

Rentabiliteit van golfbanen: natuurbeleving als identiteit en inzicht in erfpacht

Een onderzoek naar natuurbeleving als identiteit, en belangrijke parameters bij de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst



Marije Assink & Remco Eijgelsheim
Van Hall Larenstein
In opdracht van Buiting Advies BV

Afstudeeronderzoek
Trefwoorden: natuurbeleving, erfpacht, golfbaan

Rentabiliteit van golfbanen: natuurbeleving als identiteit en inzicht in erfpacht

Een onderzoek naar natuurbeleving als identiteit, en belangrijke parameters bij de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst



Auteurs: Marije Assink, Remco Eijgelsheim

Opleiding: Bos-/natuurbeheer, Van Hall Larenstein Velp

Majors: natuur- en landschapstechniek, vastgoed en grondtransacties

Kader: Afstudeeronderzoek

Instelling: Buiting Advies B.V.

Begeleiding: Ronald Buiting en Trix Rosier

Versie: Definitief

Datum:05-06-2013

*Bron afbeelding omslag van linksboven naar rechtsonder: www.clubcorp.com,
123rf.com, www.fotocompetitie.upc.nl. Bron afbeelding titelblad van links naar
rechts: www.ngf.nl, www.buiting.nl.*

Begrippenlijst

Rentabiliteit: De mate waar in een bedrijf winstgevend is / De financiële gezondheid van een bedrijf.

Pacht: Een vorm van huur die uitsluitend van toepassing kan zijn bij gebruik voor agrarische doeleinden.

Erfpacht: Een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een andere onroerende zaak te houden en te gebruiken (Kousemaeker, 2007).

Erfpachtcanon/canon: De vergoeding voor het in erfpacht hebben van vastgoed. Deze vergoeding kan o.a. per jaar, per halfjaar, ineens (afkoop) en in natura geschieden.

Bloot eigendom: Hoewel de erfpachter in beginsel dezelfde vrijheden heeft als de eigenaar, is deze geen eigenaar. Vastgoed in erfpacht blijft eigendom van de partij die het object in erfpacht heeft uitgegeven. Eigendom in erfpacht uitgegeven noemt men bloot eigendom. Bloot eigendom heeft een eigen waarde los van het recht van erfpacht en is, net als het recht van erfpacht, afzonderlijk verhandelbaar.

Bloot eigenaar: De eigenaar van het bloot eigendom, ook wel erfverpachter genoemd.

Indexering: De periodieke (meestal jaarlijkse) aanpassing van de erfpachtcanon, meestal aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Herziening: Gedurende de erfpacht (indien in de akte mogelijk gemaakt) of bij verlenging kan de canon herzien worden. Meestal wordt de grond opnieuw getaxeerd om de canon te actualiseren. Soms maakt de bloot eigenaar van dit moment gebruik om ook de algemene voorwaarden te actualiseren en/of nieuwe afspraken op te nemen over het gebruik.

Bestemming: De planologische bestemming van een locatie volgens het vigerende bestemmingsplan. De grondwaarde is vaak gekoppeld aan de bestemming.

Redelijkheid en billijkheid: Wanneer het naleven van een overeenkomst zou leiden tot een dermate ongunstig effect voor een van de betrokkenen dat het afdwingen van naleving van die overeenkomst onaanvaardbaar zou zijn¹.

¹ www.juridischwoordenboek.com

Voorwoord

Het rapport dat voor u ligt is voor ons een afsluiting van een periode waarin wij ons binnen ons vakgebied hebben kunnen specialiseren in natuurbeleving en erfpacht. Vanaf maart dit jaar (2013) is er voortdurend contact geweest met verschillende experts uit het werkveld. Verschillende bedrijven, organisaties en instanties waren meer dan bereid hun jarenlange ervaring en expertise met ons te delen. Naast een interessant en zeer bruikbaar aanbod van vakliteratuur hebben wij veel steun gehad aan de bereidwilligheid van de personen en organisaties waar wij mee in contact kwamen. Het heeft ons oprecht verbaasd hoe makkelijk deuren opengaan; hoezeer men behulpzaam is geweest in het vinden van antwoorden op onze vele vragen.

Wat vooral ook opvalt is de veelzijdigheid en complexiteit van het door ons onderzochte onderwerp. Een van de belangrijkste inzichten is voor ons hét inzicht dat ons onderzoek nog maar een klein begin is van wat naar verwachting in de komende jaren veel meer aandacht zal krijgen. Onze kijk op het samengaan van natuurbeleving en golfbanen heeft ons denken enkel verder verruimd, en dit zal zich, door de aangewakkerde interesse in de komende jaren verder verruimen.

Graag willen wij de heer Buiting, eigenaar van Buiting Advies, hartelijk danken voor zijn inspanningen die er toe hebben geleid dat wij dit onderzoek konden opstarten. Zijn uitgebreide netwerk en kennis heeft ons in aanloop naar, en tijdens het onderzoek veel gebracht. Daarnaast gaat onze bijzondere dank uit naar mevrouw Rossier, die namens hogeschool van Hall Larenstein ons zeer gedegen heeft begeleid. Ook willen wij de heer Slooten graag hartelijk bedanken voor zijn zeer bruikbare, veelal specialistische kennis van de golfsport. Namens de NGF heeft hij ons een goed startpunt gegeven, en ons geholpen met diverse nuttige contacten die ons in ons onderzoek konden bijstaan.

Verder gaat onze welgemeende dank uit naar de verschillende experts die wij de afgelopen periode hebben kunnen raadplegen ter beantwoording van diverse vragen. Daan van Beuningen, Jaap van den Andel, Jan Spijkerboer, Vincent Brink, Agnes Otto, Liselotte van der Weijden, Koert Sportel, Bart van Egmond, Marieke Sieslieng, Michiel de Koe, Wesley Smeier, Arend Dijkstra en Ryan Nijzink, hebben ons bijgestaan met al hun kennis en ervaring.

Marije Assink & Remco Eijgelsheim

Velp,
5 juni, 2013

Samenvatting

Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het afstuderen aan de opleiding bos- en natuurbeheer, majors Natuur- Landschapstechniek en Vastgoed en Grondtransacties, in opdracht van Buiting Advies B.V.

De aanleiding is de ontwikkeling van veel nieuwe golfbanen in een korte periode, waarvan het aanbod weinig gedifferentieerd is. Dit heeft er toe geleid dat golfclubs zich moeten onderscheiden om enerzijds leden te binden en anderzijds nieuwe leden aan te trekken. Natuurbeleving biedt mogelijkheden voor deze identiteitsvorming. Een tweede aspect dat zwaar drukt op de bedrijfsvoering van golfclubs zijn de kosten voor grond. In de golfwereld is erfpacht een middel om grond te verwerven. Echter bestaan landelijk enorme verschillen in de hoogte van de erfpachtcanon die golfclubs betalen. Om de rentabiliteit van golfclubs te waarborgen en/of te verhogen is het van belang dat golfclubs inzicht krijgen in welke parameters van belang zijn bij het tot stand komen van een erfpachtovereenkomst.

Deze problematiek heeft geleid tot de volgende probleemstelling: *Hoe kan de rentabiliteit van een golfbaan worden verhoogd door: de identiteit op het gebied van natuurbeleving te versterken, en een sterkere positie te verkrijgen in onderhandelingen over de erfpachtcanon?*

Aan de hand van deze vraag wordt beoogd golfclubs handvatten te leveren waarmee zij de rentabiliteit van de club kunnen verhogen door identiteitsvorming en erfpacht.

Een literatuurstudie en interviews met golfers op de baan hebben aangetoond dat natuurbeleving een gedegen fundament voor identiteitsvorming is. Natuurbeleving op de golfbaan is in grote mate afhankelijk van de identiteit van de 'plaats' zelf, en van de binding die mensen hebben met deze plaats. Als deze binding groot is wordt de golfbaan gebruikt (naast andere plaatsen) door de golfers om hun identiteit te ontwikkelen en te onderhouden. De ontwikkeling van deze twee aspecten van identiteit kan tot stand worden gebracht door de natuurlijke ruimte optimaal in te richten. De voor een mens meest optimale natuurlijke omgeving kan het best worden getypeerd als een parklandschap, waarin de mens een duidelijke hand heeft gehad.

Interviews met grondeigenaren, golfbaanmanagers en onafhankelijke experts hebben uitgewezen hoe een erfpachtovereenkomst tot stand komt. Een van de belangrijkste parameters bij deze totstandkoming is het belang van de grondeigenaar. In de meeste gevallen zit hier een rendementsdoelstelling achter, maar erfpacht wordt ook gebruikt om een vinger aan de pols te houden of om het grondgebruik te sturen. Een andere belangrijke parameter is de totstandkoming van de erfpachtcanon. De grondwaarde en het canonpercentage zijn de basis van de hoogte van de erfpachtcanon. Beperkende voorwaarden opgelegd door de bloot eigenaar horen hierop een drukkend effect te hebben. Groene initiatieven die door de erfpachter worden aangedragen hebben in beginsel geen effect op de hoogte van de erfpachtcanon. Wel kunnen gemeenschappelijke belangen ertoe leiden dat partijen sneller overeenstemming bereiken over de canon.

Inhoud

Begrippenlijst

Voorwoord

Samenvatting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
	1.1 Probleembeschrijving en analyse	7
	1.2 Probleemstelling en deelvragen	8
	1.3 Doelstelling	8
	1.4 Methodiek	8
	1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	De golfwereld	12
	2.1 Oorsprong, banen en ledenaantal	12
	2.2 Inleiding in de golfsport	12
Hoofdstuk 3	Committed to green	15
	3.1 Het GEO programma	15
	3.2 Landschap en biotopen	15
	3.3 Landschap en biotopen- Identiteit (niveau 2)	16
Hoofdstuk 4	Mens en natuurbeleving	17
	4.1 Definitie van identiteit	17
	4.1.1 Place identity – Uniek karakter golfbaan	17
	4.1.2 Identiteit van het individu	17
	4.2 Het belang van identiteit	18
	4.3 Het belang van natuur voor de mens	18
	4.4 Natuurbeleving	19
	4.4.1 Natuur- De helende omgeving	20
	4.4.2 Aantrekkelijk landschap	23
Hoofdstuk 5	Vertaling naar de golfbaan	24
	5.1 Landschapstypen in Nederland	24
	5.1.1 Zandlandschap	24
	5.1.2 Duinlandschap	24
	5.1.3 Zeekleilandschap	25
	5.1.4 Rivierenlandschap	25
	5.1.5 Veenlandschap	25
	5.1.6 Heuvellandschap	25
	5.2 Handboek Natuurdoeltypen	26
	5.3 Verhouding tussen GEO en natuurbeleving	28
Hoofdstuk 6	Erfpacht in de praktijk	29
	6.1 Algemeen beeld van erfpacht	29

	6.2 Trends	30
	6.3 Erfpachtcanon	30
	6.4 Knelpunten	32
	6.5 Ongeoorloofde overheidssteun	32
	6.6 Het effect van groene initiatieven	33
	6.7 Parameters bij erfpacht op golfterreinen	34
Hoofdstuk 7	Conclusies en aanbevelingen	36
	7.1 Conclusies	36
	7.2 Aanbevelingen	38
Hoofdstuk 8	Discussie	40
	Bronnenlijst	

Bijlagen

Bijlage 1: Grondeigenaren

Bijlage 2: Aandachtsgebieden GEO

Bijlage 3: Het GEO-proces

Bijlage 4: Waardering elementen en structuren

Bijlage 5: Parameters bij de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst

1. Inleiding

Dit rapport is geschreven in het kader van het afstuderen op de majors Natuur- en Landschapstechniek en Vastgoed en Grondtransacties, van de opleiding bos- en natuurbeheer aan hogeschool Van Hall Larenstein in Velp. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Buiting Advies B.V. op aanvraag van de Nederlandse Golf Federatie (NGF).

Het aantal golfers in Nederland neemt toe². Als reactie op de groei van de golfsport zijn er in de afgelopen jaren veel golfbanen ontwikkeld. Ondanks de gestage groei van het aantal golfers voorziet de NGF op korte termijn een afname in groeisnelheid. Deze afname is te wijten aan de economische crisis (mond. meded J. Slooten).

Om de rentabiliteit van golfbanen te waarborgen wordt het voor golfclubs steeds belangrijker zich enerzijds te onderscheiden, en anderzijds de kosten zo laag mogelijk te houden.

1.1 Probleembeschrijving en analyse

De relatief snelle ontwikkeling van het aantal golfbanen heeft ertoe geleid dat het aanbod weinig gedifferentieerd is (mond. meded. J. slooten en R. Buiting). Om golfers aan te trekken en te binden is het belangrijk dat een golfclub een eigen identiteit ontwikkelt, waardoor de club zich kan onderscheiden. Aangezien golf een natuursport is liggen er veel mogelijkheden op het gebied van natuurbeleving. Uit onderzoek van de NGF naar het niveau onder golfers in Nederland blijkt dat over het algemeen het prestatieniveau (relatief) laag ligt. Vanuit de literatuur, onderzoeken en bewegingen op de golfmarkt bestaat aanleiding om te denken dat golf voor veel mensen een vorm van natuurbeleving is. Echter is het onduidelijk welke factoren de natuurbeleving van golfers positief beïnvloeden. Tevens is het voor de gemiddelde golfbaanmanager onduidelijk hoe de natuurbeleving voor de golfer kan worden verhoogd. Om de identiteit van een golfclub te ontwikkelen is het noodzakelijk te weten wat de natuurbeleving bevordert en hoe dit verder kan worden ontwikkeld.

Een ander belangrijk facet van rentabiliteit op golfbanen wordt gevormd door de hoge kosten voor grond. Naast bijvoorbeeld aankoop is erfpacht voor een golfclub een manier om grond te verwerven. Maar er bestaan onduidelijkheden omtrent erfpacht op golfgrond. Er zijn bijvoorbeeld enorme verschillen in hoogte van erfpachtcanons en er zijn onduidelijkheden omtrent herzieningen (mond. meded. J. Slooten). De NGF heeft zich als doel gesteld haar leden in de onderhandelingen over erfpacht ondersteunen. Om dit te bewerkstelligen is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de manier waarop erfpachtconstructies tot stand komen. Hoewel deze vraag vanuit de NGF komt hebben ook grondeigenaren baat bij een transparant erfpachtbeleid.

² www.ngf.nl

1.2 Probleemstelling en deelvragen

De onderzoeksvraag is: *Hoe kan de rentabiliteit van een golfbaan worden verhoogd door: de identiteit op het gebied van natuurbeleving te versterken, en een sterkere positie te verkrijgen in onderhandelingen over de erfpachtcanon?*

De onderzoeksvraag is opgesplitst in de volgende deelvragen:

- *Wat zijn de ontwikkelingen in de Nederlandse golfsport?*
- *Wat is identiteit en waarom is identiteit op het gebied van natuurbeleving belangrijk?*
- *Hoe beleven mensen natuur en welke elementen (bijvoorbeeld structuren en soorten) dienen aanwezig te zijn?*
- *Hoe is deze natuurbeleving te vertalen naar het beheer op de golfbaan?*
- *Welke factoren zijn nu bepalend voor de hoogte van de erfpachtcanon?*
- *Welke parameters zijn voor toekomstige onderhandelingen over de erfpachtcanon voor golfgrond van belang?*
- *Kan natuurbeleving de positie van een golfclub in de onderhandelingen over de erfpachtcanon versterken?*

1.3 Doelstelling

De doelstelling is het ontwikkelen van een tweetal handvatten aan de hand waarvan de rentabiliteit van een golfbaan kan worden verhoogd:

- Een methode aan de hand waarvan identiteit op het gebied van natuurbeleving kan worden ontwikkeld op een golfbaan.
- Een set parameters die van belang is bij het tot stand komen van een erfpachtcontract voor golfgrond.

