk kasgroentebedrijf- BV.

In zulke samenwerkingen zijn goede afspraken belangrijk. Begin in ieder geval met een algemene samenwerkingsovereenkomst zodat je onderlinge intenties helder zijn. Leg daarna in een gezamenlijke overeenkomst en met je keuze van een rechtsvorm voor je bedrijf de afspraken vast. Bij rechtsvormen kan je kiezen voor een maatschap, een eenmanszaak, een VOF, CV, coöperatie of BV, of een bedrijfsmatige stichting. Voor meer maatschappelijke doelen zijn er nog de stichting en de vereniging. Lees ook meer in de brochure 'rechtsvormen voor het multifunctionele bedrijf'.

Juist bij samenwerken in grondgebruik hoef je niet een bedrijf in dezelfde tak te hebben. Voeg een aanvullend bedrijf toe aan een bestaand bedrijf. Bijvoorbeeld een mobiele pluimveehouderij op een bestaand melkveebedrijf. Of een zorgtak op een akkerbouwbedrijf. Met creatief stapelen van meerdere bedrijven op hetzelfde land kan je meerdere inkomens verdienen.

Ook kan je onderling land ruilen. Landruilovereenkomsten zijn gebruikelijk in bijvoorbeeld Noord-Holland. Een akkerbouwer en een veehouder maken met landruil samen een gemengd bedrijf. Heb jij niet genoeg land ter beschikking voor de door jou gewenste vruchtwisseling? Dan kan landruil ook goed werken voor jou.

En bij samenwerken hoef je geen gezamenlijk bedrijf te hebben. Jij kan ook het bedrijf runnen en een zakenpartner investeert mee. De partner legt dan alleen geld in. Voor meer hierover zie ook brochure 'financiering voor duurzame landbouwbedrijven'.



LANDGOED EYCKESTEIN

Landgoed Eyckestein – een prachtige plek in het midden van het land – biedt ruimte aan startende boeren en tuinders. Ze komen niet uit de landbouw, maar willen wel duurzaam werken. En dat past bij Otto van Boetzelaer, de huidige landgoedeigenaar, die daar bewust voor kiest. "Naast pacht levert het ons ook goodwill op bij provincie en gemeente, en bij de mensen uit de buurt. Altijd een maximale pachtprijs is niet mijn uitgangspunt. Het is meer een samenwerking dan een conventionele pachter – verpachter relatie."

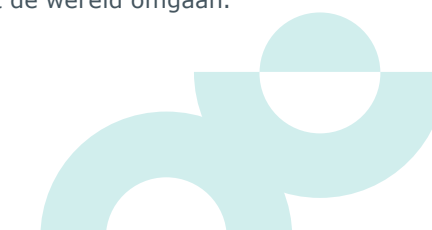
Landgoed Eyckestein heeft met 430 hectare veel grond. Op dit landgoed pachten boeren en tuinders, waaronder drie nieuwkomers in de landbouw. "Het begon ermee dat 15 jaar geleden de tuinman van onze historische moestuin met pensioen ging." Nieuwe tuinder Luuk Schouten kwam met een goed plan om op

deze plek Tuinderij Eyckestein te starten: biologische groenten met directe verkoop. Dat past mooi bij de visie van het landgoed voor meer verantwoorde landbouw. "Komt er ruimte vrij, dan kiezen we voor iemand die duurzaam wil werken." Om Luuk's start mogelijk te maken, hield het landgoed de pachtprijs het eerste jaar laag en verhoogde daarna stapsgewijs. De tuinderij verhuurt inmiddels een deel van de grond aan Agnes Looman van Agnes Kruiden. Agnes is daarmee de tweede nieuwe starter in de landbouw op het landgoed. Tuinderij Eyckestein heeft ook meerwaarde omdat het de historische moestuin weer een functie geeft.

