



**Eilko Levinga**

---

**Van:** evert jan daling [ejdaling@gmail.com]

**Verzonden:** dinsdag 8 januari 2013 16:45

**Aan:** Gemeente Emmen

**Kopie Griffie**

**Onderwerp:** Informatie Grond Eenvoudig

**Bijlagen:** Folder.pdf; GrondEenvoudig-080113.pdf

Geacht college, gemeenteraad en gemeentelijke organisatie,

Graag wil ik u informeren over Grond Eenvoudig.

In de bijlage treft u in een brief een korte toelichting. Eveneens is een digitale folder toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

Evert Jan Daling

zie ook:

[www.grond-eenvoudig.nl](http://www.grond-eenvoudig.nl)

<http://grond-eenvoudig.nl/links/documenten>

# GROND

# EENVOUDIG

**Beleggen in agrarische gronden in Nederland**

**...eerlijk over grond,  
eerlijk over rendement...**

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



## Grond Eenvoudig, beleggen in agrarische gronden in Nederland

Heeft u reeds een uitgebreide spaar- en beleggingsportefeuille? Bent u zoekende naar een aanvulling op uw beleggingen? Kunt u een deel van uw vermogen voor een periode langer dan 5 jaar opzij zetten, zonder daar directe inkomsten uit terug te moeten ontvangen? Heeft u altijd al belangstelling gehad voor de mogelijkheid om te beleggen in agrarische grond?

Wellicht kan Grond Eenvoudig het beleggingsinstrument zijn, dat past bij uw persoonlijk profiel.

Grond Eenvoudig is een beleggingsfonds, dat belegt in agrarische cultuurgrond binnen de Nederlandse landsgrenzen. Het fonds beoogt beleggers rendement te bieden op basis van pachtopbrengsten en een verwachte lange termijn grondwaardestijging. Geen rekening wordt gehouden met speculatieve winsten door de mogelijkheid van bestemmingsplanwijziging. Het beleggingsfonds zal uitsluitend beleggen met de inleggelden van deelnemers. Uitkering van rendement vindt plaats bij beëindiging van uw participatie.

Deelname in Grond Eenvoudig is mogelijk vanaf €100.000. De ondergrens is ingegeven door de wettelijke grens van AFM. Derhalve dient u als belegger kennis te nemen van de Vrijstellingsregeling, die het fonds en het prospectus genieten. Laat u bovenal goed informeren over kansen en risico's, die gepaard gaan met het beleggen in grond. Dit voorkomt onverwachte teleurstellingen door te hoge verwachtingen.

### Achtergrond

Wat is grond? Wat betekent grond? Grond is meer dan grond, grond is een levende bodem. Grond is een natuurlijk productiemiddel. Grond beschikt over intrinsieke eigenschappen (bodemvruchtbaarheid, mineralen en overige fysische -, chemische & biologische eigenschappen), welke randvoorwaarden zijn voor plantaardige groei (productie van voedsel).

Grond betekent ruimte: ruimte om te bouwen, ruimte om te ontwikkelen, ruimte om te groeien.

Grond betekent voedsel. Zonder grond, onvoldoende of geen voedsel; een land of een gebied wordt afhankelijk van import.

Grond geeft recht. Door wet en regelgeving (milieu) betekent grond tegenwoordig eveneens ruimte om te mogen produceren, zonder dat grond zelf als de bepalende productiefactor gebruikt wordt.

Grond geeft strijd, niet alleen tussen landen vanwege territoriale aanspraken, maar ook intern tussen sectoren en partijen in het economische verkeer.

Grond is relatief schaars. Sprake is van relatieve schaarste, daar schaarste bepaald wordt door tijdstip, ligging en vruchtbaarheid: beschikbare grond voor urbanisatie en infrastructuur was voor augustus 2008 schaarser dan vandaag; vruchtbare grond in het Zwarte Aarde gebied in Rusland is minder schaars, dan zwarte veengronden in Drenthe; zandgrond in de Sahara is niet schaars in vergelijking tot de zandgrond op de Veluwe.