1.4 Methodiek

- *Wat zijn de ontwikkelingen in de Nederlandse golfsport?*
Aan de hand van literatuuronderzoek en mondelinge bronnen (o.a. Joris Slooten van de NGF en Ronald Buiting van Buiting Advies BV) zijn de ontwikkelingen in de Nederlandse golfsport beschreven.
- *Wat is identiteit en waarom is identiteit op het gebied van natuurbeleving belangrijk?*
De definitie van identiteit in dit onderzoek is geformuleerd aan de hand van het woordenboek, GEO-certificering en literatuur. De GEO-certificering wordt in dit onderzoek als kader gebruikt om identiteit en natuurbeleving te ontwikkelen. Vanuit de huidige situatie op de markt en het nut van GEO-certificering is het belang van identiteit aangetoond. De cijfers van de huidige situatie op de markt zijn beschikbaar gesteld door de NGF en op internet gevonden. Informatie over GEO-certificering is beschikbaar gesteld door Ronald Buiting en de NGF.
- *Hoe beleven mensen natuur en welke elementen (bijvoorbeeld structuren en soorten) dienen prominent aanwezig te zijn?*
Een literatuurstudie wijst uit waardoor mensen geprikkeld worden in de natuur. Er is gezocht naar de relatie tussen golf, mensen en natuur. Een literatuurstudie naar de oorsprong van golf, de motieven van golfers en de

beleving van het landschap door de mens heeft deze informatie opgeleverd. Diverse onderzoeken, artikelen en historische stukken zijn beschikbaar gesteld door de NGF. Naast de literatuurstudie zijn golfers op de baan geïnterviewd over natuurbeleving. Omdat het interviewen van golfers slechts een aanvulling is op het literatuuronderzoek zijn er aselect 35 golfers ondervraagd op twee golfbanen: landgoed De Engelenburg in Brummen en de Edese Golfclub op Papendal (Arnhem).

- *Hoe is deze natuurbeleving te vertalen naar het beheer op de golfbaan?*
Nederland is verdeeld in landschapstypen op basis van de website www.geologievannederland.nl. Hierdoor kan een beheerder bepalen in welk landschapstype de golfbaan ligt. Vervolgens kan de golfclub bepalen welke biotopen wenselijk zijn om de identiteit te versterken. Hiervoor wordt het Handboek Natuurdoeltypen (Bal et al. 2001) gebruikt. Aan de hand van het Normenboek Natuur, Bos en Landschap (Berg et al. 2012) is een indicatie gegeven van de kosten van heidebeheer.
- *Welke factoren zijn nu bepalend voor de prijs van de erfpachtcanon?*
Gesprekken met grondeigenaren (grote partijen) en onafhankelijke deskundigen leverden de rode draad op over de belangen van een bloot eigenaar in erfpachtcanon onderhandelingen. Hierbij is het geen voorwaarde dat de betreffende partij direct te maken heeft met een golfclub als erfpachter, omdat het onderzoek ook bedoeld is voor toekomstig te ontwikkelen golfterreinen. De interviews met grondeigenaren vormen de kern van het onderzoek naar erfpacht. Er zijn twee natuurorganisaties, een belegger, drie overheden en twee onafhankelijke partijen ondervraagd. Ook zijn golfbaanmanagers geïnterviewd om de belangen en knelpunten van de erfpachters in beeld te brengen. De uitkomsten van de interviews met golfbaan managers zijn anoniem verwerkt. De uitkomsten van de interviews met grondeigenaren zijn, in overleg met de geïnterviewden, niet anoniem. Aan de hand van Normenboek Natuur, Bos en Landschap (Berg et al. 2012) is een indicatie gegeven van de korting op de canon indien in het kader van natuurwaarden heide wordt gerealiseerd.
- *Welke parameters zijn voor toekomstige onderhandelingen over de erfpachtcanon voor golfgrond van belang?*
De gesprekken met de grondeigenaren en golfbaanmanagers leveren een aantal gezamenlijke belangen op (de rode draad). De belangen die bij ieder gesprek terugkomen zijn de parameters waar een golfbaan in toekomstige onderhandelingen over de erfpacht canon rekening mee moet houden.
- *Kan natuurbeleving de positie van een golfclub in de onderhandelingen over de erfpachtcanon versterken?*
Aan de hand van interviews met grondeigenaren en erfpachters is ook getoetst of duurzaamheid of natuurdoelen van invloed zijn op de canon. Indien dit niet het geval is, wordt gezocht naar mogelijkheden hiervoor. Dit laatste is opgenomen in de aanbevelingen. Hieronder een overzicht van de geïnterviewde grondeigenaren en onafhankelijke deskundigen. Een meer uitgebreide omschrijving is opgenomen in bijlage 1.

Grondeigenaren

ASR Vastgoed Vermogensbeheer: ASR heeft landelijk acht tot twaalf golfclubs in de portefeuille, alle golfclubs zijn erfpachter.

Staatsbosbeheer regio west: Staatsbosbeheer heeft landelijk tussen de tien en vijftien golfclubs als erfpachter.

Natuurmonumenten: Natuurmonumenten heeft te maken met grote recreatieterreinen als erfpachter. De golfclub op het landgoed Haarzuilens bij Utrecht en golfclub De Scherpenbergh bij Lieren zijn erfpachters. Met de laatste heeft Natuurmonumenten een samenwerkingsverband op het gebied van beheer en uitbreiding.

Rijks Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (hierna RVOB): RVOB heeft niet direct te maken met golfclubs als erfpachter maar wel met grote recreatieterreinen. Het bekendste voorbeeld is Walibi Flevo. RVOB heeft aangegeven een golfterrein op de zelfde manier te waarderen als het attractiepark.

Gemeente Deventer: De gemeente Deventer heeft tientallen hectares grond in erfpacht uitgegeven, voornamelijk bedrijventerreinen en woningen maar incidenteel ook recreatieterreinen. De gemeente Deventer is benaderd om te balans tussen beleggers, natuurorganisaties en overheden te bewaken en vanwege de toegankelijkheid.

Gemeente Arnhem: De gemeente Arnhem geeft diverse vormen van vastgoed in erfpacht uit: woningen, industrie, winkels maar ook recreatieterreinen. De bekendste recreatieterreinen als erfpachter zijn het Nederlands Openluchtmuseum en (een deel van) Burgers Zoo. De gemeente Arnhem is benaderd vanwege de voorkennis omtrent de Edese golfclub op Papendal.

Onafhankelijke deskundigen

LBP|Sight: LBP|Sight houdt zich onder andere bezig met het taxeren van erfpachtobjecten voor Staatsbosbeheer, diverse overheden en particulieren. Het bureau is onder andere betrokken geweest bij de taxatie van de golfbaan op Papendal (Arnhem).

Michiel de Koe: Michiel de Koe is rentmeester NVR, sinds 1999 werkzaam onder andere als taxateur en erfpachtdeskundige. Van 2006-2010 was hij directeur van Fagoed (Arcadis). In 2010 is hij een promotieonderzoek begonnen naar de juridische grondslagen bij waardering van erfpacht.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een inleiding gegeven over de golfwereld. Vervolgens worden in hoofdstuk drie de processen rond GEO- certificering beschreven. In hoofdstuk vier wordt beschreven wat identiteit met betrekking tot natuur is, waarom natuur belangrijk is voor de mens en hoe de ideale natuurlijke omgeving er uit ziet. In hoofdstuk vijf worden de bevindingen uit het voorgaande hoofdstuk vertaald naar de golfbaan. Vervolgens wordt in hoofdstuk zes een ander facet van rentabiliteit beschreven: erfpacht. In hoofdstuk zeven worden de conclusies en aanbevelingen gegeven. Tot slot volgt in hoofdstuk acht de discussie.

Aan het eind van hoofdstuk vijf wordt een deelconclusie gegeven waar later in de conclusie verder op in wordt gegaan. De deelconclusie van hoofdstuk zes wordt in de vorm van een tabel met parameters weergegeven. Deze is te vinden in bijlage 5.

Met het oog op de leesbaarheid is ervoor gekozen de literatuurbronnen in de tekst te verwerken en de gebruikte websites weer te geven door middel van voetnoten.

2. De golfwereld

In dit hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de ontwikkelingen in de Nederlandse golfsport. Eerst wordt het aantal golfers en banen in Nederland beschreven. Vervolgens wordt achtergrondinformatie gegeven over een aantal facetten van golf die van belang is in dit rapport.

2.1 Oorsprong, Banen en ledenaantal

Er bestaat onduidelijkheid over waar het spel golf ontstaan is. In Europa werd het golfspel mogelijk in Nederland voor het eerst gespeeld in het jaar 1279 in Loenen aan de Vecht⁵. Het vroegste spel dat gelijkenissen met het moderne golf toont is het Chinese ‘Chuiwan’⁶. De naam van dit spel komt van de Chinese woorden ‘chui’, dat slaan betekent, en ‘wan’, dat staat voor bal. Dit spel werd voor het eerst in het jaar 943 genoemd en is waarschijnlijk in de 13e eeuw door de Mongolen meegenomen naar Europa. Ook in Griekse, Romeinse Egyptische en Perzische manuscripten wordt gesproken over balsporten die gelijkenissen tonen met het moderne golf, croquet en hockey. Ondanks de discussie over het ontstaan van de moderne golf, hebben alle varianten gemeen dat het in de natuur werd gespeeld met het landschap als speelveld.

De golfsport was in Nederland voor de gemiddelde burger relatief onbekend. De sport staat voor veel mensen bekend als een ‘elitesport’. Toch heeft de sport de afgelopen jaren een groei in populariteit doorgemaakt. Tussen 2006 en 2010 zijn er ruim 100.000 golfers bij gekomen⁷. Uit cijfers van september 2012 blijkt dat het aantal nieuwe golfers nog steeds stijgt⁸. In de periode van 30 juni 2011 tot 30 juni 2012 steeg het aantal golfers nog van 360.645 naar 377.544⁹. Golf is op dit moment de op drie na populairste sport in Nederland. Ondanks de gestage groei van het aantal golfers voorziet de NGF op korte termijn een afname in groeisnelheid. Deze afname in groeisnelheid is te wijten aan de economische crisis (mond. meded. J. Slooten). Als reactie op de groei van de sport zijn er in de afgelopen jaren veel golfbanen ontwikkeld.

Nederland telt op dit moment 273 golfbanen. De meeste golfbanen zijn te vinden in Noord-Brabant (49), gevolgd door Noord-Holland (41), Zuid-Holland (41) en Gelderland (34). Ondanks dit grote aanbod en de economische crisis worden nog steeds nieuwe golfbanen ontwikkeld. Voorbeelden hiervan zijn ‘The Dutch’ in Spijk en ‘The International’ bij Schiphol.

2.2 Inleiding in de golfsport

De NGF is de overkoepelende organisatie van golfclubs en is een van de vijf grootste sportbonden in Nederland. De NGF houdt zich bezig met het ontwikkelen van de golfsport, het bevorderen van de spelbeleving en het ondersteunen van golfclubs met producten,

⁵ www.isgeschiedenis.nl

⁶ www.isgeschiedenis.nl

⁷ www.ngf.nl (NGF Golf branche monitor 2011)

⁸ www.ngf.nl

⁹ www.ngf.nl

diensten en kennis. Recent heeft de NGF de taak op zich genomen om de golfsport van het ‘elitesport’ imago af te helpen. Golf moet toegankelijk worden voor een breed publiek en in alle lagen van de maatschappij vertegenwoordigd zijn.

Een tweede belangrijke ontwikkeling in de golfsport is verduurzaming door de introductie van GEO- certificering¹¹. Dit is een certificaat waarmee een golfclub kan aantonen actief bezig te zijn met verduurzaming. Bovenop de GEO -certificering bestaat de mogelijkheid voor golfbanen zich te onderscheiden door middel van het ontwikkelen van een eigen identiteit. Een golfclub kan ervoor kiezen haar identiteit te ontwikkelen op het gebied van natuurbeleving (hoofdstuk 3).

Uit onderzoek van de NGF naar het speelniveau van golfers in Nederland blijkt dat dit niveau over het algemeen het relatief laag ligt. Er bestaat aanleiding om te veronderstellen dat de sport voor een groot deel van de beoefenaars een vorm van natuurbeleving is.



Afbeelding 1 Logo 's duurzame ontwikkeling op de golfbaan

Golf kenmerkt zich doordat het een zogenaamd ‘open speelveld’ heeft. Het landschap is het speelveld. Golfbanen bestaan daarom uit grote oppervlaktes grond. De gemiddelde oppervlakte van een achttien holes golfbaan (gangbaar in Nederland) ligt rond de 50 hectare (Mond meded R. Buiting). Een golfbaan kan bestaan uit verschillende ecosystemen: naast de greens kan een golfbaan bestaan uit bos of natuurterreinen. In het geval van erfpacht hangt de vorm van het terrein af van het ontwerp van de golfbaan en de eisen van de bloot eigenaar. Aan de hand daarvan wordt bepaald of een golfclub alleen de greens of een bos of natuurterrein in erfpacht krijgt.



Afbeelding 2: Golfbaan op landgoed Engelenburg in Brummen.

In enkele gevallen worden golfterreinen ingericht in overleg met natuurorganisaties, zoals in het geval van de golfbaan op landgoed Engelenburg in Brummen (afbeelding 2).

¹¹ GEO-certificering is een initiatief van de Golf Environmental Organization

Planologisch gezien heeft een golfterrein in bijna iedere gemeente de bestemming ‘recreatie’ of ‘recreatie, specifieke aanduiding golfterrein’. Bos en natuurterreinen behouden hun huidige bestemming of worden opgewaardeerd naar de bestemming bos/natuur+recreatie.

Grondprijzen en vergoedingen voor grond (erfpachtcanon) verschillen landelijk enorm. De hoogte van de erfpachtcanon varieert op golfbanen van €1 tot enkele duizenden euro’s per hectare. Daarnaast maakt de economische crisis en de negatieve ontwikkeling op de golfmarkt de situatie ingewikkeld. Toen de golfsport een piek in populariteit meemaakte, en de meeste golfbanen zijn ontwikkeld (2006-2009¹³), lag de aankoopprijs van een vierkante meter golfgrond (onbewerkt) in het midden van Nederland tussen de €6 en €10. In dunbevolkte gebieden zoals noordoost Groningen lag de gemiddelde prijs per vierkante meter iets lager. Volledig ingerichte terreinen waren tussen de €8 en €15 per vierkante meter waard. In hoofdstuk zes wordt verder ingegaan op het tot stand komen van deze bedragen. Door de economische crisis en de ontwikkelingen op de golfmarkt (voorziene stagnatie in groei) is het ontwikkelen van nieuwe golfbanen minder aantrekkelijk geworden.

¹³ www.compendiumvoordeleefomgeving.nl

3. Committed to Green

In dit hoofdstuk wordt eerst een inleiding gegeven met betrekking tot Golf Environment Organisation (GEO). Er wordt beschreven wat het GEO- programma inhoudt en waaraan het programma bijdraagt. Vervolgens wordt een korte beschrijving gegeven van Landschap en Biotopen, het aandachtsgebied binnen GEO dat in dit onderzoek centraal staat.

3.1 Het GEO programma

GEO is een programma dat erop gericht is het beheer van een golfbaan te verduurzamen door rekening te houden, met de drie basisbeginselen van duurzame ontwikkeling: People, Planet en Profit (afbeelding 3). Tot 2010 werd deze verduurzaming gestimuleerd door Committed to Green, na 2010 werd dit GEO. Het begrip Committed to Green wordt nog veel gebruikt in de golfwereld.