Ook de derde nieuwkomer, Boerderij Eyckestein, vervangt een bestaande pachter die stopte. "Als voorwaarde moest een nieuw pachter verantwoord gaan boeren, bijvoorbeeld biologisch." Jacob Beeker meste Jerseytiertjes af en huurde grond. Op zoek naar een boerderij met stal kwam deze starter met een goed onderbouwd plan. Jacob financierde met crowdfunding, het Nationaal Groenfonds en een eigen investering. Voor het landgoed was de uitgifte van 34 hectare aan een nieuwe veehouder in plaats van 1 hectare aan een tuinder wel wat riskanter,

maar de samenwerking loopt uitstekend. Het landgoed koopt op termijn extra grond voor de natuurgerichte boerderij.

De pacht is afgestemd op het verdienmodel van de starters. Betalen in termijnen en indexering op basis van inflatie maken het starters makkelijker, maar het blijft een serieuze pachtprijs. "De inkomsten uit pacht zijn voor het landgoed een belangrijke bron van inkomsten. Naast de landbouwgronden hebben we veel natuurterreinen, en dat kost meer dan de inkomsten uit overheidsvergoedingen. Onze pacht zetten we ook in voor natuurbeheer." Naast pacht leveren de nieuwe boeren meer op: goodwill bij overheden en subsidieverstrekters. En een verbinding met de omgeving. "Elke keer als mensen groenten, bloemen of vlees komen kopen, beleven ze de schoonheid van het landgoed." Maar bovenal passen de bedrijven binnen de filosofie van Otto van Boetzelaer die hij overdraagt naar de volgende generatie: "We moeten beter met de wereld omgaan."





EKOBOERDERIJ DE LINGEHOF EN TUINDERIJ DE STROOM

Ekoboerderij de Lingehof is een biologisch-dynamisch akkerbouwbedrijf, waar André Jurrius op ruim 100 hectare meer dan elf gewassen verbouwt. Speciaal onderdeel van de vruchtwisseling is Tuinderij De Stroom, ook wel 'de groentemeiden' genoemd. De drie ondernemers van De Stroom gebruiken drie hectare land. Elk jaar verhuizen ze de tuinderij naar een nieuw stuk land; ze wisselen tussen twee percelen. André heeft zo lokale afzet en gezelligheid op zijn bedrijf. Angelien Hertgers, Welmoet de Waard en Linde Swart konden starten en runnen succesvol een eigen bedrijf.

Verkoop van hun producten regelen de tuinders van de Stroom via wekelijkse groente- en fruitpakketten en op de boerderij via 'de Groentestek'. Die groentewinkel huist in de schuur op het erf van Ekoboerderij de Lingehof, een gezamenlijk project. "We hielpen André

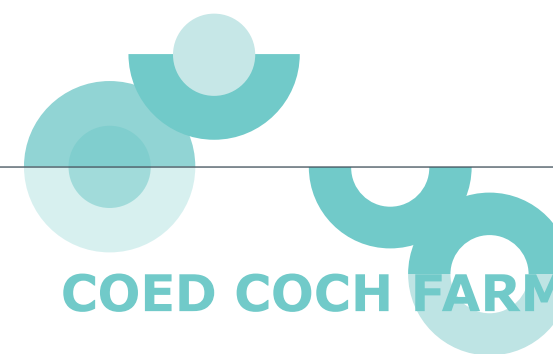
de schuur te verbouwen en huren nu een gedeelte van de schuur, met een koelcel en een overdekte wasruimte," vertelt Welmoet enthousiast. De drie meiden groeiden niet op op een boerderij. Na hun studies gingen ze op zoek naar 'iets concreters' en volgden ze nog een landbouwopleiding. Angelien en Welmoet kennen elkaar van school en zochten samen land. "Via een advertentie spraken we de rentmeester van Landgoed Hemmen. André is hier ook pachter en kwam mee op de afspraak. We zagen meteen praktische kansen om samen te werken. En André komt hier vandaan, die wist waar je een trekkeronderdeel kan bestellen."