### Grond is noodzakelijk

Van grond wordt gezegd dat het zeker is, van grond wordt gezegd dat het de toekomst is. Wat is zeker, wat is toekomst, indien voorbij vandaag morgen niet met zekerheid geschouwd kan worden. Wat wel zeker is, is dat grond ook in de toekomst nodig zal zijn als natuurlijke productiefactor om voedsel te kunnen produceren, als ruimte om te kunnen leven en als voorwaarde voor de natuur om zich te kunnen handhaven. Van alles wat van grond gezegd en geschreven kan worden, grond behoort eenvoudig tot de basisvoorwaarden van het bestaan.

### Rendement

Grond Eenvoudig is bekend met de agrarische sector in Nederland, Grond Eenvoudig is op de hoogte wat reële pachtvergoedingen zijn. Door aansluiting met de hedendaagse praktijk voorkomt Grond Eenvoudig overschatting van het pachtrendement. Daarnaast rekent Grond Eenvoudig met een toekomstige nominale waardestijging op agrarisch grond van 3,40% (dit is 50% van de historisch nominale waardestijging in de periode 1952-2008, 6,80%).

Beleggen in agrarische grond kent een beleggingshorizon, langer dan 5 jaar. Grond Eenvoudig heeft een financiële prognose opgesteld voor een rekenperiode van 25 jaar. Bij instappen vanaf jaar 1 beoogt Grond Eenvoudig aan het einde van de rekenperiode €227.124 per nominale inleg van €100.000 uit te keren. Het gemiddelde berekende rendement bedraagt €5.072 per jaar per nominale inleg van €100.000.

### Grond Eenvoudig, *de eenvoudige zekerheid van grond*

- Aansluiting bij de hedendaagse praktijk
- Conservatieve uitgangspunten voor uw rendementsverwachting
- Geen speculatieve winstverwachting uit mogelijke bestemmingsplanwijziging

## Fonds voor gemene rekening

Het beleggingsfonds is opgezet als een "fonds voor gemene rekening" (FGR). Door de gekozen structuur van het beleggingsfonds wordt aan deelnemers maximale zekerheid verstrekt, opdat participatiegelden uitsluitend gebruikt kunnen worden voor de doelstelling van het fonds, namelijk: voor gezamenlijke rekening en risico participeren in het werven, exploiteren en liquideren van cultuurgronden in Nederland.

Een Bewaarder zal toezien op het vermogen van de gezamenlijke deelnemers van het fonds. Een Beheerder is verantwoordelijk voor het werven, exploiteren en liquideren van agrarisch grond, met als doelstelling het creëren van vermogensgroei voor de deelnemers van het fonds.

## Open-end beleggingsinstelling

Dat het fonds beschouwd zal worden als een open-end beleggingsinstelling houdt voor de praktijk in, dat het beleggingsfonds vrij is om nieuwe participaties uit te schrijven op of nabij de Intrinsieke Waarde (IW) van het fonds. Daarnaast kent het fonds de doorlopende verplichting om met vaste regelmaat participaties van deelnemers, ten laste van de activa, direct of indirect in te kopen en uit te keren.

## Fiscaal transparant

Met verwijzing naar het besluit van de Minister van Financiën (11 januari 2007) opereert het beleggingsfonds als een "besloten fonds voor gemene rekening". Derhalve is het beleggingsfonds niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en kan het fonds worden aangemerkt

als fiscaal transparant. De deelnemers worden rechtstreeks in de belastingheffing betrokken.

## Belangstelling

Graag leggen wij aan u uit waarom Grond Eenvoudig een goede aanvulling kan zijn op uw bestaande spaar- en beleggingsportefeuille.

Een prospectus ligt voor u klaar, waarin wordt ingegaan op de Nederlandse grondmarkt. Een beschrijving wordt gegeven van de risicofactoren, die zich kunnen voordoen bij het beleggen in agrarische grond. Informatie wordt gegeven over de juridische achtergrond, de fiscale aspecten en de verhandeling van participaties. Een uitgebreide financiële prognose en een gevoeligheidsanalyse worden gepresenteerd.

Meer weten? Ga naar [www.grond-eenvoudig.nl](http://www.grond-eenvoudig.nl) of neem contact op met de onderstaande antwoordkaart.

Wij verwelkomen u graag als een toekomstig tevreden deelnemer van Grond Eenvoudig.



---

# Antwoordkaart

Stuur mij meer informatie over Grond Eenvoudig

- Prospectus 2012
- Mogelijkheid voor presentatie
- Ik zou graag gebeld willen worden voor meer informatie

Naam.....  
Adres.....  
Postcode.....Plaats.....  
Telefoonnummer.....  
Email.....

