

REGINA

Intuïtieve kracht
Spin in het web

Lees meer over:

ERFPACHT

PRACHTIGE PROJECTEN

Landgoed Bleijenbeek

Consolidatie kasteelruïne

Beatrixhoeve Roermond

Appelaar Fijnaart

GOED

RENTMEESTERSCHAP!

Verbinding tussen economie en ecologie



“

ALS
RENTMEESTER
WEET IK
ECONOMISCHE
EN ECOLOGISCHE
BELANGEN
TE VERBINDEN

”

**IK HELP MENSEN EN INSTELLINGEN
MET GRONDVERWERVING,
BEHEERVRAAGSTUKKEN
EN (HER)ONTWIKKELINGSOPGAVEN
VAN GROND EN VASTGOED
IN HET LANDELIJK GEBIED.**

Regina Eijkenboom, rentmeester
regina.eijkenboom@outlook.com
06 53 47 08 47
www.reginaeijkenboom.nl

Dit magazine is een eigen uitgave van Regina Eijkenboom met beperkte oplage. Kopiëren mag, maar laat het even weten. Vraag ook Regina naar de digitale versie van dit magazine. Wil jij ook een blad maken? Neem even contact op met Marieke, wij helpen je graag. marieke@kairos-consultancy.com. Kijk ook op www.kairos-consultancy.com.

VOORWOORD

GOED RENTMEESTERSCHAP!

Wars van stilstand en verloedering wil ik graag helpen de wereld een stukje mooier te maken door het ontwikkelen en vitaal houden van het landelijk gebied. Vitaal houden betekent voor mij ook dat er bestaansrecht is voor diversiteit.

Opgroeiend op het platteland in het overgangsgebied tussen boerenland en bos, was ik me al van jongs af aan bewust welke verantwoordelijkheid het houden van dieren en het runnen van een agrarisch bedrijf met zich meebrengt.

In het contact met elkaar voelde je de harmonie met de natuurlijke omgeving, het landelijk gebied. Akkers met allerhande gewassen, elk seizoen veranderende kleuren, weilanden met vee dat dagelijks in en uit de stal ging, dagelijkse vaste rituelen, inspelend op het weer en de seizoenen, paden met landelijk verkeer, fietsers, wandelaars en ruiters.

In dat contact ligt voor mij de basis voor mijn passie voor het rentmeesterwerk en de verbondenheid met het belang van het platteland.

Ik zie de wereld als een complex systeem, met prachtige elementen om van te genieten, met ook bedrijvigheid en industrie die nodig zijn zodat we met alles en iedereen kunnen bestaan. Met zoveel dynamiek en complexe interacties gaat het vaak om het aan elkaar knopen en rijgen van verschillende belangen.

Vaak lukt het beter om de doelen te bereiken door ze in een groter verband te bekijken en na te gaan waar de weerstand en belemmeringen zitten. En hoe deze wellicht zijn weg te nemen door de mogelijkheden integraal te onderzoeken. En dat is wat ik graag doe.

In dit magazine laat ik zien wie ik ben en vertel ik over mijn passie voor het rentmeesterschap. Zodat u op uw gemak kunt bekijken of ik iets voor u kan betekenen.

Want nu mijn wens om zelfstandig te zijn in vervulling is gegaan, vliegt daar nog een grotere wens overheen. Samen met u en met vele anderen de opgaven in het landelijk gebied verder brengen, voor ons allemaal. Gaat u mee op avontuur?

Regina



IN DEZE REGINA

STERK VERBONDEN MET AGRARISCH GEBIED EN NATUUR COLUMN	8
SAMENWERKING COLUMN	10
PRACHTIGE PROJECTEN ERVARINGEN	12
LANDGOED BLEIJENBEEK PRACHTIG PROJECT	14
CONSOLIDATIE KASTEELRUÏNE BLEIJENBEEK PRACHTIG PROJECT	16
BEATRIXHOEVE ROERMOND PRACHTIG PROJECT	19
DE APPELAAR, FIJNAART PRACHTIG PROJECT	20
REGINA DOOR ANDERE OGEN FEEDBACK	22
KLEURRIJK IN BEWEGING COLUMN	26
WAAR KUN JE MIJ VOOR BELLEN? ADVERTENTIE	28
WAT IS UT LEAVE SJOËN MIJN LEVENSLIJN	30
ERFPACHT COLUMN	34
TYPISCH REGINA	36
OOK DIT BEN IK	38

STERK VERBONDEN MET AGRARISCH GEBIED EN NATUUR



Als rentmeester heb ik met vele partijen te maken. Werken met mensen in de agrarische sector, voelt altijd vertrouwd. In mijn jeugd was ik altijd buiten, opgroeiend op het platteland in het overgangsgebied tussen boerenland en bos.

Al van jongs af aan ben ik me bewust welke verantwoordelijkheid het houden van dieren en het runnen van een agrarisch bedrijf met zich meebrengt.

Gezinnen ontleenden hun bestaansrecht aan alles wat de agrarische exploitatie voortbracht. Hun volle zorg en aandacht ging uit naar het creëren van zo optimaal mogelijke omstandigheden. Ieder voor zich, maar wel in nauw contact met elkaar. Het landschap bestond uit akkers met allerhande gewassen, elk seizoen veranderde kleuren, weilanden met vee

dat dagelijks in en uit de stal ging. Dagelijkse vaste rituelen, inspelend op het weer en de seizoenen, maar ook nauw vervlochten met overige bewoners en recreanten. Hoewel er op het platteland diverse individuele partijen zijn, was er wel nauw contact met elkaar. We vonden elkaar in een heel actief verenigingsleven, ondernamen veel activiteiten, waarbij we als vanzelfsprekend van elkaar wilden leren en wilden presteren. En steeds voelde je de harmonie met de natuurlijke omgeving. Pony's en paarden waren een vanzelfsprekendheid in de agrarische omgeving, toen nog zonder poespas en luxe. Met de voeten op de grond.

Na mijn studie in Nijmegen ging ik als milieukundige aan het werk bij een rentmeesterkantoor in Limburg. Aan het einde van een werkdag kwamen de rentmeesters vaak op kantoor met

geweldige verhalen die ze meemaakten in het contact met de agrarische grondeigenaren in het werkveld. Prachtig vond ik dat.

Uit de verhalen herkende ik de aard van de betreffende ondernemers, open en echt, de betrokkenheid bij hun bedrijf en de daarbij horende belangen, de mentaliteit van “doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg”. De directeur zei tegen me “als je dat zo aanspreekt, ga dan je gang en ontdek de wereld als rentmeester”. Dat liet ik me geen twee keer zeggen, en ging op pad. Ik vond het geweldig om weer in het landelijk gebied actief te zijn, en in gesprek met boeren. In dat contact ligt voor mij de basis voor mijn passie voor het rentmeesterwerk, en de verbondenheid met het belang van het platteland.

Daar ligt de basis van mijn drijfveer, ik wil graag bijdragen aan het kwalitatief en duurzaam vitaal houden van het buitengebied.

Er spelen altijd diverse wensen en opgaven, waarbij steeds een passend evenwicht moet worden gezocht tussen meerdere belangen. Er is geen status quo, steeds verandert er van alles. Ik geloof dat de agrarisch ondernemers, zeker de grondgebonden agrariërs, daarbij een belangrijke rol spelen en steeds de passende balans willen blijven vinden. Met dat besef zijn ze van kleins af aan opgegroeid, het is ze met de paplepel ingegoten.

SAMEN WERKING

De relatie met mijn paard is voor mij hoe de ideale samenwerking voelt.

Samen bouw je langzaam een band op. Het begint met het organiseren van veiligheid en voorspelbaarheid, gezien vanuit het paard. Een vast patroon en ritueel zorgt ervoor dat het paard ten alle tijden erop kan vertrouwen dat het krijgt wat het nodig heeft.

De rolverdeling tussen ruiter en paard vraagt om heldere maar eerlijke spelregels. Aangezien het paard altijd sterker is, is de opgave om het paard te laten ontdekken dat de teamspirit comfortabel voelt en iets extra's geeft. Een samenwerking waarbij beiden afgestemd zijn op elkaar en rekening houden met elkaars wensen. Waarbij een regelmaat van samen inspannen betekent samen ontwikkelen. Juist deze ontwikkeling maakt dat beide trots zijn en genieten.

De opgave is afgestemd op het paard. Wat werkt voor dit paard. Voor mij betekent dat het beginnen met een belangstellende begroeting, en ook rekening houden met wat het paard niet zo prettig vindt. Zo krijgt het altijd een appel tijdens het opzadelen, voor geen enkel paard een favoriete gebeurtenis. Het enthousiasme komt pas zodra je met rijden begint. De ene keer een training, de andere keer een buitenrit door het bos. Tijdens het werk volgt een directe beloning als het iets nieuws goed begint uit te voeren. Als teken "goed gedaan". Na het werk volgt weer een beloning in de vorm van een appel, en ook een uitgebreide verzorging. Bijvoorbeeld een warme douche en een korte wandeling langs het grasveld. En ter afsluiting als ik vertrek altijd even afscheid nemen.