Inmiddels gebruikt Tuinderij de Stroom al bijna 15 jaar 3 hectare van de grond van Ekoboerderij de Lingehof in onderhuur met toestemming van Landgoed Hemmen. En leveren ze succesvol ruim 300 pakketten in een straal van 20 kilometer. André bemest en ploegt het land voor de tuinderij, de dames leggen de bedden voor hun ruim

35 fijne teeltgewassen erin. Maandelijks rekenen ze onderling af wat ze voor elkaar doen: uren op het wiedzbed, ingekochte winterpeen voor de groentepakketten. André is overtuigd van heldere afspraken: simpel houden, eigen bedrijf runnen en samenwerken waar dat kan. Dus geeft André zelf al het land op voor de jaarlijkse Gecombineerde Opgave. Maar hebben zowel Ekoboerderij de Lingehof als Tuinderij de Stroom een eigen licentie bij biologische controle organisatie Skal.

Waarom neem je een tuinderij op in je akkerbouwbedrijf? André heeft via de tuinderij ook een deel lokale afzet. "Ik teel makkelijker akkerbouwproducten. Zij pakken bijvoorbeeld rode kool, uien en aardappelen uit de schuur, ik heb er geen omkijken naar. Zo heb ik toch een verkooppunt in de buurt." Naast lokale afzet is een andere reden om samen te werken het gezelschap en gezamenlijke ontwikkeling. "In het begin was het hier redelijk eenzaam als biologisch producent, ik zocht wat steun. Die meiden zochten een stukje land en wij hadden land genoeg. Dat doe je dan gewoon, samenwerken. Volgens mij worden we er alleen maar sterker van. Als zij een keer iets hebben ben ik er voor hen, en andersom." Welmoet sluit zich er

enthousiast bij aan. "Als je iemand kan vinden om bij aan te haken, kan dat een heel stimulerende omgeving zijn!"



Harry Fetherstonhaugh is de landgoedeigenaar van Coed Coch Farm Estate in Wales. Hij onderhield zijn landgoed met een schapenbedrijf met Texelaars met twee fulltime medewerkers en twee extra krachten gedurende het lammerseizoen. Dat bedrijf draaide niet zo goed door de hoge arbeidskosten. Agrarisch ondernemer en docent Rhys Williams bood met zijn oud-leerling Emyr Jones een alternatief: een joint venture. Het gezamenlijke bedrijf van de drie zakenpartners geeft door een low-input aanpak wel de benodigde opbrengsten.

Het concept in Wales: share farming oftewel samen boeren. Op Coed Coch Farm vormden drie bedrijven een joint venture: het bedrijf van Harry Fetherstonhaugh de landgoedeigenaar; de kennis en ervaring van Rhys Williams, de agrarisch ondernemer en de arbeid van Emyr Jones, de schapenhouder. Harry brengt het land

in, Rhys regelt de afzet, levert kennis en het kapitaal voor de schapen en de quad en Emyr brengt zijn praktische arbeid in. Emyr is de enige die een salaris krijgt. De meer-opbrengst na kosten en Emyr's salaris wordt verdeeld volgens de formule 50% voor Harry, 45% Rhys en 5% Emyr. Het is de bedoeling dat in de loop der jaren de verhouding 50:25:25 wordt. Deze simpele formule werkt, want ze pasten ook de bedrijfsvoering aan. Ze houden nu een Nieuw-Zeelands schapenras dat buiten zijn lammeren krijgt - dus gebouwen en onderhoud blijken niet nodig. En als ze een trekker nodig hebben, dan huren ze die van de burens. Omdat ze alle drie hun eigen bedrijf hebben en er niet of nauwelijks gemeenschappelijke bezittingen zijn, is deze joint venture relatief makkelijk te starten of - indien nodig - weer te ontbinden. Ook nieuwe partners kunnen erin. De Welsh Land Matching Service hielp de mannen met het ontwerp van het nieuwe bedrijf en het opstellen van de contracten.

In Wales werkt deze aanpak goed. Emyr, een jonge starter die schapenhouder wilde worden maar geen schapen en geen land had, kan nu als nieuwe intreder in de landbouw werken en gaandeweg een

groter aandeel in het bedrijf verwerven. Rhys heeft de kans een bedrijf met voldoende omvang over te dragen aan zijn kinderen, misschien in samenwerking met Emyr of zijn opvolger. Dat was Rhys niet gelukt met het kleine schapenbedrijf van zijn ouders. En Harry is van eigenaar van een verliesgevend schapenbedrijf op zijn landgoed 50% deelnemer geworden in een winstgevend schapenbedrijf. Plus het landgoed wordt natuurgericht onderhouden, met een schitterend en gevarieerder landschap als resultaat. Zo heeft Harry weer tijd om paard te rijden.





