



# Beleggen in grond voor Multifunctionele Plattelandsondernemingen en de Fiscus

Eindrapport

**Opdrachtnemer en auteur:** Bart Pijnenburg, Mensenland  
met ondersteuning van: Ton van Balen, DUDOK Bouw- en Vastgoedrecht

**Opdrachtgever:** Taskforce Multifunctionele Landbouw

april 2011

**mensenland**



## Inhoudsopgave

Colofon .....	3
1. Fiscaal vriendelijk beleggen in een vriendelijke landbouw .....	4
Veel nieuwe initiatieven en ideeën .....	4
Initiatieven vanuit multifunctionele landbouwbedrijven.....	5
Initiatieven vanuit banken.....	5
Initiatieven vanuit private investeerders.....	5
Initiatieven vanuit de advieswereld .....	5
Fiscaal voordeel groen beleggen teruggeschroefd .....	5
Onderzoeksvragen .....	6
2. Beleggen in grond; wat is op dit vlak ondernomen? .....	6
Beleggen via een fonds van een bank .....	6
Beleggen via niet-bancaire fondsen/constructies .....	7
Organisaties die landbouwgrond kopen en verpachten .....	7
Leningen en directe participaties in landbouwbedrijven .....	8
Kleinere adoptie-initiatieven en CSA .....	9
Tussen servet en tafellaken?.....	9
3. Overwegingen en de opties op een rij .....	9
Risico in grond? .....	9
Fondsen, de AFM toets, kosten en schaal.....	10
Alternatieven voor een AFM getoetst fonds .....	10
Fonds onder een paraplufonds .....	11
Boven de 50.000 euro grens .....	11
Direct participeren in een bedrijf .....	11
Met of zonder bank en het 'Besloten Kring' principe .....	12
De opties van beleggen in grond voor een plattelandsonderneming .....	12
4. Mogelijke fiscale voordelen .....	13
De huidige groenregeling .....	13
De Natuurschoonwet .....	14
Willekeurige afschrijving (let op; niet relevant voor grond!) .....	15
Milieu-bedrijfsmiddelen, EIA en MIA.....	15
Bedrijfsmiddelen ter bevordering van de economische ontwikkeling of structuur .....	16
Vrijstelling overdrachtbelasting .....	16
Erfpachtlease .....	17

Attentie; business moet gezond zijn!.....	18
5. Conclusie; welke opties zijn kansrijk en haalbaar? .....	18
Mogelijkheden van de groenregeling .....	18
De huidige situatie .....	19
Welke alternatieven zijn kansrijk? .....	19
Via een fonds.....	20
Directe financieel participeren in een bedrijf.....	21
Welke partijen hebben interesse? .....	21
6. Aanbevelingen .....	22
Aanbevelingen aan alle stakeholders.....	22
Aanbevelingen aan de sectoren .....	22
Aanbevelingen aan ondernemers .....	22
Aanbevelingen aan banken die overwegen hiermee aan de slag te gaan .....	23
Aanbevelingen voor het Ministerie van Financiën .....	23
Bijlage 1 Groenregeling 2010 .....	24
Bijlage 2 Natuurschoonwet (NSW) 1928 .....	25
Bijlage 3 Fagoed .....	27
Bijlage 4 Informatie over film CV's.....	28
Bijlage 5 Modelcontract commanditaire vennootschap (cv) .....	28
Bijlage 6 Gesprekspartners.....	29

## Colofon

Titel: Beleggen in Multifunctionele Plattelandsondernemingen en de Fiscus

Datum: april 2011

Auteur: Bart Pijnenburg, Mensenland zie [www.mensenland.nl](http://www.mensenland.nl)

Fiscaal advies: Ton van Balen, DUDOK Bouw- en Vastgoedrecht, Amsterdam

Opdrachtgever: Taskforce Multifunctionele Landbouw (ingesteld door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie)

## Disclaimer

Dit rapport is met zorg samengesteld maar is wat betreft regelgeving niet volledig. Er bestaan juridisch-fiscale uitzonderingen die we in het bestek van dit rapport niet kunnen bespreken. Aan deze informatie kunnen daarom geen rechten worden ontleend. De opstellers, Mensenland en/of de Taskforce Multifunctionele Landbouw, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onjuist gebruik van de geboden informatie.

## 1. Fiscaal vriendelijk beleggen in een vriendelijke landbouw

De multifunctionele landbouw groeit hard in Nederland<sup>1</sup>. Er is blijkbaar vraag naar diensten en producten van deze bedrijven zoals zorg, educatie, streekproducten, recreatie en mooie landschappen. We zien ook nieuwe relaties ontstaan tussen burgers en consumenten enerzijds en boeren en plattelandsondernemingen anderzijds. Voorbeelden zijn adopteer een kip, koe of appelboom, maar er zijn ook voorbeelden waarbij burgers een 'oogstaandeel' kopen of meebetalen aan een zonnepaneel op het dak van de schuur. Deze lijn doortrekkend vroegen de initiatiefnemers van deze studie (Mensenland en Taskforce Multifunctionele Landbouw) zich af of een dergelijke constructie ook mogelijk is voor het investeren in landbouwgrond.

Landbouwgrond is in Nederland een enigszins vreemde commodity. Als je een hectare landbouwgrond koopt voor laten we zeggen 35.000 euro en je moet daar geld voor lenen tegen een rente van 4% dan moet die grond 1400 euro per jaar opbrengen, alleen om de rente te betalen! In de grondgebonden landbouw zijn de rendementen over het algemeen veel lager en ook de (geliberaliseerde!) pachtprizen liggen over het algemeen onder de 1000 euro per jaar. We gaan hier nu niet in op de onderliggende oorzaken; punt is hier; met de huidige agrarische rendementen op landbouwgrond kan je (commercieel gezien) geen grond kopen. En toch wordt er voortdurend grond gekocht! Hoewel de rendementen laag zijn, is grond een veilige haven en dankzij waardeinstijging blijft de aankoop van grond interessant.

### Veel nieuwe initiatieven en ideeën

Deze studie staat niet op zichzelf. Tijdens dit onderzoek bleek dat tal van partijen geïnteresseerd zijn in het thema beleggen in grond voor nieuwe plattelandsondernemingen. Deze initiatiefnemers onderzoeken mogelijkheden voor spaarders en beleggers om te investeren, waarbij het rendement zowel financieel als maatschappelijk aantrekkelijk is. Deze initiatieven zijn geheel of gedeeltelijk gebaseerd op de volgende veronderstellingen:

- Met nieuw ondernemen is geld te verdienen in, en met een mooi landschap;
- Tal van plattelandsbedrijven zijn in staat gebleken producten en diensten te leveren waar de stedeling behoefte aan heeft;
- Ondernemers kunnen de grond beter beheren dan anonieme en (semi)ambtelijke terreinbeherende organisaties;
- Beleggen op de beurs heeft grote risico's terwijl investeren in grond relatief waardevast is;
- Er is een grote groep mensen en organisaties die willen beleggen in bedrijven die
  - o dichtbij zijn en waar men mogelijk al klant is;
  - o 'groen' en ethisch handelen.
- De gedeeltelijke en gefaseerde afschaffing van fiscaal voordeel voor de groenfondsen waar ruim 8 miljard in zit schept ook nieuwe kansen; een deel van dat geld gaat op zoek naar een nieuwe bestemming;
- De steeds scherpere eisen vanuit toezichthouders zullen de bankkosten verhogen. Dit maakt het direct (niet-bancair) investeren in bedrijven relatief interessanter.

We noemen een paar voorbeelden van deze initiatieven zonder ze met naam te noemen.

---

<sup>1</sup> De omzet van de multifunctionele landbouw nam in de periode 2007-2009 toe met 28%. Met de multifunctionele landbouw bedoelen we landbouwbedrijven die naast de agrarische productie actief zijn in de zorg, kinderopvang, recreatie, toerisme, boerderijverkoop, natuurbeheer en/of educatie.

### ***Initiatieven vanuit multifunctionele landbouwbedrijven***

Er zijn een paar landbouwbedrijven met een groot klantenbestand die zelf producten leveren en die een constructie overwegen om klanten geld te laten investeren in het bedrijf. Deze klanten kunnen vervolgens kiezen om rente in geld of in producten te ontvangen. Deze bedrijven zijn op zoek naar (juridisch, fiscaal, communicatief) goede modellen om dit goed te organiseren.

### ***Initiatieven vanuit banken***

Een aantal banken overweegt nieuwe fondsen te starten mochten de bestaande groenfondsen dreigen leeg te lopen. Voordeel voor de banken is dat ze hun eigen criteria voor groen en ethisch beleggen kunnen hanteren in plaats van afhankelijk te zijn van de in hun ogen vaak bureaucratische Groenregeling. Zo kunnen ze een interessant product bieden aan klanten die graag ethisch en groen beleggen.

### ***Initiatieven vanuit private investeerders***

Er zijn landgoederen en fondsen actief in (landbouw)grond die extra geld beschikbaar hebben en willen investeren in de aankoop van extra grond. Zij nemen genoegen met een rendement op investering van rond de 2 % plus een inflatiecorrectie.

### ***Initiatieven vanuit de advieswereld***

In de groene advieswereld zijn meerdere partijen op zoek naar nieuwe (verdien)modellen. Vanwege de bezuinigingen op subsidies voor natuur en landschap wordt in toenemende mate onderkend dat het roer om moet; natuur zou geen geld moeten kosten; het is een schaars goed en zou daarom geld moeten opleveren. Zelfs terreinbeherende organisaties denken schoorvoetend aan verdienmodellen. Een aantal pioniers in de advieswereld zijn nu in wisselende coalities op zoek naar nieuwe ketens die 'shared value' opleveren en/of bijpassende mechanismen om het voor beleggers interessant te maken om in multifunctionele plattelandsondernemingen te investeren.

## **Fiscaal voordeel groen beleggen teruggeschroefd**

In de zomer van 2010 nam Mensenland het initiatief om de mogelijkheden van lokale groene grondfondsen te onderzoeken. Het idee van een **lokaal groen grondfonds** was:

- dat beleggers geld kunnen investeren in een plattelandsonderneming bij hen in de buurt (=lokaal);
- dat fiscaal voordeel mogelijk is waar multifunctionele landbouw maatschappelijke meerwaarde levert (=groen);
- dat er in (waardevaste) grond wordt belegd (=grond);
- en dat risico's worden gespreid (=fonds).

Bij een aantrekkelijke (want lage) rente kunnen ondernemers hun financieringslast omlaag brengen. Tevens ontstaan er door het lokale karakter nieuwe wegen voor de ondernemers om de band met hun klanten en andere relaties aan te halen.

De Taskforce Multifunctionele Landbouw, ingesteld door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en Mensenland stelden met deze studie als doel om te onderzoeken onder welke voorwaarden het voor beleggers (fiscaal) interessant is om te investeren in multifunctionele plattelandsondernemingen.

Bij de start van dit onderzoek zochten we naar mogelijkheden om investeringen in de multifunctionele landbouw in aanmerking te laten komen voor het 2,5 % fiscaal voordeel via de groenregeling. Dit voordeel geldt al langer bij investeren in biologische landbouw. In het najaar 2010 besloot het kabinet om het fiscaal voordeel van de Groenregeling te beperken. Het fiscaal voordeel voor de belegger

wordt in 4 jaar afgebouwd van 2,5 % naar 1,2 % over het groen belegd vermogen. Hierdoor overwegen een aantal banken te stoppen met groenfinanciering. Enerzijds was dat een tegenvaller voor deze studie omdat we ons met 2,5 % 'rijk' hadden gerekend. Van de andere kant gaf het ook een zekere dynamiek omdat de bankwereld op zoek is naar alternatieven. Er zit immers ruim 8 miljard euro in de diverse groenfondsen en een deel van dat geld gaat op zoek naar een nieuwe bestemming. Dat biedt ook weer ruimte voor nieuwe initiatieven.