Door verduurzaming zullen het golfspel, de sociale cultuur, natuur en landschap elkaar aanvullen en versterken. Wanneer een golfbaan voldoet aan de eisen die het GEO-programma stelt met betrekking tot verduurzaming wordt de golfbaan gecertificeerd (NGF Werkmap Committed to Green). Binnen GEO zijn zes aandachtsgebieden: Landschap en biotopen, Water, Energie en hulpbronnen, Product- en ketenbeheer, Milieukwaliteit en mens, en Samenleving (afbeelding 4 en bijlage 2). Het proces dat een golfclub kan doorlopen om een GEO- certificering te verdienen wordt beschreven in bijlage 3.



Afbeelding 3: GEO- aandachtsgebieden



Afbeelding 4: De kern van GEO

3.2 Landschap en biotopen

Binnen Landschap en biotopen staat het duurzaam beheren van de natuurlijke omgeving van een golfbaan centraal. Er is aandacht voor de bescherming van plant- en diersoorten, natuurlijke habitatten en landschappelijke kwaliteit. Naast het verder ontwikkelen van natuurlijke elementen zoals waterpartijen, houtwallen en heidevegetaties is de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit op en rond de golfbaan belangrijk voor de esthetische en golftechnische kwaliteiten. Het GEO- proces is dus niet alleen gericht op behouden wat al bestaat. Het is zaak dat een golfclub planmatig en proactief werkt aan een continue

verbetering van biotopen en landschappelijke waarden. Op deze manier kan een hoogwaardige, duurzame omgeving voor mensen, planten en dieren worden ontwikkeld (NGF Werkmap Committed to Green).

3.3 Landschap en biotopen- Identiteit (niveau 2)

Alle zes GEO aandachtsgebieden zijn opgedeeld in drie niveaus. In bijlage 3 wordt dit proces uitgebreid beschreven.

- Niveau 0, beleid, wet- en regelgeving. Dit is het wettelijk minimum waar iedereen zich aan moet houden. Ook indien niet wordt deelgenomen aan het GEO- programma.
- Niveau 1. Dit niveau bevat een stappenplan dat een golfclub moet doorlopen op al de zes aandachtsgebieden. Op dit niveau kan een golfclub gecertificeerd worden.
- Niveau 2. Dit niveau is niet vereist voor een GEO- certificering. Niveau 2 biedt de mogelijkheid een identiteit te ontwikkelen op een van de zes GEO- aandachtsgebieden.

Zoals eerder opgemerkt heeft de relatief snelle groei van het aantal golfbanen ertoe geleid dat deze banen weinig gedifferentieerd zijn. In voorliggend rapport is beschreven hoe een golfbaan op het gebied van Landschap en biotopen een identiteit kan ontwikkelen waardoor de club zich kan onderscheiden. Met deze identiteitsontwikkeling wordt beoogd golfers naar een club te trekken en golfers aan de club te binden door een aantrekkelijke omgeving te bieden.

4. Mens en natuurbeleving

In dit hoofdstuk wordt eerst een omschrijving gegeven van identiteit zoals dat gebruikt wordt in dit rapport. Verder wordt beschreven waarom natuurbeleving een golfclub een eigen identiteit kan geven. Er wordt beschreven waarom natuur belangrijk is voor de mens en waardoor een gevoel van welbevinden in de natuurlijke omgeving ontstaat.

4.1 Definitie van identiteit

Er wordt gezocht naar een manier om een golfbaan door identiteitsvorming te onderscheiden van andere golfbanen op het gebied van natuurbeleving. De definitie van identiteit in dit onderzoek is dus in grote mate afhankelijk van een locatie: de golfbaan. Identiteit wordt in de context van dit onderzoek gebruikt om golfers naar een golfbaan te trekken, en nog belangrijker: te binden.

Bij het definiëren van de identiteit van een plaats wordt in de literatuur onderscheid gemaakt tussen twee verschillende invalshoeken. De eerste is de identiteit van de plaats zelf (place identity). Bij deze invalshoek staat een aantal kenmerken van een locatie centraal waardoor de locatie zich onderscheidt van andere, en de plaats een uniek karakter krijgt. Bij de tweede invalshoek wordt bedoeld de identiteit van een individu (Lewicka, 2008). In dit onderzoek worden beide invalshoeken onderzocht in relatie tot golfbanen.

4.1.1 Place identity – Uniek karakter golfbaan

De betekenis van plaats in deze invalshoek is een aantal samenhangende kenmerken die de samenhang en continuïteit van de plaats in de tijd garanderen (Lewicka, 2008). Door Norberg-Schultz, (1980) en Stedman, (2003) (in: Lewicka, 2008) wordt dit fenomeen getypeerd als de *genius loci*; het ongrijpbare, maar algemeen overeengekomen unieke karakter van een plaats. *Genius loci* is de geest van een plaats.

Het begrip is terug te voeren tot de Romeinse cultuur om aard, sfeer en eigenheid van een plaats te typeren¹⁴. Ook in de landschapsarchitectuur is *genius loci*, ofwel lokale geest, een bekend principe. Bij de ontwikkeling in een gebied is het van belang dat de ingreep een aanvulling is op het kenmerkende in een landschap, en niet een mutatie. De “*lokale geest*” dient hierbij te worden gerespecteerd¹⁵. Schrijver J.B. Jackson (in: Jive en Larkham, 2003) omschrijft het belang van een *genius loci* als volgt: ‘bepaalde locaties hebben zo een aantrekkingskracht dat deze ons een ondefinieerbaar gevoel van welzijn geven, waardoor men keer op keer terug wil naar die locatie.’

4.1.2 Identiteit van het individu

De identiteit van een individu wordt, naast sociale, genetische en culturele factoren mede ontleend aan een plaats. Wanneer de gehechtheid aan een plaats groeit gaan mensen zich identificeren met een plaats. Op grote schaal (land of stad) maar ook op kleine schaal (bijvoorbeeld de buurt waarin men woont of het huis) (Hauge, 2007).

Mensen hebben de neiging zich graag te bevinden op plaatsen waar ze zich prettig en veilig

¹⁴ www.encyclo.nl

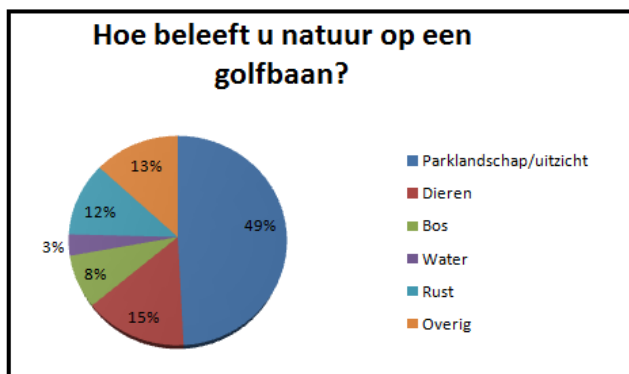
¹⁵ www.architectenweb.nl

voelen (Hidalgo en Hernandez, 2001). Deze plaatsen kunnen een grote rol gaan spelen in de levens van mensen. Mogelijk zó groot dat deze plaatsen een rol spelen in de identiteitsvorming. Identiteit kan in deze context worden omschreven als het onderscheidend karakter of persoonlijkheid van een individu (Hauge, 2007). Binding met de plaats is een belangrijk onderdeel van 'place identity'. Dit is van toepassing op plaatsen die de emotionele behoeften van mensen vervullen waardoor zij hun identiteit in stand kunnen houden en blijven ontwikkelen (Korpela et. al 2001).

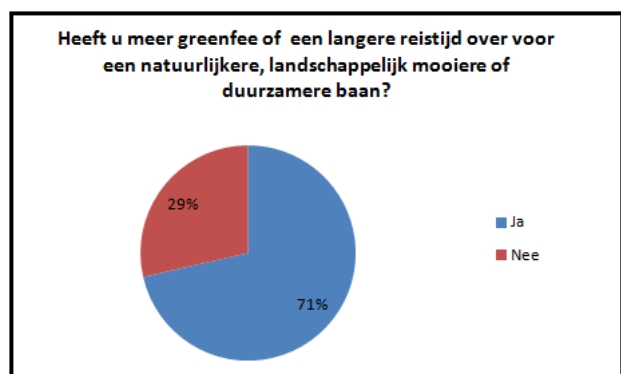
4.2 Het belang van identiteit

Om golfers aan te trekken en te binden is het van belang een omgeving te creëren waarin golfers zich veilig en op hun gemak voelen. Op deze manier is het binden van golfers aan de golfbaan bijna vanzelfsprekend, aangezien de golfbaan alle aspecten herbergt waarnaar de golfer bewust, maar ook onbewust op zoek is.

Een voorbeeld van het belang van omgeving bij het golfspel is de vraag van competitieteams uit het westen van Nederland om in het oosten van het land te worden ingeroosterd, vanwege het mooie landschap (mondelinge mededeling manager golfclub (anoniem)). Het belang van de natuurlijke omgeving wordt gestaafd door een kleinschalig interview onder golfers van De Edese golfclub en Golfclub Engelenburg. Hieruit kwam naar voren dat de belangrijkste factor voor natuurbeleving het parklandschap en uitzicht is (afbeelding 6). Tevens is een ruime meerderheid van de ondervraagde golfers bereid tot een langere reistijd of het betalen van meer greenfee als de golfbaan natuurlijker, landschappelijk mooier of duurzamer is (afbeelding 7).



Afbeelding 6: Natuurbeleving op de golfbaan



Afbeelding 7: Waardering aantrekkelijke golfbaan

4.3 Het belang van natuur voor de mens

In de afgelopen honderd jaar is in hoog tempo een kloof ontstaan tussen mens en natuur. Deze kloof is voor een groot deel veroorzaakt door verdere urbanisatie. Veel mensen verkiezen in toenemende mate een leven in de stad boven het leven op het platteland. Het heersende beeld dat de mens heeft in relatie tot de natuur is dat zij hierbuiten, of zelfs hierboven staat (Suzuki 1990 en Martin 1996 in: Maller, 2009). Echter in de wetenschap, met name de *environmental psychologie*, is dit beeld aan erosie onderhevig. Er is een verschuiving waarneembaar van het idee dat de mens, met al haar vernietigende krachten, boven de natuur staat, naar het idee dat de mens helemaal geen zelfstandige entiteit is, maar deel uitmaakt van een complex en samenhangend stelsel van ecosystemen. De mens maakt hier niet alleen onderdeel van uit, ze is er ook van afhankelijk. Deze afhankelijkheid strekt verder dan enkel materiële behoeften

als bijvoorbeeld onderdak en voedsel.

Natuur speelt ook een belangrijke rol in de psychologische, emotionele en spirituele behoeften van de mens (Maller, 2009). Door de eeuwen heen bestond altijd al het besef dat natuur voor de mens van grote waarde is. Een voorbeeld hiervan zijn de eerste Middeleeuwse verpleegtehuizen in Europese kloostergemeenschappen. Kloostertuinen waren een essentieel onderdeel van de omgeving en dienden om de zieken verlichting te geven (Ulrich, 2002). In de afgelopen decennia/eeuw is het idee dat natuur kan bijdragen aan psychisch en fysiek herstel van de mens langzamerhand vervangen door een meer technische benadering (Ulrich, 2002). Steeds meer onderzoeksresultaten wijzen erop dat deze vervreemding van de natuurlijke omgeving ernstige psychische en fysieke gevolgen kan hebben.

Mogelijk is de mens niet geheel aangepast aan een leven in een stedelijke omgeving. Recent onderzoek heeft uitgewezen dat leven in een stedelijke omgeving onder andere ‘mental fatigue’ en uitputting (Berman et. Al, 2008) kan veroorzaken. Problemen die zich voordoen bij mensen die lijden onder ‘mental fatigue’ zijn onder andere: stress, verminderd concentratievermogen, verminderde waakzaamheid en verminderd probleemoplossend vermogen¹⁶. Deze psychische aandoeningen kunnen een heel scala aan negatieve psychische en fysieke gevolgen hebben.

In de afgelopen 25 jaar is er een toegenomen interesse in de gezondheidseffecten van natuur. In de wetenschap is de kennis over de manier waarop natuurlijke en andere omgevingen de mens beïnvloeden inmiddels relatief groot (Velarde et. al, 2007). Uit een onderzoek door Ulrich (1984) is bijvoorbeeld gebleken dat een natuurlijk uitzicht vanuit een ziekenhuiskamer resulteert in minder post- chirurgische complicaties, positievere evaluaties en minder sterke pijnstillers in vergelijking met patiënten die zicht hadden op een stenen muur. In een onderzoek door Hartig et. al (2003) werd de invloed op de mens van een natuurlijke omgeving (uitzicht met bomen/ natuur reservaat) vergeleken met geen uitzicht of een uitzicht op een stad met gemiddelde dichtheid aan hoogbouw. Het natuurlijke uitzicht verminderde stress, veroorzaakte een lagere bloeddruk en verbeterde de stemming (onder andere minder angst en agressie). Het stedelijke uitzicht resulteerde in een verhoogde bloeddruk en een toename van angst- en agressiegevoelens.

Het positieve effect van natuur is al waarneembaar wanneer proefpersonen slechts naar een afbeelding van een natuurbeeld kijkt (Bernan et. al 2008). Natuur kan een negatieve gemoedstoestanden als mental fatigue en stress verminderen en een positieve invloed hebben op energieniveau en zelfbeeld (Korpela et. Al 2001). Kaplan en Kaplan hebben deze helende werking van een natuurlijke omgeving beschreven als ‘restorative environments’ ofwel de helende omgeving. (in: Relf, 1992). De reikwijdte van het effect van natuur op de mens is nog niet volledig in beeld gebracht.

4.4 Natuurbeleving

Als mensen wordt gevraagd hoe zij natuur beleven worden uiteenlopende antwoorden gegeven. Wat opvalt is dat hoge natuurwaarden zelden van belang zijn bij de waardering voor een natuurlijke omgeving. Factoren als: inspiratie, spiritualiteit en ontzag worden vaak door mensen in verband gebracht met natuur (Luttik e.a. in: berends en Veeneklaas 2003). In het proefschrift van Staats (in: Berends en Veeneklaas, 2003) over motieven voor

¹⁶ www.mentalfatigue.com

openluchtrecreatie wordt als belangrijkste reden gegeven: kijken naar het landschap. Ook in het onderzoek naar natuurbeleving op de golfbaan (afbeelding 6) blijkt dat 49% van de geïnterviewden aangeeft parklandschap en uitzicht de belangrijkste factor te vinden. Ook zijn mensen bereid hiervoor langer te reizen of meer greenfee te betalen (afbeelding 7). Landschap speelt dus een sleutelrol bij de natuurbeleving van de mens.

4.4.1 Natuur - De helende omgeving

Kaplan & Kaplan (in Relf, 1992) hebben een aantal parameters ontwikkeld die een omgeving tot een aangename en herstellende omgeving maakt. Deze parameters zijn gebaseerd op de denkprocessen van de mens wanneer deze zich in een natuurlijke omgeving bevindt:

Weg zijn (being Away): De natuurlijke omgeving is voor mensen geschikt om zich te onttrekken aan de dagelijkse beslommeringen. Hierdoor ontstaat een psychische afstand van de dagelijkse routines van een persoon.

Omvang (extent): Alleen ‘weg zijn’ garandeert geen herstellende ervaring. Er zijn vele plaatsen die men kan bezoeken voor een verandering van omgeving. Maar vaak zijn deze beperkt in omvang. Voor een helende omgeving is een heel andere wereld belangrijk. Hiervoor is een bepaalde omvang van belang, zodat men zich niet steeds zorgen hoeft te maken over het naderen van de grens. Het naderen van de grens betekent dat zich buiten de grens een nieuwe situatie bevindt. Deze andere situatie vergt inspanning omdat men deze opnieuw moet inschatten. Verder is verbondenheid belangrijk. De verschillende elementen waaruit een landschap bestaat moeten worden ervaren als deel van een groter geheel. In de ‘wilde’ natuur is omvang vaak vanzelfsprekend. Maar ook in kleinere oppervlaktes kan een gevoel van omvang worden gecreëerd door paden op een slimme manier te rangschikken. Belangrijk bij omvang is dat men het gevoel heeft verbonden te zijn met een groter geheel.