WAT IS BRUIKLEEN OM NIET?

Bruikleen is een overeenkomst waarbij de ene partij de andere een zaak om niet in gebruik geeft, onder voorwaarde dat die ander de zaak teruggeeft na gebruik of nadat de tijd van afgesproken gebruik is verstreken. Gedurende die tijd, blijft de uitlener eigenaar van hetgeen is uitgeleend. De overeenkomst tot bruikleen volgens de wet kan zowel mondeling als schriftelijk worden afgesloten. De wet zegt dat alle zaken geschikt zijn om in bruikleen te geven, ook grond en gebouwen. Cruciaal voor bruikleen is het 'om niet'. Dit beschermt de verpachter: als je hem een vergoeding geeft – ook in natura – geldt het als pacht en kun je als pachter rechten claimen. Want altijd als je grond of gebouwen huurt of verhuurt voor gebruik voor de landbouw heet het pacht en heb je rechten en plichten volgens de regels van het pachtrecht.

Krijg je als lener grond of gebouwen in bruikleen, dan heb je wel verplichtingen. Je moet als 'een goed huisvader' zorgen

voor wat je in bruikleen hebt gekregen. Je moet de zaak bewaren en behouden. En je mag de zaak niet anders gebruiken dan voor wat is afgesproken of wat de aard van de zaak met zich meebrengt. Een in bruikleen gegeven boek is om te lezen, niet om als hamer te gebruiken. Als een in bruikleen gegeven zaak kapot gaat, terwijl dat voorkomen had kunnen worden als je je eigen zaak had gebruikt, moet de lener de zaak repareren of vergoeden. Bij normaal gebruik en zonder schuld van jou als lener hoeft je echter geen waardevermindering te vergoeden. Daar staat tegenover: het kan zo zijn dat jij als lener onkosten moet maken om de in bruikleen gegeven zaak te kunnen gebruiken. Bijvoorbeeld een haspel kopen om je grond te kunnen beregenen. Die onkosten moet je zelf betalen.

De uitlener bij bruikleen heeft ook een aantal verplichtingen. Je kan in bruikleen gegeven grond niet terugvorderen op elk gewenst moment. Dat kan pas na gebruik of nadat de tijd is verstreken die je had

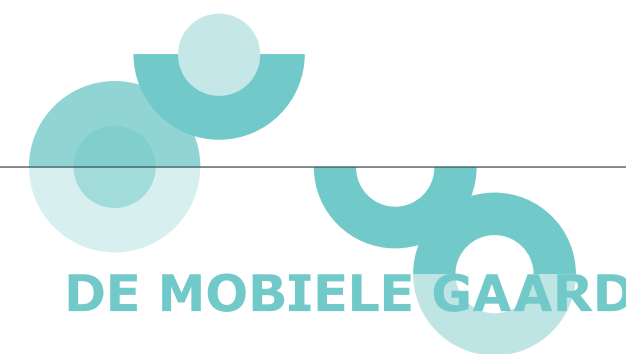
afgesproken. Uitzondering: als de uitlener het opeens dringend en onverwachts zelf nodig heeft. Je mag altijd afwijken van de voorwaarden van bruikleen als je het schriftelijk vastlegt dat je bepaalde wettelijke regels in jouw afspraak uitsluit.

Bruikleen kan je dus makkelijk afspreken. Als je wilt starten leen je tijdelijk het gebruik van de grond of gebouwen van een eigenaar. Natuurlijk heb je dan weinig rechten: je 'leent' of gebruikt het immers. Daar moeten jij en je bedrijf tegen kunnen: flexibiliteit en risico-spreiding helpen.