## Onderzoeksvragen

Om de mogelijkheden van fiscaal interessante beleggingsvormen te onderzoeken hebben we aan de start van het onderzoek de volgende vragen geformuleerd:

- Wat is in het verleden en wat wordt er nu ondernomen op het vlak van beleggen in landbouwgrond?
- Welke activiteiten/investeringen komen onder de huidige groenregeling in aanmerking voor fiscale voordelen?
- Wat is er nodig om een lokaal groenfonds op te richten en te administreren?
- Welke alternatieven zijn mogelijk en kansrijk?
- Welke vragen en dilemma's spelen daarbij die een oplossing vereisen?
- Welke fiscale voordelen zijn mogelijk in de diverse opties?
- Hoe maken we een interessant product en wat zijn kosten en opbrengsten voor ondernemer, fonds en belegger?
- Is er belangstelling onder banken om dergelijke fondsen (of alternatieve constructies) te ontwikkelen en op te richten?
- Welke aanbevelingen moeten we doen richting het ministerie van financiën om het investeren in multifunctionele landbouwbedrijven fiscaal te stimuleren?

## 2. Beleggen in grond; wat is op dit vlak ondernomen?

Er zijn diverse voorbeelden van initiatieven waarbij derden (niet meewerkend op het bedrijf en anders dan via een bancaire lening) financieel participeren in een agrarische- of plattelandsonderneming. Die variëren van klein naar groot, lokaal en nationaal en met en zonder bank. In dit hoofdstuk beschrijven we een aantal van die initiatieven. We hebben ze als volgt gecategoriseerd:

- Beleggen via een fonds van een bank
- Beleggen via niet-bancaire fondsen en andere (collectieve) constructies
- Organisaties die landbouwgrond kopen en verpachten
- Leningen en directe participaties
- Kleinere adoptie-initiatieven en CSA

### *Beleggen via een fonds van een bank*

Dit zijn vormen waarbij spaarders en beleggers geld inleggen in een fonds dat door een bank wordt beheerd en waarbij de bank in een deel van de gevallen ook initiatiefnemer is. Er zijn natuurlijk meerdere banken die geld in de landbouw hebben geïnvesteerd. Er bestaan echter voor zover ons bekend geen beleggingsfondsen die zich specifiek op landbouw, of landbouwgrond richten. Een dergelijk fonds heeft wel bestaan; Biogronnd Beleggingsfonds. In 1990 werd Biogronnd Beleggingsfonds, het eerste groenfonds van Nederland, door Triodos Bank gelanceerd en kreeg een notering aan de Effectenbeurs in Amsterdam. Het idee van het fonds was grond te verwerven voor biologische landbouw om die zonder al te grote financieringslasten aan de boer beschikbaar te stellen. Dit fonds is gefuseerd met andere Triodos fondsen tot Triodos Groenfonds. De boeren wilden sinds medio jaren negentig liever een hypothecaire lening in plaats van pacht en de bank zag beheren van landbouwgrond niet als haar kernbedrijf. Een ander probleem was dat de pacht voor de helft was

gekoppeld aan de inflatie en voor de helft aan de waarde van de grond. Door de stijging van de grondprijs, waren de pachtprizen aan de boeren niet aantrekkelijk meer. Uiteindelijk is het meeste land aan de betreffende boeren verkocht. Op dit moment heeft Triodos Bank het Groenfonds. Dit fonds geeft leningen uit aan bedrijven waaronder ruim 100 miljoen aan meer dan 100 biologische landbouwbedrijven.

### *Beleggen via niet-bancaire fondsen/constructies*

In het onderzoek zijn we andere fondsen en financiële constructies tegengekomen waarbij beleggers investeren in landbouwgrond en/of in landgoederen. We kijken ook naar landgoederen omdat dit als vanouds multifunctionele plattelandsondernemingen zijn, waarbij er economische dragers zijn die helpen cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden overeind te houden.

Het **Rhoon-Pendrecht-Cortgene fonds** beheert 1500-1600 ha, waarvan een groot deel agrarische grond betreft. Dit fonds is ontstaan vanuit het bezit van de familie van Hoboken. Later zijn daar ook andere beleggers (particulieren en stichtingen) bij ingestapt. Er zijn momenteel rond de 200 aandeelhouders. Het fonds is besloten en heeft de vorm van een beleggingsmaatschappij met NV als rechtsvorm. Rendement is variabel en ligt rond de 2%, soms hoger. Landeigenaren en boeren kunnen hun land aan dit fonds verkopen en terugpachten. In sommige gevallen is een recht van terugkopen mogelijk.

Daarmee lijkt het op het initiatief van **Fagoed** dat soms ook als een vorm van lease wordt aangemerkt. Fagoed is een beleggingsfonds om landbouwgrond te financieren. Het fonds koopt landbouwgronden (geen gebouwen) en geeft die in erfpacht uit. De website noemt het daarom "erfpachtfinanciering". De erfpachter heeft het recht de grond terug te kopen. Het is met name bedoeld voor agrarische ondernemers die geld of grond nodig hebben, bijvoorbeeld bij uitbreiding of overname. Vaak is het zo dat boeren hun eigen grond aan Fagoed verkopen en, via erfpacht, weer terug pachten. Fagoed is in 1987 gestart en heeft 5500 ha in bezit. Fagoed is een schakel tussen de agrarische sector en institutionele beleggers want het benodigde kapitaal komt van institutionele beleggers. De aankoopssom moet minimaal 150.000 euro zijn.

Agrarische ondernemers betalen een jaarlijks geïndexeerde vergoeding (de canon) die fiscaal aftrekbaar is. Volgens de site van Fagoed vallen de nettofinancieringslasten van deze financiering vaak lager uit dan de financieringslasten van een hypotheek. Transactiekosten, canon en jaarlijkse indexatie van de hoofdsom zijn fiscaal aftrekbaar van de bedrijfswinst. Een ander sterk punt van Fagoed-financiering is het terugkooprecht van de erfpachter. Zo kan de erfpachter toch profiteren van eventuele stijging van de grondprijs. In hoofdstuk 4 gaan we verder in op de fiscale aspecten van deze vorm van financiering van landbouwgrond.

### *Organisaties die landbouwgrond kopen en verpachten*

Er zijn een aantal organisaties die landbouwgrond aankopen en/of beheren door het onder voorwaarden te verpachten aan boeren. De meeste daarvan werken echter met schenkgeld en dus is er eigenlijk geen sprake van 'beleggen door participanten in een fonds'.

De '**Stichting Grondbeheer Biologisch-Dynamische Landbouw**' verwerft grond die geschikt is of geschikt te maken is voor de biologisch-dynamische (BD) land- of tuinbouw. De stichting koopt geen gebouwen. De fondsen, nodig voor grondverwerving, zijn afkomstig van donateurs, eenmalige schenkingen en legaten. Daarnaast zijn er inkomsten uit pacht en erfpacht. Hiermee worden de kosten voor beheer en financiering betaald. Met de beschikbare fondsen kan de Stichting maximaal 10 ha per jaar aankopen. De stichting heeft ongeveer 165 ha aan boeren in pacht dan wel erfpacht uitgegeven. Veelal betreft het bedrijfsvergroting van een zittende pachter/erfpachter/eigenaar. Een gedeelte van de middelen wordt echter ook ingezet om starters en kleinere initiatieven te ondersteunen. Stichting Grondbeheer beschikt over een ANBI status. Dit betekent dat schenkingen aan de stichting als aftrekpost kunnen gelden. Bij schenkingen van een zodanige grootte, dat er een stuk land mee kan worden gekocht van meer dan een kwart hectare oppervlak, bestaat de

mogelijkheid om een gedenksteen te plaatsen bij het betreffende perceel, met een spreuk en een naamsvermelding van de schenker. In de BD landbouw zijn een aantal bedrijven te vinden met een eigen beheerstichting, zoals **Loverendale, Avalon en de Brink**.

In het **Verenigd Koninkrijk** bestaat het '**Land Trust**' model. Het doel van een Land Trust is om grond aan te kopen en het van de markt te halen, met als doel om de integriteit voor een bepaald doel voor de lange termijn veilig te stellen. Een Land Trust kan grond aankopen om er een bepaald duurzaam gebruik op te verzekeren. Bijvoorbeeld de *Land Heritage Trust* koopt grond aan en geeft dat in pacht uit aan boerenfamilies die er biologische landbouw op bedrijven.

In **Frankrijk** hebben ruim 6000 burgers samen succesvol landbouwgrond vrijgekocht voor de biologische landbouw. De organisatie **Terre de Liens** ([www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)) heeft daarvoor ruim 25 miljoen euro bij elkaar gebracht. De organisatie koopt grond en boerderijen en verpacht dit onder voorwaarden aan biologische boeren of duurzame boeren met een verbinding met de maatschappij en de streek. De organisatie heeft ruim 80 boerderijen op ruim 2000 hectare in beheer waar 300 mensen werken. Terre de Liens is in 2003 als vereniging opgericht en vormde in 2006 een investeringsmaatschappij. In 2007 volgde de goedkeuring om beleggers te werven. Terre de Liens heeft de rechtsvorm '*Société en commandite par actions*' (SCA): een bedrijfsvorm waarmee publieke aandelen uitgegeven kunnen worden voor een gezamenlijk goed doel. Het bedrijf dat de gronden beheert is gescheiden van het beleggingsfonds. Terre de Liens keert geen rendement uit, maar wel inflatiecorrectie als een belegger er weer uit wil stappen. Essentiële voorwaarde voor succes blijkt het belastingvoordeel dat beleggers met hun inleg bij Terre de Liens krijgen.

#### **Speculanten**

*Dan zijn er nog speculatieve initiatieven in Nederland waarbij particulieren kunnen investeren in de aankoop van (een stukje) landbouwgrond. Ze zijn gericht op een (veronderstelde) functiewijziging van de grond en daarmee een waardestijging. Daarmee pakken de intermediairs hun marge. We laten deze buiten beschouwing omdat ons inziens geen sprake is van beleggers in een gewenste soort landbouw maar van beleggers die sturen op bestemmingswijziging.*

#### **Leningen en directe participaties in landbouwbedrijven**

Hier beschrijven we drie concrete voorbeelden waarbij klanten van een boerderij direct financieel participeren. Boerderij **De Oosterwaarde** in Diepenveen is een biologisch dynamisch bedrijf. Het bedrijf heeft in 2007 een (achtergestelde) lening uitgeschreven onder haar klanten voor de bouw van een nieuwe schuur. De 55 klanten leenden bedragen vanaf 1000 euro in veelvoud van 500 euro. Zij konden kiezen tussen een zelf te kiezen rente van maximaal 2,5% of een rente in natura (in de vorm van een vrijkaartje voor een etentje). De financieringsconstructie kwam overigens tot stand na overleg met Triodos bank die garant stond voor een overbruggingskrediet in het geval een leningverstrekker zijn of haar geld terugvraagt. In principe was de lening voor onbepaalde tijd (en dus aflossingsvrij) met de vrijheid voor De Oosterwaarde om te allen tijde af te lossen. Op deze manier heeft De Oosterwaarde het gewenste bedrag, ruim 2 ton, vrij snel opgehaald. Omdat een aantal mensen de rente schonk of voor een lagere rente van 2,5% koos, moest het bedrijf gemiddeld 1,3% rente betalen over deze lening.

Er zijn meer van dit soort kleine initiatieven te vinden. Zo geeft de tuinderij de **Vrije Akker** in Broekhuizen (Noord Limburg) de mogelijkheid om financieel te participeren. Mensen kunnen, in plaats van hun geld op een spaarrekening bij een bank te zetten, 5 jaar hun geld parkeren bij het bedrijf. Na die vijf jaar krijgen zij het geld terug met een zelfgekozen rente tussen de 0 en 2%. Dit bespaart de



bedrijven die aangewezen zijn op een lening aanzienlijk op de rentelasten ten opzichte van een lening van een bank.

Op het eiland Schouwen Duiveland is de ondernemer Johan van der Velde gestart met wijnbouw. Het bedrijf heet de Kleine Schorre en het verkoopt wijn onder de naam Schouwen D@uivenland. De ondernemer heeft er voor gekozen om een BV op te richten en heeft daarvoor 5 aandeelhouders plus 25 participatiehouders gevonden om financieel te participeren in de BV. Dividend wordt onder meer betaald in de vorm van een aantal flessen wijn.

### ***Kleinere adoptie-initiatieven en CSA***

Ten slotte benoemen we hier nog andere kleinschalige vormen van deelname van burgers, consumenten en klanten in een boerenbedrijf. Voorbeelden zijn Adopteer een kip, een koe, een appelboom etc. Vanaf 2009 kunnen mensen voor 250 euro een deel van een zonnepaneel op een boerendak voorfinancieren. Zij krijgen het geld plus rendement, namelijk 6 jaar lang 50 euro per jaar, terug in de vorm van een voucher te besteden aan producten uit de boerderijwinkel. Een aantal tuinders in Nederland werkt met oogstaandelen. In deze zogenaamde Pergola of CSA (Community Supported Agriculture) bedrijven zijn klanten in feite al medefinancier door de oogst voor te financieren. Aan het begin van het seizoen betalen ze voor hun producten die ze wekelijks ophalen.