Fascinatie (fascination): Een ander belangrijk element voor een helende omgeving is fascinatie. Wanneer men gefascineerd is door iets, betekent dit dat het de interesse wekt zonder dat men zich daar voor hoeft in te spannen. Door fascinatie hoeft men geen moeite te doen het hoofd hierbij te houden. Als er geen fascinatie in het spel zou zijn moet men moeite doen de aandacht erbij te houden omdat men anders kan vervallen in dagdromen of andersoortige afleiding. Het ‘aandacht erbij houden’ kost veel moeite. Bij fascinatie gaat dit vanzelf. Fascinatie kan men krijgen voor bepaalde objecten in het landschap, dingen onderzoeken, voorspellen hoe iets gaat verlopen en door uitdagingen. Bijvoorbeeld door een gebogen zichtlijn. Men kan zich afvragen welk landschap zich verderop bevindt (afbeelding 8). Voorbeelden van objecten in de natuurlijke omgeving die ook fascinerend kunnen zijn: zonsondergang, wolken en beweging van de bladeren. Deze zaken fascineren op een weinig “dramatische” manier, waardoor deze moeiteloos verloopt. Hierdoor krijgen mensen de ruimte aan andere zaken te denken.

Compatibiliteit (compatibility): De vierde component is compatibiliteit. Wanneer de doelen van mensen niet aansluiten bij de eisen van de omgeving waarin zij zich bevinden is dit uitputtend. In een compatibele omgeving echter, wordt hetgeen men wil doen ondersteund door de omgeving. In deze situaties is de relatie van de mens met de omgeving moeiteloos, wat helend kan werken. De natuurlijke omgeving wordt ervaren als compatibel. Mensen gaan vaak met een bepaald voornemen de natuur in. Bijvoorbeeld vissen, wandelen of vogels kijken.



Afbeelding 8 Voorbeeld van een gebogen zichtlijn

De natuurlijke omgeving is geschikt voor een herstellende ervaring, omdat deze vier factoren vaak in een natuurlijke omgeving te vinden zijn. Om een beeld te vormen van hoog- en laag gewaardeerde landschappen wat betreft herstellend vermogen volgt hier een voorbeeld: In een onderzoek naar het herstellend vermogen van verschillende landschappen kregen deelnemers 70 afbeeldingen van een natuurlijke omgeving te zien (Herzhog et. Al 2003). Er werd hen gevraagd de verschillende landschappen te beoordelen op vermeend herstellend vermogen. Dit moesten zij doen door zich een moment voor te stellen waarop zij na langdurige cognitieve inspanning toe waren aan een pauze. Tijdens deze pauze moesten zij iets doen waardoor het vermogen om efficiënt te werken zou herstellen. Vervolgens werd gevraagd voor verschillende landschappen aan te geven in welke mate ze dachten dat het landschap een herstellende werking zou hebben (afbeelding 9 en 10).



Afbeelding 9. De landschappen met de laagste waarderingen (Herzhog et. Al 2003)



Afbeelding 10 landschappen met de hoogste waarderingen (Herzhog et. Al 2003)

Belangrijke factoren die in een hoge score resulteerden waren onder andere: open uitzichten en vlakke of glooiende grondoppervlaktes. Visuele obstructie evenals een open uitzicht met een onverzorgd ogend grondoppervlak werden negatief gewaardeerd. Landschappen die de deelnemers als herstellend typeren zijn landschappen waarin onderhoud en uitzicht van grote invloed zijn (Herzhog et. Al 2003).

4.4.2 Aantrekkelijk landschap

Binnen de vier facetten beschreven door Kaplan (in Relf, 1992) kan de waardering van de mens voor het landschap op een meer gedetailleerd niveau worden beschreven. Bepaalde elementen en structuren hebben een positieve invloed op de natuurbeleving en andere een negatieve. In bijlage 4 worden de verschillende elementen en structuren verder beschreven.

Positieve elementen en structuren	Negatieve elementen en structuren
Een matig tot hoge complexiteit (Ulrich, 1985).	Een hoge, maar ongeorganiseerde complexiteit (Ulrich, 1985).
Gestructureerde complexiteit. (Ulrich, 1985).	Veel diepte in een landschap dat weinig elementen herbergt en verder relatief vlak (Ulrich, 1985).
Een afgebogen zichtlijn (Ulrich, 1985).	Dode bomen (Ulrich, 1985).
Glooiend grondoppervlak (Ulrich, 1985).	Elementen in het landschap die van tijdelijke aard zijn (Ulrich, 1985).
Diepte in combinatie met openheid (Ulrich, 1985).	Door mensen vervaardigde elementen (Ulrich, 1985).
Grote bomen en waterelementen (Ulrich, 1985).	Elementen die niet in harmonie zijn met de achtergrond (Ulrich, 1985).
Verrassingselementen in het landschap (Berends en Veeneklaas, 2003)	Geluidhinder. (Berends en Veeneklaas, 2003)
Beleving van de seizoenen (Berends en Veeneklaas, 2003).	Elementen die mensen als gevaarlijk kunnen beschouwen (Ulrich, 1985).

Wat volgt uit deze beschrijving van een aangenaam landschap voor de mens is dat de natuurbeleving van mensen hoog is als de mens een duidelijke hand heeft gehad in het landschap. Hierdoor zorgen parkachtige landschappen als golfbanen doorgaans voor een hogere natuurbeleving dan onbeheerde “wilde” natuur. Wilde natuur wordt vaak geassocieerd met gevaarlijke omstandigheden. Natuurbeleving en natuurwaarde zijn twee verschillende zaken. Met andere woorden: een hoge natuurwaarde staat niet garant voor een hoge natuurbelevingswaarde.

5. Vertaling naar de golfbaan

In hoofdstuk 5 is beschreven welke factoren van belang zijn bij de realisatie van een optimale natuurbeleving op de golfbaan. Deze factoren zijn in heel Nederland toepasbaar. Vanuit deze basis is Nederland onderverdeeld in verschillende landschapstypen, met verschillende kenmerken. Hierdoor ontstaat differentiatie binnen de golfbanen die Landschap en biotopen voor identiteitsvorming kiezen. Binnen deze landschapstypen kunnen verschillende biotopen worden ontwikkeld die de desbetreffende golfbaan een karakter geven die aansluit bij de geest van de locatie (*genius loci*). In de volgende paragraaf worden de verschillende landschapstypen kort beschreven.

5.1 Landschapstypen in Nederland¹⁷

Nederland kan worden onderverdeeld in zes verschillende landschapstypen aan de hand van geografische ligging. Elk landschapstype kenmerkt zich door een eigen vegetatie, verkavelingspatroon, reliëfpatroon, enz. De afstemming van inrichting en het beheer op deze kenmerken versterkt de identiteit van de golfbaan.

5.1.1 Zandlandschap

Het zandlandschap beslaat grote delen van het noorden, midden en zuiden van Nederland. Het kent grote variatie door de werking van water, wind en ijs. Aan het begin van de twintigste eeuw stonden de zandgebieden nog steeds bekend als woeste gronden. Gewassen verbouwen was op de voedselarme zandgronden erg moeilijk. Om toch gewassen te kunnen verbouwen werd het potstalsysteem ontwikkeld. Overdag graasden de schapen op de heide en werden 's nachts in de stal gehouden om de mest te verzamelen. Deze mest werd samen met heideplaggen op de akkers gebracht. Deze 'essen' zijn in het landschap nog steeds te herkennen als opbollende akkers.



5.1.2 Duinlandschap

De smalle strook tussen de zee en het 'binnenland' is het duinlandschap. Dit landschapstype bestaat uit een aantal duidelijk te onderscheiden onderdelen: de zandplaten in zee, het strand op de scheidslijn van zee en land, jonge duinen langs het strand en de oude duinen achter de jonge duinen. De jonge duinen zijn relatief jong: deze zijn in de Middeleeuwen gevormd. Het duingebied is een dynamisch gebied door de invloeden van wind, zout en zon. Deze dynamiek is echter enigszins beteugeld doordat de duinen zijn begroeid door helmgras. Verder landinwaarts zijn de jonge duinen vaak begroeid met bos. Tussen de duinen kunnen valleien liggen waar zand door de wind is weggevoerd.



¹⁷ www.geologievannederland.nl

5.1.3 Zeekleilandschap

Het zeekleilandschap ligt achter de duinen. De kleilaag is ontstaan door de bezinking van kleine deeltjes die in het verleden door de zee zijn meegevoerd. De klei houdt water goed vast en is tevens erg vruchtbaar. Dit maakt het zeekleigebied bijzonder geschikt als landbouwgebied. Doordat de grootschalige landbouw op deze gronden is het zeekleilandschap vaak vlak en open. Dit landschapstype ligt enkele meters beneden NAP en is daarmee een echt polderlandschap.



5.1.4 Rivierenlandschap

Het rivierengebied is ontstaan door het stromende water van de rivieren. De loop van een rivier verandert doorlopend door erosie van materiaal in de buitenbocht van een rivier en aanwas van materiaal in de binnenbocht. Tevens hebben de rivieren in de loop der jaren veel sediment en grind meegevoerd uit oostelijk gelegen gebieden en afgezet in Nederland. De loop van rivieren is momenteel vastgelegd door de mens. De graslanden grenzend aan de rivier zijn uiterwaarden. Als de rivier buiten haar oevers treedt, stroomt het water de uiterwaarden in. Bij overstromingen wordt dichtbij de rivier grof sediment afgezet, en verder van de rivier fijn sediment. Door deze rivierklei zijn de gronden van de uiterwaarden erg vruchtbaar.



5.1.5 Veenlandschap

Het grootste deel van het veenlandschap (het laagveen) ligt in het noorden en westen van Nederland. Dit is ontstaan door moerasvorming in water dat was afgesloten van de zee. Op verschillende locaties in het zandlandschap ligt hoogveen, dat ontstaan is door veenmos in stagnerend regenwater. Inmiddels is het grootste deel van het veen ontgonnen voor uitbreiding van de landbouwgronden en voor veen als alternatieve brandstof voor hout. Omdat veengronden erg nat zijn worden ze met name gebruikt als weidegronden. Het meest in het oog springende kenmerk van het veenlandschap zijn de langgerekte percelen, met hiertussen een netwerk van sloten en open water.



5.1.6 Heuvelandschap

Zuid-Limburg is te kenmerken als heuvelandschap. Met een hoogteverschil van 60 tot 321 meter boven NAP is hier voor Nederlandse begrippen veel reliëf aanwezig. In de zuidelijke helft van Zuid-Limburg is de kalkstenen ondergrond goed te zien. Het landschap op de hellingen is kleinschalig en afwisselend (onder andere: wijngaarden, beekjes beekdalen en holle wegen.). Het landschap op de plateaus is minder kleinschalig.



5.2 Handboek natuurdoeltypen

Met behulp van het Handboek Natuurdoeltypen (Bal. et. al..2001) kunnen toetsbare natuurdoelen geformuleerd worden. Een natuurdoeltype is: *‘een nagestreefd type ecosysteem dat een bepaalde biodiversiteit en een bepaalde natuurlijkheid als kenmerk heeft’* (Bal. et. al..2001). In de vorige paragraaf is Nederland opgedeeld in zes landschapstypen. Bij ieder landschapstype hoort een aantal natuurdoeltypen. Per natuurdoeltype is in het Handboek beschreven hoe het getypeerd wordt, uit welke ecotopen het bestaat, cultuurhistorische- en aardkundige aspecten, voorbeeldgebieden, ecologische beschrijving, randvoorwaarden, doelsoorten en een beschrijving van het beheer. Het handboek beschrijft dus nauwkeurig hoe een bepaald natuurdoeltype kan worden gerealiseerd, en welke plant- en diersoorten men kan verwachten. Met behulp van het Handboek Natuurdoeltypen kan de natuurwaarde in een gebied worden verhoogd.

Zoals uit het voorgaande hoofdstuk duidelijk is geworden, speelt natuurwaarde een geringe rol in de beleving van natuur. Toch kan het Handboek Natuurdoeltypen van waarde zijn op de golfbaan. Zoals eerder opgemerkt verhogen bepaalde factoren de natuurbelevingswaarde. Voorbeelden hiervan zijn beleving van de seizoenen en waterelementen. Het Handboek Natuurdoeltypen levert handvatten om deze elementen in het landschap te selecteren en te ontwikkelen.

Doordat het Handboek uitgaat van een indeling van Nederland in verschillende landschapstypen, passen de maatregelen bij de geest van de plaats, de genius loci. Tevens geeft het Handboek een beschrijving van het beheer van het natuurdoeltype. Het is het van belang natuurdoeltypen te ontwikkelen die bijdragen aan de natuurbeleving zoals eerder beschreven. Voorbeelden hiervan zijn droge heide (voor de paarse kleur), een poel of duinplas (een waterelement) of grasland (lage vegetatie van grassen en kruiden).

Hieronder is een beknopt voorbeeld uit het Handboek Natuurdoeltypen weergegeven (Bal. et. al..2001):

Hoofdtype: Zandlandschap

Natuurdoeltype: Droge heide (3.45)

Beeld: Begroeiing van struikhei, korstmossen, grassen, kruiden en eventueel andere dwergstruiken.

Voorbeeldgebieden: Sallandse heuvelrug, Borkeld en Postbank.

Broedvogels: Tapuit-groep, Korhoen-groep en Torenvalk-groep.

Bodentypen: leemarme tot lemige, soms grindrijke dek- en stuifzanden en op gestuwde preglaciale zanden.

Waterherkomst: Regenwater

Randvoorwaarden: Gemiddeld laagste grondwaterstand, geen overstromingen en zeer gevoelig voor atmosferische deposities.

Doelsoorten: Zandhagedis, zadelsprinkhaan, nachtzwaluw, slechtvalk en adder.

Beheer: Plaggen en/ of begrazen.

Kanttekening: In het Handboek Natuurdoeltypen (Bal et.al. 2001) wordt gestreefd naar een ecologisch optimale situatie. Zo geeft het handboek aan dat het minimumareaal heide vijf hectare moet zijn en dat een combinatie van begrazing en plaggen optimaal beheer is. Echter zoals eerder is beschreven zijn natuurwaarden en natuurbelevingswaarden twee heel verschillende zaken. Voor natuurbeleving hoeft het oppervlak heide niet minimaal vijf hectare te zijn. Maar is elke gewenste oppervlakte mogelijk. In dit geval kan worden volstaan met regelmatig plaggen. Wanneer een golfclub wel wenst ook de natuurwaarden te verhogen geeft het Handboek Natuurdoeltypen hiervoor handvatten.

Om een indicatie te geven van de kosten van het beheer wordt een voorbeeld uitgewerkt met als natuurdoeltype droge heide:

Voor de berekening van het ontwikkelen en beheren van heide (zie tabel 1) is van een aantal aannames uitgegaan. In de berekening wordt uitgegaan van een fictief golfterrein van 50 hectare waarvan 5 hectare uit heide bestaat. Dit fictieve golfterrein wordt in het volgende hoofdstuk opnieuw onder de loep genomen dan wordt een indicatieve verhouding tussen de erfpachtcanon en de (extra) inrichting/beheerkosten weergegeven. Bij het ontwikkelen van heide op zandgrond (waar nog geen heide is) is plaggen de belangrijkste voorbereidende maatregel. Na het plaggen kan heide zich spontaan ontwikkelen (hier kunnen tientallen jaren overheen gaan) of men kan dit proces versnellen door zogenaamde ‘donor plaggen’¹⁹ uit een ander gebied op te brengen. In veel gevallen dient er slechts eenmaal in de 20 jaar geplagd te worden. In de tabel wordt uitgegaan van het plaggen van het hele terrein, in werkelijkheid is het wenselijk om niet het hele terrein in een keer te plaggen. Het plagsel wordt afgevoerd naar een centraal depot. Het periodieke (instandhoudings)beheer bestaat uit maaien en afvoeren met een interval van vijftien jaar. Er wordt aangenomen dat greenkeepers het beheer en onderhoud uitvoeren. Deze kosten zijn niet mee begroot. Naast de kosten per hectare en de totale kosten voor vijf hectare zijn ook de kosten per jaar weergegeven. Omdat de werkzaamheden per twintig en vijftien jaar uitgevoerd worden moet dit bedrag op dezelfde manier gezien worden als de afschrijving van machines.