Als je eigenaar bent en je wilt iemand een kans geven, kan je je grond of gebouwen in bruikleen geven. Ben je wel bewust van de juridische gevolgen. Zo kan het bij een vergoeding toch als pacht gelden. Zo wordt bijvoorbeeld slootonderhoud vaak door de uitlener gedaan, omdat dit al arbeid en geld kost: een tegenprestatie en dus automatisch pacht. Je hebt het zo lang in bruikleen gegeven, dat de lener toch rechten krijgt. Leg bruikleen om niet dan vast in een goede overeenkomst met een jurist of rentmeester.

Bruikleenovereenkomsten kan je afspreken met je buurman, maar ook organisaties

als Natuurmonumenten of een gemeente geven grond in bruikleen uit.



DE MOBIELE GAARD

De Mobiele Gaard in Lochem, het bedrijf van zakenpartners Els Hegger en Stefan Hanstede, is mobiel. Vreemd voor een landbouwbedrijf, maar het werkt. "We zijn niet grondgebonden en konden daarom elk seizoen op een ander perceel werken." Ervaring opdoen op de Mobiele Gaard bleek een uitstekende voorbereiding op een eigen bedrijf voor beide enthousiaste ondernemers.

Hoe hebben Els Hegger en Stefan Hanstede het voor elkaar gekregen om van burgers zonder land toch boer te worden? De crux bestaat erin dat ze werkten op particuliere stukken grond die ze in bruikleen kregen. Lapjes grond, vaak van stedelingen die in een voormalige boerderij wonen. In ruil ontvangen de eigenaren een deel van de oogst in natura (10%). Let wel op dat deze vergoeding in natura als 'pacht' gezien kan worden. Het ging goed in de Achterhoek, waar Stefan en Els beiden met hun gezinnen wonen en waar mensen soms niet

weten wat ze met hun grond aan moeten. De Mobiele Gaard verbouwde groenten en fruit en hield varkens en kippen. Ondanks hun opleiding buiten de landbouw, maar ook met ruime ervaring als moestuinders, waren Els en Stefan niet bang om door te pakken en daarbij fouten te maken. "Van je fouten leer je meer dan van je successen", zegt Els. "Begin eenvoudig. Het hoeft niet meteen groots en meeslepend te zijn, het moet goed uitgedacht zijn."

De Mobiele Gaard runde een winkeltje op een erf waarnaast ze grond gebruiken dat in het seizoen twee dagen open is. In het winkeltje verkochten ze eigen producten en producten van derden, waaronder brood en wijn. Els en Stefan maakten zelf producten in de professionele keuken van een bevriende cateraar. Naast winkelverkoop leverden ze pakketten aan consumenten, een conferentiecentrum en een hotel. Hier pasten ze hun zaaiplan op aan. Eén van hun stukken land lag bij het hotel zodat de gasten kunnen zien waar hun eten vandaan komt. Ze kregen veel land aangeboden, er was zelfs een wachtlijst. Dat betekent keuzes maken. Els: "In het begin kwamen we met een heel ontwerp voor een voedsellandschap, maar daar zijn we van afgestapt. Erna gingen we

eerst praten en begonnen we kleinschalig, zodanig dat we onze materialen zo nodig snel weg konden halen. De klik met de grondeigenaar is doorslaggevend." Zo zijn er eigenaren die dagelijks voor de varkens op hun perceel zorgen en daar veel plezier aan beleven.

De Mobiele Gaard bleek een geweldige springplank voor Els en Stefan. Zo runt Stefan nu een kleinschalig gemengd boerenbedrijf op camping de Baankreis in Almen. En startte Els met een eigen gemengd boerenbestaan via haar bedrijf Aardigh in Zwiep. De Mobiele Gaard blijft als stichting bestaan om te laten zien dat boer worden een haalbare kaart is. Els blijft enthousiast: "eerst proeven en experimenteren zonder veel risico en dan een weg inslaan die bij je past. Doordat we in korte tijd een enorm netwerk hebben opgebouwd met z'n tweeën, zijn Stefan en ik erin geslaagd om een plek voor onszelf te vinden die bij ons past. Dat is echt geweldig. Je kunt wel denken dat je iets wil, maar als je enorm gaat investeren en het blijkt toch net niet te passen, moet je er haast wel mee doorgaan omdat je er financieel in zit. In ons geval konden we er twee jaar lang op los experimenteren. Heerlijk!"