Voor meer informatie  
[www.grond-eenvoudig.nl](http://www.grond-eenvoudig.nl)

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



Grond Eenvoudig  
Abelenlaan 29  
8302 CS Emmeloord

Telefoon (06) 2377.3796

Email [info@grond-eenvoudig.nl](mailto:info@grond-eenvoudig.nl)

Internet [www.grond-eenvoudig.nl](http://www.grond-eenvoudig.nl)

Frankeren als  
brief

Beheerder van FGR Grond Eenvoudig

Abelenlaan 29

8302 CS Emmeloord

Duurzaam Agrarisch B.V.  
Abelenlaan 29, 8302 CS Emmeloord  
Tel : 06-2377.3796 Email : ejdaling@gmail.com  
Rabobank 1706.812.38  
BTW nummer NL8520.07.991.B01  
KvK Gooi-, Eem - en Flevoland nr. 5617.9782

**Duurzaam  
Agrarisch B.V.**

---

Gemeente Emmen  
Postbus 30001  
7800 RA EMMEN  
gemeente@emmen.nl

Ter attentie van:  
College van burgemeester en wethouders,  
Leden van de gemeenteraad,  
Gemeentelijke organisatie, afdeling grondzaken

Emmeloord, 08 januari 2013

Onderwerp : Grond Eenvoudig

Geacht college, gemeenteraad en gemeentelijke organisatie,

Door de opgetreden vertraging in de economie bestaat er in verschillende gemeenten in Nederland een (tijdelijk) overschot in de gemeentelijke grondportefeuille. De ontwikkeling in ondermeer de economie, de huizenmarkt en het investeringsklimaat zullen in het komende decennium bepalend zijn, wanneer de beschikbare grondvoorraad voor de beoogde bestemmingsdoeleinden gereed gemaakt dient te worden. In de tussentijd zoeken gemeenten naar tijdelijke passende oplossingen voor het overschot in de grondportefeuille. In dat kader wil ik u graag informeren over het beleggingsfonds Grond Eenvoudig.

Najaar 2012 is gewerkt aan het opzetten van een nieuw beleggingsfonds, dat zich specifiek zal gaan richten op het beleggen in cultuurgronden binnen de Nederlandse landsgrenzen. Op termijn zal het beleggingsfonds in iedere provincie percelen cultuurgrond gaan aankopen. Met de oprichting van het fonds wordt getracht het beleggen in puur Nederlandse agrarische gronden dichterbij de belegger te brengen.

Grond Eenvoudig richt zich weliswaar op het investeren in cultuurgrond, waarbij bestemmingsplanwijziging niet betrokken wordt in de berekening van het te verwachte rendement. Echter, mogelijk kan Grond Eenvoudig op termijn een deel van de gemeentelijke grondportefeuille overnemen, waarbij afspraken gemaakt worden over een toekomstige aanbiedingsplicht door Grond Eenvoudig aan de gemeenten. Dit geeft gemeenten financiële ruimte, daar grond niet langer in het bezit gehouden hoeft te worden. Anderzijds biedt het gemeenten de zekerheid, dat op termijn niet wederom een premie betaald hoeft te worden, op het moment dat bestemmingsplanwijziging als nog aan de orde zal zijn.

Meer informatie is te lezen op [www.grond-eenvoudig.nl](http://www.grond-eenvoudig.nl).

Duurzaam Agrarisch B.V.  
Abelenlaan 29, 8302 CS Emmeloord  
Tel : 06-2377.3796 Email : ejdaling@gmail.com  
Rabobank 1706.812.38  
BTW nummer NL8520.07.991.B01  
KvK Gooi-, Eem - en Flevoland nr. 5617.9782

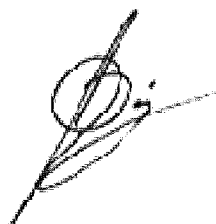
**Duurzaam**  
**Agrarisch B.V.**

---

In het vertrouwen dat FGR Grond Eenvoudig in de nabije toekomst mogelijk een oplossing kan bieden voor de grondportefeuille in uw gemeente.

Indien u naar aanleiding van de verstrekte informatie aanvullende vragen heeft dan kunt u met ondergetekende contact opnemen.