### **Tussen servet en tafellaken?**

Op basis van bovenstaande informatie over bestaande initiatieven kunnen we nu al het volgende concluderen: initiatieven zijn groot of klein. De grote investeren slechts gedeeltelijk in landbouwgrond of zijn alleen toegankelijk voor institutionele beleggers en vermogende partijen. De kleine zijn gebaseerd op een directe relatie tussen boer(in) en zijn of haar klanten, zijn relatief informeel georganiseerd en betreffen kleine bedragen. De kleine initiatieven betreffen ook niet financiële participaties in grond. Er zit blijkbaar niets tussen servet en tafellaken en er is eigenlijk niets voor de belegger die met bedragen tot 50.000 wil investeren in grond voor een multifunctionele plattelandsonderneming.

## **3. Overwegingen en de opties op een rij**

Voordat we alle opties van beleggen in een multifunctionele plattelandsonderneming door particulieren op een rij zetten, geven we eerst enkele overwegingen ten aanzien van:

- Risico en grond;
- Fondsen, AFM toets, schaal en kosten;
- Alternatieven voor AFM getoetste fondsen;
- Besloten Kring principe.

### **Risico in grond?**

Het standaard plaatje is dat risico toeneemt met de volgende vormen van beleggen:

<b>Vorm van sparen/beleggen</b>	<b>Risico</b>
Sparen	Zeer Laag
Obligaties	Laag
(verhandelbare) aandelen	Hoger
Private equity (niet verhandelbaar aandeel)	Hoogst

Verder is de stelregel, hoe hoger het risico, des te meer kans op grote winst (en uiteraard ook een hogere kans op verlies). Dit is echter te kort door de bocht. De sector en de onderliggende waarde, het onderpand, is natuurlijk van grote invloed op het risico. Het maakt natuurlijk erg veel uit of je investering een dot.com bedrijf betreft of een fabriek met machines. Zo kan het risico van een obligatie in een dot.com bedrijf toch hoger zijn dan een aandeel in een autofabriek. Dat is relevant voor deze studie omdat we het hier over grond hebben. Grond is in Nederland in de geschiedenis bij het hanteren van een lange beleggingshorizon waardevast gebleken. Grond is tastbaar, blijvend, niet repliceerbaar en in Nederland in principe schaars; "Grond loopt niet weg". Daarnaast heeft grond vaak een emotionele waarde voor de eigenaar. We zien dan ook in de praktijk dat beleggers in grond genoeg nemen met een relatief laag (jaarlijks) direct rendement. De praktijk van de afgelopen decennia heeft laten zien dat de waarde van grond flink is gestegen en daarmee is veel winst in de boekwaarde gemaakt. In het algemeen kan men stellen dat landbouwgrond relatief waardevast is. Ook de risico's en de (jaarlijkse) vergoeding op investeringen in landbouwgrond zijn relatief laag.

## **Fondsen, de AFM toets, kosten en schaal**

Nog even, wat is het principe van een fonds? Met een fonds bundel je over het algemeen geld van meerdere investeerders en spreidt je het belegd vermogen over meerdere bedrijven. Daarmee wordt het risico lager; als één bedrijf failliet gaat ben je niet al je geld kwijt.

Als je in Nederland een fonds start, en je vraagt beleggers om daar geld in te leggen, en dat geld is opvorderbaar, en de participaties zijn kleiner dan 50.000 euro, dan zal het fonds een getoetst moeten worden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In feite is de toets in het leven geroepen om kleinere beleggers (participaties tot 50.000 euro) te beschermen. In het verleden is het voorgekomen dat mensen geld zijn kwijtgeraakt door het te beleggen in malafide fondsen. Op grond van de Wet Financieel Toezicht (hierna: WFT) worden vergaande eisen gesteld aan de kwaliteit van de initiatiefnemer en aan de wijze waarop en de mate waarin informatie beschikbaar is voor het publiek. In geval sprake is van een besloten fonds (eenmalig instappen) zal in de regel de verplichting bestaan tot goedkeuring van het beleggingsprospectus, terwijl een open beleggingsfonds (men kan dan ook nog later instappen) al snel vergunningsplichtig zal zijn. De financiële, juridische en fiscale voorwaarden waaraan minimaal moet worden voldaan leiden er toe dat advieskosten relatief hoog zijn. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met aanzienlijke overige kosten voor ondermeer marketing, onderzoek e.d. Kosten zijn in belangrijke mate afhankelijk van de aard en omvang van het project c.q. het fonds en de complexiteit van de gekozen beleggingsstructuur. Kosten voor een relatief eenvoudig besloten fonds zullen al snel ten minste 150.000 euro of meer bedragen en kunnen bij onvoldoende eigen expertise van de initiatiefnemer en/of grotere complexiteit al snel een veelvoud van dat bedrag belopen.

De hoge kosten heeft als consequentie dat fondsen een bepaalde minimale omvang moeten hebben om deze kosten terug te kunnen verdienen. Triodos Bank hanteert bijvoorbeeld de stelregel dat een nieuw fonds binnen drie jaar een omvang moet hebben van 25 miljoen euro en binnen vijf jaar 50 miljoen. Van de beleggers wordt doorgaans een vergoeding voor emissiekosten gevraagd van 1 tot 3% van hun netto investering in het fonds.

## **Alternatieven voor een AFM getoetst fonds**

Zijn er mogelijkheden om het bezwaar van de dure AFM toets te omzeilen? Ja, er zijn een aantal mogelijkheden:

- Fonds onder een paraplufonds;

- Werken met beleggers die meer dan 50.000 euro investeren;
- Direct participeren in een bedrijf.

### ***Fonds onder een paraplufonds***

Het is mogelijk om een fonds onder een groter fonds te hangen. Op deze manier kan je toch met een specifiek doel en doelgroep een subfonds maken onder een zogenaamd paraplufonds. Als het paraplufonds de kosten voor de AFM toets al gemaakt heeft, hoeven de kosten niet opnieuw gemaakt te worden. Uiteraard geldt wel dat alle regels en criteria voor het paraplufonds ook moeten gelden voor het nieuwe subfonds. Het kan een mooie manier zijn om een nieuw veld te ontdekken, als een marktverkenning. Bij succes en perspectief op doorgroei kan de instelling het subfonds dan alsnog een eigenstandig fonds maken. Hoewel de kosten voor de AFM toets al zijn gemaakt, blijven er uiteraard altijd kosten (onderzoek, fiscaliteiten en marketing) verbonden aan het oprichten en beheer van een fonds, ook al hangt het onder een zogenaamde paraplu.

### ***Boven de 50.000 euro grens***

Voor investeringen waarbij beleggers 50.000 euro of meer beleggen kan in principe een beroep op vrijstelling worden gedaan voor de goedkeuring van de AFM van het prospectus voor een besloten fonds. De AFM toets is dan in principe niet verplicht. De wetgever gaat er van uit dat mensen die deze bedragen kunnen investeren weten wat ze doen en geen bescherming nodig hebben. Je zou dus kunnen overwegen om je op deze vermogende beleggers te richten als reden om de dure AFM toets te omzeilen. Maar zo eenvoudig is het niet. De tendens is dat deze fondsen en beleggingsvehikels zich over het algemeen vrijwillig onderwerpen aan toetsing en discipline conform de AFM regels (prospectus, transparante verslaglegging, etc). Dus ook in dit geval blijf je met het probleem zitten dat het relatief hoge kosten met zich meebrengt.

Het is dus niet zo makkelijk om op deze manier de eisen van de AFM te omzeilen. Je moet je ook afvragen of je dat zou willen. Dit zijn over het algemeen veeleisende klanten die eisen zullen stellen aan de degelijkheid van de onderbouwing. Een ander bezwaar is natuurlijk dat je de op deze manier een grote doelgroep uitsluit; de mensen die wel willen investeren maar niet zo vermogend zijn dat ze er grote bedragen in kunnen en willen stoppen.

### ***Direct participeren in een bedrijf***

Het is natuurlijk mogelijk om direct in een bedrijf te investeren. Je kan bijvoorbeeld een lening verstrekken of als stille vennoot (en daarmee als geldschietter) in een CV deelnemen. Je kan dit als investeerder alleen doen of met een groep mensen. Een overeenkomst voor lening en een CV zijn vormvrij en kan zelfs bij mondelinge overeenkomst, hoewel altijd wordt geadviseerd om de afspraken schriftelijk vast te leggen. Soms bemiddelt een bank of een andere bemiddelende organisatie bij het aantrekken van stille vennoten in een CV.

Je kan ook actiever deelnemen door aandeelhouder in een BV te worden. Daarmee ben je niet alleen investeerder maar heb je ook zeggenschap via de algemene vergadering van aandeelhouders. Het oprichten van een BV geschiedt per notariële akte en inschrijving bij de kamer van koophandel. In de regel zal je geld dan niet weer ten allen tijde opvorderbaar zijn. Een vorm om zeggenschap van de aandeelhouders te beperken is het uitgeven van certificaten van aandelen. In dat geval heeft de aandeelhouder wel alle lusten en lasten van het aandeelhouderschap maar geen stemrecht. Ten slotte is het mogelijk om te kiezen voor een coöperatieve vorm. Daarmee worden alle leden gezamenlijk eigenaar.

We moeten daarbij opmerken dat bij alle hierboven beschreven directe participatievormen de vereisten van de Wet Financieel Toezicht van toepassing zijn als de initiatiefnemer zich tot het publiek wendt voor beleggers. Daarvan is volgens de AFM en de wetgever al vrij snel sprake zelfs als het gaat om een zeer beperkte groep van investeerders en er geen of relatief weinig marketing heeft plaatsgevonden. Voor het interesseren van een wat breder publiek zijn deze participatievormen daarom in het algemeen geen reële optie.

## Met of zonder bank en het 'Besloten Kring' principe

In het opzetten van een fonds of constructies waarbij de investeerder direct participeert in een onderneming zijn nog wel wat hobbels te nemen. Ten eerste; ga je met of zonder bank werken? En als je niet via een bank wil werken; kan je voldoen aan het zogenaamde 'besloten kring' principe? Werken met een bank heeft natuurlijk tal van voordelen; er zit veel kennis en mensen hebben over het algemeen vertrouwen in banken. Werken met een bank heeft ook een groot nadeel; de hoge kosten. Het ziet er naar uit dat deze kosten in de toekomst hoger worden door strengere regels en de roep om nog meer financieel toezicht in het bankwezen. Vandaar dat ondernemers zoeken naar mogelijkheden om buiten de banken om geld aan te trekken.

Maar als je geen (bank-)vergunning hebt mag je volgens de wet financieel toezicht niet zomaar geld ophalen bij investeerders. Je mag als ondernemer alleen maar geld werven binnen de zogenaamde 'besloten kring', zie het kader hieronder.

Dat maakt de constructie van het opzetten van een fonds zonder bank bijzonder moeilijk. Maar ook een CV constructie met veel stille vennoten of het werven van vele aandeelhouders voor een BV, wordt zonder bank erg lastig.

