



Wageningen Economic Research | White paper

Verkenning nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond

Een stimulans voor een meer grondgebonden melkveehouderij?

Allard Jellema, Alfons Beldman en Jop Woltjer

Maart 2023

Vanuit de maatschappij klinkt de behoefte tot een meer grondgebonden melkveehouderij, om zo extensiever te boeren. Echter, de relatief hoge grondprijs in Nederland maakt het voor veel melkveehouders lastig om grondgebonden te worden. Dit staat extensivering van de sector in de weg. Op kleine en op grotere schaal wordt daarom geëxperimenteerd met nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond. In deze notitie worden vier initiatieven verkend waarbij geëxperimenteerd wordt met nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond.

Inhoud

Samenvatting	2	3. Verkenning initiatieven	7
1. Grondgebonden melkveehouderij	3	3.1 Aardpeer.....	7
1.1 Zoektocht naar nieuwe pacht- en eigendomsvormen voor landbouwgrond	3	3.2 Grondcoöperatie Rijkdom	10
1.2 Opbouw	4	3.3 Land van Ons	12
2. Historische ontwikkeling melkveehouderij en grondgebondenheid	5	3.4 Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooon	15
2.1 Wens tot grondgebonden melkveehouderij	6	4. Food for thought	19
2.2 Ambitie grondgebondenheid Duurzame Zuivelketen	6	5. Bronnen en literatuur	23
		Bijlage 1 Agrarische grondprijs per provincie	25
		Bijlage 2 Pacht en erfpacht	26

Samenvatting

Vanuit de maatschappij klinkt de behoefte tot een meer grondgeboden melkveehouderij, om zo extensiever te boeren. Dit moet ervoor zorgen dat de sector toekomstbestendig blijft en bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Echter, de relatief hoge grondprijzen in Nederland maakt het voor veel melkveehouders lastig om grondgebonden te worden. Dit staat extensivering van de sector in de weg. Op kleine en op grotere schaal wordt daarom geëxperimenteerd met nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond. In een tijd waar door hoge grondprijzen het economisch voor de hand ligt om te intensiveren, moeten deze nieuwe eigendoms- en pachtvormen boeren meer mogelijkheden bieden om te extensiveren.

In deze notitie worden vier initiatieven waarbij geëxperimenteerd wordt met nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond verkend: *Aardpeer*, *Grondcoöperatie Rijkdom*, *Land van Ons* en *Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon*. Voor de verkenning van de initiatieven zijn een deskstudie en interviews met betrokkenen bij de initiatieven uitgevoerd. De initiatieven worden verkend aan de hand van vijf punten:

1. *Achtergrond een aanleiding*: hoe zijn de initiatieven ontstaan en wat was de motivatie van de oprichters om de initiatieven te starten?
2. *Uitvoering*: hoe werken de eigendoms- of pachtvormen die de initiatieven hebben geïntroduceerd?
3. *Organisatie*: hoe zijn de initiatieven bestuurlijk georganiseerd?
4. *Verdienmodel van de boer*: wat voor effect hebben de initiatieven op het verdienmodel van de boeren die deelnemen aan de initiatieven?
5. *Stand van zaken en toekomst*: hoe hebben de initiatieven zich sinds hun oprichting ontwikkeld en wat voor toekomstplannen en ambities hebben ze?

Als vervolg op de verkenning wordt in het hoofdstuk *Food for thought* gereflecteerd op in hoeverre de initiatieven de potentie hebben om een waardevolle bijdrage te leveren in het extensiveringsvraagstuk rondom de grondgebonden landbouw en in hoeverre de initiatieven aansluiten op de doelstellingen van de overheid. Een aantal van de belangrijkste uitkomsten op basis van de reflectie zijn:

- De verkende initiatieven lijken een oplossing te bieden voor de sterk stijgende prijzen van landbouwgrond door de financieringslasten voor de aankoop of de uitgaven voor pacht van grond voor boeren te reduceren. Dit lost echter het fundamentele probleem van schaarste in aanbod van grond, die tot nu toe een belemmering vormt om te extensiveren, niet op. De beperkte beschikbaarheid van grond kan extensivering van de bedrijfsvoering dus alsnog in de weg staan, ook al zijn er voldoende middelen voor de aankoop van extra landbouwgrond beschikbaar.
- In alle initiatieven worden voorwaarden gesteld aan de inrichting en het beheer van de gekochte en verpachte gronden. Dit is ook een noodzakelijke voorwaarde om de doelstellingen van extensivering en duurzame productie te realiseren. Deze voorwaarden zijn door de initiatieven nu veelal nog te breed geformuleerd.
- De gestelde beheer voorwaarden moeten echter wel worden gehandhaafd. Als grondbeheer en bedrijfsplannen niet kunnen worden gegarandeerd of afgedwongen zijn dit soort initiatieven gedoemd te mislukken. Om dit te voorkomen is het voor de initiatieven van belang om duidelijk vast te stellen welke (onafhankelijke) partij evalueert of de afspraken worden nageleefd, welke kosten zijn verbonden aan de evaluatie en welk juridisch pad wordt bewandeld in het geval de afspraken niet worden nagekomen.
- De pacht prijzen die de initiatieven hanteren liggen aanzienlijk lager dan gemiddelde pacht prijzen. Gegeven de additionele voorwaarden die de initiatieven hanteren (zoals het nemen van maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit, bijvoorbeeld door minder of geen gebruik van bestrijdingsmiddelen of de aanleg van landschapselementen) is het ook noodzakelijk dat de gevraagde pacht prijzen lager liggen dan gemiddeld.
- Gezien de ambitie van de initiatieven om de aankoop- of pacht kosten te drukken, is het niet verrassend dat het rendement voor investeerders in deze initiatieven beperkt zal zijn en dit vormt daarmee een risico voor investeerders. Grondcoöperatie Rijkdom biedt investeerders een direct rendement van 1% aan plus de eventuele waarde stijging van landbouwgrond (indirect rendement) en Land van Ons biedt een bijzonder bescheiden direct rendement van 0,1% tot 0,3%. Ter vergelijking: in de afgelopen drie decennia lag het gemiddelde (totale) rendement op reguliere verpachte grond op circa 7%.

1. Grondgebonden melkveehouderij

Van oudsher is de Nederlandse melkveehouderij een grondgebonden sector. Dit betekent dat de melkveehouder over voldoende eigen grond beschikt om gras en andere voedergewassen te telen voor de eigen koeien en de mest van die koeien optimaal kan benutten voor het telen van gras en andere voedergewassen. Dit grondgebonden karakter draagt bij aan het sluiten van kringlopen en is ook kenmerkend voor het Nederlandse cultuurlandschap: grasland en koeien in de wei. Grondgebondenheid hoeft overigens niet beperkt te zijn tot een individueel bedrijf maar kan ook gerealiseerd worden tussen bedrijven, bijvoorbeeld tussen een melkveehouderij en akkerbouwbedrijf.

De afgelopen decennia is het grondgebonden karakter van de melkveehouderij echter onder druk komen te staan. Voor de uitbreiding van hun veestapel hebben melkveehouders geïnvesteerd in nieuwe en grotere stallen. Hierbij werd vaak niet geïnvesteerd in extra grond. Als gevolg is de veedichtheid per hectare toegenomen, moet de melkveehouder meer voer inkopen van derden en meer mest afvoeren. Hierdoor zijn korte kringlopen opgerekt en doorbroken (Commissie Grondgebondenheid, 2018).

Vanuit de maatschappij klinkt de behoefte om het grondgebonden karakter van de melkveehouderij te behouden, om zo extensiever te boeren. Ook het kabinet Rutte-IV zet in op extensivering van de Nederlandse landbouw (VVD, D66, CDA, ChristenUnie, 2021). Een grondgebonden melkveehouderij wordt gezien als een manier voor de sector om toekomstbestendig te blijven en vormt volgens de Commissie Grondgebondenheid (2018) de basis voor een gezonde leefomgeving. Grondgebondenheid draagt namelijk bij aan het sluiten van kringlopen, het beperken van emissies en de zorg voor de bodem. Hierdoor is grondgebondenheid ook een randvoorwaarde voor de realisatie van veel duurzaamheidsdoelen (Duurzame Zuivelketen, 2022). Grondgebondenheid sluit aan op de visie van de het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit om een omschakeling naar kringlooplandbouw in 2030 te realiseren (LNV, 2018).

Echter, de relatief hoge grondprijs in Nederland (zie box 1.1 voor de oorzaken van de hoge grondprijs) maakt het voor melkveehouders vaak lastig om grondgebonden te worden. Dit staat extensivering in de weg.

1.1 Zoektocht naar nieuwe pacht- en eigendomsvormen voor landbouwgrond

Op kleine en op grotere schaal wordt geëxperimenteerd met nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond.

In een tijd waarin door de hoge grondprijs het economisch voor de hand ligt om te intensiveren, moeten deze nieuwe eigendoms- en pachtvormen (door de kapitaaldruk van grond af te halen) boeren meer mogelijkheden bieden om te extensiveren. In deze notitie wordt een aantal initiatieven verkend waarbij geëxperimenteerd wordt met nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond. Deze eigendoms- en pachtvormen richten zich alle op het integreren van natuur in landbouw. Er kan gesteld worden dat de initiatieven daarmee bijdragen aan de ambitie van de overheid om de landbouw te extensiveren (VVD, D66, CDA, ChristenUnie, 2021).

De initiatieven die aan bod komen zijn *Aardpeer*, *Grondcoöperatie Rijkdom*, *Land van Ons en Buitenland van Rhooon*. Deze initiatieven dienen in eerste instantie als inspiratie in de discussie over grondgebonden melkveehouderij, in de notitie zal ook worden gekeken naar de toepasbaarheid en schaalbaarheid in Nederland.

Elk initiatief dat aan bod komt in deze notitie wordt verkend via vijf punten:

1. *Achtergrond en aanleiding*: hoe zijn de initiatieven ontstaan en wat was de motivatie van de oprichters om de initiatieven te starten?
2. *Uitvoering*: hoe werken de eigendoms- of pachtvormen die de initiatieven hebben geïntroduceerd?
3. *Organisatie*: hoe zijn de initiatieven bestuurlijk georganiseerd?
4. *Verdienmodel van de boer*: wat voor effect hebben de initiatieven op het verdienmodel¹ van de boeren die deelnemen aan de initiatieven?
5. *Stand van zaken en toekomst*: hoe hebben de initiatieven zich sinds hun oprichting ontwikkeld en wat voor toekomstplannen en ambities hebben ze?

Voor de verkenning van de initiatieven is een deskstudie uitgevoerd waar verschillende bronnen zijn geraadpleegd, zoals websites en nieuwsartikelen. Daarnaast zijn interviews uitgevoerd met betrokkenen bij de initiatieven. Dit zijn Liesbeth Soer (*Aardpeer*), Pieter van der Valk (*Grondcoöperatie Rijkdom*), Franke Remerie (*Land van Ons*) en Gerard Doornbos (*Buitenland van Rhooon*).

Naast dat de initiatieven worden verkend, wordt in hoofdstuk 4 *Food for thought* gereflecteerd op de initiatieven. Zo wordt onder meer gereflecteerd op in hoeverre de initiatieven de potentie hebben om een waardevolle bijdrage te leveren in het extensiveringvraagstuk rondom de grondgebonden landbouw en in hoeverre de initiatieven aansluiten op de doelstellingen van de overheid.

¹ Zie de notitie '[Verdienmodel als randvoorwaarde voor realiseren doelen Duurzame Zuivelketen](#)' van Eweg et al. (2022) over wat een verdienmodel eigenlijk is.

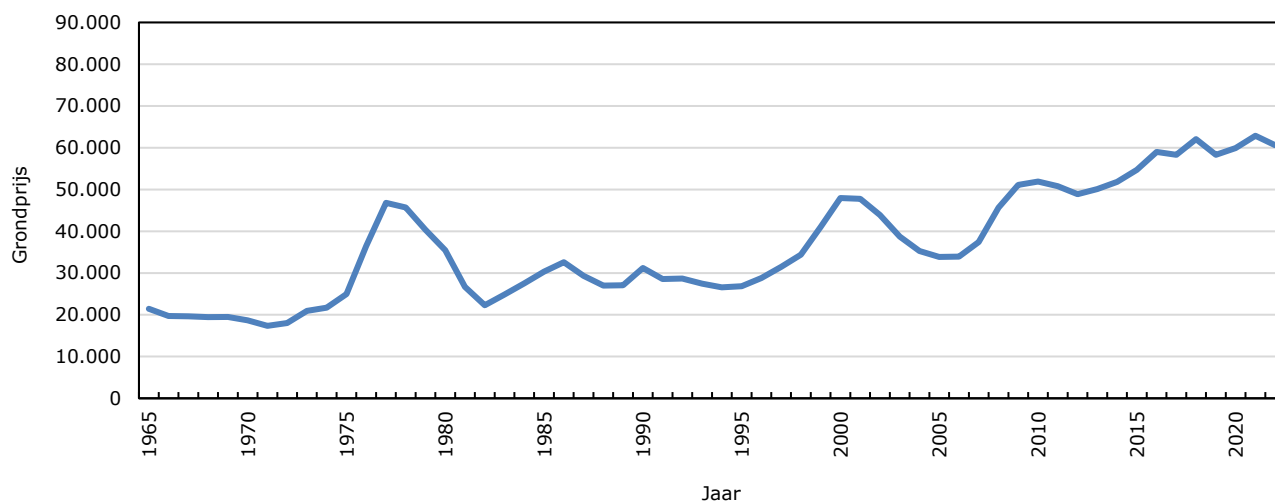
1.2 Opbouw

Hoofdstuk 2 beschrijft de ontwikkeling van de melkveehouderij en het vraagstuk rondom de grondgebonden melkveehouderij sinds de jaren tachtig tot nu beschreven. Ook de doelen van Duurzame Zuivelketen² met betrekking tot grondgebondenheid komen aan bod. Hoofdstuk 3 verkent de initiatieven op

basis van de in de vorige paragraaf benoemde punten verkend. Hoofdstuk 4 reflecteert op de initiatieven. Dit laatste hoofdstuk bevat ook een overzichtstabel geplaatst waarin de initiatieven met elkaar en met reguliere pachtvormen (reguliere pacht, geliberaliseerde pacht) en eigendom van grond worden vergeleken (zie bijlage 2 voor een beschrijving van reguliere pachtvormen).