WAT IS EEN LEERONDERNEMING?

Een leeronderneming is een plek waar je als starter kan leren ondernemen in de landbouw. Leerondernemingen bestaan onder allerlei namen: startersboerderij, schoolboerderij, oefenplek landbouw, leerboerderij, starter farm, start-up farm, espaces-test agricoles. En in allerlei vormen: als boerderij bij een school, als enkele hectares grond bij een bestaand bedrijf of als apart bedrijf om te oefenen met ondernemen. Kern: je komt in aanmerking als je een landbouwopleiding hebt afgerond of (bescheiden) ervaring hebt, en je wilt leren om ondernemer te worden. En je krijgt of zoekt begeleiding van ervaren boeren of tuinders uit te buurt. Je loopt ook risico: als het misgaat, sta jij als starter aan de lat.

Leerondernemingen bestaan in heel Europa. Elk land en regio kiest zijn eigen vorm. Leerondernemingen zijn daarom heel verschillend. Bijvoorbeeld in de leertijd: soms blijf je één jaar, soms drie jaar. Soms mag je na je leertijd op het

bedrijf blijven als je iets hebt opgebouwd en soms moet je juist weg om ruimte te maken voor de volgende startende ondernemer. Soms krijg je – in het begin – een salaris, maar vaker moet je het als ondernemer verdienen. De grond, gebouwen, dieren en machines moet je pachten of mag je soms om niet gebruiken. Altijd is er een vorm van begeleiding, vaak van ervaren boeren en adviseurs of leraren van je landbouwopleiding. Je investeert niet in grond of gebouwen, maar kan wel vast investeren of eigenaar zijn van sommige onderdelen: tunnelkas, vee via 'milksharing' of opkweekbakken. Zo bouw je met je leer-onderneming alvast een eigen ondernemersbalans op. Jouw trekker of je kudde koeien heeft waarde. Die kan je dan meenemen naar een volgende plek. Plus: de bank of andere investeerders beoordelen dit als positief.

In Nederland biedt de Warmonderhof opleiding voor biologisch-dynamische landbouw aan enkele laatstejaars

studenten de kans om zelf te oefenen met ondernemen. Starters kunnen oefenen op 18 hectare akkerbouw met Leren Ondernemen op de Nageler Kavel (LONK) of op 3 hectare tuinbouw met Leren Ondernemen Tuinbouw (LOT). Leerlingen krijgen een jaar lang een eigen bedrijf en mogen hun eigen bouwplan kiezen. De akkers worden naar de volgende groep leerlingen overgedragen voordat geploegd moet worden. Machines en begeleiding komt van telers uit de buurt, en van school. Machinehuur en pacht worden verrekend met de verdiensten uit verkoop van de eigen producten.

Ook bestaande agrarische bedrijven bieden starters zonder land of boerderij een eigen plek: bijvoorbeeld door als ondernemer een eigen teelt op te pakken, met enkele eigen hectares of door een tak toe te voegen. Bijvoorbeeld boerderij Zonnegoed, de Stadsboerderij of Maatschap Dames en Heren Vos bieden zo'n kans. Ook Tuinderij de Stroom is zo begonnen en al 15 jaar succesvol (zie bladzijde 14).



LEERONDERNEMING LLYNDY ISAF

Llyndy Isaf, de natuurboerderij van de National Trust natuurorganisatie in het nationale park Snowdonia in Wales, biedt kansen aan starters. Met een startersbeurs - de Llyndy Isaf Scholarship - kunnen beginnende ondernemers 13 maanden het vak leren. Schaapherder Teleri Fielden is scholar op de leeronderneming.