De gebruikte normen (Berg et. al 2012) zijn:

- Kleinschalig plaggen heide - met graafmachine, twee trekkers en twee dumpers
- Afvoeren 5000 m³ plagsel > 20km
- Inname 5000 m³ plagsel centraal depot per m³
- Medewerker, trekker 45-55 kW met klepelmaaier voor boswerk, werkbr. 150cm
- Vegen en afvoeren van humus, trekker 75-90 kW met veeg/laadwagen

¹⁹ Plaggen bevatten vaak zaden en plantenresten die op een andere locatie voor nieuwe heidevegetatie kunnen zorgen.

Normen plaggen en afvoeren, 20 jaar interval

Kosten plaggen en afvoeren per ha	Kosten 5 ha	Kosten per jaar
€ 4.099,00	€ 20.495,00	€ 1.024,75
€ 2,30	€ 11.500,00	€ 575,00
€ 2,50	€ 12.500,00	€ 625,00
Totalen:	€ 44.495,00	€ 2.224,75

Normen maaien en afvoeren, 15 jaar interval

kosten maaien en afvoeren per ha	Kosten 5 ha	Kosten per jaar
€ 372,00	€ 1.860,00	€ 124,00
€ 1.040,00	€ 5.200,00	€ 346,67
Totalen:	€ 7.060,00	€ 470,67

Tabel 1

5.3 Verhouding tussen GEO en natuurbeleving

Uit de voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden dat hoge natuurwaarde en een optimale natuurbeleving voor de mens niet inherent aan elkaar zijn. Factoren als dood hout en een complex, ongeorganiseerd landschap hebben een hoge natuurwaarde maar worden lager gewaardeerd door de natuurbezoeker (golfer). De mens waardeert zijn omgeving voornamelijk op landschapsniveau en niet op biotoop-/soortniveau.

Natuurbeleving in het kader van GEO moet erop gericht zijn op aanvullingen in het landschap, geen mutaties. Dit is mogelijk door herstel van wat ooit aanwezig is geweest (houtwallen, poelen, reliëf, etc.) of het verder ontwikkelen van wat op de locatie van nature thuis hoort (inheemse beplanting).

Om de rentabiliteit van golfbanen te waarborgen door leden te binden en nieuwe leden te werven is het dus van belang om op landschapsniveau de golfbaan aan te passen aan de wensen van de golfer. Dit is voornamelijk een inrichtingskwestie, geen beheerkwestie. Wel zijn er beheermaatregelen die kunnen bijdragen aan een optimale natuurbeleving (zie vorige paragraaf).

Het ontwikkelen van hoogwaardige biotopen op de golfbaan vanuit het GEO principe (niveau 1) of vanuit natuurbeleving (niveau 2, indien natuurbeleving en biotoopontwikkeling samengaan) kan wellicht positief bijdragen in de onderhandelingen over de erfpachtcanon. Hier wordt in het volgende hoofdstuk verder op ingegaan. Ook wordt in het volgende hoofdstuk met behulp van tabellen vergeleken hoe de kosten voor aanleg en beheer zich verhouden tot een eventueel lagere erfpachtcanon.

6. Erfpacht in de praktijk

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie omtrent erfpacht in het algemeen en in het bijzonder op golfterreinen. Per paragraaf zijn de uitkomsten van de interviews met bloot eigenaren en golfbaanmanagers samengevat. Per paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de actualiteiten rond erfpacht. In bijlage 5 wordt in tabelvorm weergegeven hoe er door de verschillende ondervraagde grondeigenaren met erfpacht wordt omgegaan, zo worden ook de verschillen tussen eigenaren zichtbaar.

6.1 Algemeen beeld van erfpacht

Uit literatuurstudie en signalen van erfpachters blijkt dat er veel onduidelijkheid bestaat over het fenomeen erfpacht. Veel mensen zien erfpacht als iets bedreigends terwijl men als erfpachter dezelfde vrijheden heeft als de eigenaar (indien niet anders vastgelegd). Het negatieve beeld van erfpacht is voor een groot deel ontstaan op de Waddeneilanden²⁰. Staatsbosbeheer is eigenaar van grond die in erfpacht is uitgegeven aan particulieren. Particulieren hebben vakantiewoningen op de grond gebouwd en hebben jaren een lage canon genoten omdat deze door Staatsbosbeheer niet tussentijds zijn bijgesteld. Dit terwijl de mogelijkheid hiertoe wel in de akte was opgenomen. Toen Staatsbosbeheer de canons ging actualiseren waren de verschillen enorm. Sommige canons stegen van enkele tientallen euro's naar honderden euro's. Dit stuitte op veel verzet van de erfpachters en zelfs de Tweede Kamer heeft zich er over gebogen. De erfpachters hadden destijds zelf getekend voor de mogelijkheid op tussentijdse herziening, maar waren hier blijkbaar niet van op de hoogte.

Dit voorbeeld staat overigens in schril contrast met dezelfde situatie op een ander Waddeneiland. Op Schiermonnikoog heeft RVOB in een vergelijkbare situatie de canon herzien met ook een forse stijging tot gevolg. De erfpachters realiseerden zich dat zij jaren lang te weinig hadden betaald, zij betreurden de verhoging maar het leidde niet tot discussie. Waar dit verschil in reactie door komt is niet bekend.

Ook op golfbanen zijn de verschillen in erfpachtcanon enorm. In 2008 heeft de gemeente Venlo grond in erfpacht uitgegeven ter behoeven van een golfterrein²¹. In ruil voor openstelling en de ontwikkeling van natuurdoelen vraagt de gemeente een symbolische canon van €1 voor het hele terrein. Dit terwijl de canon voor golfgrond in midden Nederland kan oplopen tot €3200 per hectare²² per jaar. Volgens deskundigen zijn ook banken terughoudend als het op erfpacht aankomt. Vanwege de onbekendheid van erfpacht en de jaarlijks terugkerende vergoeding voor de grond zijn banken minder bereid te financieren. Met name de canon en de looptijd worden gezien als een risico. Als een erfpachtovereenkomst bijna afloopt, zonder zekerheid op verlenging, kunnen banken terughoudend zijn met financieren als een erfpachter wil investeren.

Grondeigenaren zien erfpacht over het algemeen als een middel om op lange termijn rendement te genereren. Omdat erfpacht een zakelijk recht is, het sterkste recht na eigendom, is het verhandelbaar. Daarnaast heeft zowel het bloot eigendom als het erfpachtrecht een eigen waarde. Bovendien is erfpacht hypothecair te financieren. Aan het eind van de erfpacht

²⁰ www.Trouw.nl

²¹ www.bis.venlo.nl

²² Uitgaande van nog in te richten golfgrond á €8/m² en een canon van 4% (Bron: ASR mondeling).

komt de waardestijging aan de bloot eigenaar toe, niet de erfpachter. Erfpacht heeft ook een vooraf bepaalde looptijd waardoor het object weer naar de bloot eigenaar toe komt. Erfpacht kan worden ingezet om het grondgebruik te ‘sturen’ of om een vinger aan de pols te houden. Erfpacht is namelijk een instrument waarbij allerlei afspraken in de akte vastgelegd kunnen worden. Zo kunnen bijvoorbeeld afspraken worden gemaakt over het behouden van houtwallen in het buitengebied of over de wijze waarop bos beheerd dient te worden.

6.2 Trends

De problematiek op de wadden heeft ervoor gezorgd dat het herzien van erfpachtcontracten (en de eventuele verhoging van de canon) een gevoelig onderwerp is geworden. Dit wordt bevestigd door zowel eigenaren, erfpachters als onafhankelijke deskundigen. Het probleem is begonnen door een eigenschap van erfpacht: de looptijd. Erfpachtcontracten zijn langlopende contracten (meestal 25-100 jaar). In de loop der decennia zijn grondwaardes en markttrentes veranderd. Met name de waarde van grond is sinds de jaren 50’ fors gestegen. Aangezien de grondwaarde aan de basis ligt van het bepalen van de erfpachtcanon is dit de voornaamste oorzaak van de torenhoge stijgingen van erfpachtcanons (in de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan). In het werkveld rond erfpacht wordt daarom steeds meer aandacht besteedt aan het taxeren van erfpacht objecten. Het wordt breed erkend dat de kennis van het taxeren van erfpacht objecten enigszins tekort schiet. Ook Vastgoedcert²³ besteedt hier steeds vaker aandacht aan.

Het verhogen van de canon leidt ook bij ondernemers tot problemen, dat blijkt uit de interviews met grondeigenaren en golfbaan managers. De economische crisis en de ontwikkelingen op de golfmarkt (zie hoofdstuk 2) zorgen er al voor dat veel bedrijven de broekriem aan moeten halen. Wanneer dit gepaard gaat met een enorme canon verhoging kan dit het einde van een bedrijf betekenen. Bedrijven kloppen aan met de vraag of de erfpachtcanon omlaag kan, de eigenaar moet hierdoor een afweging maken: de canon verlagen en genoeg nemen met een lager rendement of blijven zitten met een golfterrein zonder exploitant. Daarnaast moeten met name natuurorganisaties steeds zakelijker naar hun erfpachtbeleid gaan kijken. Het realiseren, stimuleren en belonen van natuurdoelen heeft een hoge prioriteit maar vanwege het verdwijnen van subsidies wordt rendement steeds belangrijker.

6.3 Erfpachtcanon

Uit een inventarisatie van het erfpachtbeleid van verschillende grondeigenaren en onafhankelijke deskundigen blijkt dat bij het vaststellen van de hoogte van de erfpachtcanon de grondwaarde en het canon percentage het belangrijkste zijn. Het vaststellen van de grondwaarde is een gevoelig onderwerp waarover discussie kan ontstaan. Allereerst is het van belang wat voor grond er feitelijk ligt: agrarisch grasland, bos of een volledig ingericht golfterrein. Logischerwijs heeft een volledig ingericht golfterrein een hogere waarde dan een terrein waar nog niet in is geïnvesteerd. Ten tweede is de planologische bestemming van belang. Zoals in hoofdstuk 2 duidelijk werd is de bestemming van golfterreinen over het algemeen recreatie. Hoe minder beperkingen het bestemmingsplan op een locatie oplegt hoe hoger de waarde van de grond. Door de economische crisis en de ontwikkeling op de

²³ Vastgoedcert is het kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs.

golfmarkt is het op dit moment minder aantrekkelijk om nieuwe golfterreinen te realiseren.

Over de hele linie van geïnterviewde beleggers, terreinbeheerders en overheden wordt het nastreven van het ontwikkelen van golfterreinen op dit moment als risicovol gezien. Dit heeft zijn weerslag op de waarde van golfgrond. Volgens deskundigen heeft (niet ingerichte) golfgrond in de huidige markt ongeveer dezelfde waarde als agrarische grond. Op dit moment is er daarom landelijk een discussie gaande over de ondergrens van de grondwaarde bij waardebepaling voor erfpacht. Staatsbosbeheer hanteert de waarde van agrarische grond als ondergrens, daarna wordt agrarisch gebruik interessanter. Hierover ontstaat discussie op het moment dat een erfpachter investeert om een golfbaan te ontwikkelen op agrarische grond. Wanneer de waarde van golfgrond hoger ligt dan de waarde van agrarische grond en de canon wordt gebaseerd op golfgrond betaalt de exploitant canon over zijn eigen investering, dit is niet reëel. Wanneer de waarde van golfgrond onder de waarde van agrarische grond duikt wil de exploitant, bij herziening, dat de canon wel over de grond als golfgrond wordt berekend.

Het rentepercentage dat gebruikt wordt bij canonbepaling voor golfterreinen is over het algemeen gebaseerd op de rente van langlopende staatsleningen. Sommige eigenaren hanteren bovenop dat percentage een kleine opslag voor risico en administratie, dit percentage ligt meestal tussen de 0,5-1%. Zoals eerder besproken, gebruiken sommige eigenaren erfpacht als een middel om een vinger aan de pols te houden bij het grondgebruik. Voorwaarden of afspraken over het behoud van bijvoorbeeld houtwallen worden gezien als beperkingen in het gebruik en hebben effect op het canonpercentage. Hoe meer beperkingen de eigenaar oplegt hoe lager de erfpachtcanon. Uit de inventarisatie van het erfpachtbeleid onder grondeigenaren blijkt dat er twee veelgebruikte invalshoeken zijn om tot een erfpachtcanon te komen. De meest gebruikte benadering voor het bepalen van een erfpachtcanon ziet er als volgt uit:

$$\text{Grondwaarde} \times \text{canonpercentage (+risico \& administratie)} \\ \text{(-beperkende voorwaarden)} = \text{erfpachtcanon}$$

Een andere benadering van het vaststellen van een canon is het gebruik van een exploitatiemodel. Hierbij is de canon een vergoeding voor het nut dat iemand heeft vanwege het vermogensbestanddeel dat hem ter beschikking is gesteld. Het economisch nut voor de erfpachter bepaalt de canon. Hoe hoger kapitaalkracht van de erfpachter hoe hoger de canon²⁴. De grondwaarde weerspiegelt namelijk niet altijd het economisch nut dat de erfpachter geniet. De berekening volgens deze benadering ziet er grofweg als volgt uit:

$$\text{Omzet - directe kosten - indirecte kosten - afschrijving} \\ \text{gebouwen/golfbaan - winst \& risico} = \text{restant} = \text{grondwaarde} \\ \text{Grondwaarde} \times \text{canonpercentage} = \text{erfpachtcanon}$$

Wel is van belang dat er wordt uitgegaan van een genormaliseerde omzet. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen een goede of een slechte exploitant. Omdat erfpachtcontracten langlopende contracten zijn wordt de economische crisis ook niet als parameter in het exploitatiemodel gezien. De RVOB maakt bijvoorbeeld gebruik van een exploitatiemodel in

²⁴ Een natuurgebied levert een laag (of geen) rendement dus komt men tot een lagere canon.

de berekening van de erfpachtcanon voor Walibi Flevo. De RVOB geeft aan dat een golfterrein op dezelfde manier gewaardeerd wordt. Anderzijds wordt er ook rekening gehouden met maatschappelijke functies. Een achttienholes golfbaan op een klein oppervlak zonder ruimte voor andere functies betaalt een hogere canon. Een extensieve opzet van een bedrijf (meer ruimte voor andere functies) waar geen vergoeding tegenover staat (subsidie) moet men terug zien in de canon. Een maatschappelijke functie moet wel onlosmakelijk verbonden zijn met de exploitatie van de golfbaan. Dit moet in de voorwaardelijke sfeer worden vastgelegd.