Box 1.1 Oorzaken hoge grondprijs

Grondprijzen zijn de afgelopen jaren in rap tempo gestegen. In het 1e kwartaal van 2022 lag de gemiddelde agrarische grondprijs rond de 71.600 euro per hectare. Dit is 3,2% hoger dan de gemiddeld grondprijs over heel 2021 van 69.400 euro per hectare. Er zijn echter grote verschillen tussen provincies. Zo liep de gemiddelde agrarische grondprijs in het 1^e kwartaal van 2022 uiteen van 53.000 euro per hectare in Fryslân tot 134.200 euro per hectare in Flevoland (Kadaster, 2022) (zie bijlage 1 voor de gemiddelde agrarische grondprijs euro/ha per provincie).



Figuur 1 Gemiddelde prijs landbouwgrond (reële prijs), 1965-2022

Bron: CBS, Kadaster, RVO, Wageningen Economic Research. De figuur laat zien dat er naast stijgingen in grondprijs ook dalingen hebben plaatsgevonden, onder andere in het begin van de jaren tachtig en halverwege de jaren nul van deze eeuw.

Er zijn verschillende factoren, naast factoren zoals ligging en landbouwkundige geschiktheid, die tot de huidige grondprijzen in Nederland hebben geleid (Silvis en Voskuilen, 2020):

1. Daling rente

Een belangrijke oorzaak van de oplopende grondprijzen betreft de forse daling van de rentevoet sinds het eind van de jaren tachtig. De lage rente drijft de grondprijs op omdat deze een positief effect heeft op de betaalbaarheid van grond. Deze betaalbaarheid kan worden geïllustreerd met een annuïteit: de rente en aflossing op een hectare grond per jaar bij aflossing in dertig jaar. De lage rente drukt deze jaarlijkse lasten van landbouwgrond - er kan dan dus ook meer voor grond betaald worden zonder dat de annuïteit stijgt - wat de grondprijs verder opdrijft.

2. Beperkt aanbod

Landbouwgrond in Nederland is schaars. In 2000 bedroeg het areaal cultuur bijna 2 miljoen hectare, in 2019 was dit gedaald 1,8 miljoen hectare. Deze afname draagt bij aan de schaarste en dus de hogere prijzen. Daarnaast is de omvang van de vrije agrarische grondmarkt heel beperkt. Dit komt onder andere omdat het overgrote deel van de transacties van landbouwgrond plaatsvindt in familieverband, en niet op de vrije markt. Om exploitatie voor de nieuwe generatie mogelijk te maken, is het toegestaan om een overnameprijs te rekenen die (ver) onder de vrije grondprijs ligt. Dit gebeurt veel. Pas als er geen opvolging plaatsvindt, komt de grond op de markt.

3. Schaalvergroting

Ook schaalvergroting is een belangrijke factor die de grondprijzen opdrijft. Het zijn met name de grotere melkvee- en akkerbouwbedrijven die zich op de grondmarkt begeven om de eigen schaal te vergroten. Deze bedrijven zijn in staat schaalvoordelen te realiseren en behalen over het algemeen betere economische resultaten, zoals een gunstiger verhouding tussen opbrengsten en kosten en een hoger inkomen uit bedrijf per eenheid onbetaalde arbeid. De agrarische grondprijs wordt voor een belangrijk deel bepaald door het grondinkomen dat door de uitbreidende bedrijven wordt verdiend met extra hectares, het zogenaamde marginale grondinkomen. Het marginale grondinkomen van grotere bedrijven ligt doorgaans hoog, waardoor zij hiermee meer vraag creëren naar grond en de grondprijzen worden opgedreven.

² Duurzame Zuivelketen is een samenwerkingsverband van LTO Nederland, het Nederlands Agrarisch Jongeren Contact NAJK, de Nederlandse Melkveehouders Vakbond NMV en

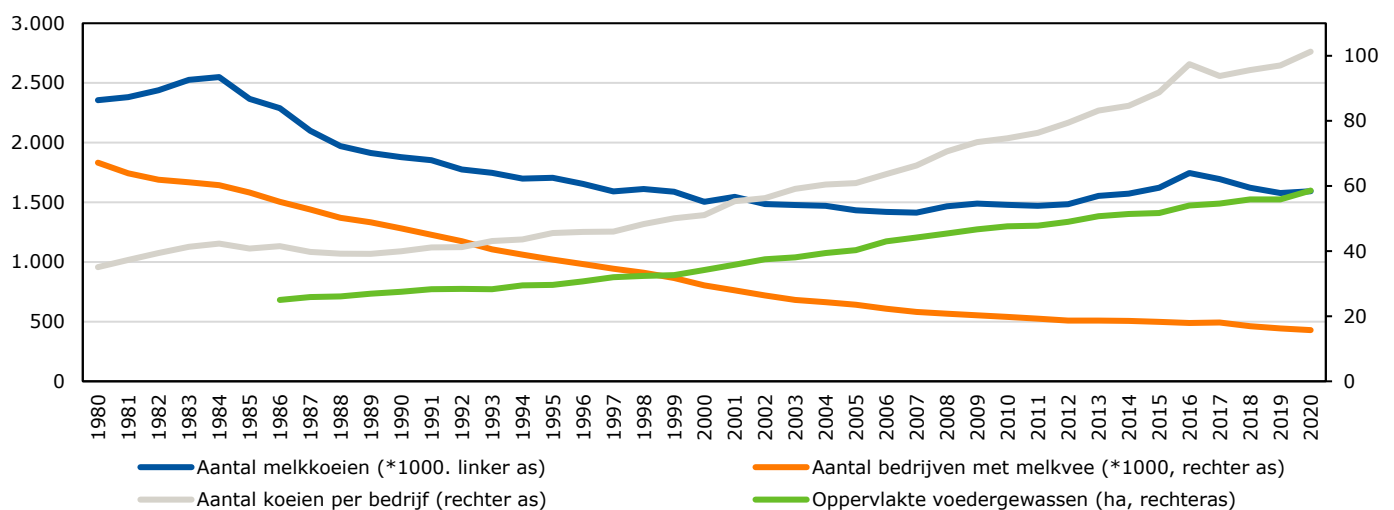
zuivelondernemingen verenigd in de Nederlandse Zuiver Organisatie NZO. In dit samenwerkingsverband werken deze partijen samen aan een toekomst bestendige melkveehouderij.



2. Historische ontwikkeling melkveehouderij en grondgebondenheid

Figuur 2.1 geeft de ontwikkeling van de melkveehouderij in Nederland weer. De figuur laat zien dat vanaf 1985 tot 2021 het aantal melkkoeien in Nederland is afgenomen van 2,3 miljoen in 1980 tot 1,6 miljoen in 2021 (tot 1985 vond nog een stijging plaats). Het aantal bedrijven met melkvee vertoont in dezelfde periode een gestage afname. In 1980 kende Nederland rond de 67.000 melkveebedrijven, in 2021 lag het aantal melkveebedrijven rond de 15.000. Het aantal melkkoeien per melkbedrijf is tussen 1980 en 2021 wel toegenomen. In 1980 lag de gemiddeld bedrijfsgrootte rond de 35 melkkoeien, in 2021 was dit aantal gestegen naar 103. Vanaf 1990 neemt het gemiddeld aantal melkkoeien toe, met een duidelijk zichtbare versnelling als gevolg van de

beëindiging van de melkquotering (2015). Echter, als gevolg van het fosfaatreductieplan en de invoering van de fosfaatrechten, neemt het aantal melkkoeien per bedrijf in 2017 tijdelijk af. Na een korte afname zet de stijging daarna weer door. Daarnaast is ook het aantal hectares per bedrijf toegenomen (uitgedrukt in oppervlakte voedergewassen, inclusief gras). In 1986 bestond een melkveebedrijf gemiddeld uit 25 ha. In 2020 was dit 58 ha. De stijging van de gemiddelde oppervlakte voedergewassen per bedrijf gaat minder snel dan het gemiddeld aantal melkkoeien per bedrijf. Dit toont aan dat op het gemiddeld melkbedrijf in Nederland de veedichtheid per hectare geleidelijk toeneemt (Beldman et al., 2022).



Figuur 2.1 Aantal melkkoeien, aantal bedrijven met melkvee, aantal koeien per bedrijf en oppervlakte voedergewassen per bedrijf in Nederland vanaf 1980 tot 2021

Bron: Wageningen Economic Research (2022). Zie [Beldman et al. \(2022\)](#) voor een volledige beschrijving van de ontwikkeling van de melkveehouderij in Nederland sinds 1980.

De toegenomen intensiteit van een gemiddeld melkveebedrijf in Nederland heeft als gevolg dat minder bedrijven de mest geproduceerd door de eigen melkveestapel kunnen aanwenden op grond in eigen gebruik. In 2006 kon 85% van de melkveebedrijven de mestproductie van de melkveestapel plaatsen op grond in eigen gebruik. In 2017 beschikte ongeveer 33% van de melkveebedrijven over voldoende plaatsingsruimte voor fosfaat, 33% van de melkveebedrijven had een overschot aan fosfaatproductie van 25% of meer en de overige 33% kon overwegend de eigen mestproductie plaatsen (Commissie Grondgebondenheid, 2018).

2.1 Wens tot grondgebonden melkveehouderij

Zoals beschreven in de inleiding klinkt er vanuit de maatschappij de behoefte om grondgebondenheid te stimuleren ten gunste van een duurzamere landbouw. Vooral na de afschaffing van het melkquotum per 1 april 2015 heeft deze behoefte steeds meer vorm gekregen. Zo is op 1 januari 2015 de Wet verantwoorde groei melkveehouderij (Melkveewet) in werking gezet. Het doel van deze wet is om het evenwicht op de mestmarkt te bewaren en overschrijding van de fosfaat- en stikstofplafonds door het vervallen van de melkquotering te voorkomen. Onder de Melkveewet is groei van melkveebedrijven mogelijk mits de toename van de fosfaatproductie boven de melkveefosfaatreferentie op eigen grond geplaatst wordt, geheel verwerkt wordt of een combinatie van beide. Deze wet sluit grondloze groei echter niet uit. Om grondloze groei te voorkomen is sinds 1 januari 2016 de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Grondgebonden groei melkveehouderij van kracht. Sinds 1 januari 2018 is deze AMvB verankerd in de Wet grondgebonden groei melkveehouderij. Daarbij moet een deel van een uitbreiding van melkveebedrijven met meer dan 20 kilo fosfaat per hectare worden gedekt met eigen grond (Beldman et al., 2022).

In 2019 verscheen het Klimaatakkoord³ waarin is opgenomen dat de landbouw en het landgebruik in 2050 klimaatneutraal moeten zijn (Klimaatakkoord, 2019). In een achtergrondnotitie wordt vanuit de sector aangegeven welke bijdrage de melkveehouderij kan leveren. De insteek daarbij is een grondgebonden melkveehouderij. De concrete vertaalslag van de afspraken in het Klimaatakkoord naar beleid moet nog plaats vinden (Beldman et al., 2022). Onder het nieuwe kabinet Rutte IV zijn de doelstellingen voor het klimaat verder aangescherpt.

Eind 2021 verscheen het coalitieakkoord voor de regeerperiode van het kabinet Rutte IV (2021-2025) (VVD, D66, CDA, ChristenUnie, 2021). In het coalitieakkoord wordt benadrukt dat de transitie naar

kringlooplandbouw (zoals in 2018 gepresenteerd in de LNV visie Waardevol en Verbonden) wordt voortgezet. De regering wil naast onder andere de inzet van reststromen in veevoer en vervanging van kunstmest door organisch mest deze transitie realiseren door een grondgebonden melkveehouderij (VVD, D66, CDA, ChristenUnie, 2021).

2.2 Ambitie grondgebondenheid Duurzame Zuivelketen

Eind september 2017 is de Commissie Grondgebondenheid ingesteld door NZO en LTO met de opdracht om met voorstel te komen (gedragen door melkveehouders, zuivelverwerkers, maatschappelijke organisaties en de overheid) voor de lange termijn invulling van grondgebondenheid van de melkveehouderij (Commissie Grondgebondenheid). Conform het advies van de commissie heeft Duurzame Zuivelketen een ambitie opgesteld over hoe de grondgebonden melkveehouderij in 2025 op bedrijfsniveau er uit ziet. Dit streefbeeld bestaat uit 4 pijlers (Duurzame Zuivelketen, 2019):

- *65% eiwit van eigen grond of directe omgeving*
Minimaal 65% van het eiwit in het rantsoen van de koe moet afkomstig zijn van eigen land of de directe omgeving van de melkveehouder. Dat betekent dus dat elk melkveebedrijf grotendeels moet kunnen voorzien in zijn eigen eiwitbehoefte.
- *Lokale ruwvoer-mestkringlopen binnen een straal van 20 kilometer*
Om lokale ruwvoer-mestkringlopen te realiseren, kan een melkveehouder een buurtcontract afsluiten met een andere agrariër binnen een straal van 20 kilometer over de levering van voer en de afzet van mest. Alleen als de veehouder tenminste 50% van zijn ruwvoerbehoefte van eigen grond kan halen is het mogelijk om een buurtcontract af te sluiten.
- *Voldoende grote huiskavel ten behoeve van weidegang*
Voor het grondgebonden karakter van een melkveehouderij is een voldoende grote huiskavel met gras nodig. Dit faciliteert weidegang en geeft een aantrekkelijk beeld van de melkveehouderij in het Nederlandse cultuurlandschap. De veebezetting van een melkveebedrijf in 2025 mag niet meer dan 10 melkkoeien per hectare beweibare huiskavel zijn.
- *Minder afhankelijkheid van import eiwitrijk krachtvoer (soja, palmpitten)*
Door een hogere zelfvoorzieningsgraad in eiwit neemt de behoefte aan de import van eiwitrijke grondstoffen zoals soja en palmpitten sterk af. Dit resulteert in minder afhankelijkheid van de wereldmarkt en minder druk op natuur in Zuid-Amerika en Zuidoost-Azië. In 2025 dient de import van deze grondstoffen voor gebruik in melkveevoer met 2/3 te zijn gedaald.