Het samen ontwikkelen tijdens de training gaat stapje voor stapje. Consequent aangeven wat je wilt, met veel geduld herhalen, motiveren om het te doen. Duidelijk zijn dat het wel moet gebeuren, ook al is het meestal best moeilijk. Het leerproces van verbeteren vraagt tijd. Belangrijk is een positieve respons direct te belonen, al is het met een hartelijk woord. Niet geprikkeld raken als het even niet lukt. Soms is het fysiek moeilijk, geef het paardenlijf de tijd om te wennen. En dan niet blijven doorvragen, maar iets anders gaan doen. Het paard gaat op een positieve manier begrijpen wat samen de bedoeling is. De training is gericht op het gymnastiseren van het paardenlichaam. Het paard te leren hoe het zijn lichaam met afdruk, schwing en elegantie kan bewegen.

Net als bij een atleet zullen de spieren van het paard zich ontwikkelen, het lijf kracht, souplesse en balans krijgen. De houding, de bouw, de huid worden mooier, en de bewegingen expressiever. Het geeft het paard een trots gevoel, het zelfvertrouwen groeit en dat laat het dan graag zien. En omdat je het samen stap voor stap hebt geleerd en voor elkaar hebt gekregen, voel je dat er een band groeit. Een band die is gebaseerd op vertrouwen en respect.

Niet zomaar iets voor lief nemen. Juist oprechte betrokkenheid en in harmonie aansluiting willen vinden met het paard, maken dat het paard positief op je aanwijzingen reageert en enthousiast is als het samen lekker gaat. Het ervaren dat de bewegingen steeds indrukwekkender worden, geeft een magistraal gevoel van verbondenheid. "Wij twee samen".

Paarden kunnen ook heel goed spiegelen. Als ik gehaast of gestrest ben en niet bewust in het moment, laat het paard merken dat dit niet oké is voor een fijne samenwerking. We komen dan samen niet in de optimale flow. Als we echter wel echt contact maken, brengt de onderlinge verbondenheid dat we samen dat tandje extra inspanning kunnen leveren. Juist die wisselwerking is waar ik zo van geniet. Het kost dan weliswaar fysiek veel energie, het geeft mentaal juist veel energie terug.

Na een week van intensief trainen gaan we op zondagochtend meestal lekker ontspannen in de natuur. Dan mogen we lekker de spieren oprekken en gaan flink galopperen door het Weerterbos. Zo mooi om te voelen hoe ook het paard daar enorm van geniet!

Door te begrijpen wat er gebeurt in het contact en de samenwerking met paarden, ben ik ook de parallellen gaan ontdekken in de relatie met mensen. Echte belangstelling, rustige benadering, duidelijkheid over verwachtingen, met enthousiasme uitdagen om die extra prestatie te leveren en ook ruimte te maken voor plezier.

De les van de paarden is deze basis mee te nemen naar de samenwerking met mensen. Weet je dit in de samenwerking met elkaar te vinden, ben ik ervan overtuigd dat deze niet alleen leuker wordt maar ook meer zal opleveren.

HET GAAT OM **OPRECHTE
BETROKKENHEID
EN IN HARMONIE AANSLUITING
WILLEN VINDEN** MET HET PAARD.

Ik ben ervan overtuigd dat als we deze basis meenemen naar de samenwerking met mensen het deze leuker maakt en meer oplevert.

“

Tot welke gebiedsprocessen
voel ik me aangetrokken?

Waar visie, daadkracht en
regie nodig zijn.

Dan gaat mijn energie
stromen om processen in
beweging te krijgen.

”

PRACHTIGE PROJECTEN

Opgaven in het landelijk gebied die vragen om een integrale aanpak met draagvlak bij diverse partijen, publiek en privaat, vergen altijd maatwerk.

Resultaten worden geboekt door het vinden van gedeelde meerwaarde, economisch en maatschappelijk, die duurzaam houdbaar is en transparant onderbouwd met feiten en cijfers. Creativiteit en doorzettingsvermogen zijn daarbij onmisbare eigenschappen.

In het landelijk gebied spelen met regelmaat transformatie-opgaven. Dergelijke functieveranderingen of (her)ontwikkelingen betekenen vaak niet alleen fysieke veranderingen. Tegelijkertijd worden daarmee ook andere belangen in de omgeving geraakt. Belangen die niet altijd of meestal niet in elkaars verlengde liggen. Aanleiding voor zo’n transformatie is vaak het toevoegen of wijzigen van een bepaalde functie. Nieuwe exploitatiemogelijkheden of kwaliteitsverbetering die waarde toevoegt aan een gebied, ook in economisch opzicht, of verbeteringen op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Opgaven met publieke en private wensen en belangen worden vaak aangepakt in de vorm van een gebiedsontwikkeling. Vanuit de opgaven die in een gebied centraal staan worden belanghebbenden als bewoners en gebruikers, en marktpartijen betrokken om in het proces te participeren. Marktpartijen en belanghebbenden kunnen met initiatieven komen, en overheden stellen voorwaarden en kunnen faciliteren. De kwaliteit van het gebied is dan een gedeelde verantwoordelijkheid en ook een gedeeld belang van publieke, private en particuliere partijen.

De belangen, kansen en aanknopingspunten in een gebied worden verkend en uitgewerkt in een gebiedsvisie. Met concepten en thema’s die weergeven waar het in dat gebied werkelijk om draait, en in welk opzicht het gebied zich de toekomst zal kunnen ontwikkelen. Om doelen in het gebied tot realisatie te brengen, worden strategie en aanpak bepaald, en plannen en ontwerpen gemaakt die “kloppen” voor dit gebied. Businesscases worden uitgewerkt, en succesbepalende factoren bepaald. Trekkers en facilitators gaan aan de slag om een **proces in beweging** te krijgen.

Gebleken is dat het slagen van zo’n gebiedsopgave gebaat is bij een gebalanceerd gebiedsproces, waarin vooraf wordt onderzocht of er gedeelde voordelen zijn te behalen bij belanghebbende partijen in het gebied. Het vergroot de kans dat meerdere partijen in actie komen om het complexe veranderingsproces in gang te zetten, en te houden. In zo’n proces kunnen ook mogelijke risico’s en belemmeringen geïdentificeerd worden, waarvoor in het ontwerpproces gezocht kan worden naar oplossingsrichtingen om die zo goed mogelijk te ondervangen. Het draagt bij om het veranderingstraject, planologisch en uitvoeringstechnisch, zo goed als mogelijk te stroomlijnen.

Zo’n gebiedsproces is steeds en opnieuw communiceren, informeren, verkennen, puzzelen, berekeningen maken,

afwegen, voorstellen uitwerken, stroomlijnen en weer terugkoppelen.

In de praktijk blijken dergelijke gebiedsontwikkelingen complex te zijn en veel tijd in beslag te nemen. Het is een zoektocht naar passende, gebiedseigen oplossingen, met functies en bestemmingen die aansluiten bij reële markt- en exploitatiekansen. Een zoektocht die vraagt om **creativiteit, doorzettingsvermogen en nieuwe manieren van samenwerken**. Waar juist door het bundelen van krachten en co-creatie meer wordt bereikt, in efficiëntie en in effectiviteit. Het vermogen tot verbinden en organiseren zijn onmisbaar bij dergelijke opgaven.

Tot dit soort gebiedsprocessen voel ik me aangetrokken. Waar **visie, daadkracht en regie** nodig is. Dan gaat mijn energie stromen om het proces in beweging te krijgen, zelfs als het muurvast zit. Een zoektocht beginnen, en luisteren naar betrokkenen. Wat maakt dat zij er een lange termijn meerwaarde in herkennen. Dat kan iets zijn waar ze trots op zijn of van kunnen genieten, of iets wat bijdraagt aan het verdienen van een goede boterham, of het genereren van een beter rendement.

Vanuit visie en strategie gebiedsprocessen in beweging krijgen, als regisseur richting geven en diverse partijen meenemen, concrete projectvoorstellen uitwerken tot en met het tot stand brengen van overeenkomsten tussen partijen. Daar ligt mijn kracht, in de regie van **zaaien tot oogsten**.

In dergelijke opgaven kunnen bijvoorbeeld kavelruil-processen naar voren komen, herbestemmingen van bestaande gebouwen of nieuwbouwkansen. Het kan ook gaan om de aanleg van infrastructurele voorzieningen, verbeteringen op het gebied van de waterhuishouding of landbouwkundige exploitatie en natuur- of recreatieve ontwikkelingen.

Bij grotere gebiedsopgaven zijn overheden of publiek/private samenwerkingsverbanden meestal opdrachtgever voor zo’n gebiedsregisseur, of strategisch omgevingsmanager. Ongeacht wie opdrachtgever is -publiek of privaat- het redeneren en handelen vanuit het bredere belangenkader en de doorkijk naar het lange termijneffect drijft me. Het maakt me blij als een tevreden eigenaar/exploitant zijn draai vindt in een kwalitatief veranderd gebied, want de tevreden exploitant met zijn lange termijn belang is cruciaal voor het vitaal houden van het gebied.