### **Besloten Kring**

*In Nederland is het verboden om buiten besloten kring van anderen dan professionele marktpartijen opvorderbare gelden aan te trekken. Dit verbod is niet van toepassing op ondernemingen met een bankvergunning of waar een vrijstelling of ontheffing op van toepassing is. Dus als je geen bank bent, mag je niet zomaar geld voor een investering aantrekken. Je mag dat wel binnen een zogenaamde besloten kring. Het idee van de besloten kring is dat men elkaar goed genoeg kent en dat de investeerders die geld beschikbaar stellen geacht worden om de ondernemer aan wie zij geld toevertrouwen zelf te beoordelen. Wat is dan een besloten kring? Een besloten kring kan bestaan uit natuurlijke personen en vennootschappen. Hiervoor is vereist dat:*

- *de kring nauwkeurig is omschreven*
- *er sprake is van vooraf bepaalde, toetsbare toetredingscriteria*
- *er geen eenvoudige toetreding tot de kring mogelijk is*
- *de geldgevers reeds een andere juridische niet-financiële relatie met de geldnemer hebben, welke relatie inzicht geeft in de financiële toestand van de geldnemer (bijvoorbeeld een relatie van familierechtelijke, arbeidsrechtelijke, rechtspersoonlijke of vennootschappelijke aard)*

*bron: website De Nederlandse Bank*

## De opties van beleggen in grond voor een plattelandsonderneming

Als we alle bovenstaande overwegingen op een rij zetten komen we tot de volgende mogelijkheden voor beleggers om te investeren in grond voor een plattelandsonderneming:

1. Indirect via een fonds:
  - a) Aansluiten bij een bestaand (groen)fonds
  - b) Het oprichten van een nieuw fonds:
    - i) met participaties uitsluitend boven de 50.000 euro (en zonder AFM toets)
    - ii) met de mogelijkheid van kleinere participaties (met AFM toets)
  - c) Een nieuw fonds onder een (bestaand) (paraplu)fonds
2. Via een directe participatie in een bedrijf:

- a) Als stille vennoot in een CV
- b) Als aandeelhouder in een BV
- c) Als houder van certificaten van aandelen in een BV
- d) Als lid van een coöperatie
- e) Via een (achtergestelde) lening

In het volgend hoofdstuk bekijken we de fiscale aspecten om in hoofdstuk 5 een afweging te maken welke van de bovenstaande opties interessant kunnen zijn om verder uit te werken tot een nieuw beleggingsproduct.

## 4. Mogelijke fiscale voordelen

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van bestaande regelingen die fiscaal voordeel geven en die mogelijk relevant zijn voor investeringen in multifunctionele plattelandsondernemers. We bespreken hier achtereenvolgens:

- De groenregeling
- Natuurschoonwet
- Willekeurige afschrijvingen
- Vrijstelling overdrachtsbelasting
- Fiscale aspecten van erfpachtlease

### De huidige groenregeling

De rijksoverheid stimuleert groene investeringen sinds 1995. Dat wil ze bereiken door groen sparen en beleggen fiscaal interessant te maken. Banken hebben daarvoor Groenfondsen opgericht. Tot en met 2010 krijgt een particuliere belegger die geld in een groenfonds investeert tot 2,5 % fiscaal voordeel in de inkomstenbelasting. De persoon betaalt over een (gemaximeerd) bedrag geen 1,2% vermogensrendementsheffing (box 3) en profiteert van een extra heffingskorting van 1,3%. Beleggers en spaarders accepteren vanwege dit fiscale voordeel een lagere rentevergoeding en dat komt dus ten goede aan de ondernemer die groen investeert. In de bijlage is meer informatie over de Groenregeling opgenomen.

Wat zijn groene investeringen en is dit relevant voor de landbouw? Regelmatig wordt door de overheid bepaald welke investeringen als 'groen' worden bestempeld. Dit wordt gepubliceerd in de Staatscourant. De laatste update is van maart 2010. Wat betreft landbouw valt in ieder geval de biologische landbouw onder de groenregeling. Maar ook investeringen in zogenaamde groen-label kassen, duurzame melkveehouderij, natuur en landschap, duurzame energie en viskweek kunnen in aanmerking komen.

De groenregeling<sup>2</sup> was succesvol. Inmiddels hebben meer dan een kwart miljoen spaarders en beleggers 8 miljard in diverse Groenfondsen bij elkaar gebracht. Het kabinet dat in 2010 aantrad heeft besloten om het fiscaal voordeel te verminderen. In 4 stappen wordt in de jaren 2011-2014 de heffingskorting afgeschaft. Dus vanaf 2015 blijft alleen het fiscaal voordeel van 1,2% (in box 3) gehandhaafd. Er is nog wel een lobby gaande vanuit de vereniging van Nederlandse Banken om een groter deel van het fiscaal voordeel in stand te houden.

---

<sup>2</sup> Overigens bestaan er ook een fiscale regelingen voor sociaal-ethische (micro krediet) en culturele beleggingen (kunst en cultuur). Deze leveren hetzelfde fiscale voordeel als groen beleggen.

De verwachting is dat een aantal banken zal stoppen met hun groenfondsen(en). Zij verwachten dat het rentevoordeel voor de leningnemer niet meer interessant zal zijn. Verder is het voor banken lastig om vraag en aanbod van groene projecten te matchen. Minimaal 70% van het fondsvermogen moet belegd zijn in projecten met een groenverklaring. Dat betekent bij een grote toename van groen geld, dat dit geld ook goed moet worden 'weggezet' in investeringen die een 'groenverklaring' hebben. Anderzijds is het de vraag of de bank voldoende groen geld kan aantrekken bij een grote investering. Om dit te kunnen 'bufferen' moeten de fondsen een minimale omvang hebben.

Een andere mogelijke consequentie van het afschaffen van een deel van het fiscaal voordeel is dat een deel van de 8 miljard die nu in de Groenfondsen zit, op zoek gaat naar een nieuwe bestemming. Dit schept ook kansen voor nieuwe producten of vormen van beleggen.

Het begrip "multifunctionele plattelandsonderneming" omvat een brede range aan activiteiten. Deze voldoen niet automatisch aan de criteria van de Groenregeling. Voor zaken als biologische landbouw zijn er duidelijk criteria en keurmerken. Als een bedrijf met SKAL keurmerk produceert dan voldoet het bedrijf aan de criteria om een groenlening te ontvangen. Ook boerenbedrijven die aan agrarische natuurbeheer doen kunnen via RaboBank in aanmerking komen voor een rentekorting. Maar voor zaken als zorglandbouw, kinderopvang, en duurzaamheidsaspecten van streekproducten en recreatie bestaan er tot nu toe geen duidelijke criteria om deze activiteiten wel of niet onder de groenregeling te laten vallen. Herziening is mogelijk en is regelmatig gedaan. Het is alleen nu de vraag of er wederom herzieningen zullen plaatsvinden gezien de onzekerheden bij de groenfondsen. Ook zullen de sectoren (zorglandbouw, kinderopvang, boerderijeducatie, producenten van streekproducten, agrarisch natuurbeheer) zelf goed moeten nadenken over criteria en eventuele keurmerken. Het zal duidelijk zijn dat alleen producten en diensten met een duidelijk maatschappelijke toegevoegde waarde in aanmerking kunnen komen voor een fiscaal voordeel. Behalve de sector zelf kunnen ook groenfondsen daar een actievere rol in oppakken.

## **De Natuurschoonwet**

Sinds 1928 kennen we in Nederland de Natuurschoonwet (NSW). De wet biedt fiscale voordelen aan landgoedeigenaren die 'natuurschoon' en cultuurhistorie in stand houden en openstellen. Onder bepaalde voorwaarden kunnen ook boerderijen, agrarisch cultuurlandschap en 'nieuwe landgoederen' in aanmerking komen voor de fiscale voordelen verbonden aan deze wet. Fiscale voordelen kunnen betrekking hebben op (bron: [www.natuurbeheer.nu](http://www.natuurbeheer.nu))

- de erf- en schenkbelasting
- de vermogensrendementsheffing
- de onroerende-zaakbelasting
- de overdrachtsbelasting
- de inkomensbelasting
- de vennootschapsbelasting

In de bijlage 2 is een tekst opgenomen die meer details geeft over de diverse fiscale voordelen en voorwaarden.

In toenemende mate is er sprake van een vervagende scheidslijn tussen landgoederen en multifunctionele landbouwbedrijven. Een landgoed is van oudsher een multifunctioneel bedrijf gericht op instandhouding van cultureel erfgoed dankzij inkomsten uit pacht, jacht, hout, huur of erfpacht van gebouwen en in toenemende mate uit recreatieve activiteiten. Met de opkomst van het agrarisch natuurbeheer, de verbreding van de NSW, en de opkomst van de multifunctionele landbouw, zie je dat landbouwbedrijven (een deel van) hun grond laten rangschikken als NSW landgoed.

Dat heeft natuurlijk veel consequenties en tot nu toe zijn het maar een handvol bedrijven die besluiten om landbouwgrond te rangschikken onder de NSW. De omzetting levert wel diverse beperkingen op ten aanzien van agrarisch grondgebruik en hoogst waarschijnlijk een waardedaling van de grond. Daar staan tegenover de fiscale voordelen en, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid om een of meer extra woningen te bouwen.

De fiscale voordelen zijn ook interessant voor investeerders en beleggers die een aandeel nemen in een (nieuw) landgoed. Het is mogelijk om een NSW landgoed onder te brengen in een NSW BV of NV. Een dergelijk NSW-lichaam kan een beroep doen op vrijstelling voor de heffing van vennootschapsbelasting. Het lichaam moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de bezittingen van het lichaam bestaan hoofdzakelijk (70% of meer) uit op de voet van de NSW aangewezen landgoederen;
- de werkzaamheden van het lichaam bestaan hoofdzakelijk (minimaal 70%) uit de instandhouding van die landgoederen;
- de overige werkzaamheden kunnen niet worden aangemerkt als het drijven van een onderneming

Daarnaast kan onder voorwaarden op grond van de Wet op de inkomstenbelasting worden gekozen voor fiscale transparantie van een NSW B.V. of N.V. Fiscale transparantie betekent dat de achterliggende aandeelhouders gebruik kunnen maken van de vrijstellingen in de inkomstenbelasting met betrekking tot dergelijke landgoederen. Hierbij gaat het dan om de in bijlage 2 beschreven faciliteiten voor de vermogensrendementsheffing, de bosbouwvrijstelling en de landbouwvrijstelling. Voor fiscale transparantie dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- de bezittingen van het lichaam bestaan hoofdzakelijk (70% of meer) uit op de voet van de NSW aangewezen landgoederen;
- de werkzaamheden van het lichaam bestaan hoofdzakelijk (minimaal 70%) uit de instandhouding van die landgoederen;
- de aandeelhouders mogen uitsluitend uit natuurlijke personen of NSW-lichamen bestaan en het aantal aandeelhouders mag maximaal 20 zijn.

Investeren in een NSW landgoed doe je voor de lange termijn en voor het nageslacht. Zo geldt de vrijstelling van successierecht voor erfgenamen alleen voor de aandeelhouders die het aandeel minimaal 25 jaar behouden. Verkoopt de erfgenaam zijn of haar aandeel eerder moet hij alsnog 4 % van de verschuldigde successierechten betalen voor elk jaar dat hij of zij het aandeel eerder verkoopt.

## **Willekeurige afschrijving (let op; niet relevant voor grond!)**

Op grond kan men niet afschrijven; grond "slijt niet". Daarom is deze paragraaf niet relevant voor investeringen in grond maar het kan wel relevant zijn voor andere investeringen. De hierna beschreven mogelijkheden tot willekeurige afschrijving zijn opgenomen in de Wet op de inkomstenbelasting. Opgemerkt wordt dat deze mogelijkheden via de schakelbepaling van artikel 8 van de Wet op de vennootschapsbelasting eveneens zijn toe te passen door rechtspersonen welke vallen onder de heffing van de vennootschapsbelasting.

### ***Milieu-bedrijfsmiddelen, EIA en MIA***

Op grond van thans bestaande regelingen in de Wet op de inkomstenbelasting kan ondermeer willekeurig worden afgeschreven op milieubedrijfsmiddelen. Op de aanschaffings- of voortbrengingskosten van bedrijfsmiddelen die zijn aangewezen als bedrijfsmiddelen die in het belang

zijn van het Nederlandse milieu kan door de belastingplichtige ondernemer voor 75% willekeurig worden afgeschreven. Door die willekeurige afschrijving behaalt de ondernemer een liquiditeitsvoordeel ten opzichte van een afschrijving volgens normale regels. Het moet gaan om niet-gangbare bedrijfsmiddelen, waarvan de marktintroductie door deze faciliteit wordt ondersteund. De faciliteit staat bekend als de VAMIL-regeling.

Voor bedrijven die investeren in milieumaatregelen is het mogelijk om een beroep te doen op de MIA (MilieuInvesteringsAftrek). Voor bedrijven die investeren in duurzame energie is het mogelijk een beroep te doen op de EIA (EnergieInvesteringsAftrek). In het kader van deze studie besteden we daar geen aandacht aan omdat de Taskforce Multifunctionele Landbouw de specifieke mogelijkheden van deze regeling in kaart laat brengen.