³ Het klimaatakkoord van 2019 is de nationale vertaling van het Klimaatakkoord van Parijs uit 2015.

3. Verkenning initiatieven

In dit hoofdstuk worden vier initiatieven waar wordt geëxperimenteerd met nieuwe eigendoms- en pachtvormen verkend. Deze verkenning is gebaseerd op een deskstudie en interviews met betrokkenen bij de

initiatieven. De informatie en bijbehorende waardeoordelen verwerkt in dit hoofdstuk zijn afkomstig van de beschreven initiatieven en uit (nieuws)artikelen.



3.1 Aardpeer

Het samenwerkingsverband Aardpeer heeft als doel om zoveel mogelijk natuurvriendelijke landbouwgrond in Nederland te realiseren. Door grond te kopen en (eeuwigdurend) in een stichting te plaatsen die deze gronden verpacht aan boeren tegen een prijs die gebaseerd is op opbrengsten van het land, worden meerdere generaties boeren in staat gesteld om op een duurzamere wijze de gronden te bewerken, aldus Aardpeer.

Achtergrond en aanleiding

Aardpeer is in 2021 gelanceerd en is een gezamenlijk initiatief van Stichting BD Grondbeheer, Herenboeren, Wij.land en Triodos Regenerative Money Centre. Dit samenwerkingsverband ziet natuurvriendelijker beheer van landbouwgrond (gebruik van grond voor voedselproductie waarbij ook de bodemkwaliteit en biodiversiteit wordt hersteld en opgebouwd en een directe relatie met de gemeenschap wordt gemaakt) als een belangrijke voorwaarde om de transitie naar een duurzaam voedselsysteem te realiseren. Echter, door de hoge prijs van landbouwgrond in Nederland (zie box 1.1 voor een uitleg over de oorzaken van de hoge prijs van landbouwgrond) moeten boeren in veel gevallen

intensiveren, stelt Aardpeer. Door landbouwgronden te verwerven en deze vervolgens te verpachten (deze activiteiten worden uitgevoerd door Stichting BD Grondbeheer)⁴ tegen een relatief lage prijs wil Aardpeer boeren in staat stellen hun bedrijfsvoering te verduurzamen (Van der Hoeven, 2021). Aardpeer zet zich in voor een ander eigendomsmodel rondom grond, zodat dit niet alleen voor de huidige uitdagingen een antwoord kan bieden, maar ook voor de generaties daarna. Immers, ieder van de andere instrumenten is slechts tijdelijk wanneer diezelfde (schaarse) landbouwgrond telkens weer op de markt komt, aldus Aardpeer.

Uitvoering

Vanuit de initiatiefnemers is Stichting BD Grondbeheer de stichting die landbouwgronden verwerft, met een combinatie van privaat geld (verkregen uit de uitgifte van obligaties die bijvoorbeeld gekocht kunnen worden door particulieren, bedrijven en maatschappelijke organisaties) en giften, en deze verpacht aan agrarische ondernemers die volgens de visie van Aardpeer opereren (Aardpeer, 2021a). De eerste 2 obligaties die via het Aardpeer-model zijn uitgebracht zijn 500-1.000 euro per stuk en hebben een looptijd van 5-15 jaar. De obligaties zijn rentedragend vanaf de ingangsdatum totdat de obligaties

⁴ Stichting BD Grondbeheer is eind jaren zeventig opgericht (Stichting BD Grondbeheer, 2022). De stichting verwerft landbouwgronden om deze vervolgens te verpachten aan boeren. Aanvankelijk verpachte de stichting vooral grond aan biologisch dynamische bedrijven. Inmiddels is deze doelstelling verbreed naar

gangbare bedrijven die hun bedrijfsvoering willen verduurzamen (Aardpeer, 2021a). Stichting Grondbeheer is aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Dit betekent dat de stichting door de Belastingdienst wordt erkend als goed doel omdat ze zich inzet voor het algemeen belang.

zijn afgelost. Op de obligaties met een looptijd van 5 jaar bedraagt de rente 0,7%. De rente op de obligaties met een looptijd van 10 jaar bedraagt 1,2%, die van 15 jaar bedraagt 1,3%. De rente wordt per kwartaal uitbetaald. Stichting BD Grondbeheer betaalt de rente uit de pacht, en de rente is voor de investeerder dus ook een directe reflectie van het (beperkte) verdienmodel van de boer. De rente op de obligaties wordt afgestemd op wat in de huidige economische context realistisch is ten aanzien van het verdienmodel van de boer en de waarde van de grond bij verkrijging. In het huidige model betekent dit dat een rente van 1,2% tot maximaal 1,5% mogelijk is, maar dit kan wijzigen wanneer de waarde van de grond na verkrijging stabiel blijft (aangezien deze niet meer wordt verkocht) en de waarde van de pacht verandert met het veranderen van de inflatie, de prijs die consumenten betalen voor duurzaam geproduceerde voeding en/of verandering van het bedrijfsmodel. De obligaties bieden naast een vast rendement ook een maatschappelijk en ecologisch rendement door de bijdrage die Aardpeer boeren leveren aan het herstel van landbouw. Aardpeer heeft zich als taak gesteld dit maatschappelijke en ecologische rendement gedurende de looptijd van de obligatie ook meetbaar te maken.

Burgers die obligaties kopen kunnen op verschillende manieren bijdragen aan het realiseren van de doelen van Aardpeer. Ze kunnen obligaties kopen, maar Aardpeer heeft ook plannen om burgers op andere manieren te betrekken, door open dagen te organiseren bij de deelnemende boeren, en ook te zoeken naar manieren waarop burgers actief mee kunnen helpen op een bedrijf of aan de activiteiten van Aardpeer zelf.

De gronden van Aardpeer worden na aankoop niet meer verkocht (dit is opgenomen in de statuten van de Stichting BD Grondbeheer). De gronden zijn dus niet langer een handelsobject. In plaats daarvan belanden de gronden in een 'groene kluis' die wordt beheerd door Stichting BD Grondbeheer, benadrukt Liesbeth Soer. Doordat de grond niet verkocht kan worden kan deze steeds opnieuw worden verpacht, en blijft deze daardoor ook voor komende generaties beschikbaar voor de productie van duurzaam voedsel. Een investeerder ziet daarmee dat een investering een langetermijneffect heeft.

Het aantal boeren waarvoor Stichting BD Grondbeheer grond kan verwerven hangt samen met de belangstelling van boeren die grond willen pachten en van de opbrengst van de Samen voor Grond-obligaties. De pachtprijs is gebaseerd op het voortbrengend vermogen van de grond binnen een natuurvriendelijke landbouwmethode, met als voorwaarde dat de boer ook een redelijk inkomen kan verdienen (niet alleen voor nu, maar ook na pensionering). Ook wordt gekeken naar het bedrijfsplan

(de boer blijft de ondernemer) en welke pacht vergelijkbare bedrijven in de portfolio van Aardpeer betalen. Volgens Aardpeer moet de pachtprijs de boer in staat stellen een redelijk inkomen te realiseren met behoud van een vruchtbare bodem en biodiversiteit. Er wordt gewerkt met erfpachtcontracten van 30 jaar. Hiermee, stelt Aardpeer, onderscheiden zij zich van de huidige landbouwpraktijk, waar kortlopende contracten en marktconforme pachtprizen de boer te weinig perspectief en financiële ruimte bieden om de bedrijfsvoering te verduurzamen (Stichting BD Grondbeheer, 2021).

Biologische tot gangbare akkerbouwers, nieuwe boeren, herintreders of (melk)veehouders die een omslag willen maken naar een natuurvriendelijke bedrijfsvoering die economisch haalbaar is komen in aanmerking om de landbouwgrond te pachten. Voorwaarde is wel dat de boer naast een bedrijfsplan ook concreet landbouwgrond op het oog heeft die te koop is en waarvan de boer pachter wil worden. Elke boer die grond pacht van Aardpeer moet zich committeren aan het beheren van de grond via een bedrijfsplan dat wordt getoetst door Aardpeer. Hierbij wordt onder meer gelet op een duurzaam beheer van de bodem, het vergroten van biodiversiteit, het herstel van de balans tussen natuur en landbouw (Aardpeer, 2021a). Daarnaast wordt de boer ook beoordeeld op ondernemerskwaliteiten en intrinsieke motivatie om te verduurzamen. Deze beoordeling wordt gezamenlijk uitgevoerd door de vier initiatiefnemers van Aardpeer.

Aardpeer evalueert jaarlijks of de boeren zich houden aan de gemaakte afspraken, en of het bedrijfsplan voor het volgende jaar ambitieus genoeg is. Mocht de boer zich niet aan de gemaakte afspraken houden, dan riskeert de boer een boete of wordt de overeenkomst opgezegd.

Naast dat boer zich committeert aan de doelen van Aardpeer, wordt de boer ook gevraagd om de boodschap van Aardpeer uit te dragen en interactie te zoeken met de maatschappij (bijvoorbeeld door rondleidingen te geven op het bedrijf of door bijeenkomsten en proeverijen te organiseren, een consumentenkring op te bouwen etc.). Ook wordt verwacht dat de boer deelneemt aan 'collegiale intervisies'. In deze intervisies ontvangen verschillende Aardpeerboeren input en feedback op elkaars activiteiten en delen kennis met elkaar. Dit moet ervoor zorgen dat boeren met vergelijkbare uitdagingen (bijvoorbeeld wat betreft duurzaam beheer van landbouwgrond) van elkaar leren. Door de afwezigheid van hiërarchie in deze collegiale intervisies (alleen boeren nemen deel aan de intervisies) zijn boeren bereid zijn om van elkaar te leren (eerder dan dit aan te nemen van iemand van buitenaf), stelt Aardpeer.

Organisatie

Het kernteam van Aardpeer bestaat uit de initiatiefnemers van Aardpeer, aangevuld met 1 of meerdere experts. Momenteel draait Aardpeer op vrijwillige bijdrages vanuit de initiatiefnemers en donaties. Om haar activiteiten op den duur op te kunnen schalen heeft Aardpeer het voornemen voor kernactiviteiten mensen aan te stellen die zich bezighouden met communicatie, relatiebeheer, innovatie en dagelijks bestuur. Door een vaste kern kunnen ook vrijwilligers beter een plek krijgen in de Aardpeer organisatie. Om in deze behoefte te kunnen voorzien zijn meer financiële middelen nodig. Echter, voor initiatieven als Aardpeer is het vinden van voldoende financiële middelen een behoorlijke uitdaging, stelt Soer. Doordat er obligaties worden uitgebracht lijkt de verwachting te bestaan dat er een verdienmodel achter zit: dat is niet het geval. De kosten van de organisatie worden bewust zo beperkt mogelijk gehouden en dienen slechts om het hogere doel van het initiatief te realiseren: een transitie van het voedsel- en landbouwsysteem realiseren, en deze transities garanderen voor de toekomstige generaties.

Verdienmodel van de boer

Zoals benoemd is de pachtprijs die Aardpeer hanteert gebaseerd op het voortbrengend vermogen van de grond binnen een natuurvriendelijke landbouw methode. De marktwaarde van de grond is niet leidend voor de pachtprijs. Dit betekent, volgens Aardpeer, dat in de huidige omstandigheden de pachtprijs van Aardpeer-gronden lager ligt dan wat gangbaar is in de markt (Aardpeer, 2022a) (we beschikken niet over informatie over de exacte pachtprijs die Aardpeer hanteert).

Stand van zaken en toekomst

Begin 2021 heeft Stichting BD Grondbeheer een eerste ronde obligaties uitgegeven (Samen voor Grond I obligaties). In totaal werd er voor 7,2 miljoen euro aan obligaties uitgegeven. Rond de 700 investeerders hebben de obligaties gekocht. Deze groep investeerders bestaat

uit particulieren, maatschappelijke organisaties (zoals de Vogelbescherming en Stichting Landschapsbeheer Gelderland) en institutionele beleggers (Aardpeer, 2021b).

Met het opgehaalde bedrag is landbouwgrond aangekocht die vervolgens weer is verpacht aan vijf agrarische ondernemers en voedselinitiatieven die volgens de visie van Aardpeer opereren (Aardpeer, 2021b):

- Biodynamische melkveehouderij *Boer Brunia* in Raerd, Friesland (26 ha verpacht),
- Biologisch teeltbedrijf Boerz in Zeewolde, Flevoland (45 ha verpacht),
- Biologisch en natuurinclusief melkveebedrijf Hoeve Gaastzigt in Rotstergaast, Friesland (14 ha verpacht),
- Biodynamische zorgboerderij De Hondspol in Driebergen-Rijsenburg, Utrecht (4 ha verpacht),
- Agro-ecologische Burgerboerderij de Patrijs in Vorden, Gelderland (4 ha verpacht).