Ontwikkeling

LANDGOED BLEIJENBEEK

De gebiedsontwikkeling van een landgoed is vaak een langjarig traject met een organisch procesverloop. Zo ook voor landgoed Bleijenbeek, in de kop van de provincie Limburg. Toen ik als rentmeester van a.s.r. bij dit landgoed betrokken raakte lagen er 5 pachtboerderijen verspreid over het gebied, waarbij de landbouwgronden als het ware in een wig in Nationaal Park De Maasduinen lagen. De agrarische bedrijven hadden een weinig rooskleurig perspectief. Kleinschalige bedrijven, gelegen op arme zandgrond, omringd door een groot natuurgebied en niet meer toekomstbestendig ingericht.

Toen ik dit landgoed in beheer kreeg, was er weinig ‘leven’ en trots in het gebied. De tijd had er stil gestaan. In het midden lag een gebombardeerde kasteelruïne die steeds verder verloren ging. Vanuit het belang van de eigenaar van het landgoed, gericht op duurzame waardegroei en een gematigd maar stabiel langjarig rendement, ben ik aan de slag gegaan.

Ik ging op zoek naar alle belangen die in dit gebied speelden. De Gemeente had belang bij vervanging van het verouderde bestemmingsplan en een recreatieve kwaliteitsimpuls voor de regio. De Provincie wilde de natuurgebieden graag robuust aan elkaar verbinden. Het Waterschap wilde de beek dwars door het landgoed weer natuurlijk laten meanderen. En zo verder. Voordat er in het landschap ook maar iets veranderde, is achter de schermen veel gebeurd. Gesprekken aan de keukentafel bij de pachters, de agrariërs in het gebied. Gesprekken aan de bestuurstafel van Provincie en Gemeente om planologische medewerking aan de landgoedontwikkeling te onderzoeken, zodat er **naast risico's en investeringen ook passende kostendragers en kansen voor waardegroei zouden ontstaan.** En gesprekken met de natuur behorende instanties, als naastgelegen grondeigenaren.

Op basis van het ontstane draagvlak is daarna stapsgewijs de landgoedontwikkeling in gang gezet. Met de pachters hebben we overeenkomsten gesloten, een aantal besloten het bedrijf te beëindigen, en een enkele zette het bedrijf op basis van de getroffen regeling voort op een andere locatie. De vrijkomende landbouwgronden zijn voor een groot deel in erfpacht uitgegeven voor de ontwikkeling en

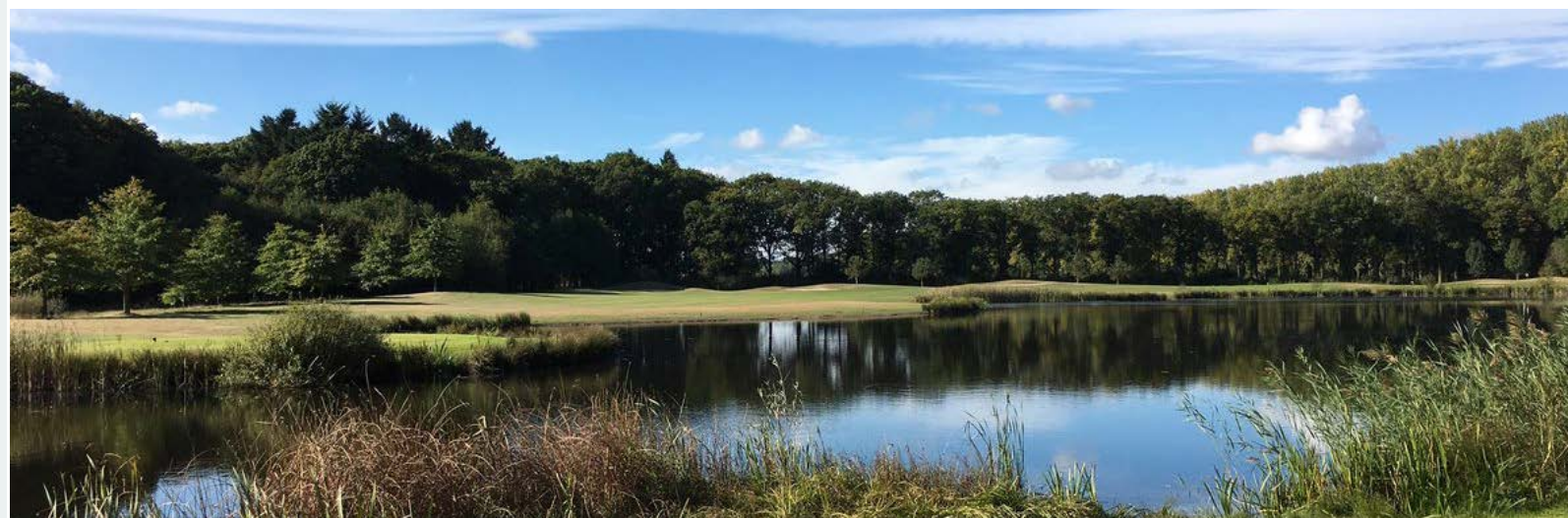
exploitatie van een fraaie golfbaan. Deze is heel extensief aangelegd, met veel nieuwe natuur. Bij de ontwikkeling van de golfbaan zijn veel dwarsverbanden getrokken, zoals met het Waterschap. Ook later, bij de aanleg is werk met werk verricht, zodat de beek prachtig mooi in dit nieuwe landschap ging meanderen.

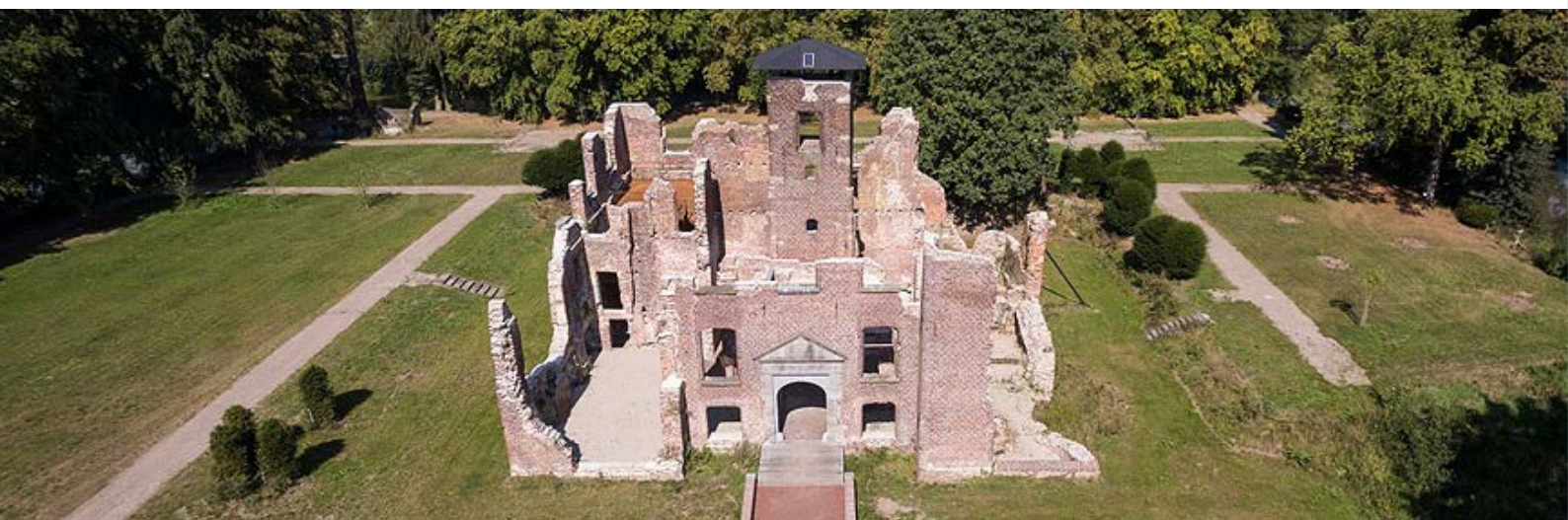
Tijdens dit proces heb ik steeds de relatie met het integrale geheel van de gebiedsvisie opgezocht. Telkens was ik me bewust van de **kracht van samenspel**. Dat betekent ook weten **waar en wanneer de expertise van anderen nodig is, en daar op te vertrouwen.** Daar bleef ik dan zelf op de achtergrond. Ik wilde oog blijven houden voor de kwaliteitsverbetering van het gehele gebied, ondersteunend aan de landgoedontwikkeling met ruimte voor de toekomstige functies in de voormalige boerderijen van het landgoed en de nieuw te ontwikkelen woningen met zorgconcept. Daarvoor moest de onderlinge samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen van de integrale landgoedontwikkeling gewaarborgd blijven.