Hoogachtend,



Evert Jan Daling

Bijlage :        korte samenvatting FGR Grond Eenvoudig  
                      folder

FGR Grond Eenvoudig, een korte samenvatting:

Kenmerkend voor het defensieve karakter van FGR Grond Eenvoudig zijn de volgende uitgangspunten:

- Percelen worden niet geselecteerd op mogelijke toekomstige bestemmingsplanwijziging;
- In de financiële prognose wordt geen rekening gehouden met bestemmingsplanwijziging;
- Het fonds zal alleen beleggen met inleggeden van deelnemers;
- Door de structuur van het fonds profiteert een belegger van iedere hectare grond, die in de toekomst zal worden aangekocht. Het risico - van het 'achteraf' op een 'verkeerd' moment instappen - wordt genivelleerd;
- Er mag geen hypotheek worden gevestigd door Stichting Bewaarder Grond Eenvoudig, noch mag Stichting Bewaarder Grond Eenvoudig leningen aangaan met derden of banken;
- Toezicht door een onafhankelijk bestuur met kennis van zaken van de agrarische sector, pachtzaken en fondsbeheer;
- Conservatief in uitgangspunten voor toekomstige grondwaardeontwikkeling en pachtopbrengsten;

Voor personen die serieus overwegen om een deel van de portefeuille te beleggen in landbouwgrond, biedt Grond Eenvoudig een concept dat aansluit bij de realiteit van de grondmarkt. Meer informatie is te vinden op [www.grondeenvoudig.nl](http://www.grondeenvoudig.nl).

Naast de mogelijkheden die het fonds te bieden heeft als aanvulling op portefeuilles van beleggers, kan het fonds eveneens een bijdrage leveren aan de financierbaarheid van de landbouwsector in Nederland. Daar thans netto kapitaal aan de agrarische sector wordt onttrokken, door steeds meer stoppende gezinsbedrijven zonder opvolger, wordt het voor jonge agrarische ondernemers moeilijk om voldoende financiering te krijgen voor uitbreiding van het areaal. Jonge ondernemers hebben reeds hoge financieringslasten voor de ontwikkeling van een duurzame - en efficiënte agrarische onderneming. De aankoop van extra cultuurgrond kan dan in het geding komen. Het beleggingsfonds kan als een verbindende schakel gaan fungeren tussen beleggers en jonge agrariërs. Stakende agrarische ondernemers kunnen een eventuele HerInvesteringsReserve (HIR) op verkochte gronden beleggen in het fonds. Daarmee kan de ex-ondernemer een bijdrage leveren aan de financiering van de landbouw voor zijn (toekomstige) jongere collega's, terwijl anderzijds niet direct met de fiscus afgerekend hoeft te worden.

Het beleggingsfonds is tot stand gekomen in samenwerking met BDO (Wognum). Naar aanleiding van het onderzoek naar de - door het fonds - verstrekte toekomstgerichte financiële informatie, is door BDO Audit & Assurance een accountantsverklaring afgegeven. De juridische structuur van het fonds is ontwikkeld in samenwerking met Van Doorne Advocaten & Notarissen (Amsterdam).

Vooralsnog werkt het fonds buiten het toezicht van de AFM. De ambitie bestaat om bij voldoende deelname de AFM vergunning te gaan aanvragen. Reeds wordt samengewerkt met het trustkantoor Mutual Trust Netherlands B.V. (Hoofddorp), om de inrichting van procedures en organisatie in overeenstemming te brengen met de vereisten vanuit de AFM. Mutual Trust Netherlands B.V. staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en heeft een licentie om als trustkantoor te opereren. Mutual Trust Netherlands B.V. heeft kennis van en ervaring met het inrichten en controleren van beleggingsfondsen op basis van de Wft. Een onafhankelijk bestuur zal toezicht houden op het beleggingsfonds. Leden van het bestuur zijn de heer dr. ir. Tjapko Jager (voorzitter, eigenaar Galerie De Queeste, Heerde), de heer Onno Kelderman (penningmeester, directeur van Mutual Trust Netherlands B.V., Hoofddorp) en de heer prof. mr. Willem Bruil (secretaris, directeur van het Instituut voor Agrarisch Recht te Wageningen en bijzonder hoogleraar Agrarisch Recht Rijksuniversiteit Groningen).