In maart 2022 maakte de stichting bekend dat er 2,9 miljoen euro is opgehaald met de uitgave van een tweede ronde obligaties (Samen voor grond II obligaties, looptijd van 15 jaar). Met dit bedrag wil de stichting 35 ha landbouwgrond verwerven (Aardpeer, 2022b). Aardpeer heeft als ambitie om een derde van de Nederlandse landbouwgrond te herstellen. Soer benadrukt overigens dat Aardpeer niet de ambitie heeft om deze doelstelling volledig zelf te realiseren, maar dat ook een rol is weggelegd voor andere initiatieven en partijen.

Soer erkent dat het realiseren van deze ambitie veel tijd kan gaan kosten aangezien het concept van Aardpeer radicaal anders is dan de wijze waarop het huidige Nederlandse grondeigendom- en pachtsysteem is ingericht. Dit vereist gewinning, een ander denkpatroon en vertrouwen dat er een ander systeem mogelijk is. Echter, Soer benadrukt dat de urgentie om de landbouw te verduurzamen hoog is, en om daadkracht vraagt.

Box 3.1 Schaalbaarheid van initiatieven als Aardpeer

Soer is ervan overtuigd dat initiatieven als Aardpeer op grotere schaal door Nederland kunnen worden uitgerold. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat steeds meer actoren, zoals pensioenfondsen, interesse tonen om te investeren in dit soort initiatieven. Het bewustzijn over het belang van gezonde grond voor een sterke een weerkrachtige natuur neemt toe, aldus Soer, en kan een mogelijkheid zijn voor Aardpeer en andere initiatieven om financiering naar zich toe te trekken. Om de schaalbaarheid te bevorderen onderzoek Aardpeer ook andere instrumenten, naast het uitgeven van obligaties, om investeerders aan te trekken.

Daarnaast is Aardpeer in gesprek met het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit om te onderzoeken of Aardpeer landbouwgronden in eigendom van de staat op dezelfde manier zou kunnen beheren.



3.2 Grondcoöperatie Rijkdom

Grondcoöperatie Rijkdom heeft als doel om landbouwgrond te extensiveren ten behoeve van onder meer landschapskwaliteit en biodiversiteit. De coöperatie wil dit bereiken door boeren en private investeerders te verbinden en samen grond te laten kopen. Op deze manier, stelt de coöperatie, wordt de kapitaaldruk van landbouwgrond afgehaald wat de boer in staat moet stellen om te extensiveren.

Achtergrond een aanleiding

In mei 2022 is Grondcoöperatie Rijkdom gestart. Melkveehouder Pieter van der Valk is bedenker en oprichter van de coöperatie. Van der Valk kwam op het idee toen hij grond van zijn buurman kon kopen. Vanwege de hoge grondprijs is dit een behoorlijke investering. Om dit terug te verdienen was hij min of meer gedwongen om de grond intensief te bewerken (in eerste instantie wilde van der Valk de percelen intensief bewerken in een wisselteelt met bloembollen en aardappelen). Echter, de grond ligt tegen het weidevogelkerngebied Workumerwaard aan. Intensieve bewerking van de grond zou funest zijn voor de weidevogels.

De aankoop van de grond ging niet door,⁵ maar liet wel een probleem zien: door de hoge grondprijs is het lastig voor boeren om te extensiveren en worden ze in zekere zin gedwongen te intensiveren (terwijl er een maatschappelijke behoefte is om te extensiveren). Dit heeft Van der Valk doen besluiten om een grondcoöperatie op te richten, waar boeren en private investeerders samen grond kopen. Door samen grond aan te kopen gaan de financieringslasten voor de boer

naar beneden, wat de boer in staat moet stellen om te extensiveren.

Van der Valk benadrukt dat deze manier van grond aankopen de afwaardering van landbouwgronden ten gunste van natuur voorkomt. Dit is belangrijk volgens Van der Valk. Met afwaardering van grond wordt in feite gesuggereerd dat natuur een lagere waarde heeft dan landbouw. Ook wordt de suggestie gewekt dat natuur niet deel uitmaakt van het economische systeem. Dit is problematisch, aangezien landbouw afhankelijk is van natuur: 'Natuur heeft wel degelijk een waarde, deze wordt echter niet meegenomen in het huidige economische systeem.' In Grondcoöperatie Rijkdom wordt die waarde wel meegenomen.

Uitvoering

Een boer kan gebruikmaken van Grondcoöperatie Rijkdom bij de financiering van grond (de grondcoöperatie faciliteert de aankoop van grond). Wanneer een boer plannen heeft binnen het huidige bedrijf om grond te verwerven, kan de boer deze indienen bij de grondcoöperatie (de boer neemt het initiatief). Vervolgens gaat de grondcoöperatie opzoek naar investeerders om de grond in gezamenlijk eigendom te verwerven. Nadat een investeerder is gevonden, wordt een inrichtingsplan voor de verworven gronden opgesteld. De boer financiert de helft van de grond (met eigen vermogen of vreemd vermogen afkomstig van bijvoorbeeld banken). De andere helft wordt gefinancierd door private investeerders (via de grondcoöperatie). Dit scheelt de boer de helft van de financieringslasten en maakt extensiveren ten behoeve van bijvoorbeeld biodiversiteit mogelijk, benadruk de grondcoöperatie. De

⁵ Om de weidevogels te beschermen, zou het een mogelijkheid zijn om een weidevogelpakket vanuit Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLB) op de grond te leggen. Dit levert een

vergoeding van 1.000 euro per jaar op. Echter, op grond die rond de 60.000 euro per hectare kost, is dit 'een doekje voor het bloeden' stelt Van der Valk (Wouda, 2022).

boer blijft zelf eindgebruiker van de grond (Grondcoöperatie Rijkdom, 2022).

Een boer kan met meerdere investeerders grond kopen. Op deze manier kan de inleg van verschillende investeerders worden samengevoegd om zo sneller tot het bedrag te komen dat nodig is om grond te verwerven. Om dit te kunnen faciliteren is een fonds opgericht (Rijkdomfonds). Het fonds stelt de coöperatie ook in staat om de inleg van één investeerder te verspreiden over meerdere grondaankopen. De verdeling van verworven grond is altijd 50% van de boer en 50% van de investeerder(s).

In het bovengenoemde inrichtingsplan wordt vastgesteld hoe de verworven grond wordt bewerkt en beheerd. Uitgangspunt bij het opstellen van het plan is een gebiedsgerichte aanpak en het vinden van balans tussen ecologie en economie (de grond moet voordelen opleveren voor de natuur als ook een goed verdienmodel voor de boer). Wanneer de investeerder (vertegenwoordigd door een ecoloog) het plan goedkeurt, kan worden overgegaan tot aankoop van de grond. Boer en investeerder werken dus nauw samen. Omdat deze afspraken worden vastgelegd door een notaris kan de coöperatie sancties opleggen wanneer de boer de afspraken in het inrichtingsplan niet nakomt.

Na de aankoop van grond krijgt de investeerder 1% vergoeding op het geïnvesteerde vermogen. Daarnaast profiteert de investeerder van een eventuele waardeverhoging en kan ook meeprofiteren in de winstdeling voor mogelijke koolstofrechten (Grondcoöperatie Rijkdom, 2022). Als een investeerder zich terugtrekt, heeft de grondcoöperatie een jaar de tijd een andere investeerder te zoeken (Wouda, 2022).

Organisatie

Grondcoöperatie Rijkdom is een zelfregulerende organisatie zonder winstoogmerk. Het bestuur van de grondcoöperatie bestaat uit twee leden die de landbouw vertegenwoordigen en twee leden die de natuur vertegenwoordigen. Er is voor deze 50/50-verdeling gekozen zodat de landbouwkundige waarde en de ecologische/maatschappelijke waarde van de grond beide gelijkwaardig zijn vertegenwoordigd in het bestuur. Op deze manier, stelt Van der Valk, worden natuur en economie met elkaar in balans gebracht en wordt er dus voor gezorgd dat de landbouw of de natuur niet de overhand heeft in het bestuur.

Verdienmodel van de boer

Doordat de boer 50% van een stuk landbouw koopt en de overige 50% door een of meerdere investeerders via de coöperatie wordt gekocht, wordt de kapitaaldruk van de landbouwgrond afgehaald. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de boer om te extensiveren, aldus Van der Valk. Omdat er een inrichtingsplan wordt opgesteld gericht op het vinden van een balans tussen ecologie en economie kan de boer eventueel ook gebruikmaken van ANLB-beheersubsidies.

Stand van zaken en toekomst

Melkveehouder Sjoerd Sterkenburgh uit het Friese Ferwoude is de eerste boer die aan de hand van een pilot grond heeft aangekocht via Grondcoöperatie Rijkdom. Samen met een investeerder (een gepensioneerde ondernemer uit Amsterdam) kocht Sterkenburgh 15,5 ha grasland aan. Het doel van de boer is om het grasland ecologisch op te waarderen en te behouden voor de landbouw (Wouda, 2022). Het bedrijf van Sterkenburgh heeft 160 melkkoeien en 100 ha grond. Het bedrijf ligt tegen het natuurgebied De Workumerwaard aan. Hierdoor is het ecologisch uiterst interessant omdat veel weidevogels foerageren in naastgelegen gebieden. Daarom is de 15,5 ha grasland die is aangekocht, ingericht als optimale biotoop voor weidevogels. Sterkenburgh hoopt in een periode van 10 jaar een verdubbeling van het aantal weidevogels te realiseren (Grondcoöperatie Rijkdom, 2022).

Meerdere boeren hebben zich al aangemeld bij Grondcoöperatie Rijkdom om samen met een investeerder grond te kopen. De ambitie is om uit te breiden binnen Friesland. Mocht er interesse zijn in andere provincies, dan denkt de grondcoöperatie erover na om separate afdelingen op te richten met lokale bestuurders (wel onder één centraal fonds). De gedachte hierachter is dat lokale coöperaties met lokale bestuurders meer kennis hebben over de regio (bijvoorbeeld over regionale ecologie en gewoontes) waarin ze opereren en zich daarnaast meer verbonden voelen met de regio. Wanneer er wordt gewerkt met slechts één centrale coöperatie wordt de afstand tussen de coöperatie en regio te groot, benadrukt Van der Valk, waardoor de coöperatie het gevoel met de regio kwijtraakt.



3.3 Land van Ons

Land van Ons is een burgercoöperatie die cultuurgrond koopt om deze grond vervolgens duurzaam te beheren. De leden van de coöperatie leggen kapitaal in waarmee de coöperatie percelen cultuurgrond koopt. Samen met de boeren die deze percelen pachten kiest de coöperatie voor een manier van boeren die moet leiden tot een toename in biodiversiteit en een afwisselend landschap.

Achtergrond en aanleiding

De coöperatie is in 2020 opgericht door Franke Remerie en Jaap Benschop. Remerie zag de afgelopen decennia de kwaliteit van het agrarische landschap in Nederland afnemen. Ook constateerde hij dat het overheden niet lukt om in samenwerking met de agrarische sector, natuurorganisaties en andere belanghebbende deze trend te keren. Hij besloot in actie te komen door burgers in staat te stellen om bij te dragen aan landschapsherstel. Zo ontstond het idee voor een burgercoöperatie. Remerie benaderde Jaap Benschop en samen hebben ze Land van Ons opgericht (Land van Ons, 2022a). De missie van Land van Ons is om een kentering te realiseren in het uitputten van grond en verdwijnen van biodiversiteit uit het Nederlands landschap. Door het verwerven en daarna behouden van het juridische eigenaarschap van landbouwgrond wil de coöperatie een langdurige en duurzame aanpak realiseren (Land van Ons, 2022b).

Land van Ons is van mening dat wanneer burgers biodiversiteit en landschap belangrijk vinden, ze hiervoor verantwoordelijkheid moeten nemen. Door burgers in staat te stellen mede-eigenaar te worden van een stuk grond kunnen ze deze verantwoordelijkheid nemen en het heft in eigen hand nemen wat betreft het herstel van biodiversiteit en landschap (Land van Ons, 2022b). Dit

creëert ook meer bewustwording onder burgers, wat leidt tot ander koopgedrag ten gunste van duurzaam geproduceerde landbouwproducten, aldus Remerie. Ook zorgt dit ervoor dat burger die lid zijn van de coöperatie een actievere rol kunnen spelen in de discussie rondom de verduurzaming van de landbouw. Dit is hard nodig, volgens Remerie, omdat deze groep met hun koopgedrag grote invloed heeft op de verduurzaming van de landbouw.

Uitvoering

Burgers kunnen lid worden van Land van Ons. Het lidmaatschap kost 20 euro per jaar.⁶ Hiervoor ben je mede-eigenaar van 1 m² grond. Een lid is dan in feite aandeelhouder. Met de inleg van de leden koopt Land van Ons cultuurgrond. Vervolgens worden op deze percelen maatregelen genomen om de biodiversiteit en het landschap te bevorderen (zie box 3.2 voor meer informatie over hoe dit wordt gedaan). Ieder jaar wordt van ieders lidmaatschap 1 m² grond bijgekocht.

Als lid kun je ook hogere bedragen inleggen, tot maximaal 20.000 euro per jaar. Van deze inleg gaat 95% naar de aankoop van grond, 5% zijn overheadkosten. De gemiddelde aankoopkosten van grond van dat jaar worden gebruikt om te bepalen hoeveel m² grond iedere deelnemer voor die inleg krijgt. Leden kunnen na verloop van tijd hun grond voor de actuele waarde weer terug verkopen aan Land van Ons. Om speculatie te voorkomen kan dit pas na twee jaar.