6.4 Knelpunten

Sommige van de ondervraagde grondeigenaren geven aan dat er discussie ontstaat vanwege laksheid op het gebied van het actualiseren van de canon. Daarnaast geven onafhankelijke deskundigen aan dat adviseurs zoals rentmeesters, makelaars en notarissen toekomstig erfpachters beter zouden moeten informeren. Dit niet alleen over erfpacht in het algemeen maar ook over de akte. Toekomstig erfpachters weten soms niet waar zij voor tekenen als het op de erfpachtake aankomt. Bekende problemen zijn: een duidelijke omschrijving van hetgeen dat in erfpacht wordt uitgegeven ontbreekt, een duidelijke omschrijving van hoe de waarde van de grond bepaald is ontbreekt of een beschrijving van hoe het canonpercentage tot stand is gekomen ontbreekt. Hier onder staan een aantal voorbeelden uit een erfpachtake die in de praktijk vragen of discussie op kunnen leveren. De onderstaande bepalingen zijn letterlijk overgenomen uit een bestaande erfpachtake ter behoeven van een golfterrein: *Erfpachter verklaart in erfpacht aan te nemen 'een perceel grond'*: Dit is een onduidelijke omschrijving van hetgeen dat in erfpacht wordt uitgegeven. Op het moment van uitgifte kan voor alle betrokken partijen duidelijk zijn om wat voor grond het gaat, bij afloop of bij tussentijdse herziening kan dit discussie opleveren.

De canon bedraagt bij aanvaarding 31.000 gulden per jaar: Er wordt wel een bedrag genoemd maar geen percentage. Bovendien wordt er geen grondslag beschreven voor het vaststellen van een percentage.

De erfpachter dient het terrein aan het einde van de erfpacht 'tot genoeg' van de verpachter op te leveren: Hoewel het voor een bloot eigenaar moeilijk is om te zeggen wat over 40 jaar 'tot zijn genoeg' is, kan het tot onenigheid tussen bloot eigenaar en erfpachter leiden. Stel dat de eigenaar bij het einde van de erfpacht geen golfterrein meer wil, dan kan dit betekenen dat de erfpachter het terrein terug in de originele staat moet brengen. Overigens hebben de erfpachter en bloot eigenaar wel te maken met redelijkheid en billijkheid als het op dit soort afspraken aankomt.

6.5 Ongeoorloofde overheidssteun

Onlangs is de discussie over ongeoorloofde overheidssteun in Nederland opgelaaide. Dit naar aanleiding van de aankoop van de grond onder het Philips stadion van PSV door de gemeente, waardoor de club PSV miljoenen euro's incasseerde²⁵. De regels omtrent overheidssteun bestaan sinds 1997 maar werden marginaal toegepast. Pas sinds de laatste jaren gebeurt dit vaker. De discussie over overheidssteun loopt echter al veel langer op de achtergrond, overheden hebben 'koudwatervrees' als het op ongeoorloofde overheidssteun aankomt. De in

²⁵ www.elsevier.nl

dit onderzoek ondervraagde overheden geven aan dat er al vrij snel sprake is van ongeoorloofde overheidssteun. Onafhankelijke experts denken hier anders over. Het verlagen van de erfpachtcanon vanwege beperkingen moet inherent zijn aan het in erfpacht uitgeven. Als bijvoorbeeld Staatsbosbeheer voorwaarden oplegt voor de exploitatie van een terrein dan zou het logisch moeten zijn dat de canon omlaag gaat omdat het economisch nut afneemt. Een bloot eigenaar heeft het recht om voorwaarden op te nemen en dit heeft logischerwijs een effect op de canon.

Dit verandert wanneer een terrein in erfpacht wordt uitgeven voor €1 terwijl het economisch nut voor de exploitant bijvoorbeeld €1000 is. Het voorbeeld in de eerste paragraaf van de gemeente Venlo lijkt in eerste instantie onmogelijk. Een goede taxateur zou moeten bekijken wat het economisch nut voor de exploitant is. Overigens geven de ondervraagde overheden aan dat het stimuleren of belonen van groene initiatieven eerder via het subsidietraject plaats zou vinden dan in een erfpachtvereenkomst. Ongeoorloofde overheidssteun voorkomen zit hem in gelijke behandeling en het zakelijk kunnen onderbouwen van de canon.

6.6 Het effect van groene initiatieven

Inmiddels is duidelijk geworden dat groene initiatieven zoals het realiseren van natuurdoelen niet zozeer beloond wordt maar als beperkende voorwaarde kan gelden. Veel bloot eigenaren zien erfpacht als een middel om deze doelen te realiseren of om te sturen in het grondgebruik. Dergelijke initiatieven of doelen worden gezien als beperking op het gebruik van de grond en hebben een waardedrukkend effect. Het resulteert in een lagere erfpachtcanon.

Het belang van groene initiatieven op golfterreinen wordt breed erkend. Niet alleen overheden en natuurorganisaties maar ook belegger ASR geeft aan belang te hebben bij breed draagvlak en ziet een golfterrein als een diversiteit aan ecosystemen. Naast de voorwaardelijke benadering (opgelegd door de bloot eigenaar) wordt er ook naar actieve samenwerking gekeken die tot een lagere canon kan leiden. In het Noord-Hollandse veenweidegebied speelt een voorbeeld hiervan. Boeren hebben honderden hectares grond van Staatsbosbeheer in erfpacht, vooral natuurterrein. Zij hebben de opdracht om aan weidevogelbeheer te doen. In ruil voor het optimaal rekening houden met weidevogels wordt er gevarieerd met het canonpercentage. Er wordt wel gecontroleerd of de doelen worden behaald. Daarnaast heeft Staatsbosbeheer een convenant gesloten met de Vereniging Van Natuurboeren²⁶, zij de hebben voorkeur bij het in erfpacht uitgeven van grond en genieten een lagere erfpachtcanon ten opzichte van bijvoorbeeld een intensieve veehouderij.

Op golfterreinen gebeurt dit nog niet als zodanig. Volgens Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten zijn kwetsbare natuurtypen niet of te moeilijk te realiseren op een golfterrein. In dit kader zou GEO-certificering uitkomst kunnen bieden. Andere geïnterviewde grondeigenaren geven aan dat een dergelijke constructie niet ondenkbaar is.

In het vorige hoofdstuk werd is een voorbeeld uitgewerkt van een fictief golfterrein van 50 hectare groot waarvan vijf hectare uit heide bestaat. Het heideterrein wordt natuurlijk ontwikkeld en/of beheerd in het kader van GEO of natuurbeleving. De waarde van het golfterrein is gebaseerd op de complexwaarde van een volledig ingericht terrein en bedraagt €10/m². Het canonpercentage bedraagt 4% over het hele terrein. In tabel 2 wordt het verschil beschreven tussen een onderhandeling waarbij het ontwikkelen van het heideterrein niet aan

²⁶ www.beroepsverenigingnatuurboeren.nl

de orde is en een onderhandeling waarbij de ontwikkeling geleid heeft tot een overeenkomst tot 0,2% korting op de canon. Het verschil wordt vergeleken met de totale beheer/ontwikkelingskosten voor vijf hectare heide zoals beschreven in paragraaf 5.2.

Voorbeeld erfpachtcanon met en zonder korting

Oppervlakte golfbaan in m ²	Complexwaarde golfbaan	Canon percentage	Jaarlijkse canon
500000	€ 5.000.000,00	4%	€ 200.000,00
500000	€ 5.000.000,00	3,8%	€ 190.000,00

Verhouding korting/kosten beheer

Korting canon per jaar	€ 10.000,00
Totale beheerkosten per jaar	€ 2.695,42
Verhouding	€ + 7.304,58

Tabel 2

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het ontwikkelen van natuurdoelen niet gelijk staat aan 0,2% korting op de erfpachtcanon, dit is een aanname gebaseerd op een mondelinge mededeling van een der geïnterviewde grondeigenaren. Bovendien is 10% heide een respectabele oppervlakte en een fikse beperking in de bedrijfsvoering. Daarnaast kunnen zaken als rendement nog altijd veel zwaarder wegen waardoor deze ontwikkelingen hun kracht verliezen in onderhandelingen. In de praktijk zal de verhouding vaak veel dichter bij de nul of zelfs negatief uitkomen, mede doordat de kosten voor personeel niet meegenomen zijn in de berekening. Dit neemt niet weg dat in dit rekenvoorbeeld de extra omzet uit het binden van leden en het werven van nieuwe leden niet meegerekend is. Een marktonderzoek zou uit moeten wijzen hoe groot dit voordeel uit een verhoogde natuurbeleving is.

6.7 Parameters bij erfpacht op golfterreinen

De belangrijkste parameters bij het tot stand komen van een erfpachtovereenkomst (en tussentijds) zijn in tabelvorm weergegeven in bijlage 5. Van alle ondervraagde grondeigenaren worden een aantal zaken beschreven:

Belang: Wat voor een belang heeft een eigenaar om grond in erfpacht uit te geven. Dit kan volledig op het gebied van erfpacht zijn of vanuit het interne beleid komen.

Waardering grond: Welke uitgangspositie wordt gehanteerd bij het bepalen van de grondwaarde.

Canon: Welke richtlijnen worden gehanteerd bij het bepalen van een canon percentage.

Indexering/herziening: Welke periodieke indexering wordt toegepast en hoe vaak/op welke punten worden erfpachtovereenkomsten herzien.

Voorwaarden: Welke bijzondere voorwaarden stelt een eigenaar aan nieuwe erfpachters.

Functie golfclub: Hoe wordt er naar een golfclub gekeken door de grondeigenaar, wat voor functie vervult deze in de samenleving.

Groene initiatieven belonen: In hoeverre is de grondeigenaar bereid om groene initiatieven

bij erfpachters te belonen of te stimuleren in de vorm van bijvoorbeeld een verlaging van de erfpachtcanon.

7. Conclusie en aanbevelingen

Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek gepresenteerd. Eerst wordt de hoofdvraag beantwoord. Het antwoord op de hoofdvraag wordt onderbouwd vanuit de antwoorden op de deelvragen. De hoofdvraag van het onderzoek luidde:

Hoe kan de rentabiliteit van een golfbaan worden verhoogd door: de identiteit op het gebied van natuurbeleving te versterken, en een sterkere positie te verkrijgen in onderhandelingen over de erfpachtcanon?

7.1 Conclusie

Door het versterken van identiteit op het gebied van natuurbeleving wordt een omgeving gecreëerd waar mensen bewust en onbewust graag willen zijn. Dit kan resulteren in het aantrekken en binden van golfers aan de golfbaan. Ook zijn veel golfers bereid meer greenfee te betalen, en langer te reizen voor deze banen.

Voor het verkrijgen van een sterkere onderhandelingspositie in de onderhandelingen over erfpacht is het van belang dat alle partijen op de hoogte zijn van elkaars belangen. Rendement is een belangrijk en veelvoorkomend belang van grondeigenaren. Dit betekent echter niet dat groene initiatieven zoals duurzaamheid, ecologie, maatschappelijke doelen en landschapskwaliteit ondergeschikt zijn. Aan de onderhandelingstafel is het zaak dat alle belangen op tafel komen te liggen en dat een totaalpakket aan afspraken de canon vormt. Hierbij is het niet wenselijk dat er vanuit de bloot eigenaar een vast canon percentage wordt gehanteerd voor iedere situatie. Iedere nieuwe onderhandeling tussen een eigenaar en een golfclub zou een ander canonpercentage op kunnen leveren. Beperkingen die de eigenaar oplegt aan de erfpachter horen logischerwijs tot een lagere canon te leiden. Initiatieven of beperkingen die vanuit de golfclub komen hebben in beginsel geen invloed op de canon(!). Waar gemeenschappelijke belangen liggen, ligt de mogelijkheid tot een lagere canon.

Wat zijn de ontwikkelingen in de Nederlandse golfsport?

De golfsport heeft de afgelopen twee decennia een groei in populariteit doorgemaakt. In reactie daarop zijn in korte tijd veel golfbanen ontwikkeld. Het grote aanbod van banen heeft ervoor gezorgd dat er steeds meer golfers zonder 'homecourse' zijn. Golfclubs moeten dus meer moeite doen om leden te binden en nieuwe leden te werven. De economische crisis en de voorziene stagnatie in groei van de sport heeft zijn weerslag op de waarde van golfterreinen. Waar onbewerkte golfgrond tien jaar geleden nog ongeveer het dubbele van agrarische grond waard was, liggen de waardes nu ongeveer gelijk. Over de hele linie van geïnterviewde grondeigenaren wordt het ontwikkelen van golfterreinen op dit moment gezien als een risicovolle investering.

Wat is identiteit en waarom is identiteit op het gebied van natuurbeleving belangrijk?

Identiteit op het gebied van natuurbeleving is tweeledig. Om te beginnen is identiteit in deze context gebonden aan een plaats: de golfbaan (plaats-identiteit). Het 'ontstaan' van deze identiteit is geen kwestie van marketing, maar een aan de plaats zelf gebonden 'sfeer' of 'geest'. Ook wel de genius loci genoemd. Een tweede betekenis van identiteit met betrekking

tot golfclubs is de identiteit van de golfers zelf. Als mensen een grote verbondenheid voelen met een locatie, wordt deze locatie gebruikt door de mens om een identiteit te vormen en te onderhouden. Identiteit op het gebied van natuurbeleving is sterk gerelateerd aan verbondenheid met het landschap. Identiteit is in deze een mogelijkheid om mensen te binden.

Hoe beleven mensen natuur en welke elementen (bijvoorbeeld structuren en soorten) dienen prominent aanwezig te zijn?

Mensen zijn in grote mate geneigd zich bijzonder aangenaam te voelen in een natuurlijke omgeving. De natuur heeft zelfs een dusdanig grote invloed op het welbevinden van de mens, dat zij een herstellende omgeving vormt. Natuur vormt een omgeving waarin de psyche van de mens kan herstellen. Natuur is dus niet alleen voor recreatieve doeleinden van belang, maar ook in grote mate voor de gezondheid. Om identiteit op het gebied van natuurbeleving te ontwikkelen is het dus van belang de optimale omstandigheden voor natuurbeleving te creëren op de golfbaan. Door deze optimale omstandigheden wordt een situatie gecreëerd van optimaal welbevinden. Mensen zijn geneigd deze locaties keer op keer te willen bezoeken. De factoren: 'weg zijn', omvang, fascinatie en compatibiliteit zijn van belang voor een optimale natuurbeleving, en herstellende omgeving. Binnen deze vier aspecten zijn meer specifieke factoren van belang waardoor mensen zich veilig voelen en in het landschap. Het landschap waarin natuurbeleving het hoogst is kenmerkt zich door duidelijke invloeden van de mens. Parkachtige landschappen als golfbanen zorgen voor een hogere natuurbeleving dan onbeheerde 'wilde' natuur. Natuurwaarde en natuurbelevingswaarde zijn hier twee verschillende zaken.

Hoe is deze natuurbeleving te vertalen naar het beheer op de golfbaan?

In beginsel is natuurbeleving meer een kwestie van inrichting dan van beheer. Het landschap dient zo te zijn ingericht dat natuurbeleving optimaal is. Wat betekent dat het als een parklandschap moet worden beheerd. Natuurwaarde door ontwikkeling van bepaalde biotopen kan wel bijdragen aan de identiteitsvorming. Deze biotoopontwikkeling is gericht op natuurbeleving (esthetiek) en niet op natuurwaarden. Deze biotopen moeten wel passen bij de locatie in Nederland. Bijvoorbeeld droge heide in het zandlandschap. Door biotopen te ontwikkelen die passen bij deze verschillende landschappen ontstaat differentiatie binnen de golfclubs die natuurbeleving als identiteit willen.

Welke factoren zijn nu bepalend voor de prijs van de erfpachtcanon?

De basis van de erfpachtcanon ligt in de grondwaarde en het canon percentage. Om de grondwaarde te bepalen zijn twee benaderingen mogelijk: de grond taxeren of met behulp van een exploitatiemodel. Een exploitatiemodel houdt rekening met de omzet en kosten van een exploitant (het economisch nut). Het canon percentage is over het algemeen gebaseerd op de rente van langlopende staatsobligaties/staatsleningen, al dan niet met een kleine opslag voor risico en administratie/beheerkosten. Beperkende voorwaarden voor de erfpachter horen een drukkend effect op de canon te hebben.