Llyndy Isaf is één van de boerderijen van natuurorganisatie National Trust gelegen in het Nationale Park Snowdonia in Wales. Het onderhouden van natuur, biodiversiteit en wildbeheer is daarom belangrijk. Met 100 Welsh Mountain schapen en een paar runderen op 120 hectare is de veebezetting niet hoog. "Soms moet ik drie weken vier schapen op de bergtop laten grazen, dan weer een week twee schapen op een laaggelegen perceel. Landbouw met natuurbeheer is mijn onderneming." Teleri's opa en oma hadden een boerenbedrijf, en als kind kwam ze vaak bij de burens met een boerderij. Na haar

studie werkte ze in de voedselmarketing. Toen begon het te kriebelen. "Ik ben gaan WOOFFEN in Frankrijk. Dat was heel leerzaam voor me, omdat ze me echt gewoon lieten schapenhouden. Anderhalf jaar was ik de mede-boerin." Terug in Engeland wilde Teleri een eigen bedrijf, maar dat bleek lastiger dan gedacht. "Grond kostte hier 12.000 pond per acre (0,4 hectare)," verzucht ze hardop. Op grond van haar ouders bouwde Teleri haar eigen schapenkudde uit en werkte bij bedrijven. En solliciteerde vervolgens om de Llyndy Isaf scholar te worden. Het Llyndy Isaf Scholar programma biedt starters een beurs voor 13 maanden om het boerenvak en ondernemen te leren. Simpel gezegd: de National Trust betaalt je salaris en biedt je een bedrijfswoning in het Nationale Park. De boeren van de naastgelegen boerderij Hafod y Llan treden op als mentor. Teleri is blij met hun tips. "Zij weten alles van landbouw. Ze hebben een machinepark dat ik kan gebruiken, ze denken mee. En soms helpen ze een handje." Maar meestal doet Teleri het werk alleen. "Dan is het wel belangrijk dat je om jezelf kan lachen, als de draadtang uit je handen schiet als je op 300 meter hoogte in je uppie op een berg staat." Naast de mentoren kan Teleri

ook kiezen om mee te doen aan cursussen van Farming Connect. Gratis. "Zo haalde ik mijn spuitlicentie, want we zijn verplicht exoten te bestrijden in het Nationale Park. En ik deed mee met een heel leerzame cursus graslandmanagement."

De Llyndy Isaf Scholarship is niet opengesteld voor iedereen: alleen leden van de Welsh Young Farmers Club kunnen solliciteren. "Daar heeft de National Trust bewust voor gekozen," weet Teleri. "Ze willen graag jonge boeren houden, en op deze manier heb je een kans om het ondernemen te leren."





TOEGANG TOT LAND VOOR DUURZAME LANDBOUWBEDRIJVEN

© 2020 | Wageningen University & Research

Jonge ondernemers willen graag starten in de land- en tuinbouw. Of een duurzaam bedrijf overnemen. Wil jij dat ook? Dan blijkt grond vaak lastig beschikbaar, maar wel nodig voor een grondgebonden bedrijf. En de prijzen van grond zijn in Nederland en een deel van Europa zeer hoog. Hoe kom je dan aan grond voor je duurzame bedrijf?

In deze brochure staan veel mogelijkheden om toch grond te kunnen gebruiken. Bijvoorbeeld via erfpacht, pacht, bruikleen, een grondfonds of een samenwerken in grondgebruik en een gezamenlijk landbouwbedrijf. Of met een leeronderneming. Dat kan ook aanvullend op je eigen grond.

Ben je net klaar met je opleiding en zoek je grond als starter? Wil je meer grond om duurzaam te extensiveren met natuurbeheer of een biologisch gecertificeerde bedrijfsvoering? Zoek je toegang tot land? Laat je dan – als starter of ervaren ondernemer – inspireren door de voorbeelden in deze brochure!

Colofon

Tekst	Maria van Boxtel & Lian Kasper Land & Co en Landgilde.nl www.landco.nl
Redactie	Marcel Vijn Wageningen University & Research
Fotografie	Dick Boschloo, Vincent van Hoven, Valerie Kuypers, Annelijn Steenbruggen, Arjan Dekking & Jaap van Westering
Vormgeving	Caroline Verhoeven - Poelhekke Wageningen University & Research