Het overgrote deel (ongeveer 80%) van alle gekochte gronden wordt opgebracht door particuliere deelnemers. De overige 20% is afkomstig van grotere investeerders, benadrukt Remerie. Land van Ons heeft in juli 2021 de

⁶ 13 euro hiervan is bestemd voor de exploitatie van Land van Ons. De resterende 7 euro wordt gebruikt om 1 m² grond te kopen (Land van Ons, 2022c).

bovengrens van 20.000 euro losgelaten voor deze groep om zo aantrekkelijker te worden voor investeerders die bedragen hoger dan 20.000 euro willen inleggen. Daarnaast is een bescheiden rendement (0,1% tot 0,3%) toegezegd bedoeld als premie die deze geldschietters moet stimuleren om te blijven ('blijfpremie') (Van der Boon, 2021).

De gronden die Land van Ons verwerft worden verpacht aan boeren. Zowel boeren die al een bedrijf hebben en extra grond willen pachten als jonge boeren die nog geen bedrijf hebben melden zich bij Land van Ons. De eerste categorie wordt geselecteerd op basis van informele gesprekken van Land van Ons. In deze gesprekken wordt onderzocht of een boer goed past bij Land van Ons. De tweede categorie (jonge boeren) wordt geselecteerd op basis van een ondernemersgesprek met een gangbare boer, biologische boer en een adviseur. In deze gesprekken wordt beoordeeld of potentiële pachter in staat zijn om een bedrijf te runnen volgens de principes van Land van Ons.

De pachtcontracten hebben een duur van maximaal 6 jaar (geliberaliseerde pacht). Echter, in eerste instantie worden pachtcontracten afgesloten van één of twee jaar. Dit doet Land van Ons om alle informatie over een perceel in kwestie te verzamelen en op basis daarvan de beste beheerstrategie te identificeren. Wanneer duidelijk is of een perceel zich goed leent voor bijvoorbeeld kruidenrijk grasland of juist akkergewassen, gaat Land van Ons in gesprek met de boer over een pachtcontract van maximaal 6 jaar. Vanwege wettelijke restricties, hebben langere pachttermijnen niet de voorkeur van Land van Ons (Land van Ons, 2021).

Wanneer een stuk grond is verpacht, stelt Land van Ons een 'percelenteam' samen die uit leden van de coöperatie bestaat. Samen met de boer en een aantal experts van Land van Ons stelt het percelenteam een perceelplan op voor het stuk grond in kwestie. Omdat de leden van het percelenteam relatief dicht in de buurt wonen voeren zij ook de informele controle over het stuk grond uit.

Box 3.2 Bevorderen biodiversiteit

Wanneer Land van Ons een nieuw perceel aankoopt, worden maatregelen genomen om de biodiversiteit op dit perceel te bevorderen. Om de kwaliteit van het bodemleven niet verder aan te tasten wordt onder meer gestopt met het toepassen van chemische gewasbescherming en verdelging van planten, injecteren van drijfmest en gebruik van kunstmest.

Daarnaast wordt er per perceel een op maat gemaakt beheerplan opgesteld gericht op het realiseren van een gezonde bodem en een biodivers bovengronds leven. Voorbeelden van maatregelen die worden opgenomen in het beheerplan zijn:

- herstel van hagen, singels en houtwallen,
- plantaardige en dierlijke mest aangepast aan de behoefte,
- realiseren van verschillende temperaturen bij het maaiveld (zon en schaduwplekken, hellinghoeken, kort en opgaand struweel) voor verscheidenheid aan leefplekken,
- wisselteelt,
- herstel van mineralenhuishouding.

Organisatie

De dagelijkse leiding van Land van Ons ligt bij het bestuur (onbetaald). Daarnaast werken enkele honderden vrijwilligers mee in de coöperatie op thema's als landbouw en biodiversiteit, grondaankoop, human resources, juridische zaken, financiën en administratie. In 2021 is het aantal vrijwilligers gegroeid van 100 naar meer dan 500. Rond de 200 van deze vrijwilligers hebben een vaste rol binnen Land van Ons (Land van Ons, 2022a).

Elke deelnemers die kapitaal heeft ingebracht van 1 m² of meer kan stemmen. Elk lid heeft één stem, ongeacht de hoeveelheid kapitaal die door een lid is ingebracht. De leden keuren met elkaar de begroting goed, evenals de jaarrekeningen en het jaarverslag. Ook kunnen leden zich kandidaat stellen voor een plek in het bestuur.

Verdienmodel van de boer

Om de boer zoveel mogelijk ruimte te geven om te verduurzamen, houdt Land van Ons de pacht veel lager

dan gebruikelijk. De maximale pacht prijs is vastgesteld op 1% van de economische grondwaarde. In historische context ligt dit prijsplafond circa 10% onder de gemiddelde prijs tussen 2015 en 2020 van reguliere pacht en 30% onder de gemiddelde prijs van alle pachtvormen. Daarnaast worden in het percelenplan teelten (zoals huttentut, vergelijkbaar met koolzaad) opgenomen die zowel goed zijn voor de biodiversiteit maar ook interessant zijn om te vermarkten. Vervolgens helpt Land van Ons ook om deze producten te verwerken (infrastructuur) en vermarkten.

Stand van zaken en toekomst

Land van Ons begon in 2020. Sindsdien is het aantal leden snel gegroeid. In 2021 is het aantal leden toegenomen van 9.676 naar 16.893 (Land van Ons, 2022a). Met het ingelegde geld van de leden heeft de coöperatie op meerdere plekken in Nederland cultuurgrond verworven, variërend van 33 ha in Oude Ade (Zuid-Holland) tot 16 ha in Zwagermieden

(Friesland). Vooral ouderen die zich zorgen maken over biodiversiteit en de kwaliteit van het agrarisch landschap worden lid van de coöperatie. Echter, ook steeds meer jongeren worden lid. Remerie geeft aan dat Land van Ons in Nederland nog niet veel bekendheid geniet. Daarom is de coöperatie bezig om z'n naamsbekendheid te vergroten, onder meer door op verschillende locaties in Nederland grond te verwerven. De komende jaren wil de coöperatie wat betreft leden flink doorgroeien.

Om de kwaliteit van het natuurnetwerk in Nederland te versterken en te borgen is ook een biodivers 'cultuurlandschapsnetwerk' van ongeveer 300.000 ha nodig dat fungeert als buffer voor het natuurnetwerk, stelt Remerie. Land van Ons wil bijdragen aan het realiseren van dit cultuurlandschapsnetwerk. De coöperatie heeft overigens niet de ambitie om deze 300.000 ha zelf te verwerven om vervolgens te verpachten, maar ziet ook een rol weggelegd voor andere (vergelijkbare) initiatieven en partijen.

Box 3.3 Reguliere pacht vormt risico

De losse gronden van Land van Ons worden via geliberaliseerde pacht verpacht aan boeren (zie bijlage 2 voor een beschrijving van verschillende soorten pachtvormen in Nederland). Sinds 2021 verwerft Land van Ons naast losse gronden ook complete bedrijven (grond + bedrijfsgebouwen) die de coöperatie vervolgens weer verpacht aan jonge boeren (op deze manier wil Land van Ons jonge boeren helpen om aan een bedrijf te komen). Omdat het hier gaat over zowel grond als bedrijfsgebouwen (hoeve, in pachttermen) valt dit onder reguliere pacht. Dit betekent dat de pachtovereenkomst een duur van 12 jaar heeft en na deze periode automatisch wordt verlengd met 6 jaar. Dit biedt de pachter zekerheid. Echter, het nadeel is dat het voor Land van Ons als verpachter lastig is om van de pachter te wisselen, benadrukt Remerie. Deze behoefte kan bijvoorbeeld ontstaan in een situatie waar de pachter niet voldoet aan de duurzaamheidseisen die worden gesteld vanuit Land van Ons. Zodoende vormt het verpachten van een compleet bedrijf een groot risico voor Land van Ons.

Daarbij komt dat de coöperatie de leden in staat stelt om de grond die ze hebben aangekocht na twee jaar weer terug te verkopen en dus uit de coöperatie te stappen. Wanneer een groot gedeelte van de leden dit doet, moet de coöperatie ook in staat zijn om de gronden weer te verkopen. Echter, wanneer grond langjarig is verpacht in de reguliere pacht, is de economische waarde van deze grond veel lager dan wanneer de grond niet is verpacht of wordt verpacht in de geliberaliseerde pacht. Ook dit vormt een groot risico voor Land van Ons.



3.4 Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon

Tussen Rhoon, Barendrecht en Rotterdam ligt het gebied Buitenland van Rhoon. In het gebied zijn voornamelijk akkerbouwers actief. De gelijknamige gebiedscoöperatie heeft als doel om de natuur in het gebied verder te ontwikkelen onder meer door natuurinclusieve landbouw te realiseren. Dit doet de gebiedscoöperatie door landbouwgronden in eigendom van de provincie Zuid-Holland te verpachten aan boeren die bijdrage aan de ontwikkeling van de natuur in de polder.

Achtergrond en aanleiding

Ter compensatie voor de aanleg van de Tweede Maasvlakte (uitbreidingsproject van de Rotterdamse haven) werd afgesproken dat van 600 ha landbouwgrond in het Buitenland van Rhoon een zoetwater kleioermoeras zou worden gemaakt.⁷ Het Buitenland van Rhoon zou van bestemming akkerbouw naar natuur en recreatie gaan. Provincie Zuid-Holland moest dit plan uitvoeren en had hiervoor een budget van rond de 150 miljoen euro ter beschikking. Met dit geld moest de provincie de boeren in het gebied uitkopen en het moeras aanleggen.

Voor dit plan was echter weinig draagvlak onder de bewoners van het gebied, vooral onder de akkerbouwers. In 2014 is daarom op initiatief van lokale agrariërs een alternatief plan gepresenteerd: 'Levend Buitenland van Rhoon'. Het plan had als doel om hoogwaardige akkernatuur in het gebied te realiseren (Buitenland van Rhoon, 2019). Maar vanuit de Tafel van Borging (waarin overheden, maatschappelijke organisaties en Havenbedrijf Rotterdam zijn verenigd) werden door voornamelijk de natuurorganisaties zorgen geuit over het plan, omdat het plan te weinig concreet

waarborgde dat de agrariërs ook daadwerkelijk de bedrijfsvoering gingen aanpassen (Buitenland van Rhoon, 2019).

Om deze patstelling te doorbreken is op verzoek van de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland oud-minister Cees Veerman gevraagd om een verkennend onderzoek uit te voeren naar het draagvlak voor de overheidsplannen, dan wel te rapporteren over alternatieven. Op basis van zijn bevindingen concludeerde Veerman dat er vanuit een breder perspectief moest worden gekeken naar de invulling van het gebied en er een herijking plaats moest vinden tussen de doelen voor natuur, cultuurlandschap, recreatie en landbouw. Daarbij heeft Veerman uitgangspunten uit het eerdergenoemde alternatieve plan van de akkerbouwers 'Levend Buitenland van Rhoon' meegenomen in zijn advies. Daarnaast adviseerde Veerman om een coöperatie op te richten die wordt belast met het maken van een visie voor het gebied evenals de uitvoering van deze visie (Veerman, 2014).

Op basis van het advies van Cees Veerman is door de Rijksoverheid en de provincie Zuid-Holland uiteindelijk besloten om het plan van de agrariërs te omarmen, maar wel op voorwaarde dat samen met de betrokken natuurorganisaties en recreatiepartijen het plan verder wordt uitgewerkt. In dit plan moesten harde afspraken worden gemaakt en landbouw, natuur en recreatie elkaar samen gaan versterken. Dit heeft geresulteerd in een Streefbeeld (zie box 3.4).

Ook het advies van Veerman om een coöperatie op te richten is overgenomen. Deze uitvoeringsorganisatie, inmiddels bekend als Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon, is verantwoordelijk voor het realiseren van de

⁷ In totaal moet 750 ha natuur rondom Rotterdam worden aangelegd ter compensatie voor de aanleg van de tweede Maasvlakte (Provincie Zuid-Holland, 2022).

gemaakte afspraken in het Streefbeeld en verpacht door de provincie verworven gronden in het gebied aan boeren. Binnen de kaders van het streefbeeld heeft de gebiedscoöperatie de vrijheid om zelf plannen uit te

werken en uit te voeren op een manier die past in het gebied en bij de leden van de coöperatie. Gerard Doornbos, oud-voorzitter van LTO Nederland, is in 2019 aangesteld als voorzitter van de coöperatie.

Box 3.4 Streefbeeld

In 2018 is door Louis Bolk Instituut, Vereniging Nederlands Cultuurlandschap, Peter Verkade Landschapsarchitect en provincie Zuid-Holland in samenspraak met agrarische ondernemers, natuurorganisaties en recreatieondernemers, een streefbeeld opgesteld voor het Buitenland van Rhoon. In dit streefbeeld zijn de doelen die moeten worden gerealiseerd in het gebied wat betreft landbouw, natuur en recreatie opgenomen evenals hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Voor de landbouw zijn onder meer doelen opgenomen die moeten bijdragen aan verbeterde landschapskwaliteit, het herstellen en in stand houden van biodiversiteit en de totstandkoming van korte ketens (zie het [streefbeeld](#) voor een volledige beschrijving van de doelen). Daarnaast is een belangrijke doelstelling dat de boeren in het gebied een goed verdienmodel moeten hebben. Dit verdienmodel moet zodanig worden ingericht dat een bijdrage aan de bovengenoemde doelen zich vertaalt in ruimere marges voor de desbetreffende boer (Buitenland van Rhoon, 2019).