Welke parameters zijn voor toekomstige onderhandelingen over de erfpachtcanon voor golfgrond van belang?

De ontwikkelingen op de markt en de economische crisis hebben hun weerslag op het beleid van grondeigenaren. Natuurorganisaties hebben te kampen met bezuinigingen en het wegvallen van subsidies, overheden zijn bang voor ongeoorloofde staatsteun en ook beleggers moeten de broekriem aanhalen. Rendement wordt hierdoor steeds belangrijker voor bloot eigenaren. Bij onderhandelingen over de erfpachtcanon moet rekening worden gehouden met het feit dat bloot eigenaren de economische crisis ook voelen, niet alleen golfclubs. Overheden zijn bang voor ongeoorloofde staatsteun, onafhankelijke experts noemen dit koudwatervrees omdat het verlagen van de canon voor beperkingen in het gebruik als inherent aan erfpacht gezien moet worden.

Kan natuurbeleving de positie van een golfclub in de onderhandelingen over de erfpachtcanon versterken?

Wanneer eisen over landschappelijke inpassing en/of natuurkwaliteit vanuit de bloot eigenaar komen hoort dit te leiden tot een lagere canon. Dit neemt niet weg dat bijvoorbeeld natuurorganisaties nog steeds het behalen van natuurdoelen als prioriteit hebben. Het belonen en stimuleren van natuurdoelen door een lagere erfpachtcanon te vragen wordt hier en daar al gedaan (zie hoofdstuk 6), voorbeeld Staatsbosbeheer). Andere grondeigenaren houden zich hier nog niet actief mee bezig maar zeggen dat het niet ondenkbaar is. Bij iedere onderhandeling is het een kwestie van zoeken naar gemeenschappelijke belangen. Waar gemeenschappelijke belangen liggen kunnen bloot eigenaar en golfclub kijken wat zij voor elkaar kunnen betekenen.

7.2 Aanbevelingen

- Ontwikkel op een golfbaan identiteit door de optimale ‘helende’ omgeving te creëren. Hierin is een natuurbeleving optimaal en mensen willen zich graag in die omgeving bevinden (zowel bewust als onbewust).
- Gebruik biotoopontwikkeling in het kader van identiteit versterking enkel als het gewenste biotoop past bij het landschapstype.
- Biotoop ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de factoren voor een optimale natuurbeleving zoals beschreven in hoofdstuk 5.
- Meer onderzoek naar identiteitsvorming (zowel plaats- identiteit, als de identiteit van mensen) is gewenst.
- Meer onderzoek naar de effecten van afzonderlijke elementen in een landschap op de natuurbelevingswaarde is gewenst.
- Een marktonderzoek doen naar de mogelijkheden meer greenfee te ontvangen voor landschapskwaliteit op golfbanen.
- Zowel voor bestaande erfpachters als toekomstige erfpachters is het aan te raden om achtergrondinformatie over het gebied dat zij (gaan) erfpachten te verwerven. Natuurorganisaties kunnen voor een specifieke plaats natuurdoelen hebben waar een golfbaan exploitant kan bijdragen aan de realisatie. Als deze informatie en de bereidwilligheid van de (toekomstig) erfpachter mee wordt genomen naar de onderhandelingstafel kan dit voor beide partijen positief uitpakken. Natuurorganisaties zijn sceptisch over het realiseren van kwetsbare natuurdoelen op golfterreinen. In dit kader kan een gedetailleerde uitwerking en naleving van het GEO principe als extra

garantie voor de bloot eigenaar dienen. Ook bij overheden kan dit van belang zijn. Deventer is in 2011 uitgeroepen tot groenste stad van Europa²⁷. Als een erfpachter kan/wil bijdragen aan dat imago kan het zijn dat de partijen sneller tot een overeenkomst komen aan de onderhandelingstafel.

- Duurzaamheid, ecologie en natuurkwaliteit zijn modewoorden waar ook commerciële partijen zich maar al te graag mee associëren. ASR geeft aan dat zij breed draagvlak willen voor alle ontwikkelingen en extra investeren in bedrijven die een duurzame bijdrage aan de samenleving leveren²⁸. Hoewel dit op dit moment niet bij golfterreinen van toepassing is kan het in onderhandelingen wel een argument zijn als een exploitant kan onderbouwen duurzaam bezig te zijn.
- Daarnaast moeten er altijd extra aandacht worden besteedt aan afspraken over beperkingen in het grondgebruik, deze hoort men terug te zien in de erfpachtcanon. Het is wenselijk om hierover het advies van een rentmeester in te winnen.

²⁷ www.deventer.nl

²⁸ www.asr.nl

8. Discussie

In de literatuur over identiteitsvorming bestaat een discrepantie met betrekking tot de term identiteit. Verschillende auteurs gebruiken verschillende termen voor hetzelfde, of gebruiken de zelfde term net weer anders. Zo is er weinig consensus over de betekenis van de termen: place identity en place attachment. In een artikel van auteur A betekenen deze termen hetzelfde, en in een artikel van auteur B zijn het twee verschillende aspecten van eenzelfde fenomeen. Dit gegeven en de beperkte tijd voor dit onderzoek was het niet mogelijk dieper in te gaan op het onderwerp 'identiteit'. Al is dit voor het onderzoek wel wenselijk.

Er is veel onderzoek gedaan naar de waardering en naar de helende werking van verschillende landschappen. Er is in de literatuur echter veel minder bekend over de waardering van verschillende landschapselementen en hoe deze de natuurbeleving beïnvloeden. Enkelen elementen kunnen van grote invloed zijn op de beoordeling van het hele landschap. Zoals beschreven in paragraaf 5.2.2 kan een enkel waterelement de waardering van de omgeving verhogen, en een enkele dode boom de waardering verlagen. Gezien de beperkte beschikbare tijd en informatie is vervolgonderzoek gewenst naar de invloed van specifieke elementen op de natuurbeleving.

In dit onderzoek is een aantal partijen met veel grond in eigendom geïnterviewd. Uit ons onderzoek blijkt dat er tussen partijen veel verschil bestaat in hoe er met erfpacht om wordt gegaan. Dit wekt het vermoeden dat hoe meer partijen wij hadden benaderd, hoe meer variabelen en nuances er gevonden waren. Hierdoor zou het steeds moeilijk worden om een lijn te vinden in het fenomeen erfpacht. Daarnaast maken grote discussies in het land het huidige beeld van erfpacht instabiel. Het waarden van erfpachtobjecten en het effect van beperkingen op de waarde van het bloot eigendom staat momenteel ter discussie. De problematiek op de wadden heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat Staatsbosbeheer in 2012 nieuwe algemene voorwaarden heeft opgesteld. De genoemde discussies hebben er toe geleid dat onderhandelingen over erfpacht voortijdig worden afgebroken of in de ijskast worden gezet. Over herzieningen lopen zelfs rechtszaken tussen erfpachters en bloot eigenaren. Het is dus niet reëel te stellen dat partijen elkaar altijd kunnen vinden zolang er maar een gemeenschappelijk belang bestaat.

Bronnenlijst

- Bal, D. e.a. (2001). Handboek Natuurdoeltypen. Expertisecentrum LNV. Wageningen.
- Berends H. en F.R. Veeneklaas (2003). Mens en natuur- Kunnen we die relatie meten? Planbureaustudies nr. 7, december 2003. Natuurplanbureau – vestiging Wageningen
- Berg, C.A. van den, J.J. de Jong, A.J. Looije, e.a. (2012). Normenboek Natuur, Bos en Landschap 2012. Alterra, Wageningen.
- Berman M. G., J. Jonides and S. Kaplan (2008). The Cognitive Benefits of Interacting With Nature. Psychological science, Volume 19-Number 12
- Buiting Advies, NGF en NLAdviseurs. NGF Werkmap Committed to Green.
- Hartig T., G.W. Evans, L.D. Jamner, D.S. Davis, T. Gärling (2003). Tracking restoration in natural and urban field setting. Journal of Environmental Psychology. Vol.23(2), pp.109-123
- Herzog T.R., Colleen, P. Maguire, M. B. Nebel (2003). Assessing the restorative components of environments. Journal of Environmental Psychology, June 2003, Pages 159–170
- Hauge, A. L. (2007). Identity and place: a critical comparison of three identity theories. University of Sydney, Faculty of Architecture, Design & Planning
- Hidalgo M. C. en B. Hernandez (2001). Place attachment: Conceptual and Empirical Questions. Journal of Environmental Psychology, Academic Press
- Jive. G. en P.J. Larkham (2003). Sense of Place, Authenticity and Character: A Commentary. *Journal of Urban Design*, Vol. 8, No. 1, 67–81, 2003
- Korpela K. M., T. Hartig, F. G. Kaiser and Urs Fuhrer (2001). Restorative Experience and Self-Regulation in Favorite Places. *Environment and Behavior*, Sage Publications.
- Kousemaeker, F.J.M., de en M.A.J.C.M. van Agt (2007), *Praktijkaspecten vastgoed*, Wolters-Noordhoff: Groningen.
- Lewicka M. (2008). Place attachment, place identity, and place memory: Restoring the forgotten city past. Faculty of Psychology, University of Warsaw, Poland
- Maller, C., M. Townsend, L. St. Leger e.a. (2009). Healthy parks healthy people: The Health Benefits of Contact with Nature in a Park context. The George Wright Forum, Volume 26, nr. 2.
- Relf, Diane (editor) (1992). The Role of Horticulture in Human Well-Being and Social Development. Portland, OR: Timber Press.
- Velarde M., D., G. Fry and M. Tveit (2007). Health effects of viewing landscapes – Landscape types in environmental psychology. Urban Forestry & Urban Greening. Volume 6, Issue 4, 15

November 2007, Pages 199–212

Ulrich R.S. (1984). View through a window may influence recovery from surgery Science, New York

Ulrich R.S. (1985). Human responses to vegetation and landscapes. Landscape and urban planning, Elsevier science publishers B.V. Amsterdam.

Ulrich, R.S., 2002. Health benefits of gardens in hospitals. Paper for conference: Plants for People. International Exhibition Floriade

Mondeling geraadpleegde bronnen

Ronald Buiting (Buiting Advies B.V.)
Joris Slooten (Nederlandse Golf Federatie)
Daan van Beuningen (Rentmeester |NVR)
Jaap van den Anel (Senior rentmeester grond en gebouwen)
Jan Spijkerboer (Senior adviseur verwerving en vastgoed)
Vincent Brink (Teamleider vastgoed en projecten)
Agnes Otto (Gemeentemakelaar)
Liselotte van der Weijden (Gemeentemakelaar)
Koert Sportel (Senior adviseur)
Bart van Egmond (Senior adviseur)
Marieke Sieslieng (Beleidsadviseur grondzaken)
Michiel de Koe (Rentmeester NVR en erfpachtdeskundige)
Wesley Smeier (Rentmeester NVR)
Arend Dijkstra (Rentmeester NVR en erfpachtdeskundige)

Websites

www.architectenweb.nl (05-02-2013)
www.asr.nl (14-05-2013)
www.beroepsverenigingnatuurboeren.nl (06-05-2013)
www.bis.venlo.nl (13-03-2013)
www.buiting.nl (01-03-2013)
www.compendiumvoordeleefomgeving.nl (07-03-2013)
www.clubcorp.com (01-03-2013)
www.deventer.nl (14-05-2013)
www.elsevier.nl (03-05-2013)
www.encyclo.nl (15-04-2013)
www.fotocompetitie.upc.nl (01-03-2013)
www.geologievannederland.nl (07-05-2013)
www.juridischwoordenboek.com
www.mentalfatigue.com (02-04-2013)

www.ngf.nl (01-03-2013)
www.Trouw.nl. (14-03-2010)
www.nl.wikipedia.org (01-05-2013)
www.123rf.com (01-03-2013)
www.isgeschiedenis.nl (04-06-2013)

Bronnen afbeeldingen

Afbeelding 1 www.NGF.nl
Afbeelding2 www.golfratings.nl
Afbeelding3 NGF Werkmap Committed to Green
Afbeelding4 NGF Werkmap Committed to Green
Afbeelding5 Buiting Advies
Afbeelding6 Aan de hand van interviews
Afbeelding 7 Aan de hand van interviews
Afbeelding 8 www.zoom.nl
Afbeelding 9 Herzhog et. al 2003

Bijlage 1: Grondeigenaren

Grondeigenaren

ASR Vastgoed Vermogensbeheer: Daan van Beuningen is sinds 2007 in dienst als rentmeester NVR. Hij is verantwoordelijk voor het beheer van gronden, aan- en verkoop en beleggen in grond. Zijn rayon omvat Overijssel, Drenthe en Gelderland. ASR heeft landelijk acht tot twaalf golfclubs in de portefeuille, alle golfclubs zijn erfpachter.

Staatsbosbeheer regio west: Jaap van den Andel is senior rentmeester grond en gebouwen (visie niveau) bij Staatsbosbeheer regio west. Hij is sinds 2011 in dienst en sinds kort coördinator golfbanen. Staatsbosbeheer heeft tussen de tien en vijftien golfclubs als erfpachter.

Natuurmonumenten: Jan Spijkerboer is senior adviseur verwerving en vastgoed. Zijn taken omvatten het adviseren over onder andere pacht en erfpacht. Vincent Brink is teamleider vastgoed en projecten. Zijn taken omvatten voornamelijk het coördineren van de administratieve ondersteuning bij transacties, contractbeheer en goede vastlegging van gronden en gebouwen. Natuurmonumenten heeft te maken met grote recreatieterreinen als erfpachter. De golfclub op het landgoed Haarzuilens bij Utrecht en golfclub De Scherpenbergh bij Lieren zijn erfpachters. Met de laatste heeft Natuurmonumenten een samenwerkingsverband op het gebied van beheer en uitbreiding.

Rijks Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf: Koert Sportel en Bart van Egmond zijn beide werkzaam als senior adviseur. Bart van Egmond is gespecialiseerd in de agrarische tak. Koert Sportel zijn specialisme ligt in het rivierengebied, bijvoorbeeld erfpacht van steenfabrieken. Werkzaamheden zijn met name het beheer van de pacht- en erfpachtcontracten. De RVOB heeft niet direct te maken met golfclubs als erfpachter maar wel met grote recreatieterreinen. Het bekendste voorbeeld is Walibi Flevo. De RVOB heeft aangegeven een golfterrein op de zelfde manier te waarderen als het attractiepark.

Gemeente Deventer: Agnes Otto en Liselotte van der Weijden zijn beiden werkzaam als gemeentemakelaar voor de gemeente Deventer. In deze functie hebben zij te maken met de aan- en verkoop van vastgoed (zowel gronden als panden) erfpacht, opstalrechten en verhuur. De gemeente Deventer heeft tientallen hectares grond in erfpacht uitgegeven, voornamelijk bedrijventerreinen en woningen maar incidenteel ook recreatieterreinen. De gemeente Deventer is benaderd om te balans tussen beleggers, natuurorganisaties en overheden te bewaken en vanwege de toegankelijkheid.