### ***Bedrijfsmiddelen ter bevordering van de economische ontwikkeling of structuur***

Daarnaast kent de Wet op de inkomstenbelasting een regeling op grond waarvan aan de Minister van Economische zaken de bevoegdheid toekomt om bij ministeriele regeling ook andere dan milieu-bedrijfsmiddelen aan te wijzen waarop willekeurig kan worden afgeschreven. Als bedrijfsmiddelen kunnen uitsluitend worden aangewezen bedrijfsmiddelen die in het belang zijn van de bevordering van de economische ontwikkeling of de economische structuur, daaronder begrepen de bevordering van het ondernemerschap. De willekeurige afschrijving kan worden beperkt tot aangewezen gebieden of tot aangewezen groepen van belastingplichtigen.

Tot op heden is voor twee groepen van deze bevoegdheid gebruik gemaakt, te weten voor startende ondernemers en ondernemers in de zeescheepvaart. Voor de zeescheepvaart wordt hierbij veelal gebruikgemaakt van de wel bekende Scheepvaart CV's. Een dergelijke besloten Scheepvaart C.V. is fiscaal transparant, hetgeen betekent dat ondernemingsresultaat direct wordt toegerekend aan de achterliggende participant/natuurlijk persoon. De deelnemer kan dan bij aanvang van de CV door de willekeurige afschrijving een verlies direct aftrekken in Box 1. Dat verlies wordt afgezet tegen zijn andere (veelal arbeids-) inkomen dat in Box 1 belast is tegen het progressieve tarief van maximaal 52%.

Daarnaast kende de Wet op de inkomstenbelasting in het verleden de mogelijkheid willekeurig af te schrijven op filminvesteringen. Hierop waren de zogeheten Film CV's gebaseerd. De regeling is echter in 2004 afgeschaft. Zowel de Film CV's als de Scheepvaart CV's zijn relatief succesvol (geweest) doordat het fiscaal voordeel van de willekeurige afschrijving bij de investeerder/belegger terecht kwam. Meer informatie over de werking van deze CV's is opgenomen in bijlage 4.

De vraag is natuurlijk relevant of het mogelijk is om naar analogie van de Film- en Scheepvaart CV's soortgelijke faciliteiten in het leven te roepen voor de promotie van multifunctionele plattelandsondernemingen. Daarbij ligt het zeer voor de hand om een beroep te doen op de bestaande regeling in de Wet op de inkomstenbelasting op grond waarvan de Minister van Economische Zaken bepaalde groepen van belastingplichtigen kan aanwijzen (in casu: investeerders in multifunctionele plattelandsondernemingen) die willekeurig mogen afschrijven. Groot voordeel daarbij lijkt dat hiervoor geen wetswijziging nodig is maar gebruik kan worden gemaakt van het bestaande wettelijke kader in de inkomstenbelasting.

## **Vrijstelling overdrachtbelasting**

Sinds 1 januari 2007 bestaat bij verkrijging van cultuurgrond die ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting. Voorwaarde is wel dat de exploitatie na de verkrijging voor ten minste 10 jaar wordt voortgezet. Indien de exploitatie als landbouwgrond eerder wordt beëindigd is de oorspronkelijke verkrijger alsnog overdrachtsbelasting



verschuldigd. De vrijstelling heeft niet alleen betrekking op cultuurgrond die ten tijde van de verkrijging al ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd, maar ook op grond die bestemd is voor toepassing in de landbouw.

Volgens de wetsgeschiedenis (Memorie van Toelichting, nr 30.572) moet het begrip cultuurgrond op dezelfde wijze worden uitgelegd als de tot 1 januari 2007 in de overdrachtsbelasting gehanteerde term "landerij". Onder de term "landerij" moest volgens de toenmalige staatssecretaris worden verstaan:

*"gronden welke zijn bestemd voor agrarisch gebruik, dat wil zeggen voor de uitoefening van de landbouw, tuinbouw, veeteelt of bosbouw. Opstallen en de ondergrond daarvan zijn geen landerijen".* Ook volgens vaste fiscale jurisprudentie is slechts sprake van cultuurgrond indien *"de grond primair de functie heeft gewassen te voeden en te doen groeien"*. Bij verkrijging van bebouwde agrarische grond geldt de vrijstelling dus niet voor de opstallen en hun ondergrond.

Voor toepassing van deze vrijstelling van overdrachtsbelasting in de multifunctionele landbouw is op grond van het voorgaande vooral van belang om vast te stellen welke functies en bestemmingen aan de grond zijn toe te kennen en of deze passen in de beperking van het toepassingsbereik.

## **Erfpachtlease**

Van de hierboven beschreven vrijstelling van overdrachtsbelasting voor de verkrijging van cultuurgrond wordt ondermeer gebruik gemaakt door Fagoed. Fagoed is een initiatief van landbouworganisaties, die samen met enkele institutionele beleggers de Stichting Fagoed hebben opgericht. Fagoed treedt op als belegger in landbouwgrond door het aanbieden van een financieringsmodel voor landbouwgrond. Het benodigde kapitaal wordt verstrekt door institutionele beleggers die waarschijnlijk als professionele beleggers als bedoeld in de Wet Financieel Toezicht kwalificeren. Waarschijnlijk maakt Fagoed daardoor gebruik van een vrijstelling onder de WFT, nu zij alleen toegankelijk is voor professionele beleggers.

Het door Fagoed aangeboden financieringsproduct werkt kortbeschreven als volgt. Fagoed koopt cultuurgrond van het landbouwbedrijf. Gelijktijdig wordt ten behoeve van landbouwbedrijf het zakelijk recht van erfpacht gevestigd, zodat de grond in gebruik blijft bij het landbouwbedrijf. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de eerder genoemde vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Het landbouwbedrijf betaalt een jaarlijks geïndexeerde canon aan Fagoed, welke in feite als huur c.q. rente kan worden gezien. Zowel de canon als de transactiekosten zijn aftrekbaar voor de inkomsten- en/of vennootschapsbelasting van het landbouwbedrijf. Fagoed (zie ook hoofdstuk 2 en bijlage 3) heeft nu vele jaren ervaring met dit model en heeft inmiddels circa 5.500 ha in bezit en lijkt daarmee relatief succesvol en kan kennelijk concurreren met andere financieringsvormen, zoals bijvoorbeeld een bancaire lening waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd op de grond.

Zoals gezegd is Fagoed niet toegankelijk voor particuliere beleggers. Het zou interessant zijn om te onderzoeken of een vergelijkbaar financieringsmodel open is te stellen voor het publiek c.q. particuliere beleggers die een investering wensen te doen van minder dan 50.000 euro. Onderzoek tot aanpassing van de WFT of onderzoek naar toepassing van een (beleidsmatige) vrijstelling onder de huidige WFT is hiervoor vereist. Ook zou men dan verder kunnen onderzoeken of een "groene" versie van Fagoed mogelijk is; die louter investeert in bedrijven die maatschappelijk verantwoord, ethisch of groen ondernemen, en daarmee wellicht met een extra fiscaal voordeel. Ook zou in dit nieuwe model onderzocht moeten worden in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om de belegger te koppelen met

een bedrijf bij hem of haar in de buurt en of de vrijstelling van overdrachtsbelasting zou kunnen worden uitgebreid naar de bebouwing welke direct dienstbaar is aan (multifunctionele) landbouw.

## **Attentie; business moet gezond zijn!**

Verschillende respondenten gaven waarschuwingen over fiscale regelingen. Fiscale regelingen zijn vaak tijdelijk van aard. Als de regeling wordt afgeschaft en de onderneming is niet rendabel, dan gaat het mis. Ook kan het zijn dat de investering meer fiscaal gedreven is dan gedreven door rentabiliteit. Door een grote toevloed van kapitaal zijn projecten gefinancierd die uiteindelijk geen goede business opleverden. Dat hebben we gezien bij de film CV's. Bottomline moet zijn dat de onderliggende onderneming rendabel is. Wil een belegger rendement kunnen ontvangen op investeringen, dan moet er geld verdiend worden. Dat rendement moet niet (alleen) komen vanuit een fiscaal voordeel maar met name vanuit een gezonde business.

## **5. Conclusie; welke opties zijn kansrijk en haalbaar?**

Bij wijze van conclusie kijken we terug naar het doel en de onderzoeksvragen zoals gesteld aan de start van dit onderzoek. Daarna trekken we conclusies over welke opties we kansrijk en haalbaar achten en daarmee de moeite waard zijn om verder uit te werken.

De kracht van het concept zoals we dat aan de start van dit onderzoek hadden, blijft onverminderd groot:

- Investeren in grond is relatief waardevast;
- Een mooi landschap hoeft niet altijd geld te kosten, je kan er ook geld verdienen;
- Een groep beleggers wil groen, ethisch en in de buurt beleggen;
- Eigenaarschap geeft beleggers een directe betrokkenheid en vormt zo een nieuwe generatie in de (her)verbinding tussen burgers en plattelandsondernemingen;
- Er zijn tal van mogelijkheden om het dividend (deels) in natura te betalen;
- De ondernemer krijgt behalve goedkoop geld klantenbinding en meedenk- en meewerkkracht of kan zelfs risico delen.

Bovendien zijn er juist nu kansen om te werken aan het concept van grondfondsen en directe financiële participaties in plattelandsondernemingen want:

- Er hangt groen geld boven de markt, vanwege de onzekerheden rondom de Groenregeling;
- Een aantal banken is op zoek om de groep van ethische en groene beleggers blijvend te bedienen;
- De huidige tijdsgeest is er een van business en van minder afhankelijkheid van subsidies en overheidsregelingen;
- Ook vanuit de ondernemers is behoefte aan nieuwe modellen om hun bedrijf te financieren.

Vanuit overheden is het van belang dat geïnvesteerd wordt in een gewenste vorm van landbouw die:

- Functies slim combineert en daarmee zorgt voor een meer divers en aantrekkelijk landschap;
- Bijdraagt aan een levendig platteland;
- Minder afhankelijk is van inkomenssteun en subsidies.

## **Mogelijkheden van de groenregeling**

De huidige groenregeling staat onder druk vanwege de recente maatregel om het fiscaal voordeel te beperken. Vele grootbanken zijn gestopt c.q. zullen waarschijnlijk stoppen en de verwachting is dat

ASN en Triodos bank door zullen gaan met groenfinanciering. Maar ook bij deze banken slinkt het animo onder beleggers.

Onder de bestaande groenregeling komen een aantal nauw omschreven activiteiten in aanmerking voor een zogenaamde groenverklaring. Dit geldt niet standaard voor verbrede of multifunctionele landbouw of plattelandsondernemingen. Natuurbeheer en biologische landbouw komen in aanmerking maar zaken als zorglandbouw, boerderijeducatie en agro-toeristische projecten niet. De kansen zijn niet groot om op korte termijn de categoriën voor groenverklaringen op te rekken, wederom vanwege de onzekerheden, vanwege het feit dat de overheid de regeling eerder wil beperken dan verbreden en omdat er vooralsnog geen duidelijk of breed gedragen certificering van deze activiteiten bestaat, zoals het SKAL keurmerk voor biologische landbouw. Met andere woorden, om bepaalde activiteiten generiek toe te voegen als categorie voor groenverklaring is wel mogelijk maar zal niet eenvoudig zijn. De sector kan wél per activiteit inzichtelijk maken wat de maatschappelijk toegevoegde waarde is, om eventuele fiscale voordelen te rechtvaardigen. Dit ligt voor de hand bij bijdrage aan collectieve goederen en diensten zoals natuur- en landschapsbeheer en het openstellen van grond voor recreatief medegebruik. Voor zorglandbouw, boerderijeducatie, kinderopvang, streekproducten en agro-toeristische activiteiten zal men nader moeten beoordelen in hoeverre de activiteiten een publiek karakter hebben en in hoeverre de markt faalt.

## **De huidige situatie**

In hoofdstuk 2 hebben we bekeken wat er al is en wordt ondernomen op het vlak van beleggen in landbouwgrond. Daaruit kunnen we concluderen dat er twee smaken zijn; groot en onbereikbaar voor de particulier of klein en informeel. Er bestaan geen mogelijkheden voor beleggers die met bedragen van laten we zeggen tussen de 10.000 en 50.000 euro, met beperkt risico, willen investeren in nieuwe plattelandsondernemingen.

De bestaande grote initiatieven/fondsen die in grond beleggen zijn alleen toegankelijk voor institutionele beleggers en vermogende particulieren die bedragen groter dan 50.000 euro investeren. De kleine initiatieven blijven zeer informeel en lokaal en men kan zich afvragen in hoeverre deze zouden voldoen aan de formele regels van de Wet financieel toezicht. In feite kan men stellen dat de wet- en regelgeving, bedoeld om de particulier te beschermen, deze particulier op deze manier uitsluit. Vanwege de kosten voor de AFM toets plus de bancaire kosten moet er voor fondsvorming een minimale omvang zijn, om deze kosten terug te kunnen verdienen.