Om deze doelen te realiseren wil het Buitenland van Rhoon enerzijds een omslag naar natuur-inclusieve landbouw teweegbrengen. Anderzijds de omschakeling naar een systeem waarin boeren niet alleen worden gewaardeerd op basis van agrarisch productie maar ook voor ecosystemendiensten die zij leveren (Buitenland van Rhoon, 2019).



Figuur 3.1 Visualisatie (Streefbeeld Plus) die de ambities voor het gebied Buitenland van Rhoon schetst. Rhoon ligt ten noordwesten van het gebied, Barendrecht ten noordoosten, Rotterdam (niet zichtbaar in de visualisatie) ligt ten noorden van het gebied

Bron: Buitenland van Rhoon (2019).

Uitvoering

De landbouwgronden die de provincie Zuid-Holland heeft gekocht voor de aanleg van natuur worden ingezet om de doelen in het streefbeeld (zie box 3.4) te realiseren waarvoor de gebiedscoöperatie verantwoordelijk is. Deze gronden zijn daarom ter beschikking gesteld aan de coöperatie die deze gronden in pacht uitgeeft aan de boeren in het gebied. Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en de coöperatie. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de condities waaronder de provincie gelden en gronden ter beschikking stelt aan de gebiedscoöperatie om

de doelen in het streefbeeld te realiseren (Buitenland van Rhoon, 2019). In deze overeenkomst is ook opgenomen dat alle onroerende zaken, zoals landbouwgrond, die de provincie in het gebied verwerft automatisch ter beschikking worden gesteld aan de coöperatie, benadrukt Doornbos.

Om de gronden te kunnen pachten moeten de boeren voldoen aan bepaalde voorwaarden ten gunste van de natuur in het gebied. Zo moeten de boeren hun bouwplannen extensiveren naar 33% hakvruchten (aardappelen, bieten) en 67% maaivruchten (granen,

oliegewassen). Ook moeten er meer voorjaarsgezaaide maaivruchten, een grotere diversiteit aan bloeiende maaivruchten (peulvruchten, kruisbloemige oliegewassen) en rustgewassen als luzerne en klaver komen. Daarnaast moet ook het gebruik van chemische gewasbescherming worden teruggedrongen (Buijtenland van Rhoo, 2019). Deze maatregelen moeten bijdragen aan het herstel van bodemconditie en -kwaliteit en de natuurlijke diversiteit in het gebied vergroten (grotere variatie aan flora en fauna).

Voor het realiseren van de doelen zoals beschreven in het streefbeeld is de gebiedscoöperatie primair

verantwoordelijk. De monitoring van de doelen wordt uitgevoerd door een deskundige onafhankelijke partij (Buijtenland van Rhoo, 2019).

Het uitgeven van de gronden moet in de toekomst gebeuren op basis van een openbare inschrijving. De gebiedscoöperatie geeft voorrang aan boeren uit het gebied (RHO adviseurs, 2021). De boeren betalen een pacht prijs van 426 euro per hectare per jaar (zie paragraaf *Verdienmodel van de boer* over hoe deze pacht prijs tot stand is gekomen).

Box 3.5 Uitkopen of planschade accepteren?

Nadat de provincie de adviezen van Veerman had overgenomen moest er akkernatuur in het gebied worden gerealiseerd, met als gevolg dat de waarde van de gronden in het gebied zou dalen. Hierdoor stonden de boeren voor een keuze: uit laten kopen door de provincie of een traject van planschade⁸ accepteren. Het traject planschade bleek voor de boeren allesbehalve aantrekkelijk door de verliezen die het traject teweeg zouden brengen, benadrukt Doornbos, voorzitter van de gebiedscoöperatie.

Uiteindelijk hebben de meeste boeren in het Buijtenland van Rhoo besloten om zich uit te laten kopen. Voor een aantal boeren was dit een logische keuze omdat ze tegen de pensioengerechtigde leeftijd aanliepen een geen opvolger hadden. Een aantal andere boeren hebben hun bedrijven laten verplaatsen naar een locatie buiten het Buijtenland van Rhoo. Ook is er een gedeelte van de boeren dat zich heeft laten uitkopen om vervolgens weer gronden te pachten van provincie.

Organisatie

De gebiedscoöperatie heeft een bestuur dat bestaat uit een onafhankelijke voorzitter en drie vertegenwoordigers die respectievelijk de agrarische, natuur- en recreatiebelangen behartigen. Besluitvorming binnen de gebiedscoöperatie vindt plaats volgens het consentprincipe. Dit houdt in dat besluiten alleen worden genomen als geen van de leden een overwegend en beargumenteerd bezwaar heeft tegen het besluit. Dit moet ervoor zorgen dat leden met verschillende achtergronden en belangen met elkaar in gesprek gaan over plannen en uitvoering en zo tot een gezamenlijk besluit komen (Buijtenland van Rhoo, 2019).

Daarnaast bestaat de organisatie van de gebiedscoöperatie uit een stafbureau met een directeur/programmamanager, een officemanager, een gebiedsbeheerder en een communicatieadviseur (Buijtenland van Rhoo, 2021).

Ondernemers en organisaties (bijvoorbeeld agrarische ondernemers, natuurorganisaties en recreatiepartijen) die een actieve bijdrage leveren aan het realiseren van de doelen in het streefbeeld kunnen lid worden van de coöperatie. Ook ondernemers en organisaties buiten het gebied kunnen lid worden zolang ze van plan zijn een actieve bijdrage te leveren aan de doelstelling voor het

gebied. Particulieren kunnen geen lid worden van de coöperatie (ze kunnen zich wel aansluiten bij een van de verenigingen die lid zijn van de coöperatie). Overigens kan de coöperatie leden schrappen wanneer zij twee jaar lang geen bijdrage leveren aan de realisatie van de doelstellingen (Buijtenland van Rhoo, 2019).

De gebiedscoöperatie wordt geadviseerd door een consortium bestaande uit Louis Bolk Instituut, SOVON, Vereniging Nederlands Cultuurlandschap en WUR. Dit consortium levert inhoudelijke deskundigheid op het gebied van landbouw en natuur.

Verdienmodel van de boer

In en rondom het Buijtenland van Rhoo ligt de gemiddelde pacht prijs van landbouwgrond rond de 900 euro per hectare, aldus Doornbos. Omdat er voorwaarden zijn verbonden aan de gronden die de gebiedscoöperatie verpacht namens provincie Zuid-Holland (zie paragraaf *Uitvoering*) die resulteren in hogere kosten heeft de gebiedscoöperatie de pacht laten herberekenen door adviesbureau Delphy. Delphy heeft drie verschillende scenario's berekend waarbij rekening is gehouden met opbrengsten uit de teelt van gewassen en GLB-subsidies, vaste kosten zoals energie, arbeid en werk door derden, rente, etc.). Als referentie voor de scenario's is gekozen

⁸ Planschade is vermogens- of inkomensschade die ontstaat na wijzingen van de planologie.

voor een standaard akkerbouwbedrijf van 74 ha met een 1 op 4 bouwplan voor aardappelen (Delphy, 2020).

In een van de onderzochte scenario's wordt het bouwplan ten opzichte van het boven genoemde standaard akkerbouwbedrijf geëxtensiverd naar 33% hakvruchten (aardappels, bieten) en 50% bloeiende maaigewassen (bruine bonen, vlas, luzerne/klaver). In totaal bestaat het bouwplan uit dus 33% hakvruchten en 67% maaigewassen, waarvan een gedeelte bloeiende maaigewassen zijn. Op basis van dit bouwplan, stelt Delphy, is een pachtprijs van 426 euro per hectare het meest gunstig. Deze pachtprijs is dus minder dan de helft van de gemiddelde pachtprijs in het gebied (Delphy, 2020). De pachtprijs berekend door Delphy moet een boer in staat stellen om de bedrijfsvoering zo veel mogelijk te verduurzamen zonder dat dit ten koste gaat van het verdienmodel, geeft Doornbos aan. Doornbos voegt daaraan toe dat 'als jij de hoofdprijs moet betalen aan pacht, dan ga je zo weinig mogelijk doen aan duurzaamheid want dat kan je je niet veroorloven'.

Stand van zaken en toekomst

Op termijn wil de gebiedscoöperatie in het zuidelijk deel het Buijtenland van Rhoon drie akkerbouwbedrijven

realiseren met alle drie een omvang van rond de 130 ha. Adviesbureau Delphy heeft berekend dat deze omvang in combinatie met een pachtprijs van 426 euro en aan de pacht gestelde voorwaarden vanuit het streefbeeld de boer in staat stelt om een goed verdienmodel over te houden. De realisatie van deze bedrijven laat nog wel op zich wachten mede omdat de boeren en/of grondbezitter die hun gronden aan de provincie Zuid-Holland hebben verkocht recht hebben op een periode van voortgezet gebruik na de verkoop, waardoor de gebiedscoöperatie niet direct de gronden kan gebruiken, aldus Doornbos. Daarnaast vinden er ook nog gesprekken met de provincie plaats over de exacte invulling van dit plan.

Daarnaast experimenteert de gebiedscoöperatie momenteel met korte ketens. Dit gebeurt in samenwerking met onder meer plaatselijke bakkers en bierbrouwers. Buijtenland voor Rhoon leent zich goed voor een korte ketenaanpak vanwege de verstedelijking rondom het gebied. Doornbos hoopt dat de Gebiedscoöperatie Buijtenland van Rhoon een voorbeeld kan zijn voor vergelijkbare initiatieven.



4. Food for thought

De hiervoor beschreven initiatieven hebben de potentie om een bijdrage te leveren in het extensiveringsvraagstuk rondom de grondgebonden melkveehouderij. Een belangrijke vraag is of deze nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor grond in de praktijk de fundamentele problemen in de grondmarkt kunnen verhelpen, die tot nu toe een belemmering vormen om te extensiveren. De hoge prijzen van landbouwgrond en het beperkte aanbod van grond op zowel de vrije markt als in de pacht zijn het gevolg van een structureel lager aantal aanbieders dan vragers. De initiatieven die in deze notitie aan bod komen bieden geen evidente oplossing voor de schaarste in aanbod en, mede als gevolg hiervan, zijn nu nog te klein van schaal om de sterke kapitaaldruk op grond en de daaraan gekoppelde drang tot intensivering van de landbouw te doorbreken. Mogelijk is er wel een rol weggelegd voor deze initiatieven in de realisatie van landschapsgrond of de opkoopregeling gefinancierd vanuit het Stikstofonds. Hiermee kan het proces van extensivering, omschakeling, innovatie en verplaatsing binnen de landbouw worden gefaciliteerd.

In dit hoofdstuk worden de hierboven beschreven kansen en belemmeringen voor de succesvolle uitvoering van deze initiatieven verder toegelicht. Hierbij worden de vijf punten, die ook werden gebruikt voor de beschrijving van de verschillende initiatieven, als kader gebruikt.

Achtergrond en aanleiding

Zowel de grondmarkt als de pachtmarkt voldoen niet aan de voorwaarden voor een (economisch) goed functionerende markt onder volledige mededinging (Silvis en Voskuilen, 2018). Een goed functionerende markt

biedt immers: veel vragers en veel aanbieders, een homogeen product, volledige informatie (transparantie) en vrije toe- en uittreding.

De markt voor landbouwgrond lijdt vooral onder het feit dat de eigenaren van grond – de aanbieders op de grond- en pachtmarkt – een sterke machtspositie hebben. Dit ondanks het feit dat het aantal agrariërs, en daarmee ook het aantal vragers op de grondmarkt, in de loop der jaren fors is afgenomen. De grondmarkt is een sterk lokaal georiënteerde markt. Voor melkveebedrijven zijn onder andere beweidingsmogelijkheden belangrijk, zodat de kavels bij voorkeur in de buurt van de bedrijfsvestiging liggen. Grond is een sterk heterogeen product. Een aanbieder van grond kan doorgaans uit meer kopers kiezen, terwijl er voor een koper maar een beperkt aantal percelen in de markt is. In bepaalde gebieden is grond schaars door een grote vraag naar grond voor bedrijfsuitbreiding, wat de lokale prijs sterk kan opdrijven.

Mede als gevolg van de schaarste van landbouwgrond zijn de pachtprijzen (in absolute termen) ook sterk gestegen. De gemiddelde reguliere pachtprijs in Nederland is gestegen van 230 euro in 1990 tot 590 euro per ha in 2020. Om de ontwikkeling in de tijd beter vergelijkbaar te maken moeten de pachtopbrengsten worden gedeeld door de grondprijs per hectare.⁹ De relatieve pachtopbrengsten liggen in de periode 2001-2016 gemiddeld op 2,6% per jaar. In de jaren 2017-2020 dalen de opbrengsten echter sterk van 2,6% in 2017 tot 1,5% in 2020 (Silvis en Voskuilen, 2022).

⁹ De grondprijs per ha is verlaagd aan de hand van de normwaardering van verpachte grond volgens de Belastingdienst.

In het recente coalitieakkoord (VVD, D66, CDA, ChristenUnie, 2021) zet het kabinet sterk in op de extensivering van de grondgebonden landbouw en de omschakeling naar kringlooplandbouw. Een van de middelen die zij hiervoor inzet is het instrument van 'landschapsground' en de opkoop van grond middels de grondbank, gefinancierd vanuit het Stikstoffonds. Alhoewel een exacte definitie van landschapsground op dit moment nog niet beschikbaar is, is al wel duidelijk dat dit een herbesteding van cultuurgrond betreft, meer gericht op extensief-beheerde of natuurinclusieve landbouw. In het coalitieakkoord wordt gesproken over de herbesteding van circa 200.000 ha naar landschapsground, oftewel 10% van het totale areaal cultuurgrond. De ambities van Aardpeer, Grondcoöperatie Rijkdom, Land van Ons en Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooen sluiten dan ook goed aan bij deze doelstelling van de overheid.