De ligging van het landgoed, aan de oostzijde van de Maas in de kop van Noord-Limburg en grenzend aan NP De Maasduinen, speelde uiteraard ook een rol in de haalbaarheid. Ik ben dan ook veel weerstanden tegengekomen in de loop van de jaren, moeizame worstelingen om iets in beweging te krijgen. Een lange tijd van stilstand in dit gebied had een bepaalde starheid gebracht. Om dit vlot te trekken kwamen op het snijvlak van conflicterende belangen ook emotionele momenten en persoonlijke conflicten naar boven. Mijn collega's destijds en ook mijn thuisfront spiegelden me als ik te zeer betrokken was. Stap voor stap kwam het in beweging en werden tussentijdse mijlpalen behaald, die mensen blij en trots maakten. Langzaam veranderde de uitstraling van het gebied. Het begon weer **cohesie en vitaliteit** uit te stralen, **meer mensen begonnen ervan te genieten.** Dat dit heeft kunnen slagen zonder het kader van rendement en risicoprofiel uit het oog te verliezen, heeft bijgedragen aan het creëren van draagvlak voor de rol van ondernemende belegger. Het mooiste moment vond ik de ontdekking dat ook voormalige pachters zich volledig thuis voelden in de nieuwe omgeving, en actieve en betrokken leden van de golfclub waren geworden.



LANGZAAMAAN VERANDERDE DE
UITSTRALING VAN HET GEBIED.
HET BEGON **VITALITEIT** TE KRIJGEN, MEER
MENSEN BEGONNEN ERVAN TE GENIETEN.





CONSOLIDATIE KASTEELRUïne BLEIJENBEEK

De beoogde consolidatie van de kasteelruïne op het landgoed Bleijenbeek, vroeg om een flinke investering en dit was door de economische crisis die op dat moment gaande was niet realistisch. Daarop werd een ANBI-stichting opgericht. Voor deze stichting stond voorop dat de **consolidatie niet op zichzelf zou staan, maar zou moeten leiden tot een exploitatiemodel, waardoor de ruïne in de toekomst in haar eigen onderhoud zou kunnen voorzien**. Een kleinzoon van de laatste kasteel eigenaar werd voorzitter. Zelf nam ik ook plaats in het bestuur en nam ook de rol van penningmeester op me. We maakten duidelijke afspraken met het oog op mijn ‘dubbele pet’. Van a.s.r. kreeg de stichting een ruim startkapitaal mee om de kosten van de opstartfase te kunnen betalen. Met een klein daadkrachtig bestuur zijn we aan de slag gegaan met onze missie, de consolidatie van historische buitenplaats kasteelruïne Bleijenbeek.

Eerst maakten we plannen. In samenspraak met onder meer Gemeente, Provincie, RCE, architecten en landschapsarchitecten hebben we de geschiedenis van het kasteel bestudeerd en besloten welk tijdsbeeld we terug zouden halen. Het werd de periode net voorafgaand aan het moment dat het als kasteel verloren ging, het bombardement door de Engelsen aan het einde van WO II. In het belang van de consolidatie moest eerst het fundament van de ruïne worden hersteld. Daarna was de toren aan de beurt. Die was er ernstig aan toe. De stichting ontving veel steun van allerlei fondsen en particulieren, maar met name provincie en gemeente steunden het doel van de stichting, steeds fasegewijs en op basis van cofinanciering.

We organiseerden een symposium om ervaringen te delen met deskundigen op een breed vlak, zodat we daaruit lering zouden trekken. Daarna hebben we een werkgroep geformeerd met belanghebbenden in de directe omgeving, een soort **gebiedscoalitie om de onderlinge belangen helder te krijgen, een breder draagvlak** in de gemeenschap te creëren en met het oog op de exploitatiefase de **krachten te bundelen**. Met deze werkgroep en experts hebben we de herbestemmingsmogelijkheden onderzocht. Er kwamen haalbaarheidsonderzoeken, ontwerpschetsen en

exploitatieopzetten waarmee we de boer opgingen voor financiële steun. Het lukte. Mede dankzij de **Gemeente en de Provincie, private partijen en fondsen**. Daarna kwamen de vergunningsaanvragen, en het hele rataplan aan bijkomende onderzoeken.

Flexibiliteit is in het gehele project van groot belang geweest. Dat heb je met zo’n ruïne. Niets is van tevoren voorspelbaar. Langzaam leek de ruïne zich weer te durven tonen. Ze trok steeds meer aandacht in de omgeving. Maakte gesprekken los, niet altijd alleen maar positief, want het geld dat erin was gestoken had ook naar het plaatselijke zwembad kunnen gaan.

Het was een intensief project dat slaagde door de plezierige en **harmonieuze samenwerking binnen het bestuur**, op basis van een duidelijke taakverdeling en onderling vertrouwen. Een **kleine club piraten met een inspirerende missie**, namelijk dit stukje cultuurhistorie in de Maasduinen weer levendig en beleefbaar te krijgen. Naarmate de consolidatie vorderde bleek dat Stichting Het Limburgs Landschap het beste paste als toekomstige exploitant voor dit gebied. In 2016 hebben we de grootste consolidatieprojecten afgerond, is de historische buitenplaats in zijn nieuwe elan geopend en is het gebied overgedragen aan stichting Het Limburgs Landschap. Deze zal zorgdragen voor het beheer en onderhoud, het openstellen voor publiek en het verzorgen van evenementen en rondleidingen. De stichting zorgt nog voor de aanleg van water en stroom op het terrein om dit te faciliteren.

Het consolidatietraject van de kasteelruïne heeft de **ontwikkeling van het landgoed**, waarvan het al eeuwen het historisch middelpunt was, weer een **kloppend hart** gegeven. Een landmark in de regio. Het heeft de aantrekkingskracht van het gebied vergroot, waar dit jaren daarvoor al was ingezet door de ontwikkeling van het fraaie landschap waarin je ook nog kunt golfen, en een paviljoen waarin iedere bezoeker van het landgoed kan genieten van een hapje en een drankje. Het is de basis geworden voor meer cohesie en samenwerking, en voor de organische groei van dit landgoed.



“

Sjraar van Beek over de rol van Regina

Enkele jaren geleden was ik voor ons bedrijf met schaapskuddes Landschapsbeheer De Wassum een nieuwe thuislocatie aan het zoeken. Tot dan toe had ik een gehuurde stal maar het werd tijd voor een locatie met meer uitstraling. Op enig moment werd ik getipt dat voor de Beatrixhoeve een nieuwe eigenaar gezocht werd. Spoedig kwam ik in contact met Regina als rentmeester bij a.s.r.. Regina was destijds nauw betrokken bij de herontwikkeling van de Beatrixhoeve, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Midden-Limburg. Regina was de projecttrekker die in overleg met gemeente en provincie voor een passende functie voor de boerderij moest zorgen. De bijhorende landbouwgronden moesten natuur worden en de bestemming van de boerderij moest in die groene omgeving passen. In samenwerking met haar werd het plan ontwikkeld om het voormalige melkveebedrijf om te zetten naar een educatieve schapenboerderij. Naast duurzaam stallen voor de schapen in de winter moest er veel aandacht komen voor natuurontwikkeling, educatie, toerisme en zorg.

Al met al geen eenvoudige opgave, deze herontwikkeling. Te meer toen er ook een flinke historische bodemverontreiniging aan het licht kwam. Daarbij was de recente economische crises toen op zijn diepst en dat maakte slagvaardig investeren moeilijk.

Door de creatieve inzet van Regina werd in de loop van

2015 uiteindelijk een oplossing gevonden in een koop van de opstallen door ons bedrijf en een vestiging van een erfpandrecht op de 15 ha huiskavel. a.s.r. bleef daarbij eigenaar van de grond en wij konden aan de slag. Er kwam een uitgebreide omgevingsvergunning voor het houden van 672 schapen, het inrichten van een ontvangstruimte met ondersteunende horeca en de toezegging om 5 vakantiewoningen te mogen realiseren.

Uiteraard regelde Regina de lange termijn uitgifte van de erfpacht met voor beide partijen goede uitgangspunten. Belangrijk bij dit hele proces was de uiterst positieve rol van Regina. Zij luisterde echt naar wat wij wilden. En dat met haar kenmerkende enthousiasme en gedrevenheid. Zij was het die de handen op elkaar kreeg binnen de toch enigszins traditionele ASR voor de lange termijninvestering in dit niet alledaags object en aparte exploitatiemodel. Het heeft mij aangenaam verrast. Inmiddels begint de duurzame omvorming van de Beatrixhoeve echt gestalte te krijgen. De stallen en boerderij zijn verbouwd en de ontvangstruimte met horeca gaat deze zomer open. Komend jaar wordt gestart met de bouw van de vakantiewoningen. Voor informatie over project zie www.Schapenbegrazing.nl/beleef-de-beatrixhoeve

Als je het mij vraagt. Regina is top.



Belangrijk bij dit hele proces was de uiterst positieve rol van Regina. Zij luisterde echt naar wat wij wilden.

”

BEATRIXHOEVE, ROERMOND

Een voormalig melkveebedrijf, ernstig verwaarloosd. In de beleidsplannen waren de landbouwgronden aangewezen voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Als agrarisch bedrijf was de hoeve niet meer functioneel of rendabel te maken. Het ontwikkelingsperspectief ontbrak zo dichtbij NP De Meinweg. Vanwege haar karakteristieke uitstraling was de Beatrixhoeve wel de moeite waard om te behouden en nieuw leven in te blazen. Na een lang traject is het bedrijf omgevormd naar een educatief schapenbedrijf, met kleinschalig recreatief medegebruik.