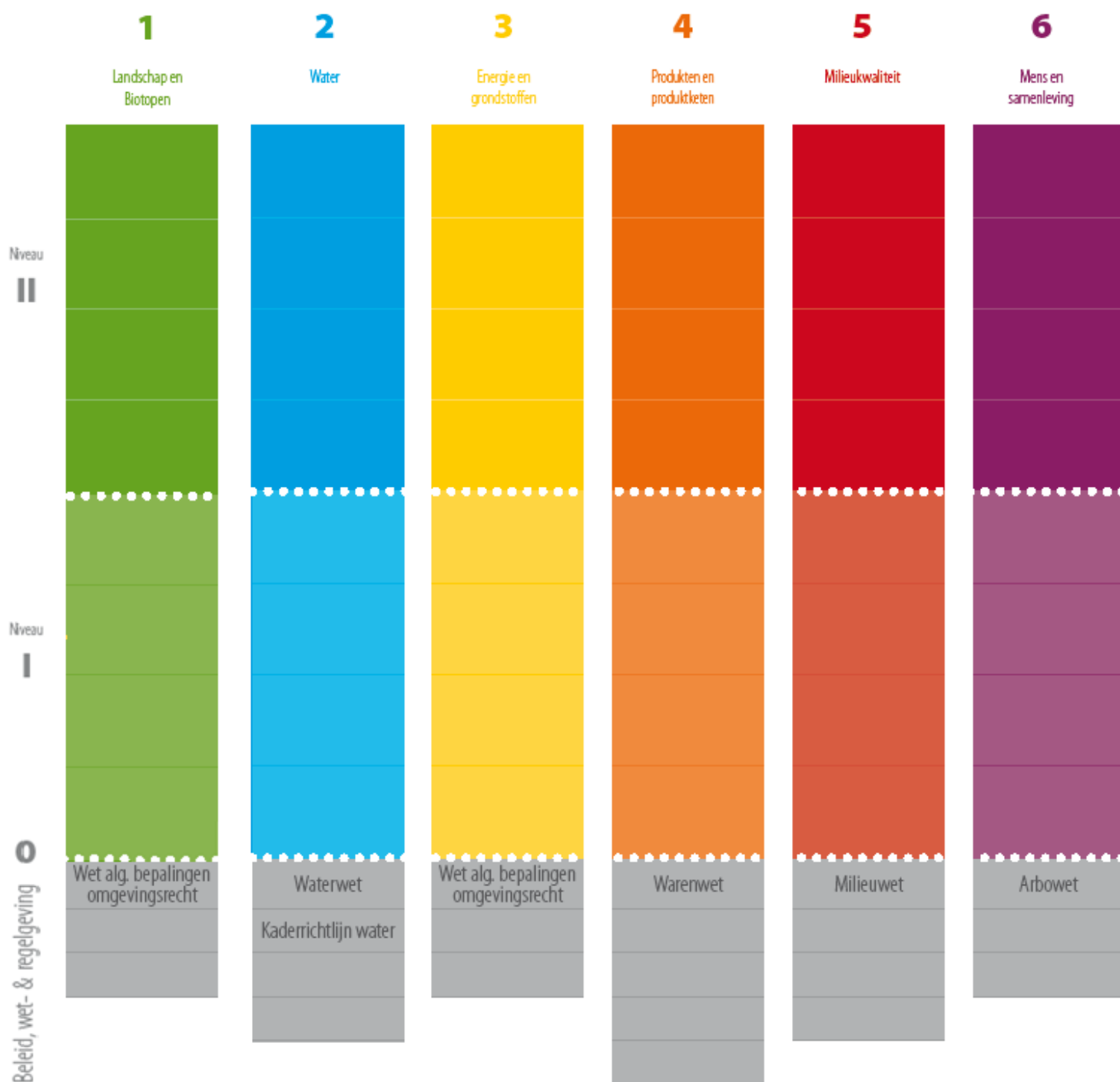
Gemeente Arnhem: Marieke Sieslieng is beleidsadviseur grondzaken. Haar werkzaamheden omvatten voornamelijk erfpacht gerelateerde zaken zoals: uitgifte, herziening, overeenkomsten en adviseren. De gemeente Arnhem geeft diverse vormen van vastgoed in erfpacht uit: woningen, industrie, winkels maar ook recreatieterreinen. De bekendste recreatieterreinen als erfpachter zijn het Nederlands Openluchtmuseum en (een deel van) Burgers Zoo. De gemeente Arnhem is benaderd vanwege de voorkennis omtrent de Edese golfclub op Papendal.

Onafhankelijke deskundigen

LBP|Sight: Wesley Smeier is zeven jaar in dienst als rentmeester NVR bij LBP|Sight. Arend Dijkstra is rentmeester NVR en erfpachtdeskundige. LBP|Sight houdt zich onder andere bezig met het taxeren van erfpachtobjecten voor Staatsbosbeheer, diverse overheden en particulieren. Het bureau is onder andere betrokken geweest bij de taxatie van de golfbaan op Papendal (Arnhem).

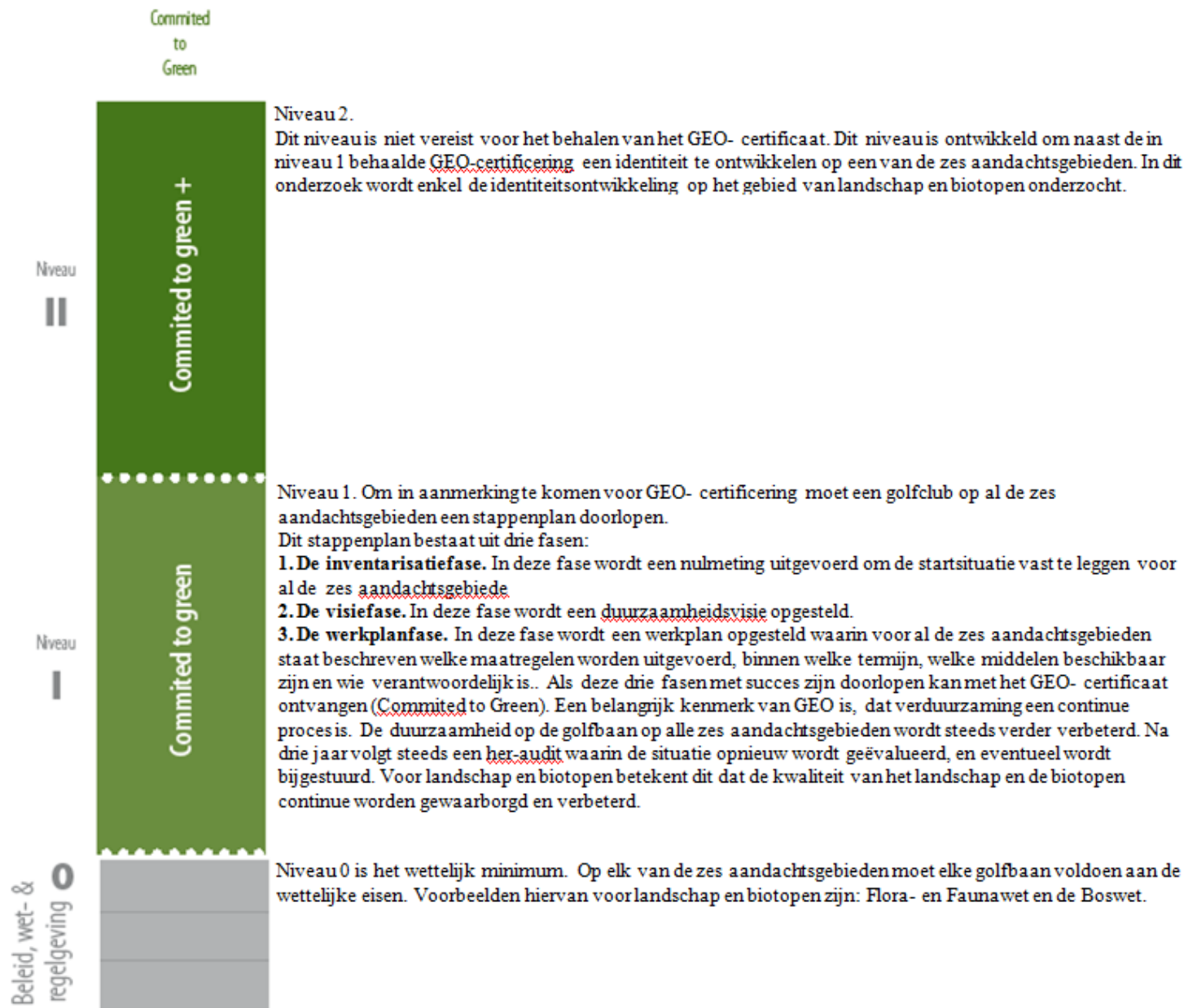
Michiel de Koe: Michiel de Koe is rentmeester NVR, sinds 1999 werkzaam onder andere als taxateur en erfpachtdeskundige. Van 2006-2010 was hij directeur van Fagoed (Arcadis). In 2010 is hij een promotieonderzoek begonnen naar de juridische grondslagen bij waardering van erfpacht.

Bijlage 2 : Aandachtsgebieden GEO



Bron: Buiting Advies

Bijlage 3: Het GEO- proces



Bron: Buiting Advies

Bijlage 4 : Waardering elementen en structuren

Positieve elementen en structuren	Negatieve elementen en structuren
Landschappen met een matig tot hoge complexiteit (het aantal door de mens ervaren onafhankelijke elementen) worden gewaardeerd. (Ulrich, 1985).	Elementen die door mensen als onprettig worden ervaren in een landschap naast lage complexiteit is een hoge, maar ongeorganiseerde complexiteit (Ulrich, 1985).
De complexiteit moet wel gestructureerd zijn waardoor een 'focal point' ontstaat, en een patroon te herkennen is in de complexiteit. (Ulrich, 1985).	Veel diepte in een landschap dat weinig elementen herbergt en verder relatief vlak is zorgt ook voor een lage waardering (Ulrich, 1985).
Ook is het voor de waardering van het landschap belangrijk dat diepte waarneembaar is in het landschap. (Ulrich, 1985). Een afgebogen zichtlijn wordt ook als prettig ervaren. Hierdoor ontstaat het idee dat het landschap verder gaat achter de visuele grens van de observator, wat nieuwsgierigheid oproept (Ulrich, 1985).	Dode bomen zorgen voor een lagere natuurbeleving (Ulrich, 1985).
Mensen ervaren het als aangenaam als het grondoppervlak vlak of glooiend is. Het grond oppervlak moet door de toeschouwer worden beschouwd als geschikt voor voortbeweging (Ulrich, 1985).	Als men het idee heeft dat bepaalde elementen in het landschap van tijdelijke aard zijn zorgt dit voor een lagere waardering (Ulrich, 1985).
Ook diepte in combinatie met openheid is belangrijk. In beboste gebieden uit dit zich door een hoge waardering voor een lage ondergroei van bijvoorbeeld grassen en kruiden (Ulrich, 1985).	De aanwezigheid van door mensen vervaardigde elementen kan een sterk negatief effect sorteren. Vooral elementen die niet in het landschap lijken te passen (Ulrich, 1985).
De aanwezigheid van grote bomen en waterelementen zorgen voor een hogere waardering van het landschap (Ulrich, 1985).	Elementen die niet in harmonie zijn met de achtergrond Dit heeft een groter effect op de waardering dan de hoeveelheid of omvang van de elementen (Ulrich, 1985).
Mensen worden in een landschap graag verrast. Bijvoorbeeld het plotseling zien van een dier (Berends en Veeneklaas, 2003)	Geluidhinder. Natuurbeleving wordt hoger naarmate er meer rust is. Geluiden die veel geluid produceren maar passen bij de natuurlijke omgeving worden niet als storend ervaren (Berends en Veeneklaas, 2003).
Beleving van de seizoenen (bijvoorbeeld door verkleuring van de vegetatie) (Berends en Veeneklaas, 2003).	Gevaar. Mensen willen zich graag veilig voelen in een landschap. Het is belangrijk dat mensen elementen die zij als gevaarlijk kunnen beschouwen afwezig zijn (Ulrich, 1985).

Bijlage 5: Parameters bij de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst

Eigenaar	Belang	Waardering grond	Canon	Indexering (1)/herziening (2)	Voorwaarden	Functie golfclub	Groene initiatieven belonen
ASR	-Rendement -Laag risico (gaat uit van worst case scenario's) -Draagvlak	-Bestemming -Ingericht golfterrein op complexwaarde	-Rond 4% (rendement moet hoger zijn dan oude functie) -Hoe hoger het risico hoe hoger de canon	-(1) Volgt de inflatie	-Betrouwbare exploitant -Goede naam exploitant -Simpele afspraken over monumentale bomen, lid van NGF e.d.	-Rendement -Ecologie -Maatschappelijk	-Niet bij golfclubs, wellicht in de toekomst
Staatsbosbeheer	-Geen netto verlies natuurwaarde -Rendement -Landschap toegankelijk voor de burger (recreatie)	-Bestemming -Waarde agrarisch is ondergrens	-Gemiddelde rente 10 jarige staatsobligaties over de laatste 5 jaar -0,5% risico en administratie -Concreet gezien 4,16% in 2013	-(1) Volgt de inflatie -(2)1x per 10 jaar facultatieve herziening (hertaxeren grond) -Aanbieden van nieuwe algemene voorwaarden (2012)	-Bos dient naar wens SBB beheerd te worden -Soms groene aankleding opstellen	-Recreatie -Economische drager	-Wordt al gedaan in agrarische sfeer -Gevoelig vanwege rendement -Kwetsbare natuurdoelen niet haalbaar op golfterreinen
Natuur-monumenten	-Realiseren van natuurdoelen -Controle houden over gebruik van grond en gebouwen -Rendement	-Bestemming	Rente 10 jarige staatsleningen -Afspraken over afschrijving gedurende de looptijd -Afspraken over de oplevering bij einde erfpacht	-(1) Om de 3 jaar aan de hand van de inflatie -(2)Na 15 jaar (of halverwege de looptijd)	-NM kijkt of het beheer van de grond of omliggende terreinen natuurvriendelijk er kan	-Recreatie Verwaarloosbare natuurwaarde	-Wanneer het initiatief vanuit de erfpachter komt heeft dit geen invloed op de canon -Als een initiatief van grote waarde is voor de natuur moet gekeken worden wat voor canon daarbij past

RVOB	-Te gelde maken van staatseigendom (rendement)	-Bestemming -Referentieverkopen in de regio -Exploitatiemodel	-Rente jongste 10 jarige staatslening -1% risico en beheerkosten -Concreet gezien 3,5%	-(1)Volgt de inflatie -(2)1x per 5 jaar marktconforme herziening (voorkomen van grote stijgingen bij herziening)	-Geen	-Recreatie -Rendement	-Afhankelijk van of de politiek dit wenselijk vindt -Dit loopt via subsidies, niet via erfpacht -Risico op ongeoorloofde staatssteun
Gemeente Deventer	-Rendement - Duurzaamheid, MVO, ecologie hoog in het vaandel	-Sportbestemming/ park met natuurschoon/agrarisch h+	-Rente langlopende leningen (Bank Nederlandse Gemeente)/interne rekenrente -0,5% administratie -Maatschappelijke functie -Concreet gezien 5-5,5%	-Afhankelijk van de voorwaarden -Nieuwe algemene voorwaarden (2002)	- Bestemmingsplan volgen	-Rendement -Maatschappelijk	-Nooit via erfpacht, eerder via subsidies of leningen -Kans op ongeoorloofde staatssteun -In voorwaardelijke sfeer worden zaken als duurzaamheid vastgelegd

Gemeente Arnhem	-Grondgebruik sturen (buitengebied)	-Maximale invulling van het bestemmingsplan	-Rente 20 jarige staatsleningen -Concreet gezien 3.1%	-(1)Volgt de inflatie -Algemene voorwaarden (gepland) -Canon: grondwaarde en indexcijfers -(Soms) aanbiedingen tot kopen -(Soms) actief herzien (verlengen voor einddatum)	-Geen specifieke randvoorwaarden -Erfpacht wel gebruikt om vinger aan de pols te houden en om gronden niet kwijt te raken	-Commerciële instelling	-Niet vanuit erfpacht of grondzaken, hier zijn andere instrumenten voor -Vroeger wel gedaan, tegenwoordig niet meer. Nu is overheidssteun element aan de orde
------------------------	-------------------------------------	---	--	--	--	-------------------------	--