Uitvoering

De initiatieven die in deze notitie aan bod komen lijken een oplossing te bieden voor de sterk stijgende prijzen van landbouwgrond door de financieringslasten voor boeren te reduceren. Dit lost echter het fundamentele probleem van de beperkte beschikbaarheid van grond in de (lokale) markt niet op. De beperkte beschikbaarheid van grond kan extensivering van de bedrijfsvoering dus alsnog in de weg staan, ook al zijn er voldoende financiële middelen voor de aankoop van extra landbouwgrond beschikbaar. Mogelijkheden om de schaarste aan landbouwgrond te verminderen zijn overigens ook zeer beperkt. Om dit te realiseren moet of het areaal cultuurgrond worden vergroot of de toe- en uittreding op de grondmarkt worden bevorderd, bijvoorbeeld door agrariërs aan te moedigen om eerder te stoppen met het bedrijf. De verwachting is juist dat het areaal cultuurgrond in de toekomst verder zal dalen ten gunste van bijvoorbeeld natuur en woningbouw.

De initiatieven lijken de bal, als het gaat om de beschikbaarheid van grond, dan ook door te spelen. Zo stelt Aardpeer als voorwaarde dat de boer naast een bedrijfsplan ook concreet landbouwgrond op het oog heeft die te koop is en waarvan de boer pachter wil worden. Ook bij Grondcoöperatie Rijkdom ligt het initiatief van de verwerving van grond bij de agrariër zelf. De schaarste van landbouwgrond kan mogelijk zelfs worden verergerd door de inmenging van de initiatieven op de grondmarkt. Als zij inderdaad in staat zijn om de grondlasten voor boeren te reduceren, zal de vraag naar grond, naar alle waarschijnlijkheid, alleen maar verder stijgen. Hiermee zal de prijs van landbouwgrond waarschijnlijk ook verder stijgen, wat de druk om het bedrijf verder te intensiveren juist zal versterken voor boeren die buiten deze initiatieven vallen. Voor Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooen geldt dit probleem overigens niet. Het grondgebied dat zal worden verduurzaamd is vooraf vastgesteld en wordt door

de provincie Zuid-Holland ter beschikking gesteld aan de coöperatie. Het betreft hier slechts een relatief klein areaal, verdere uitbreiding is niet de doelstelling van de coöperatie.

In alle initiatieven worden voorwaarden gesteld aan de inrichting en het beheer van de ter beschikking gestelde grond. Dit is ook een noodzakelijke voorwaarde om de doelstellingen van extensivering en duurzame productie te realiseren. Deze voorwaarden rondom het gebruik van grond zijn door de initiatieven nu veelal nog te breed geformuleerd. Grondcoöperatie Rijkdom stelt als uitgangspunt bij het opstellen van het plan een gebiedsgerichte aanpak en het vinden van balans tussen ecologie en economie. Aardpeer (2021a) richt zich op het 'duurzaam beheer van de bodem zonder chemische middelen, het vergroten van biodiversiteit, het herstel van de balans tussen natuur en landbouw.' Land van Ons legt de nadruk op de bevordering van biodiversiteit, box 3.2 geeft een aantal concrete voorbeelden van activiteiten die hieraan bij kunnen dragen. Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooen heeft als doel gesteld dat deelnemers bijdragen aan verbeterde landschapskwaliteit en het herstel en in stand houden van biodiversiteit (zie box 3.4).

Deze activiteiten hebben een sterke overlap met de doelstellingen in de eco-regeling en het Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb). De regelingen belonen boeren onder andere voor het in stand houden van langjarig grasland, biologische bestrijding maar ook de inzet van niet-productieve landbouwgrond. Deze subsidies kunnen het inkomen van de agrariërs die deelnemen aan de initiatieven aanvullen, hiermee wordt de extensievere bewerking van landbouwgrond economisch ook aantrekkelijker.

Duurzame Zuivelketen streeft naar grondgebondenheid, mede op basis van het advies van de Commissie Grondgebondenheid wordt hierbij gebruik gemaakt van de definitie van het aandeel eiwit van eigen bedrijf. Er zijn voor een melkveehouderij meerdere mogelijkheden om deze doelstelling te realiseren. Het verwerven van extra grond is één van die mogelijkheden. Duurzame Zuivelketen is gericht op de brede melkveehouderij. Dit zijn vooral gangbare melkveebedrijven aangezien het aandeel biologische bedrijven (circa 3%) relatief klein is. Dit betekent dat twee van de beschreven initiatieven niet goed aansluiten, omdat ze eisen stellen die overeenkomen met een biologische bedrijfsvoering waar deze bedrijven niet aan voldoen. De initiatieven zouden wel kunnen passen in de situatie dat een bedrijf wil omschakelen van gangbaar naar biologisch.

Organisatie

De gestelde beheervoorwaarden moeten echter wel worden gehandhaafd. Als grondbeheer en bedrijfsplannen niet kunnen worden gegarandeerd of afgedwongen door

de verpachter zijn dit soort groene initiatieven gedoemd om te mislukken. De vraag rijst dan ook, wat zijn de consequenties als de boer zich niet aan deze afspraken houdt? Aardpeer spreekt over de mogelijkheid van het opleggen van een boete of zelfs het opzeggen van de overeenkomst bij het niet nakomen van de afspraken. Onder de erfpachtconstructie, die Aardpeer ook gebruikt, wordt de pachter aanmerkelijk minder in bescherming genomen dan in het geval van de reguliere pacht.¹⁰ De afspraken in de pachtcontracten zijn doorgaans bindend. Grondcoöperatie Rijkdom spreekt over het vastleggen van het inrichtings- en beheersplan in een notariële acte, met sancties in het geval de boer de afspraken niet nakomt. Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhon heeft concrete afspraken gemaakt over het bouwplan en de condities waaronder de provincie gelden en gronden ter beschikking stelt aan de gebiedscoöperatie om de duurzaamheidsdoelen te realiseren.

Bij de handhaving moet duidelijk worden vastgelegd welke (onafhankelijke) partij evalueert of de afspraken worden nageleefd en welk juridisch pad wordt bewandeld om de boete af te dwingen of de overeenkomst te ontbinden. Zo wordt de monitoring van de doelen voor Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhon uitgevoerd door een deskundige onafhankelijke partij. Daarnaast wordt idealiter vooraf vastgesteld welke kosten zijn verbonden aan de evaluatie van de bedrijfsvoering, een raming gemaakt van de potentiële juridische kosten in het geval van een geschil tussen de coöperatie en agrariër en bepaald door wie deze kosten moeten worden gedragen.

Daarnaast is het essentieel dat er, bij het opstellen van het beheerplan, oog is voor het lange termijnperspectief van de agrariër. Voor de boer is het van belang om lange termijn afspraken te maken over de bewerking en het beheer van de grond. Dit beschermt het economisch belang van de boer, maakt het mogelijk om langdurig te investering in kapitaal, personeel of kennis en biedt een belangrijke prikkel voor de boer om de landbouwgrond niet te laten degraderen. Afspraken over het gebruik van de grond worden dus idealiter voor een langere periode gemaakt en tussentijds alleen aangepast als daar een zwaarwegende reden voor is.

Verdienmodel van de boer

Gegeven de additionele voorwaarden op de pacht (of gedeeld eigendom) vastgelegd in deze initiatieven, is het noodzakelijk dat de gevraagde pachtprizen lager liggen dan prijzen geobserveerd voor informele pacht in de vrije markt – gecorrigeerd voor eventuele vergoedingen uit bijvoorbeeld eco-regelingen of het ANLb – of zelfs voor reguliere pacht zoals vastgelegd in de pachtnormen. De initiatieven lijken nog slechts beperkt concrete richtlijnen

voor de pachtprizen te hebben gepubliceerd, met de mogelijke uitzondering van de Grondcoöperatie Rijkdom en Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhon. Zo schrijft Aardpeer: '[d]e pachtprijs is gebaseerd op het voortbrengend vermogen van de grond binnen een natuurvriendelijke landbouwmethode.' De pachtnormen zijn echter ook gebaseerd op de (gerealiseerde) grondbeloning in de vijf jaar voor de peildatum. Gegeven dat extensivering leidt tot een lagere grondopbrengst is het aannemelijk dat de pachtopbrengsten bij Aardpeer, uitgedrukt als percentage van de grondprijs per ha, dus lager liggen dan 2,6% of zelfs lager dan de recent gemeten ondergrens van 1,5% voor de reguliere pacht. Bij Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhon betalen boeren een pachtprijs van 426 euro per hectare per jaar. Grondcoöperatie Rijkdom stelt dat de investeerder een vergoeding van 1% krijgt op het geïnvesteerde vermogen. Deze vergoeding ligt hiermee ruim onder de pachtnormen. Bij een stijgende grondprijs neemt het verschil tussen de grondbeloning van Grondcoöperatie Rijkdom en de pachtnormen zelfs nog verder toe, aangezien het geïnvesteerde vermogen ongewijzigd blijft in de tijd. Land van Ons stelt dat de maximale pachtprijs op 1% van de economische grondwaarde ligt. Ook hier ligt dit prijsplafond dus ruim onder de gemiddelde prijs van andere pachtvormen.

Stand van zaken en toekomst

Gezien de ambitie om de pachtprizen voor boeren te drukken is het niet verrassend dat het rendement voor investeerders in deze initiatieven beperkt zal zijn. Zoals hierboven ook besproken, biedt Grondcoöperatie Rijkdom investeerders een direct rendement van 1% aan plus de eventuele waardeinstijging van landbouwgrond (indirect rendement). Land van Ons biedt een bijzonder bescheiden (direct) rendement van 0,1% tot 0,3%, en dan alleen voor grotere investeerders. Investeerders profiteren in het initiatief van Land van Ons echter ook van de opbrengsten als gevolg van mogelijke waardeinstijging van landbouwgrond. Het directe rendement ligt in deze initiatieven dus laag en het indirecte rendement is onzeker en vormt daarmee een risico voor de investeerder. In de afgelopen 3 decennia lag het gemiddelde (totale) rendement op regulier verpachte grond op circa 7% (Silvis en Voskuilen, 2022). De stijgende rente op de kapitaalmarkt drijft de rendementsverwachtingen van investeerders naar verwachting de komende periode alleen nog maar verder op. De rente op, haast risicovrije, Nederlandse 10-jaarsstaatsobligaties is per september 2022 al boven de 2% uitgekomen. Als de initiatieven niet in staat zijn om een rendement aan te bieden dat de rente op staatsobligaties (ruimschoots) overschrijdt, is het onwaarschijnlijk dat ze een breed publiek aan kunnen spreken met dit product. Er bestaat echter een bepaalde

¹⁰ Voor nieuwe pacht wordt er nog zelden reguliere pacht aangegaan, er wordt voornamelijk gekozen voor kortlopende informele pacht. Voor langlopende pacht wordt er vaak gekozen voor een erfpachtconstructie omdat deze niet gebonden is aan de

'dwingende' regels van de Pachtwet maar het 'regelend' zakelijk recht. Het aandeel erfpacht groeit de laatste tijd, net als kortlopende informele pacht, maar vormt nog steeds maar een klein deel van het totale verpachte areaal (zie [Agrimatie](#), 2021)

groep investeerders die minder waarde hecht aan het financieel rendement en juist de maatschappelijke- en duurzaamheidsdoelstellingen die deze initiatieven nastreven hoog waarderen. Het is alleen lastig te bepalen hoe omvangrijk deze groep zal zijn.

De omvang van deze initiatieven is momenteel nog zeer beperkt. Het aantal hectares onder beheer, zeker als er alleen naar melkveehouders wordt gekeken, is een bijzonder klein gedeelte van het totale areaal bouw- of

grasland. De vraag is of deze initiatieven zijn op te schalen, zeker gezien de aandachtspunten die hierboven zijn aangekaart: beschikbaarheid grond, handhaving pachtovereenkomsten, beperkt rendement investeerders, maar ook de nu nog sterk informele bestuursstructuur van in het bijzonder Land van Ons. De uitgesproken ambities voor grootschalige uitbreiding van Aardpeer en Land van Ons zijn lovenswaardig maar, gegeven de beperkingen op de markt, misschien niet realistisch.