De herontwikkeling van de Beatrixhoeve is destijds opgenomen in een groter gebiedsontwikkelingsprogramma in de regio. In een samenspel van publieke en private sturing werden de projectdoelen voor de gebiedsontwikkeling uitgekristalliseerd. Ik maakte kennis met Sjraar van Beek van Landschapsbeheer De Wassum, dat in de omgeving al veel begrazingsprojecten had. Hij zag wel iets in een thuislocatie waar zijn schaapskuddes zouden kunnen overwinteren. De schapen zouden daar in het vroege voorjaar kunnen aflammeren, om van daaruit weer erop uit te kunnen trekken.

Ondanks het verkregen planologisch draagvlak voor de herontwikkeling was het nog een behoorlijke zoektocht om een goed perspectief te vinden dat paste binnen provinciaal en gemeentelijk beleidskader en aansloot bij de maatschappelijke doelstellingen van het gebied. Tegelijkertijd moest het ook ruimte bieden voor de ondernemersideeën van De Wassum. Parallel daaraan was het zaak dat de voorwaarden waaronder De Beatrixhoeve in erfpacht uit werd geven aan De Wassum goed aansloten bij de uitgangspunten van de grondeigenaar. Voor de belegger moest het uitpakken als een solide, lange termijn investering. Het doel was erfpachtsvoorwaarden uit te werken die zowel bij de aanvangssituatie pasten, alsook voor beide partijen heldere aanknopingspunten boden in het geval van bredere recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst.

Voor de uitvoering van de natuurontwikkeling werd aansluiting gezocht bij Provincie Limburg als eigenaar van de naastgelegen gronden, waardoor er een integraal inrichtingsplan voor het hele gebied tot stand kwam. Vervolgens bleek de Gasunie dwars door het gebied een nieuwe gasleiding te willen leggen. Een extra partij om mee samen te werken. In nauwe afstemming met het Waterschap zijn ook de hydrologische effecten van de omvorming naar vernattende natuur goed onderzocht en gaandeweg gemonitord. Geen eenvoudige opgave. De Beatrixhoeve zelf moest natuurlijk te allen tijde droge voeten houden. Vervolgens is de natuurontwikkeling als integraal project uitgevoerd, waarvoor de regie in hand van één instantie werd gelegd. Het hele gebied is toen op de schop gegaan.

Nu, een paar jaar later, heeft het gebied zich ontwikkeld tot een bijzonder fraai natuurgebied met een prachtig ven. Na een stapsgewijze verbouwing begint de gedaantewisseling van de Beatrixhoeve echt gestalte te krijgen. Binnenkort kun je mooi vertoeven en verblijven tussen de schaapskuddes. Een verbetering van de recreatieve ontsluiting zou bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebied waardoor het als overgangsgebied van stad naar natuur nog beter tot zijn recht komt. Wie weet wordt dat de volgende stap in de gebiedsontwikkeling. Al met al een succesvol voorbeeld van een publiek, private samenwerking, op het raakvlak van natuur, recreatie en duurzame landbouw. Trots dat ik hieraan heb mogen bijdragen, van stip aan de horizon naar bloeiende knop.

EEN SUCCESVOL VOORBEELD VAN EEN PUBLIEK, PRIVATE SAMENWERKING, OP HET RAAKVLAK VAN NATUUR, RECREATIE EN DUURZAME LANDBOUW



DE APPELAAR, FIJNAART

Hoe om te gaan met het volgende dilemma: Een regulier verpachte typisch West-Brabantse hoeve, waarvan de pachter zeker nog niet toe is aan pensioen maar mogelijk geen bedrijfsopvolger heeft. De verpachter als lange termijn belegger bij het beleggingsobject betrokken wil blijven. En nabijwonende agrarisch ondernemers behoefte hebben aan schaalvergroting in een gebied met weinig grondmobiliteit.

Super om daar op zoek te gaan naar een weg om bij uiteenlopende belangen van drie verschillende partijen een passende balans te vinden.

Binnen de eigen organisatie betekent dit mensen meenemen in het proces. Iedere stap en keuze transparant onderbouwen vanuit verschillende invalshoeken op basis van hold-sell analyse, rendementsberekeningen, waarderingsgrondslagen, marktverkenningen en risicoanalyses.

Buiten in het werkveld met de betrokken agrariërs en hun adviseurs de zoektocht aangaan, en een passende match vinden tussen verschillende belangen. Vervolgens de overeenstemming uitwerken in juridische documenten.

Op basis van een creatief onderling samenspel zijn we gekomen tot een maatwerkoplossing met drie winnaars. De pachter was in de gelegenheid de hoeve die al generaties door de familie werd gepacht te kopen. De boer van de toekomst kon een klein gedeelte van de gronden kopen en het merendeel in erfpacht verkrijgen. En de belegger kon een meerwaarde realiseren en hield een veiliger belegging over met een hoger rendement. Daarnaast kon de bestaande toekomstgerichte klant worden geholpen met zijn groeiambities.

And above all,
watch with glittering eyes
the whole world around you
because the greatest secrets
are always hidden
in the most unlikely places.

THOSE WHO DON'T
BELIEVE IN MAGIC
WILL NEVER **FIND IT**

Roald Dahl

“ REGINA DOOR ANDERE OGEN

De afgelopen jaren hebben we Regina leren kennen in haar hoedanigheid als rentmeester van a.s.r.. Ons agrarisch familiebedrijf in Huissen (Gelderland) huurt al tientallen jaren grond van a.s.r.. Na de vele erg zakelijke contacten die we hebben gehad met de diverse voorgaande rentmeesters van a.s.r., was de eerste ontmoeting met Regina erg verfrissend. Daar kwam een vlotte pittige dame de keuken binnen stappen, zelfverzekerd en benaderbaar.

De gesprekken die volgden waren steeds prettig. Regina heeft dat typische zuidelijke karakter waardoor je het gevoel krijgt een gelijkwaardige gesprekspartner te zijn. Naast haar deskundigheid is dat karakter volgens ons ook haar kracht. Partijen bij elkaar brengen, oplossingsgericht werken en haar kennis van de agrarische wereld horen daar ook bij.

Als oud rentmeester van a.s.r. en ondersteund door onze eigen ervaringen verwachten wij dat de hulp van Regina voor allerlei zaken ingeroepen kan worden. Bij grondtransacties, geschillen tussen verpachter en pachter, maar ook als aanjager en bemiddelaar bij kavelruilprojecten. Het beheren van gronden voor zowel particulieren als overheden zal aan Regina veilig toevertrouwd zijn.

Wij denken dat Regina als een amazone alle hindernissen zal nemen, misschien een keer een balkje eraf gooiend, maar uiteindelijk de eindstreep succesvol zal bereiken.



FAM. WILLEMSSEN

De familie Willemssen wenst Regina Eijkenboom veel succes.

Antoon Willemssen (64 jr) Allart Willemssen (29Jr) Theo Willemssen (63jr). In Huissen hebben wij 153 ha landbouwgrond voor een melkvee-houderij met 170 stuks melkvee en 120 stuks jongvee, en tevens een nertsenhouderij met 5800 fokteven met bijbehorende pups. In Gendt hebben we een jongvee opfokbedrijf met 27 ha akkerbouw.

PARTIJEN BIJ ELKAAR BRENGEN,
OPLOSSINGSGERICHT WERKEN EN HAAR
KENNIS VAN DE **AGRARISCHE WERELD**,
DAT IS HAAR KRACHT

ERIK SOMSEN



voormalig directeur
Landelijk Vastgoed
a.s.r. real estate

CREATIEF MET GROEN VASTGOED

Als ervaren rentmeester kan Regina Eijkenboom meedenken met opdrachtgevers en adviseren op het gebied van vastgoed in het landelijk gebied en het overgangsgebied tussen stad en platteland.

In de afgelopen jaren heeft zij veel ervaring opgedaan met het coördineren van projecten in het kader van gebiedsontwikkeling, het uitvoeren van taxaties, pacht en erfpacht, aan-en-verkoop en beheer van landelijk vastgoed.

De toegevoegde waarde voor opdrachtgevers om Regina als rentmeester in te schakelen is, dat zij kan helpen om ambities en plannen waar te maken. En om duurzaam waarde te kunnen creëren met grond en vastgoed, dat zowel financieel als maatschappelijk rendement op lange termijn oplevert. Als rentmeester NVR is zij goed op de hoogte van beleid, regelgeving, inhoudelijke, financieel-economische en juridische aspecten met betrekking tot vastgoed in de landelijke omgeving.

Regina is enthousiast en creatief in haar manier van werken, dat in veel gevallen tot verrassende oplossingen heeft geleid. Zij zoekt de samenwerking met anderen graag op. Daarbij houdt zij rekening met de belangen van de verschillende partijen. Of met andere woorden: Regina is als rentmeester veelzijdig en creatief met groen vastgoed.

GERRIT VAN DAALEN



Al meer dan 100 jaar wordt er door de familie G.A van Daalen een boerenbedrijf gerund, met thuisbasis in Uitwijk, bestaande uit een akkerbouw, melkveebedrijf, stierenmesterij en aannemersbedrijf. Het areaal akkerbouw is circa 300 hectare, waar aardappelen, wortelen, knolselderij en rode bieten worden geteeld, en voor de vruchtwisseling graszaad en tarwe. De melkveetak bestaat uit circa 150 koeien en 50 stuks jongvee, waarvoor ook maïs en gras wordt geteeld. De stierenmesterij bestaat uit circa 70 dieren. De akkerbouwproducten worden verwerkt in onze eigen SKAL-gecertificeerde wasserij, waar we ook (biologische) producten van derden verwerken.