## **Welke alternatieven zijn kansrijk?**

Allereerst moeten we een aantal harde voorwaarden stellen. Ten eerste; de activiteit of onderneming moet perspectief bieden op duurzaam financieel resultaat. De investering moet een gezond rendement opleveren; we hebben het hier immers over beleggen. Ook zonder eventueel fiscaal voordeel moet het interessant zijn voor belegger, tussenpersoon en ondernemer; de fiscale regeling kan immers altijd weer ten einde komen. Ten tweede; het verondersteld vertrouwen in de ondernemer en een transparante bedrijfsvoering. Starters zonder ervaring in de branche zullen moeilijk financiering krijgen. Ten derde; als men aanspraak wil maken op fiscale voordelen, dan zal men heel goed inzichtelijk moeten maken wat de maatschappelijke baten zijn.

De alternatieven hebben we in hoofdstuk 3 op een rij gezet:

1. Indirect via een fonds:
  - a) Aansluiten bij een bestaand (groen)fonds
  - b) Het oprichten van een nieuw fonds
  - c) Een nieuw fonds onder een (bestaand) (paraplu)fonds

2. Via een directe participatie in een bedrijf:
  - a) Als stille vennoot in een CV
  - b) Als aandeelhouder in een BV
  - c) Als houder van certificaten van aandelen in een BV
  - d) Als lid van een coöperatie
  - e) Via een (achtergestelde) lening, obligaties

### **Via een fonds**

De voordelen van een fonds zijn:

- Mogelijkheden van schaalvoordeel en daarmee lagere kosten
- Spreiding van risico
- Kleinere participaties mogelijk

Maar fondsen hebben ook nadelen:

- Wet en regelgeving maken het opzetten van een fonds erg duur;
- Daarmee moet men schaal maken en dat is lastig om te combineren met een lokaal initiatief of het koppelen van belegger en initiatief in zijn of haar buurt.

Het is natuurlijk mogelijk om je als belegger aan te sluiten bij een bestaand groenfonds zoals het Triodos Groenfonds dat ook in biologische landbouw investeert. Daar is niets nieuws aan en slechts een klein percentage van je geld gaat in (landbouw)grond zitten en er is nauwelijks een relatie tussen belegger en ondernemer of het stuk grond.

Bestaande Groenfondsen zouden kunnen overwegen om meer te werken aan een band tussen belegger en ondernemer. Dat kan zonder dat er een directe één op één investeerder-boer relatie ontstaat maar wel met een meer virtuele relatie. Triodos bank doet dat in beperkte mate door de website 'mijn geld gaat goed' en door berichten over de bedrijven waar het geld is geïnvesteerd in nieuwsbrieven en jaarverslagen. Een ander voorbeeld is het geld ophalen onder Amsterdammers door de Rabobank toen zij een grote lening verstrekten aan de afvalreiniging in Amsterdam. Dit betreffen puur communicatieve, virtuele verbanden tussen beleggers en ondernemers, maar kunnen wel bijdragen aan het werven van geld en meer betrokkenheid en klantenbinding. Deze vorm van communicatie kost natuurlijk ook weer geld dus per project moet bekeken worden of dit rendabel is.

Het oprichten van een nieuw fonds is dus zeer kostbaar en daarmee minder kansrijk. Ook als men zich zou richten op vermogende beleggers die ieder meer dan 50.000 euro kunnen en willen investeren, om zo formeel de AFM toets te vermijden, dan nog is het gebruikelijk om aan dezelfde eisen te voldoen en dus dezelfde kosten te maken. Daarmee moet het fonds een bepaalde omvang hebben en daarmee is het de vraag of je een dergelijk fonds kan vullen (met voldoende beleggers) en of je het bedrag makkelijk kan wegzetten (met voldoende ondernemingen met potentie).

Een alternatief is een kleiner (pilot)fonds op te richten onder een paraplufonds dat reeds door de AFM is getoetst en al dan niet een groenfonds is. Daarvoor zou de sector de interesse moeten peilen onder ondernemers die gezamenlijk bijvoorbeeld 10 miljoen euro kapitaal zoeken. Bij een dergelijk bedrag is een bank wellicht bereid om een fonds (onder een paraplu) te starten. De ondernemers zouden kunnen helpen in de werving van beleggers, wellicht tegen een rentevoordeel. Ervaringen van Triodos met het bedrijf Weleda die onder eigen klanten bedrijfsobligaties ging verkopen vielen echter tegen; het bedrijf wist slechts 10% van de obligaties zelf te slijten.

Voor alle opties geldt dat de directe koppeling tussen belegger en ondernemer en een eventuele (gedeeltelijke) vergoeding in natura verder onderzocht moeten worden. Dit geeft een duidelijke toegevoegde waarde. Nog mooier is dat de belegger kan kiezen om een deel van het rendement in

natura uit te laten betalen, bijvoorbeeld door producten, een diner en/of deelname aan een bedrijfsbezoek.

### **Direct financieel participeren in een bedrijf**

Direct participeren in een bedrijf is natuurlijk heel anders dan andere vormen van beleggen. Er moet sprake zijn van vol vertrouwen tussen belegger en ondernemer en volledig geloof in de toekomst van de onderneming. En dan nog blijven er altijd risico's; het kan misgaan, geen rendement, faillissement, er kan ruzie ontstaan. Direct participeren, private equity, betekent in het algemeen een hoger risico en beleggers verwachten een hoger dividend. Maar als men alleen participeert in de grond kan het jaarlijks rendement of dividend beperkt blijven; de grond behoudt immers in de regel zijn waarde. Dus de ondernemer/boer kan de kapitaalslasten op grond reduceren en beleggers kunnen hun risico enorm beperken als de grond wordt ondergebracht in een aparte rechtspersoon en betaald wordt door de externe beleggers. Meerdere vormen en rechtspersonen zijn daarvoor mogelijk:

- a) Als stille vennoot in een CV
- b) Als aandeelhouder in een BV
- c) Als houder van certificaten van aandelen in een BV
- d) Als lid van een coöperatie

Een andere vorm van direct financieel participeren is via het verstrekken van een (achtergestelde) lening of obligatie. Daar is geen aparte rechtspersoon voor nodig. Voor directe deelname van beleggers in grondeigendom is in de regel wel een cultuuromslag nodig; zeker in de landbouw zijn boeren niet genegen om eigen grond in te brengen. Wellicht zijn er meer mogelijkheden voor nieuw te starten ondernemingen of voor uitbreiding van areaal door bestaande ondernemers.

Financieel participeren in bedrijven, door middel van leningen of als stille vennoot in een CV kan direct (tussen belegger en bedrijf), maar kan ook via een bank. Zo begeleidt Triodos klanten met participaties in bedrijven, bijvoorbeeld via een obligatie of via een CV. Ze benaderen daarvoor hun klanten die een meer offensief risicoprofiel hebben; spaarders worden niet benaderd. Voor Triodos geldt een minimale omvang van de participatie, dat start bij 5 miljoen euro. Het business model moet uiteraard heel goed zijn en ze hebben altijd een bepaalde duur.

In het geval van deelname in een CV moeten alle stille vennoten als IB ondernemers aangifte doen. En daarmee hebben ze ook de plicht om dat digitaal te doen. Een CV moet geregistreerd worden en met meer dan 100 deelnemers en boven de 2,5 miljoen moet men ook een AFM toets doorlopen.

Vrij recent zijn de ontwikkelingen rondom "crowdfunding" of "crowdfinancing". Daarbij wordt, vaak via internet, een grote groep mensen benaderd om, met over het algemeen kleine bedragen per persoon, toch substantiële bedragen bij elkaar te brengen voor nieuwe ondernemingen. De site [www.wekomenerwel.nl](http://www.wekomenerwel.nl) werkt op basis van dit model.

### **Welke partijen hebben interesse?**

ASN bank wil de mogelijkheden van een nieuw fonds (eventueel onder een paraplu) verder onderzoeken. Zij zien een constructie waarbij een deel van de beloning in natura gebeurt als unieke toegevoegde waarde en daarmee een kans voor een onderscheidend product. ASN bank wil een mix van agrarische bedrijven vinden om een start te maken. Rabobank overweegt een geheel nieuw fonds te starten, onafhankelijk van de groenregeling, gericht op beleggers die graag groen beleggen. Details wil Rabobank echter niet geven. Triodos overweegt het opzetten van een 'groene' variant van het Fagoed grondlease constructie. Voor het beheer van de grond zou Triodos een rentmeester inschakelen en het rendement zou gekoppeld moeten worden aan de inflatie en niet aan de

ontwikkeling van de grondprijs, zodat de problemen van het eerdere Biogrond beleggingsfonds worden vermeden.

Dan zijn er nog de niet-bancaire vormen van direct investeren door beleggers in bedrijven bijvoorbeeld door als stille vennoot tot een CV toe te treden of als aandeelhouder in een BV of als lid van een coöperatie. Een aantal (agrarische) ondernemers hebben belangstelling in deze vorm in de hoop bancaire kosten te kunnen besparen. Veel van deze multifunctionele plattelandsondernemingen beschikken al over een groot klantenbestand. Onder die klanten kunnen zij direct werven. Deze ondernemers zijn over het algemeen echter niet goed op de hoogte van de beperkingen, met name rondom het besloten kring principe. Hier blijkt regelgeving vanuit de WFT (besloten kring principe) een bottleneck; ondernemers mogen geen klanten werven om opvraagbaar geld in de onderneming te investeren.

## **6. Aanbevelingen**

Multifunctionele plattelandsondernemingen spelen een cruciale rol in de realisatie van een leefbaar en aantrekkelijk platteland. Ondernemingen met verdienmodellen die rendement opleveren voor de onderneming en beleggers plus een maatschappelijk rendement voor de samenleving zouden in aanmerking moeten kunnen komen voor fiscale stimuleringsmaatregelen. Om dit verder te brengen komen we tot de volgende aanbevelingen.

### **Aanbevelingen aan alle stakeholders**

Omdat het beleggen in groene multifunctionele plattelandsondernemingen relatief nieuw terrein betreft en omdat er meerdere initiatieven parallel aan elkaar het wiel proberen uit te vinden is het zaak om gezamenlijk te investeren in verdere kennisontwikkeling. Wij pleiten voor samenwerking tussen initiatieven uit de sector van multifunctionele plattelandsondernemingen, landgoederen, terreinbeherende organisaties en de financiële wereld om van elkaar te leren en om eventueel initiatieven te bundelen.

### **Aanbevelingen aan de sectoren**

Het is aan de sectoren om de maatschappelijke winst van multifunctionele plattelandsondernemingen te duiden. De betreffende sectoren moeten bijdragen in het opstellen van heldere criteria welke activiteiten maatschappelijk rendement hebben (natuur, landschap, educatie, recreatief medegebruik, gezonde producten, lagere milieubelasting etc) en hoe men dit zonder al te veel kosten kan naleven. Dat kan niet op het niveau van "de multifunctionele landbouw" maar dat moet apart voor de sectoren - agrarisch natuur en landschapsbeheer, - zorglandbouw en - boerderijeducatie.

### **Aanbevelingen aan ondernemers**

Multifunctionele plattelandsondernemers die op zoek zijn naar financiële participaties moeten rekening houden met de stringente eisen die op grond van de Wet Financieel Toezicht gelden en die door de AFM worden getoetst. Hierdoor kan in feite alleen voor relatief kleine initiatieven geld worden aangetrokken binnen een besloten kring of moet men juist werken met participatie van 50.000 euro of hoger. In alle gevallen is het aan te bevelen om zich voorafgaand zeer goed te informeren over de advies- en marketingkosten alsmede over de huidige zeer stringente juridische voorwaarden welke van toepassing zijn.

## **Aanbevelingen aan banken die overwegen hiermee aan de slag te gaan**

Zoals het er nu naar uit ziet, hebben in ieder geval Triodos Bank, ASN bank en Rabobank interesse om verder te gaan met ideeën genoemd in dit rapport. Banken die overwegen nieuwe fondsen of beleggingsvehikels te starten zouden, eventueel in samenwerking met de betreffende sectoren (zie hierboven) criteria moeten opstellen waaronder multifunctionele plattelandsondernemingen in aanmerking kunnen komen voor fiscaal interessante financiering. Tegelijkertijd kunnen de banken inventariseren welke bedrijven interesse hebben en zo een inschatting maken welke financieringsbehoefte bestaat. Van de andere kant zou men marktonderzoek kunnen doen om de interesse onder potentiële beleggers te peilen. Ook zouden banken klein kunnen beginnen, bijvoorbeeld in een bepaalde regio en/of met een fonds onder een paraplufonds.

