

Van dromen naar daden:

vrije grond

Vrije grond staat voor 'vrijgekochte' grond. De grond is uit privé vrijgekocht en het eigendom is ondergebracht in een 'onsterfelijke' rechtspersoon, zoals een Stichting. Iemand moet eigenaar zijn. De economische waarde en het eigendom is buiten de handel en buiten vererving geplaatst: de grond is 'vrij'. Zo kan grond over de generaties heen biologisch-dynamisch beheerd worden. Tekst | Helmer Wieringa en Maria

van Boxtel Foto | Dick Boschloo

Je kan geen wortelen telen of koeien melken zonder grond. En de grondeigenaar heeft betaald voor het eigendom van die grond. Grond heeft daarmee financieel gezien twee kanten. Grond is nodig voor de exploitatie van een boerenbedrijf. Daarnaast zit er vermogen in grond. Deze twee kanten onderscheiden, is belangrijk als we nadenken over vrije grond. In alle initiatieven zie je dat er afspraken zijn tussen de grondgebruiker en de grondeigenaar. Bij de één is de scheiding strikt (BD-Grondbeheer met erfpacht), bij een ander zit het dichter bij elkaar (Landcooperatie).

Belastingen, jaarrekening, of bewaken dat grond vruchtbaar blijft: het bezit van grond kost geld. Dus ook vrije grond kost geld voor de grond-rechtspersoon. In alle initiatieven betaalt de gebruiker die grondkosten. Indirect betaalt de consument: deze grondkosten zitten in de productkosten. Dus ook met koopprijs (bijv. met je groente-abonnement) kun je indirect meewerken aan vrije grond. Wie garandeert de investering in bodemvruchtbaarheid? De grond-rechtspersoon kan opleggen dat de grond vervolgens biologisch-dynamisch wordt gebruikt, met de Demeter-licentie als juridisch controlemid-

del. Dat doet bijvoorbeeld BD-Grondbeheer. Dan zou het investeren in de bodem logisch moeten zijn. Het investeren in BD kwaliteit moet de rechtspersoon zelf afspreken (en bewaken). En dat mag wettelijk: in erfpacht, pacht of grondgebruiksverklaring. Alle initiatieven vertrouwen op de BD-boer: door lage grondkosten moet er in de omzet ruimte zijn om te investeren in bodemkwaliteit.

Meer dan grond

Met vrije grond zijn we er nog niet. Aan grond zijn rechten verbonden. Je moet grond hebben om te mogen en te kunnen bouwen (veestal, bewaarschuur). Bij wie hoort dit 'recht'? BD-boeren hebben ook productierechten nodig, en in Nederland hebben deze rechten 'waarde', ze zijn handel: ze zijn een deel van het vermogen of de kapitaalgoederen geworden. Voor fosfaatrechten moet je als starter in Nederland flink betalen. Productierechten, mestrechten, milieuruimte en bouwrechten zijn een issue als je start of opvolgt. Hebben we ook BD-Productierechtenbeheer nodig?

Veel initiatieven gaan over grond, maar nauwelijks over gebouwen. BD-Grondbeheer ziet dat grond en erf met gebouwen bij elkaar horen: zij bezitten bij voorkeur ook de ondergrond van het erf. Gebouwen zijn via opstalrecht eigendom van de (erf)pachter en 'kosten geld'. Wat heb je aan vrije grond, als voor de gebouwen alsnog veel kapitaal opgebracht moet worden? Door het huidige fiscale systeem investeert een boer zijn winst voordelig in eigen grond

en eigen gebouwen. Bij de pensionering van de oudere boer, moet dat geïnvesteerde geld er weer uit om een pensioen te hebben. Vrije grond kan zelfs omgekeerd werken: het verleidt de boer om te investeren in gebouwen, voor meer handel, zorglandbouw of winkel 'om meer te verdienen' en als spaarpot voor pensioen. Als vrije grond leidt tot investeringen op het erf dan helpen we de continuïteit van de exploitatie niet echt. Leidt vrije grond dan tot nog een nieuw idee: participatie in gebouwen via BD-Gebouwenbeheer?


Van schenken naar lenen

Om grond vrij te kopen is veel geld nodig. Vanwege de hoge waarde gaat het aankopen van grond heel langzaam met schenkgeld. Veel nieuwe initiatieven werken daarom met leengeld. Obligaties, participaties en leningen versnellen het proces. Maar het zijn ook beleggingsproducten, die volgens fiscale regels rendement op moeten leveren. Leengeld leidt ertoe dat de pacht niet meer is gebaseerd op neutraliseren van de marktrente, maar dat de pacht die marktrente moet opbrengen! Bij leengeld ga je anders denken: ga je snel zijn en met een hypothecaire lening alvast de boerderij aankopen om later met inleg van de gemeenschap de lening weer af te betalen? Houdt je dan de al vrijgekochte grond goed gescheiden van de grond onder hypotheek, zodat er geen risico ontstaat? Allemaal lastige vragen waarmee de initiatieven worstelen.

Hoe kan je meedoen in de landbouw?

- Je kan biologisch-dynamische producten kopen van bedrijven die werken aan vrije grond, en zo bijdragen aan de langere termijn. Met je eigen kooppeld.
- Je kan deelnemen in het vermogen van een BD boerderij, met een eigen investering, aandelen in een coöperatie of participatie in een obligatielening. Je krijgt rendement voor je investering, soms in geld of soms in gezamenlijke gemeenschapsvorming. Dit kan met je eigen leengeld.
- Je kan deelnemen door te schenken. Met je eigen schenkgeld. Dat geld ben jij kwijt, maar je maakt er een voor jou belangrijk initiatief mee mogelijk. Kies voor vrije grond een stichting of coöperatie die dit tot doel heeft. Meerjarig schenken is fiscaal voordelig.

Nieuwe economie

De initiatieven doen iets wat niet gebruikelijk is, namelijk werken naar de neutralisering van de financiële grondwaarde en tegelijkertijd naar het opbouwen van de bodemvruchtbaarheid en daarmee bodemwaarde. En dat in een economisch systeem dat gericht is op opbouw van geldwaarde van grond! Waarop baseer je bij vrijkopen dan de waarde van grond? Geen waarde, agrarische waarde, verkeerswaarde? Nog lang niet alle vragen zijn beantwoord. BD-grondfondsen zijn een begin. Een BD-grondfonds kan minstens de verkeerswaarde neutraliseren, en is met een maatschappelijk doel in staat om de lange termijn te laten prevaleren. Dat kan een boerenbedrijf makkelijker overdraagbaar houden. En het geeft burgers de mogelijkheid om als gemeenschap 'om een boerderij heen' te gaan staan. Doe je mee? 

Helmer Wieringa en Maria van Boxtel

zijn ondernemende adviseurs en werken samen met andere partners in Land & Co. Zij zijn mede-initiatiefnemer van Landgilde,

het netwerk voor bedrijfsopvolging in de biologisch-dynamische landbouw. Maria is hoofdredacteur van deze Dynamisch Perspectief.

"Anders financieren is nodig voor starters en groeiers. En om dat slim aan te pakken als sector, samen met de banken, daar heb ik ook lol in."