NET ALS WIJ, IS OOK ZIJ
STEEDS GERICHT OP
KWALITEITSVERBETERING
VOOR DE **LANGE TERMIJN**

”

KEES DINGEMANS



Vanuit jarenlange ervaring met Regina Eijkenboom als rentmeester weet ik dat zij zeer kundig is in haar vak. Ze is accuraat, flexibel en vooruitstrevend en voor ons altijd een gesprekspartner waar je echt wat aan hebt.

Wat prettig is, is dat Regina meedenkt vanuit jouw eigen bedrijf. Wat is het beste voor jouw onderneming? Ze schakelt snel en denkt niet in problemen maar in mogelijkheden, zonder de realiteit uit het oog te verliezen. Haar standpunt is altijd helder en eerlijk.

We hebben in het verleden Regina ingeschakeld voor erfpachtzaken en grondruil. Ze heeft een grote deskundigheid van zaken, weet waarover ze spreekt. Ze kent de agrarische wereld op en top en de wetgeving die daar bij hoort.

LANDBOUWBEDRIJF DINGEMANS

Akkerbouwbedrijf van Kees, Desi en Martijn Dingemans, met bouwplan van 420 ha grond, waarvan 300 ha in eigendom. Drie bedrijfslocaties: twee in Heijningen en één in Dinteloord. Afslibbaarheid van de grond varieert van 25-60 procent.

Bouwplan: consumptieaardappelen, tweedejaars plantuien, zaaiuien, suikerbieten, wintertarwe, graszaad, blauwmaanzaad, sperziebonen. Twee vaste medewerkers, waarvan één in BBL-opleiding. Het bedrijf is GlobalGap- en GRASP-gecertificeerd.

Regina is een echte terriër: klein maar fel.

Aardig, maar laat niet los als het spannend of moeilijk wordt en ze bijt zich graag vast in een zaak.

**HUBERT MACKUS,
GEDEPUTEERDE
PROVINCIE LIMBURG.**



ALS GEBIEDSREGISSEUR **VERBINDT** REGINA **DIVERSE PARTIJEN** OM ONZE DOELEN OP HET GEBIED VAN LANDBOUW, LANDGOED- EN NATUURONTWIKKELING IN EEN **VITAAL BUITENGEBIED** TE HELPEN REALISEREN.

MET LEF EN FLAIR WEET ZE DE **POTENTIES VAN ANDEREN** AAN TE BOREN EN **KANSEN TE VERZILVEREN** IN HET BELANG VAN DE KWALITEIT EN **AANTREKKINGSKRACHT VAN ONZE PROVINCIE.**

”





ALS IK HET DAGELIJKSE
LEVEN **KLEUR KAN
GEVEN** DOOR HET
INZETTEN EN DELEN
VAN **ENTHOUSIASME EN
POSITIEVE, DRIJVENDE
ENERGIE**, DAN BEN IK
GELUKKIG

KLEURRIJK EN IN BEWEGING VAN LEEUW NAAR PAUW

Jaren geleden was ik gewend primair de mannelijke kwaliteiten van de leeuw in te zetten. Met stoerheid, daadkracht en lef tot zaken komen en doelen bereiken. Op een zeker moment kreeg ik van een aantal mensen dichtbij mij, vlak na elkaar een kaart. Exact dezelfde kaart van een pauw met prachtige kleuren, met de boodschap dat dit voor hen verbeeldde wat ik bracht, kleur, elegantie en levendigheid. Ik begreep dat dit geen toeval kon zijn, en bewaar het als symbolisch moment dat me aanmoedigde om ook op de waarde van de vrouwelijke kwaliteiten te vertrouwen.

De pauw verbeeldt wat ik graag als persoon wil brengen, met enthousiasme en energie me inzetten om zaken in beweging te krijgen. En onderwijl te blijven focussen en kijken wat nodig is in de koers naar de stip aan de horizon. De vele ogen staan voor visie en een alerte blik vooruit, met een scherp oog voor de potentie van waarden en ideeën die anderen hebben.

Als ik het dagelijkse leven kleur kan geven door het inzetten en delen van enthousiasme en positieve, drijvende energie, dan ben ik gelukkig.

WAAR KUN JE MIJ VOOR BELLEN?

Waarde creëren
in het landelijk gebied,
op het raakvlak met
de bebouwde omgeving

GEBIEDSONTWIKKELING & HERONTWIKKELING

Het strategisch ontwikkelen en begeleiden van gebieds- en (her)ontwikkelingsopgaven, als schakel tussen planvorming en uitvoering. Het vinden van passende en gedragen maatwerkoplossingen voor gebiedsopgaven, zowel publiek als privaat.

GRONDVERWERVING

Het verzorgen van verwervingsopgaven. Vanaf strategie, naar onderhandeling en contractvorming, tot notariële en feitelijke afronding. Ook bij bijzondere grondverwervingsopgaven als strategische kavelruilen en maatwerkoplossingen als (zakelijk recht) overeenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten.

GRONDZAKEN

Het adviseren bij vraagstukken op het gebied van pacht en erfpacht. Het begeleiden bij bestemmingswijzigingen, aanleg infrastructurele werken, leidingen, windmolens of zonneparken.

BELEGGEN IN LANDBOUWGROND

Het strategisch adviseren en verwerven van agrarische vastgoedbeleggingen, met lange termijn gebruiksovereenkomsten op basis van pacht of erfpacht.

BEHEER & RENTMEESTERIJ

Het verzorgen van administratief en financieel beheer van landelijk vastgoed, met landbouwgronden en landgoederen voor particuliere eigenaren, beleggers en overheden.

Regina Eijkenboom
regina.eijkenboom@outlook.com
06 53 47 08 47
www.reginaeijkenboom.nl



WAAT IS UT LEAVE SJOËN!



Aan de rand van het bos

Geboren op 19 april 1966 te Sittard. Vanaf mijn 5de ben ik opgegroeid in het plattelandsdorpje Kronenberg, samen met mijn moeder, mijn vader en mijn zusje Claudia. We woonden prachtig tegen de bosrand, ver weg van de bebouwde kom. Mijn moeder verzorgde de paardenfokkerij en mijn vader had een kledingzaak in Sittard. We waren altijd buiten bezig met de paarden. Hard werken, maar heerlijk op het platteland en omgeven door natuur en dieren.

Paardensport en klassiek ballet, dat was mijn passie. Dagelijks reed ik pony's en later paarden, van onszelf en ook enkele hengsten van een dekstation bij ons in de buurt. Tijd voor school paste daar niet bij. Hoe ik Gymnasium B heb weten af te ronden, is me een raadsel.

Mijn vader had me het liefst professioneel in de paardensport zien gaan, maar mijn moeder stimuleerde me om te gaan studeren, zodat ik van niemand afhankelijk hoefde te zijn. Toen ik 19 jaar was verongelukte mijn toen 18-jarige stiefbroertje. Dat heeft enorm impact gehad op mijn leven.

Van jongs af aan wilde ik diergeneeskunde gaan doen, maar werd niet ingeloot. Ik besloot Biologie te gaan studeren met als afstudeerrichting Medische Biologie. Vlak voordat ik dit had afgerond, gooide ik het roer om. De studierichting vond ik geweldig, maar een carrière als wetenschappelijk specialist zag ik toch niet zo bij mij passen. Ik zocht maatschappelijke verbreding en vond dat bij de faculteit Natuurwetenschappelijke Milieukunde.



Van milieukunde naar rentmeester

Prachtig studentenleven. Ik ontdekte wat het leven meer te bieden had dan paardrijden.

Naast de mooie studie die ik volgde, bouwde ik nieuwe vriendschappen op, werkte in een populaire kroeg en gaf ik de centjes die ik had verdiend grotendeels ook weer uit in dezelfde kroeg. In mijn eerste baan na mijn studie begon ik als milieukundige bij een rentmeesterkantoor, dat hoofdzakelijk werkte voor de Limburgse grindproducenten. Ik verhuisde naar Stevensweert. Al gauw was ik gefascineerd door de verhalen van de rentmeesters. De eigenaar gaf me de ruimte om dit werk te verkennen, en die kans greep ik meteen. Zonder enige kennis van zaken ging ik op pad, maar aan de keukentafel bij de grondeigenaren leerde ik snel en vond het prachtig. In de avonduren deed ik de rentmeesteropleiding aan van Hall instituut te Larenstein. Hoewel ik niet op een agrarisch bedrijf ben opgegroeid, voelde ik me wel op mijn plek tussen de boeren en op het platteland. Al snel verzorgde ik als rentmeester voor de grindproducenten, verenigd in de Panheel Groep, de grondverwerving, ruilingen en verplaatsingen in het kader van plan Grensmaas. Als schakel tussen baggeraars en boeren heb ik veel geleerd, gedaan en genoten.



Rentmeester - asset manager a.s.r.

Op enig moment was er een vacature bij destijds nog AMEV, dat overging in Fortis en thans a.s.r. real estate. Ik maakte de overstap en verhuisde richting Utrecht.