## **Aanbevelingen voor het Ministerie van Financiën**

De groenregeling bleek succesvol. Opstellers van dit rapport pleiten voor heroriëntatie en het (deels) in standhouden van de heffingskorting. Tegelijkertijd pleiten wij voor het toekennen van een groenverklaring aan bedrijven die investeren in publieke goederen (natuur, landschap, recreatieve toegankelijkheid boerenland), in zorglandbouw en boerderijeducatie.

De wet financieel toezicht heeft als doel om beleggers te beschermen maar houdt nu ook innovatie tegen. Onderzocht moet worden of er uitzonderingen of vrijstellingen mogelijk zijn om tot nieuwe beleggingsvormen te komen. Zeker als het investeringen in grond betreft zijn de risico's van verlies beperkt.

Op grond van hetgeen in hoofdstuk 4 is beschreven over bestaande fiscale faciliteiten lijken de volgende aanbevelingen tot nader onderzoek of verruiming van fiscale faciliteiten kansrijk om investeringen in de multifunctionele landbouw te kunnen bevorderen:

1. Aanwijzing door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie van bedrijfsmiddelen in de multifunctionele landbouw waarop willekeurig kan worden afgeschreven. Hierdoor wordt mogelijk fondsvorming op relatief beperkte schaal, vergelijkbaar met de Scheepvaart en Film C.V.'s uit het verleden, fiscaal in voldoende mate aantrekkelijk;
2. Verruiming van de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting voor de verkrijging van cultuurgrond, zodat ook de verkrijging van de ondergrond met de bebouwing voor multifunctionele landbouw is vrijgesteld. Hierdoor wordt de kans op relatief kleinschalige financieringsmodellen, vergelijkbaar met Fagoed, mogelijk vergroot.
3. Een versoepeling of een opheffing van de beperkingen die nu vanuit de WFT kleinschalige initiatieven in de multifunctionele plattelandsondernemingen frustreren zoals hierboven beschreven onder "aanbevelingen aan ondernemers". Hierbij moet men onder andere denken aan het verruimen van het Besloten Kring principe.

## **Bijlage 1 Groenregeling 2010**

De nieuwe Regeling groenprojecten is op 30 maart 2010 in werking getreden. De gewijzigde regeling biedt nieuwe projecten een kans op groene financiering. Deze projecten lopen uiteen van behoud van natuur, bos en landschap, tot duurzame aquacultuur, duurzame energieopwekking, duurzame binnenvaart, ruimtelijke herstructurering van bijvoorbeeld bedrijventerreinen en duurzame utiliteit- en woningbouw.

De Regeling groenprojecten is in het leven geroepen om projecten te stimuleren die een positief effect op het milieu hebben. De overheid stimuleert deze projecten onder meer door de financiering van 'groenprojecten' aantrekkelijk te maken. Doordat de overheid een belastingvoordeel geeft aan 'groene' spaarders en beleggers kan de bank een lening met een lager rentetarief verstrekken voor een groenproject.

De bank vraagt, op basis van een projectplan van de ondernemer, een Groenverklaring aan bij Agentschap NL of Dienst Regelingen. Aanvragen op het gebied van natuur, biologische landbouw, duurzame landbouw en grondstoffen worden beoordeeld door het ministerie van ELI (voorheen LNV). De andere aanvragen worden door Agentschap NL beoordeeld. Agentschap NL of Dienst Regelingen geeft, na een positief oordeel, de groenverklaring af. De procedure duurt 4 tot 8, gemiddeld 5 weken. Wat betreft natuur en landbouw komen we volgende type projecten in aanmerking:

### **Natuur [categorie a]**

Projecten die waardevol zijn voor natuur en landschap. Het kan gaan om de aanleg of instandhouding van een bos of de ontwikkeling van stedelijk groen, om projecten die gericht zijn op landschapsschoon of (agrarisch) natuurbeheer, en bijvoorbeeld ook om milieueducatie of het aanleggen van faunabuizen.

### **Landbouw [categorie b en c]**

Het bevorderen van duurzaamheid in de agrarische sector. Het betreft hier specifieke onderwerpen, zoals het produceren of verwerken van biologische landbouwproducten, aquacultuur (diervriendelijk kweken van vis, schelpdieren en schaaldieren) en duurzame melkveehouderij. Ook tuinbouwkassen met een laag energiegebruik, die bovendien aan extra zware duurzaamheidseisen voldoen, vallen hieronder.

De volgende banken hebben een groenbank of groenfonds:

- ABN AMRO Groenbank, (010) 402 42 75, [www.abnamro.nl](http://www.abnamro.nl)
- ASN Groenprojectenfonds, (070) 356 93 37, [www.asnbank.nl](http://www.asnbank.nl)
- ASN Groenbank N.V., (070) 356 93 37, [www.asnbank.nl](http://www.asnbank.nl)
- BNP Paribas Groen Fonds, (020) 527 51 51, [www.fortisinvestments.com](http://www.fortisinvestments.com)
- ING Groenbank N.V., (020) 652 38 93, [www.ingbank.nl](http://www.ingbank.nl)
- Nationaal Groenfonds, (033) 253 92 55, [www.groenfonds.nl](http://www.groenfonds.nl)
- Rabo Groen Bank BV, (030) 213 06 78, [www.rabobank.com/mvo](http://www.rabobank.com/mvo)
- Triodos Groenfonds NV, (030) 694 27 02, [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl)
- Stichting NOTS RE Investments, (020) 305 91 08, [www.nots.nl](http://www.nots.nl)

### **De Wet Inkomstenbelasting 2001**

Particulieren die een groen waardepapier of aandelen in een groenfonds kopen, hebben recht op een fiscaal voordeel van 2,5% over dat 'groene vermogen'. Dat werkt als volgt: in box 3 wordt een vermogensrendementsheffing van 1,2% geheven over het netto vermogen, met een vrijstelling van € 20.661 (2010). Voor het groene vermogen geldt een extra vrijstelling van maximaal € 55.145 (2010). Voor fiscale partners is dat het dubbele bedrag. Dat scheelt dus al 1,2% belasting. Daarnaast geldt – tot hetzelfde maximum – een extra heffingskorting in de inkomstenbelasting. Deze wordt berekend door uit te gaan van 1,3% van de waarde van het groene vermogen. Samen met de vrijstelling in box 3 zou het maximaal fiscaal voordeel dus 2,5% bedragen.

Het kabinet dat in oktober 2010 is aangetreden heeft besloten om de 1,3 % extra heffingskorting in 4 stappen tussen 2011 en 2014 te laten vervallen. Daarna wordt het maximaal fiscaal voordeel dus 1,2% (geen vermogensrendementsheffing in box 3).

Bronnen: o.a. [www.senternovem.nl/groenbeleggen](http://www.senternovem.nl/groenbeleggen)



## **Bijlage 2    Natuurschoonwet (NSW) 1928**

### **Definitie**

In de NSW is een landgoed als volgt gedefinieerd:

'Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen – voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.'

Ook meer recente, architectonisch belangrijke panden kunnen voor de NSW in aanmerking komen. Het geheel dient in ieder geval gedeeltelijk met bos en/of natuurgebied te zijn omsloten; hiervoor zijn minimale oppervlakten bepaald.

Welke eigenaren van een NSW landgoed komen in aanmerking voor de fiscale voordelen? In principe gaat het om twee soorten eigenaren: natuurlijke personen en een aantal rechtspersonen (stichtingen, landgoed bv's etc.). Bij de laatste categorie zal het voornamelijk gaan om een zogeheten 'transparante NSW bv'. Het aantal aandeelhouders mag dan maximaal 20 personen bedragen, die via de NSW bv gezamenlijk eigenaar zijn van het landgoed en wiens werkzaamheden hoofdzakelijk (fiscaal jargon voor 70% of meer) bestaan uit het instandhouden van het eigendom. Bij de NSW bv is er fiscaal gezien geen sprake van aandeelhouderschap, maar van mede-eigendom. Voor landgoedeigenaren betekent dit dat zij alle voordelen van de NSW als natuurlijk persoon genieten.

### **Om welke fiscale voordelen gaat het?**

Deze kunnen betrekking hebben op:

- de erf- en schenkbelasting
- 
- de onroerende-zaakbelasting
- de overdrachtsbelasting en kapitaalsbelasting
- de inkomensbelasting (box 1: inkomsten uit werk en woning en winst uit onderneming en box 3: inkomsten uit sparen en beleggen)
- de vennootschapsbelasting

### Successierecht, schenkingsrecht en recht van overgang

Bij vererving of schenking hoeft over het NSW-landgoed geen dan wel beperkt successie- of schenkingsrecht betaald te worden. Ditzelfde geldt voor het heffen van het recht van overgang. Wel worden aan het bezit na de transactie specifieke bezitseisen gesteld. Er worden extra tegemoetkomingen verleend als de onroerende zaak is opengesteld voor het publiek.

### Inkomstenbelasting

Voor onder de NSW gerangschikte onroerende zaken is geen vermogensrendementsheffing (box 3) verschuldigd. Indien en voor zover de exploitatie normaal vermogensbeheer te boven gaat kan deze kwalificeren als het drijven van een onderneming en vindt heffing plaats in Box 1. In dat geval kan onder specifieke voorwaarden in voorkomende gevallen een beroep worden gedaan op de bosbouwvrijstelling en/of de landbouwvrijstelling.

### Onroerende-zaakbelasting (OZB)

Onder de NSW gerangschikte onroerende zaken die voldoen aan de bosnorm (zie 'de met houtopstanden bezette oppervlakte' verderop in dit artikel), zijn vrijgesteld van OZB met uitzondering van de daarop gebouwde eigendommen. Een gebouw eigendom dat tot woning dient en deel uitmaakt van een landgoed, wordt gewaardeerd naar de bestemmingswaarde. Dit is een lagere waardering dan in het economisch verkeer gebruikelijk is. Voor andere gebouwen, bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, geldt dit niet.

### Overdrachtsbelasting

Mocht de eigenaar zijn NSW landgoed verkopen, dan kan de toekomstige eigenaar het landgoed kopen zonder dat hij/zij over de koopsom overdrachtsbelasting is verschuldigd. Wel zal na de verkoop de NSW status bestendig moeten blijven. Een verzoek hiertoe moet binnen 6 maanden na verkrijging worden gedaan.

### Vennootschapsbelasting

Er is een vrijstelling voor lichamen waarvan de bezittingen hoofdzakelijk bestaan uit onder de NSW gerangschikte landgoederen en waarvan de werkzaamheden grotendeels (voor 70%) bestaan uit de instandhouding van die landgoederen. De overige werkzaamheden mogen niet worden aangemerkt als het drijven van een onderneming.

## ***De rangschikkingvoorwaarden***

### De oppervlakte van het onroerend goed

De minimum oppervlakte van een landgoed moet 5 ha bedragen. Een uitzondering hierop vormen de historische buitenplaatsen. Onder historische buitenplaats wordt een onroerende zaak verstaan waarop een buitenplaats is gelegen met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of historisch park (daterend van voor 1850) van tenminste 1 ha. Tevens valt een beschermd monument (wat niet het hoofdhuis hoeft te zijn) dat is ingeschreven in de monumentenwet 1988 hieronder.

### Aaneengesloten gebied

De onroerende zaak moet een aaneengesloten gebied vormen. Het kan voorkomen dat een onroerende zaak wordt doorsneden. Dit hoeft een rangschikking als NSW landgoed niet in de weg te staan. Voorwaarde is dat het geen inbreuk maakt op het natuurschoon en de eenheid van de onroerende zaak of de samenhang van de delen niet verstoort. Onverharde wegen, verharde wegen van maximaal 5 meter breed, niet geëlektrificeerde enkelsporen en waterlopen van maximaal 25 meter breed worden niet als een inbreuk op het natuurschoon beschouwd. Bij andere omstandigheden zal van geval tot geval een beoordeling plaats vinden.