Als rentmeester bij a.s.r. was ik in mijn rayon met veel gevarieerde zaken bezig. Een klein, enthousiast en gedreven team met collega-rentmeesters en collega's die het beheer en ondersteuning verzorgden vanuit kantoor. Bijna 19 jaar heb ik mee mogen bouwen en ontwikkelen van de fraaie landelijk vastgoedportefeuille van a.s.r. Een hele dynamische en gevarieerde werkomgeving. De ene dag met de voeten letterlijk in de klei en bij de boeren aan tafel, de andere dag samen met collega's bezig met visie, beleid en strategie, en met het stroomlijnen van processen en op het werkveld naar transparante onderbouwing en verankering binnen een grote organisatie. Doorlopend kwamen er interessante opgaven aan de orde, van boeiende pachtcasussen tot bijzondere aankopen en ook verkopen. Van erfpachtfinancieringen tot complexe financieringsstructuren en samenwerkingsovereenkomsten voor gebieds-ontwikkelingsprojecten. Steeds in nauw contact met diverse externe relaties om de zaken voor elkaar te krijgen, en als schakel om ook binnen in de organisatie mensen mee te nemen in de besluitvorming. Lange tijd vond ik dat alle dagen boeiend.



Gezin en terug bij mezelf

In de stedelijke omgeving van Utrecht kon ik niet goed mijn draai vinden en kreeg de kans om in een primitief boerderijtje op landgoed De Utrecht ten zuiden van Tilburg te gaan wonen. In mijn eentje woonde ik midden in de bossen, met alleen water, elektriciteit en een oliekachel, maar heerlijk midden in de natuur.

Vlak voor mijn 35ste verjaardag ontmoette ik Brent tijdens de jaarlijkse skivakantie met mijn vriendenclub. We werden verliefd, pendelden tussen Hilvarenbeek en Hilversum en maakten samen een schitterende reis van ruim 5 weken naar Thailand en Cambodja.

In 2002 werd onze zoon Boy geboren en in 2004 onze zoon Morris. Brent is beide keren een lange periode thuis geweest om de zorg voor de jongens op zich te nemen. Als papa was hij de stabiele factor aan het thuisfront, zodat ik weer snel aan de slag kon. In 2006 zijn we naar Ospel verhuisd. Toen de jongens geboren werden ben ik gestopt met paardrijden, maar op een gegeven moment heb ik dit weer langzaam opgepakt. Ik had het nodig. Enerzijds de fysieke inspanning, anderzijds de geestelijke ontspanning. Na een lange en hectische werkdag loopt mijn hoofd direct leeg zodra ik de stal binnenloop.



Gebiedsontwikkeling

Naast mijn werk ben ik de praktijkacademie Gebiedsontwikkeling bij Habiforum-Nirov gaan volgen. In die periode was gebiedsontwikkeling een nieuwe investeringspijler binnen de -toen nog- Fortis organisatie. Er volgde een boeiende periode van investeren in bijzondere projecten en samenwerkingen, om als belegger te faciliteren en lange termijn beleggingsobjecten aan over te houden. Tijdens de economische crisis bleken een aantal van deze projecten door allerlei factoren veel langer te duren dan voorzien, met zwaar tegenvallende resultaten als gevolg. Het heeft vervolgens veel inspanningen gevergd om de risico's te minimaliseren, de samenwerkingsprojecten te beëindigen en projecten in eigen beheer te realiseren. In die periode leek ik wel een dubbele baan te hebben. Het reguliere rentmeesterwerk in mijn rayon liep natuurlijk gewoon door. Inhoudelijk erg veel geleerd, maar wel een paar zware jaren.



Zelfstandig Rentmeester

Veranderingen in mezelf, in combinatie met de veranderingen in de organisatie maakten dat ik minder verbondenheid voelde. De financiële dienstverlening werd steeds meer gereguleerd door kaders en richtlijnen en het volgen van protocollen en checklists. Dit betekende dat mijn functie als rentmeester – asset manager veranderde. Op een gegeven moment was de tijd rijp om mijn kennis en ervaring op mijn eigen manier in de markt te gaan zetten. Het heeft me aangezet om een andere uitdaging aan te gaan. De eerste stap die ik daarin zette, leek een uitdagende opgave te zijn maar bleek in de praktijk al snel een mismatch. Toen is het plan ontstaan om vorm te gaan geven aan wat velen me al eerder hadden geadviseerd, het starten als zelfstandig rentmeester. Een spannende nieuwe fase in mijn leven, maar mijn hart maakt een sprongetje.



STAY FOCUSED,
BE “HOO” YOU ARE,
TRUST IN A WISE FRIEND,
LIVE OFF THE LAND,
GLIDE THROUGH THE DARK TIMES,
BE OBSERVANT,
LIFE’S A HOOT

HET **GEHEIM**
VAN DE **VERANDERING** IS
OM JE ENERGIE
NIET TE RICHTEN OP
HET **BESTRIJDEN** VAN
HET OUDE,
MAAR OP HET **REALISEREN**
VAN **HET NIEUWE**

ERFPACHT

Een oude maar nog nuttige rechtsfiguur in het landelijke gebied

Erfpacht is een rechtsfiguur met een lange historie. In de stedelijke omgeving wordt het bijvoorbeeld door gemeenten gebruikt die bij woningbouw of bedrijfsterreinen de grond in erfpacht uitgeven. Op die manier houdt zo'n gemeente greep op het gebruik van de grond, door middel van de erfpachtvoorwaarden, en vloeit daarnaast de waardeontwikkeling -bij aanpassing van de canon- indirect terug aan de gemeenschap.

In het landelijk gebied wordt het vaak de **groene erfpacht** genoemd. Van oudsher werd het gebruikt in het kader van de ontginning en inpoldering van gronden, zoals in de IJsselmeerpolders. Het Rijk, in de vorm van de Dienst Domeinen, gaf gronden in erfpacht uit, op basis van diverse erfpachtvarianten, eeuwigdurende erfpacht, erfpacht met een looptijd voor bepaalde tijd, of grondbankerfpacht. Particuliere grondeigenaren en landgoedeigenaren hanteren erfpacht als **beheersinstrument**, bijvoorbeeld voor de lange termijn gebruik van gronden voor **agrarische of recreatieve doeleinden**. Maar ook voor het beschikbaar stellen van de **ondergrond van woningen** of bedrijfsmatige gebouwen. Het jaarlijkse rendement uit de ontvangen canon is dan het jaarlijks rendement dat dienst kan doen of ten behoeve van de instandhoudingsdoelen van het landgoed. Ook andere partijen, zoals bijvoorbeeld natuurorganisaties, gebruiken erfpacht, als vehikel voor het **beheer van natuurterreinen**.

De laatste jaren is ook in de landbouwsector de belangstelling voor erfpacht toegenomen, in het kader van de lange termijn financiering van grond. In die gevallen investeert een particuliere grondeigenaar of een institutionele belegger samen met de agrariërs in de grond, waarbij de ene de blote eigendom en de

ander het lange termijn erfpachtrecht verwerft of aan zich houdt. Vaak betreft het dan twee verschillende erfpachtvarianten. De beleggingsvorm, waarbij de erfpacht aan het einde van de looptijd eindigt, en de zogenaamde financieringserfpacht, waarbij de erfpachter het recht heeft de blooteigendom te kopen tegen een koopprijs die naar verwachting lager ligt dan geldende marktwaarde.

Erfpachtfinanciering is ook bruikbaar gebleken voor recreatieterreinen waar de grondcomponent substantieel is, er veel investeringen nodig zijn op de grond en de exploitatie gericht is op een lange termijn. Ook bij **(gebieds)ontwikkelingsprojecten** die vaak een lange doorlooptijd en grote aanvangsinvesteringen vergen, kan erfpacht een **passend instrument zijn voor financiële participatie door particuliere, institutionele of publieke partijen**. Om dergelijke projecten te faciliteren zijn financieringsstrategieën nodig. Erfpacht biedt dan een lange termijn basis, waarbij nadere afspraken kunnen worden gemaakt om ook korte termijn flexibiliteit te bieden.

In mijn loopbaan als rentmeester/asset-manager bij a.s.r. als institutionele belegger, heb ik veel met erfpacht te maken gehad, in verschillende hoedanigheden en voor allerlei doeleinden. Van eeuwigdurende erfpacht, naar landgoederfpacht, tot financieringserfpacht als variant op een geïndexeerde geldlening. Van contracten die al waren afgesloten ver voordat a.s.r. als belegger de eigendom verkreeg, tot maatwerkcontracten waarvan ik aan de basis heb gestaan.

Erfpacht kan voor **veel doeleinden** worden aangewend en kent een **hoge mate van contractvrijheid**, waardoor het met rekenschap aan de belangen van zowel grondeigenaar als erfpachter kan worden ingevuld. Juist daarom vergt het afsluiten van een erfpachtovereenkomst altijd **maatwerk**, zijn de voorwaarden en bepalingen telkens zeer verschillend.

Net als bij iedere andere overeenkomst waarin tussen partijen afspraken zijn uitgewerkt, kunnen er ook bij erfpachtovereenkomsten onduidelijkheden rijzen tussen grondeigenaar en erfpachter. Bijvoorbeeld over zaken waarin de bepalingen in de erfpachtovereenkomst niet voorzien, of als er verschil van inzicht in of interpretatie van de erfpachtvoorwaarden is. Wat bijdraagt aan de helderheid tussen partijen, ook voor de lange termijn, is het zo goed mogelijk beschrijven van de aanvangssituatie, de verwachtingen van partijen wat betreft aanpassingen gedurende de erfpachtperiode en de afspraken bij het einde van de erfpacht.

Een heldere considerans met de bedoeling van partijen bij de uitgifte in erfpacht, de bestemming en de gebruiksdoeleinden. Bij het samenstellen van de erfpachtvoorwaarden is het tevens nuttig om ook de **gehanteerde uitgangspunten nader toe te lichten en op te nemen**. De grondslag waar de aanvangscanon is gebaseerd. De uitgangspunten voor taxaties van de erfpachtzaak en de opstellen. Eventueel een meerwaardeclausule. Een heldere geschillenregeling met procesorde tussen de in te schakelen deskundigen. Dit zijn allemaal zaken die

bij het aangaan van erfpachtovereenkomsten vaak onderbelicht blijven. Zo ook het helder uitwerken wat aan het einde van de looptijd, of bij tussentijdse beëindiging, voor vergoeding aan de erfpachter in aanmerking komt. Naar mijn idee is het zelfs raadzaam om in de erfpachtvoorwaarden op te nemen wat te doen in geval van beëindiging van de erfpacht, om te komen tot doorhaling in de Openbare Registers. In de loop van vele jaren heb ik vele en heel verschillende vraagstukken op het gebied van erfpacht aan de hand gehad. Thema's als het vaststellen van een passende en marktconforme canon. Waardebepaling van de blote eigendom of het erfpachtrecht, rekening houdend met de totale set aan erfpachtbepalingen. Het vaststellen van een depreciatie, waarmee rekening wordt gehouden met de insnoerende effecten van de erfpachtvoorwaarden. Het maken van maatwerkafspraken voor samenwerking op het gebied van gebiedsontwikkeling. Deze schieten me dan meteen te binnen.

Al met al heb ik erfpacht zien werken als nuttige rechtsfiguur in het landelijk gebied. Een boeiende materie, die wel **specifieke kennis en expertise** vraagt vanuit verschillende invalshoeken, juridisch, fiscaal, financieel en markttechnisch. Ik heb ervaren dat het voor de lange termijn het meest vruchtbaar is als partijen bij de uitgifte in erfpacht er **bewust voor kiezen** om wat betreft de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten op de **uitgangspunten van redelijkheid en billijkheid**. Op de lange duur zijn deze het langst houdbaar.

WAT BIJDRAAGT AAN DE **HELDERHEID TUSSEN PARTIJEN**, OOK VOOR DE **LANGE TERMIJN**, IS HET ZO GOED MOGELIJK **BESCHRIJVEN** VAN DE AANVANGSSITUATIE, DE VERWACHTINGEN VAN PARTIJEN WAT BETREFT AANPASSINGEN GEDURENDE DE ERFPACHTPERIODE EN DE **AFSPRAKEN** BIJ HET EINDE VAN DE ERFPACHT.

AAN EEN DIVERS GEZELSCHAP IN MIJN RELATIENETWERK VROEG IK OM TE BESCHRIJVEN HOE ZE MIJ ALS RENTMEESTER ERVAREN.

Het voelde best kwetsbaar om zo’n persoonlijke vraag te stellen. Maar wat een grandioze ervaring om zoveel hartverwarmende beschrijvingen te mogen ontvangen. Maakte me dankbaar dit werk te mogen doen, op mijn manier.

Van Alle Markten Thuis Avontuurlijk Energiek Spontaan
Out Of The Box Denken Gedreven Bevlogen
Kleurrijk Pragmatisch Betrokken Goed in Hoofd En Bijzaken Onderscheiden
Meedenker Avontuurlijk Doorzetter Van Alle Markten Thuis
Energiek Doorblijver Hartelijk
Enthousiasmerend Sprankelend Gepassioneerd
Kleurrijk Meedenker Duizendpoot Pragmatisch
Denkt In Kansen Kleurrijk
Hartelijk
Humor Opgewekt Meedenker
Spontaan Eerlijk Duizendpoot Temperamentvol
Doorzetter
Keiharde werker Meedenker
Humor Oplossingsgericht Doorblijver
Avontuurlijk Goed humeur Doorzetter Empatisch
Verantwoordelijkheidsgevoel Enthousiasmerend
Eerlijk Avontuurlijk Gedreven Inspirerend
Gedreven Goede Gesprekspartner Intelligentie Vakvrouw
Intelligente Vakvrouw Opgewekt
Pragmatisch Enthousiasmerend Vrijgevochten
Doorblijver Betrokken
Eerlijk Eerlijk Hartelijk
Out Of The Box Denken Humor
Goed humeur
Empathisch Keiharde werker
Sprankelend
Energiek Spontaan
Gepassioneerd
Oplossingsgericht

“HET VERMOGEN OM EEN
ZAKELIJKE OPSTELLING
TE COMBINEREN MET EEN
INFORMELE HOUDING”

“ZIET DE OPLOSSINGEN
IN HET BELANG VOOR
BEIDE PARTIJEN”

“EEN GOEDE INSCHATTING
VAN WAT **HAALBAAR** IS
BIJ EEN VEELHEID VAN
DOOR ELKAAR LOPENDE
BELANGEN”

“JE BLIJFT OPEN IN GESPREKKEN
EN **STELT JE KWETSBAAR OP**
VANUIT JE KRACHT
ZODAT DIT BIJ ANDEREN
DE **GUN FACTOR** VERHOOGT”

“ALS JIJ BINNENKOMT
IS HET ZONNETJE IN HUIS”

“**CREATIEF** OMGAAN MET
‘**PROBLEMEN**’ ZONDER
DE **ZAKELIJKHEID**
UIT HET OOG TE VERLIEZEN.”

OOK DIT BEN IK

Contact- en verbindingzoeker

Moeder van twee heerlijke puberzonen

Partner

Vriendin

Dochter

Regisseur

Fanatieke dressuuramazone

Maatje van mijn prachtig elegante,
maar eigenzinnige paard Deja vu

Hou van bonte bloemenboeket

Fervent skiester

Snelheidsliefhebber,
heerlijk om gas te geven

Genieter van pure, smaakvolle
en geurende gerechten

Intens genieter van zon, zee en strand

Liefhebber van stijlvolle,
maar comfortabele kleding

Eigenaresse van kast boordevol schoenen en tassen

Te weinig tijd voor films, boeken en kunst,
maar kan er zo van genieten

Ster in het organiseren en hosten van
gezellige etentjes en bijeenkomsten

Het liefst iedere dag omgeven door de natuur,
met mooie hollandsse luchten

Een echte ram

Muziek liefhebber, van Prince tot requiem van Fauré

Bestuurslid, penningmeester
van stichting kasteelruïne Bleijenbeek

Rupsjenooitgenoeg

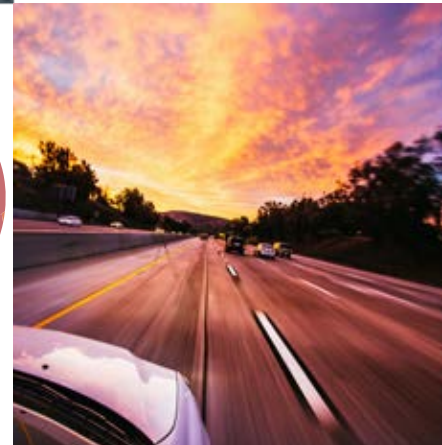
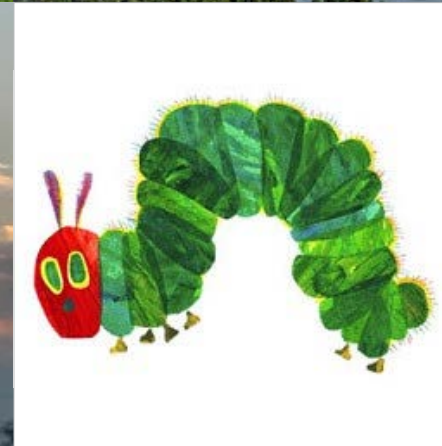
Proefkonijn van mijn partners wijnkelder

Een dag niet gelachen is een dag niet geleefd

Genieter van goede, sterke cappuccino

Geraakt door aftakeling en achteruitgang,
gedreven tot ontwikkeling en vitaliteit

Word echt gelukkig van goed en verdiepend gesprek



A full-page background image featuring a bright sunset or sunrise over a vast field of yellow rapeseed flowers. The sun is a large, glowing orb on the horizon, casting a warm orange and yellow light across the sky and the field. The sky is filled with wispy clouds, and a few dark silhouettes of trees are visible on the horizon line.

GA JE MEE
OP **AVONTUUR?**

www.reginaeijkenboom.nl

WAAROM
BIJ DE **MARINE** GAAN
ALS JE OOK **PIRAAT**
KUNT **WORDEN?**

Steve Jobs