### De met houtopstanden bezette oppervlakte

Het landgoed bestaat voor minimaal 30% van de totale oppervlakte uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen. Een willekeurige combinatie van beide terreintypen is ook mogelijk. Deze eis geldt niet voor historische buitenplaatsen kleiner dan 5 ha. Dit mag ook 20% zijn als voorts 50% uit natuurterrein bestaat. Wordt niet aan deze voorwaarden voldaan, dan nog kan het landgoed onder de NSW gerangschikt worden, indien het aantoonbare voornemen bestaat om het object te bebossen. Als binnen drie jaar aan de minimum eisen wordt voldaan, dan wordt het landgoed gerangschikt onder de NSW.

De bovengenoemde verruiming krijgt geen doorwerking naar de Onroerende Zaakbelasting (OZB)-faciliteit. Dit betekent dat alleen NSW-landgoederen met 30% houtopstanden of met 20% houtopstanden en 50% natuurterreinen in aanmerking komen voor de vrijstelling voor de onroerende zaakbelastingen op grond van de Gemeentewet. Ook komen deze landgoederen in aanmerking voor een vermindering van de WOZ-waarde voor gerangschikte woningen.

### Het soort gebruik dat van het landgoed wordt gemaakt

Doet zich op onderdelen van de onroerende zaak een omstandigheid voor die als een inbreuk op het natuurschoon moet worden aangemerkt, dan hoeft een dergelijke omstandigheid niet te betekenen dat rangschikking als landgoed in het geheel niet kan plaatsvinden. Wanneer de inbreuk zich beperkt tot een bepaald terrein, een opstal of een water, dan komt dat terrein, die opstal of dat water niet voor rangschikking in aanmerking.

### Omzoming van de landbouwterreinen

Landbouwterreinen dienen voor een bepaald percentage omzoomd te zijn met houtopstanden. Dit is afhankelijk van de oppervlakte tot een maximum van 20 ha. Houtopstanden die direct grenzen aan de te rangschikken onroerende zaak mogen ook dienen als omzoming voor de te rangschikken landbouwterreinen. Ze mogen echter niet als houtopstanden meetellen in de minimale 30% bezettingseis met houtopstanden of natuurterreinen.

### Openstelling van NSW landgoederen voor het publiek

Een landgoed kan zowel geheel als gedeeltelijk worden opengesteld voor publiek. Hiervoor gelden voorwaarden ten aanzien van oppervlakte, bebording, wegen en paden. Er kunnen delen (tijdelijk) worden afgesloten voor het publiek om redenen van privacy, natuur- en cultuurhistorische waarden en jacht.

### Vruchtgebruik of erfpacht

Als een onroerende zaak in vruchtgebruik of erfpacht is uitgegeven, zijn er twee zakelijk gerechtigden: de eigenaar en de vruchtgebruiker/erfpachter. In dit geval moet het verzoek om rangschikking door de vruchtgebruiker dan wel erfpachter worden gedaan en is deze tot het instandhouden van het landgoed verplicht. Uit het vruchtgebruik of de erfpacht vloeit het beheer en daarmee de instandhouding van het landgoed voort. Hoewel op naam van de eigenaar geen rangschikking kan plaatsvinden, kan hij wel belastingvoordelen genieten door de rangschikking van het landgoed op naam van de erfpachter of vruchtgebruiker.

### Gezamenlijke rangschikking

Gezamenlijke rangschikking is niet meer mogelijk. Elke onroerende zaak moet als landgoed afzonderlijk aan alle voorwaarden van rangschikking voldoen. Gezamenlijk rangschikking is alleen mogelijk in de vorm van een 'aanleunrangschikking' of 'samenwerkingsrangschikking' om op deze manier te kunnen voldoen aan de minimale oppervlakte-eis van 5 ha.

### Het verzoek om rangschikking onder de NSW

Een rangschikking kan op elk gewenst moment ingaan en geldt in principe voor onbepaalde tijd. Een verzoek tot rangschikking van uw onroerende zaak tot landgoed geschiedt via een vastgestelde procedure en op speciale formulieren. U kunt het LNV-Loket verzoeken om toezending van een aanvraagformulier NSW. U kunt hier ook terecht voor de 'Handleiding Natuurschoonwet 1928'.

### Aantekenen van bezwaar

Niet alle landgoederen kunnen in hun geheel worden gerangschikt conform het verzoek van de eigenaar. Onvoldoende houtopstanden of opstallen die inbreuk maken op het natuurschoon, of niet passen bij het karakter van het landgoed leveren vaak problemen op bij de (her-)rangschikking. Het is mogelijk bezwaar tegen de genomen beslissing te maken. Daarvoor hebt u 6 weken de tijd, een termijn waar strak de hand aan wordt gehouden.

### Beëindiging van de rangschikking

De rangschikking kan worden beëindigd door onttrekking op eigen verzoek, door aantasting van het karakter van het landgoed, of door vervreemding van het landgoed. Beëindiging van de rangschikking kan tot sancties leiden (naheffing van genoten belastingvoordeel in verleden).

Het rangschikken van het landgoed onder de NSW geldt in principe voor 25 jaar. Bij overlijden kan het landgoed overgaan in nieuwe handen, waarna opnieuw een periode van 25 jaar zal ingaan, indien men bij overerving gebruik heeft gemaakt van het fiscale voordeel voortkomend uit de NSW. Het termijn van 25 jaar gaat derhalve pas lopen bij het ontstaan van een fiscale claim.

Bron: [www.natuurbeheer.nu](http://www.natuurbeheer.nu), Deze website is een initiatief van de [Unie van Bosgroepen](#), het [Bosschap](#) en het voormalige [Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit](#) (LNV).

## ***Bijlage 3 Fagoed***

### ***Berekening van de vergoeding***

Fagoed financiert agrarische ondernemers tot een maximum van 70% van de vrije verkoopwaarde van de in te brengen landbouwgrond.

- De jaarlijkse vergoeding die u betaalt is een percentage van de hoofdsom.
- De hoofdsom is de koopprijs van de grond, vermeerderd met de overdrachtskosten.
- De overdrachtskosten bestaan uit kadastraal recht en notariskosten.
- Canon-percentages zijn beschikbaar vanaf 2,8%. Het percentage bij het aangaan van het contract blijft gedurende de looptijd ongewijzigd.

. De hoofdsom wordt jaarlijks waardevast gehouden door indexering met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie alle huishoudens.

### **Fiscaal aantrekkelijk**

Fagoed-financiering is een geïndexeerde geldlening. Daarom zijn transactiekosten, canon en indexering van de hoofdsom fiscaal aftrekbaar van de bedrijfswinst. Hierdoor vallen de jaarlijkse netto financieringslasten van Fagoed-financiering in veel situaties lager uit dan de financieringslasten van een hypotheek. Meer informatie hierover vindt u in ons overzicht van [fiscale aspecten](#) voor de erfpachter.

Fagoed was de eerste op de markt met deze vernieuwende vorm van erfpacht met terugkooprecht. Fagoed was een initiatief van de landbouworganisaties KNLC en KNBTB, die samen met enkele institutionele beleggers de Stichting Fagoed oprichtten. Daaruit is het beleggingsfonds Fagoed ontstaan. In de Raad van Toezicht hebben zowel vertegenwoordigers uit de agrarische sector als uit de beleggingswereld zitting.

Het commerciële, technische en administratieve beheer van de beleggingsportefeuille wordt uitgevoerd door Bestuurskantoor Fagoed BV. De directie van Bestuurskantoor Fagoed BV is opgedragen aan ARCADIS Ruimte en Milieu BV te Apeldoorn. De trustzaken zijn in handen van Amsterdamsch Trustee's Kantoor B.V.

bron: [www.fagoed.nl](http://www.fagoed.nl)

## **Bijlage 4 Informatie over film CV's**

Deze regeling voor de film CV was van kracht in de periode 2000 – 2007. In grote lijnen kwam het neer op privé-investeerders die bij een investering van 25.000 euro na goedkeuring van de fiscus op hun belastingaangifte mochten invullen dat ze 37.000 hadden uitgegeven. Wanneer je in de hoogste belastingschaal belasting had moeten betalen, was het belastingvoordeel op die 37.000 euro al bijna 18.000 euro. De investeerder kreeg minimaal 8.000 euro terug als minimum opbrengst uit de film wat de filmproducent moest garanderen, wat samen met het belastingvoordeel dus 26.000 euro werd. Bij een succes kon dit natuurlijk oplopen. Het filmproductiefonds schrijft kritisch over de regeling: uiteindelijk kwam het fiscaal voordeel op de voorgrond te staan "in plaats van een voorziening, een middel om films te produceren. Financiële instellingen spongen in dit gat, berekende onrealistische tarieven, gaven zich uit voor producent en de budgetten kregen waterhoofden. Tien jaar geleden afgekeurde scripts werden van zolder gehaald, afgestoft en geproduceerd. Na een aantal mislukkingen werd de regeling zo aan banden gelegd, met als bijkomend effect dat het niet meer functioneerde.

Bron: [http://www.filmproductiefonds.nl/faq/cv\\_regeling](http://www.filmproductiefonds.nl/faq/cv_regeling)

## **Bijlage 5 Modelcontract commanditaire vennootschap (cv)**

De [commanditaire vennootschap](#) (cv) is een bijzondere vennootschap, met beherende en commanditaire (stille) vennoten. Commanditaire vennoten zijn kapitaalverschaffer en houden zich niet bezig met het beheer en de leiding van het bedrijf. Zij kunnen het ingebrachte kapitaal verliezen, maar zijn in tegenstelling tot beherende vennoten niet hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van de cv.

### **Het cv-contract**

De beherende en stille vennoten gaan de cv aan via een mondelinge of schriftelijke overeenkomst. Het is sterk aan te raden om een schriftelijke overeenkomst aan te gaan, omdat een goed contract veel problemen voorkomt. In het contract staan bijvoorbeeld afspraken over:

- de duur van de overeenkomst;
- de namen en de inbreng van de beherende en stille vennoten (zoals geld, arbeid, onroerende zaken, machines);
- de vertegenwoordigingsbevoegdheid: mag elke beherende vennoot verplichtingen aangaan op naam van de vof, waardoor ook de andere beherende vennoten hoofdelijk aansprakelijk zijn?;
- de verdeling van winst en verlies;

- het einde van de cv: beëindiging door opzegging, overlijden, arbeidsongeschiktheid of andere omstandigheden? Regeling van de voortzetting en de financiële afrekening;
- de gang van zaken bij ziekte en arbeidsongeschiktheid;
- het concurrentiebeding;
- een geschillenregeling;
- de toetreding van nieuwe vennoten.

**Modelcontract:** de KvK biedt een gratis [modelcontract](#) aan voor de cv.

Bron; site Kamer van Koophandel

## **Bijlage 6**    *Gesprekspartners*

Gesprekken met:

- Willem Meijers, Nationaal Groenfonds
- Gertine van Vliet, Nationaal Groenfonds
- Piet van IJZendoorn, boer in Zeewolde
- Dorine Putman, ASN Bank
- Gerdt Kernkamp, ondernemer in Soest
- Joost Tersteeg, Wing consultants
- Christiaan Sijnen, Directeur Noordhuis Vastgoed Management
- Huub Keulen, Directeur Rabo Groenbank BV
- Jan van Beekhuizen, Sectormanager Rabobank Nederland
- Frederik van Beuningen, Teslin Capital Management BV
- Bas Rüter, Directeur Triodos Investment Management BV
- Lilian ter Doest, Specialist Groenfinanciering ABN AMRO Groenbank
- Coen van Beuningen, ondernemer in Doorwerth, Veld en Beek

Bijeenkomst: 16 december 2010 met:

- Bas-Jan Blom, Directeur beleggingen ASN Bank
- Willem Meijers, Nationaal Groenfonds
- Dorine Putman, ASN Bank
- Lilian ter Doest, ABN AMRO Groenbank
- Frank Loeff, Directeur Loverendale
- Arjan Monteny, Taskforce Multifunctionele Landbouw
- Ton van Balen, Dudok Bouw- en Vastgoedrecht
- Bart Pijnenburg, Mensenland

Bijeenkomst: 8 maart 2011 met:

- Janneke en Gerdt Kernkamp, initiatiefnemers van deze bijeenkomst en op zoek naar een landgoed voor werken en wonen met meerdere mensen;
- Yvonne de Rijcke, Voorzitter Stichting Pulsar Insituut/de Voorde en bezig met de ontwikkeling van Landgoed Roggebotstaete (Flevoland)
- Jacqueline van Voorthuizen, Private Banker
- Bart Pijnenburg, Mensenland