Tabel 4.1 *Vergelijking initiatieven. Ter vergelijking zijn gebruiksvormen zoals eigendom en pacht ook meegenomen in deze overzichtstabel (gedeeltelijk gebaseerd op van Boxtel en Kasper, 2020). Zie bijlage 2 voor een beschrijving van de verschillende pachtvormen beschreven in deze tabel.*

	Gebruiksvorm	Waarvoor	Lengte contracten	Voordelen	Nadelen
Verkennde initiatieven	Aardpeer (pacht)	Grond	30 jaar (erfpacht)	<ul style="list-style-type: none"> - Langdurige erfpachtcontracten (30 jaar) - Aandacht voor duurzaamheid in pachtcontract - Lagere pachtprijs dan gemiddeld 	<ul style="list-style-type: none"> - Extra inspanning: communicatie vereist met burgers die obligaties hebben gekocht
	Grondcoöperatie Rijkdom (boer 50% eigenaar)	Grond	Tot verkoop	<ul style="list-style-type: none"> - De grond blijft voor 50% in eigendom van de boer - Aandacht voor duurzaamheid in overeenkomst met investeerder 	<ul style="list-style-type: none"> - Niet volledige zeggenschap over gebruik grond
	Land van Ons (pacht)	Grond	Maximaal 6 jaar (geliberaliseerde pacht) (Land van Ons, 2021)	<ul style="list-style-type: none"> - Aandacht voor duurzaamheid in pachtcontract - Lagere pachtprijs dan gemiddeld 	<ul style="list-style-type: none"> - Extra inspanning: communicatie vereist met percelenteam
	Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooen (pacht)	Grond	1 of 2 jarige contracten. De bedoeling is om de komende jaren over te stappen op langdurige contracten	<ul style="list-style-type: none"> - Aandacht voor duurzaamheid in pachtcontract - Lagere pachtprijs dan gemiddeld 	<ul style="list-style-type: none"> - Contracten nu nog van korte duur (1-2 jaar). De komende jaren wil het initiatief overstappen op langjarige contracten
Eigendom	Zelf eigenaar	Grond, hoeve	Tot verkoop	<ul style="list-style-type: none"> - Volledig zeggenschap bij eigenaar binnen de grenzen van het bestemmingsplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk hoge kosten die je terug moet verdienen in je exploitatie
Pacht	Reguliere pacht	Grond, hoeve	6 jaar voor grond, en 12 jaar voor hoeves. Automatisch verlengd met zes jaar (continuatierecht)	<ul style="list-style-type: none"> - Voorkeursrecht voor pachter bij verkoop - Mogelijk om indeplaatsstelling of medepacht te vorderen - Prijsregulering 	<ul style="list-style-type: none"> - Prijs kan schommelen per jaar van wege pachtnormen - Niet door te verkopen
	Geliberaliseerde pacht (korter dan 6 jaar)	Losse grond	Korten dan 6 jaar	<ul style="list-style-type: none"> - Geen prijsregulering (kan goedkoop zijn) 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen prijsregulering (kan duur zijn) - Geen indeplaatsstelling of medepacht - Kortere contracten - Stopt bij einde contact (niet automatisch verlengd)
	Geliberaliseerde pacht	Losse grond	Langer dan 6 jaar	<ul style="list-style-type: none"> - Prijsregulering 	<ul style="list-style-type: none"> - Prijsregulering - Geen indeplaatsstelling of medepacht - Kortere contracten - Stopt bij einde (niet automatisch verlengd)
Erfpacht	Erfpacht	Grond en/of gebouwen	Langer dan 26 jaar	<ul style="list-style-type: none"> - Langetermijncontracten - Kan doorverkocht worden - Te gebruiken als onderpand bij (bank)leningen - Beperkt aantal dwingende facultatieve bepalingen vanuit de wet - Veel vrijheid in voorwaarden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Notariële akte nodig - Vaak insteek, een vergoeding van 30% van de aankoopwaarde - Jaarlijks canon over gefinancierde waarde

Dankbetuiging

We willen graag de respondenten bedanken voor hun medewerking aan dit onderzoek. Ook willen we Petra Berkhout, Senior Scientist bij Wageningen Economic Research, bedanken voor de grondige review.

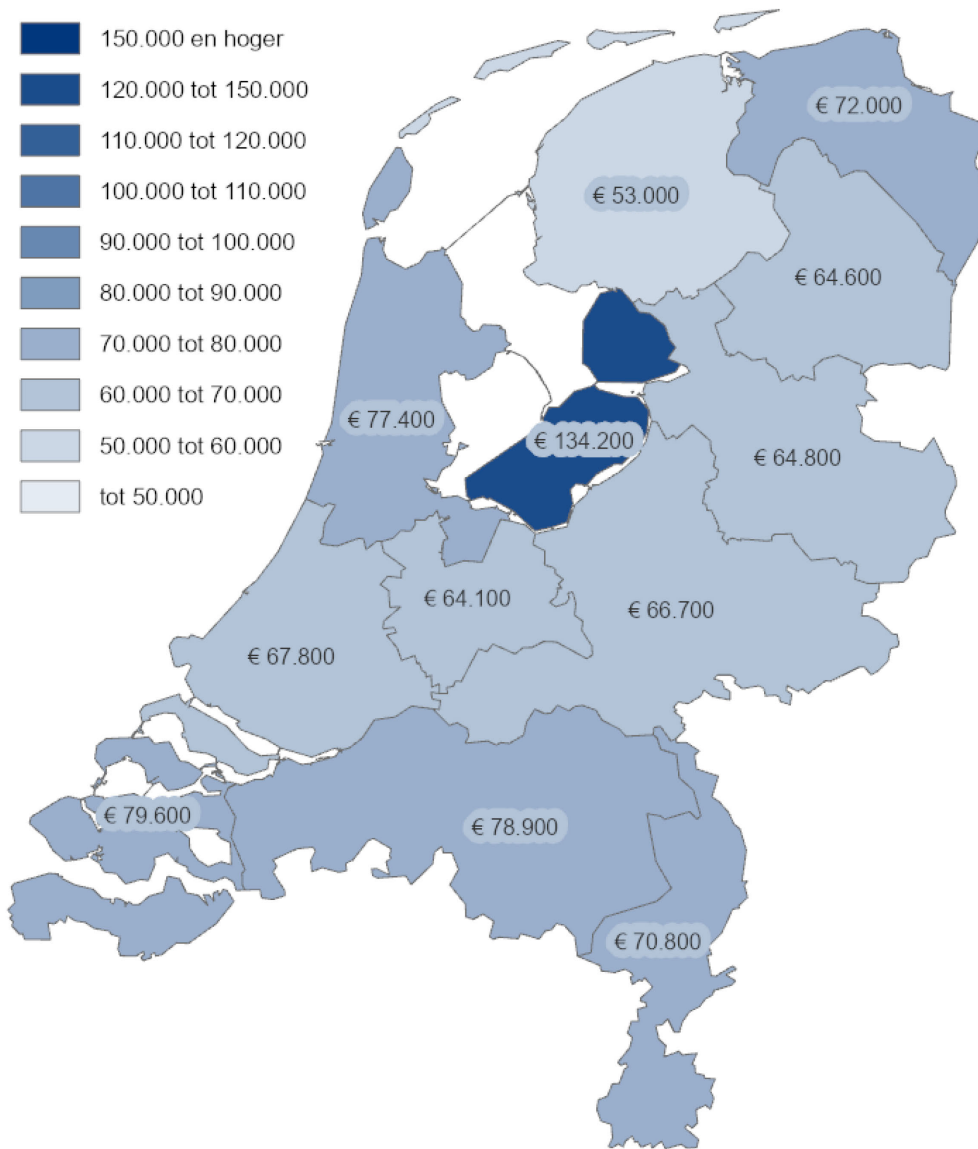
Deze studie is uitgevoerd in kader van de publiek-private samenwerking (PPS) *Toekomstbestendige en Verantwoorde Zuivelsector* gefinancierd door ZuivelNL en het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Binnen deze PPS wordt onderzoek uitgevoerd om het samenwerkingsverband *Duurzame Zuivelketen* te ondersteunen in de realisatie van hun duurzaamheidsdoelen voor 2030.

5. Bronnen en literatuur

- Agrimatie, 2021. Verschuiving pachtvormen. Wageningen University & Research.
<https://www.agrimatie.nl/ThemaResultaat.aspx?subpubID=2232&themaID=3588&indicatorID=7557>
- Aardpeer, 2021a. Aardpeer samen voor grond. <https://aardpeer.nl/>
- Aardpeer, 2021b. Aardpeer haalt 7,2 miljoen euro op voor aankoop van grond voor natuurvriendelijke landbouw. 23 juli. <https://aardpeer.nl/aardpeer-haalt-72-miljoen-euro-op-voor-aankoop-van-grond-voor-natuurvriendelijke-landbouw/>
- Aardpeer, 2022a. Aardpeer-boer worden. <https://aardpeer.nl/aardpeer-boer-worden/>
- Aardpeer, 2022b. Aardpeer, Samen voor Grond haalt 2,9 miljoen euro op voor aankoop van grond voor vijf natuurvriendelijke landbouwbedrijven. 28 maart. <https://aardpeer.nl/aardpeer-samen-voor-grond-haalt-2-9-miljoen-euro-op/>
- Beldman, A., Benus, M., Brummelhuis, A. ten, Ellen, H., Hoste, R., Horne, P. van, Koning, K. de, Vermeer, H., 2022. Op weg naar een duurzamere veehouderij. Maatregelen en stimulansen in de melkvee-, varkens-, en pluimveehouderij van 1980 tot 2020. Wageningen, Wageningen Economic Research, 2022-012.
- Boon, V. van de, 2021. Coöperatie voor natuurvriendelijk boeren mikt op meer grote geldgevers. *Financieel Dagblad*. 1 juni. <https://fd.nl/economie-politiek/1385742/cooperatie-voor-natuurvriendelijk-boeren-mikt-op-meer-grote-geldgevers-lbf1caczhXOO>
- Boxtel, M. van, Kasper, L., 2020. Toegang tot land voor duurzame landbouwbedrijven: Pacht, erfpacht en andere vormen van grond gebruiken zonder te kopen. Wageningen University & Research.
- Buitenland van Rhoo, 2019. Streefbeeld. Louis Bolk Instituut, Vereniging Nederlands Cultuurlandschap, Peter Verkade Landschaparchitect, Provincie Zuid-Holland.
<https://www.louisbolk.nl/sites/default/files/publication/pdf/streefbeeld.pdf>
- Buitenland van Rhoo, 2021. Jaarplan 2021 Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoo. <https://www.buitenland-van-rhoo.nl/wp-content/uploads/sites/96/2021/01/jaarplan-2021-definitief-website.pdf>
- VVD, D66, CDA, ChristenUnie, 2021. Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst – Coalitieakkoord 2021-2025. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-f3cb0d9c-878b-4608-9f6a-8a2f6e24a410/1/pdf/coalitieakkoord-2021-2025.pdf>
- Commissie Grondgebondenheid, 2018. Grondgebondenheid als basis voor een toekomstbestendige melkveehouderij.
- Delphy, 2020. Pachtbepaling Buitenland van Rhoo.
- Duurzame Zuivelketen, 2019. Duurzame Zuivelketen: Duurzaamheidsdoelen Zuivelsector 2030. Duurzame Zuivelketen. <https://www.duurzamezuivelketen.nl/resources/uploads/2019/09/4822293-NZO-Document-DZK-Nieuwe-doelen-v3-WEB.pdf>
- Duurzame Zuivelketen, 2022. Grondgebonden melkveehouderij. Duurzame Zuivelketen. <https://www.duurzamezuivelketen.nl/themas/grondgebonden-melkveehouderij/>
- Eweg, A.Y., Beldman, A.C.G., Jellema A., 2022. Verdienmodellen als randvoorwaarde voor realiseren doelen Duurzame Zuivelketen. Wageningen, Wageningen Economic Research.
- Grondcoöperatie Rijkdom, 2022. Grondcoöperatie Rijkdom – Samen voor een rijk landschap!
<https://www.rijkdomvanhetland.nl/>
- Hoeven, J. van de, 2021. Hoe een nieuwe beweging meer grond gezond maakt. *De Kleur van Geld*, Triodos Bank.
<https://dekleurvangeld.nl/artikelen/2021/hoe-de-nieuwe-beweging-aardpeer-meer-grond-gezond-maakt>

-
- Kadaster, 2022. *Kwartaalbericht agrarische grondmarkt, 2022 – 1^e kwartaal*. [https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2022-1e-kwartaal#:~:text=Provinciaal%20overzicht&text=De%20gemiddelde%20agrarisches%20grondprijs%20loopt,79.600%20per%20ha%20\(Zeeland\)](https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2022-1e-kwartaal#:~:text=Provinciaal%20overzicht&text=De%20gemiddelde%20agrarisches%20grondprijs%20loopt,79.600%20per%20ha%20(Zeeland)).
- Klimaatakkoord, 2019. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-7f383713-bf88-451d-a652-fbd0b1254c06/1/pdf/klimaatakkoord.pdf>
- Land van Ons, 2021. Hoe zien een pachtcontract van Land van Ons eruit? <https://landvanons.nl/pachtcontract/>
- Land van Ons, 2022a. Land van Ons: Draag bij aan herstel van landschap en biodiversiteit. <https://landvanons.nl/>
- Land van Ons, 2022b. Jaarverslag 2021. <https://landvanons.nl/jaarverslag/>
- Land van Ons, 2022c. Een coöperatie met jou als deelnemer. <https://landvanons.nl/zo-werkt-het/>
- LNV, 2018. Landbouw, natuur en voedsel: waardevol en verbonden. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/beleidsnota-s/2018/09/08/visie-landbouw-natuur-en-voedsel-waardevol-en-verbonden>
- Provincie Zuid-Holland, 2022. Buitenland van Rhoon. <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/natuur-landschap/projecten-rijke/groen-index/groenprojecten/buitenland-rhoon/>
- RHO adviseurs, 2021. Ontwerp bestemmingsplan Buitenland van Rhoon. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-ONT1/t_NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-ONT1.html
- RVO, 2015a. Voorwaarden voor reguliere pacht. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/reguliere-pacht>
- RVO, 2015b. Over de grondkamer. Rijksdienst voor ondernemend Nederland. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/grondkamers>
- RVO, 2015c. Voorwaarden voor teelpacht. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/teelpacht>
- RVO, 2015d. Voorwaarden voor geliberaliseerde pacht. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/geliberaliseerde-pacht>
- RVO, 2020. Voorkeursrecht en taxatie pacht. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/voorkeursrecht-taxatie>
- Silvis, H., Voskuilen, M., 2018. Economie van de pacht. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2018-082. <https://edepot.wur.nl/460704>
- Silvis, H., Voskuilen, M. 2020. Hoge grondprijs hoeft verduurzaming landbouw niet in de weg te staan. Economisch Statistisch Berichten (ESB).
- Silvis, H., Voskuilen, M., 2022. Rendement regulier verpachte landbouwgrond, 1990-2020. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2022-079. <https://doi.org/10.18174/574096>
- Stichting BD Grondbeheer, 2021. Nieuwsbericht 2021 winter. <https://www.bdgrondbeheer.nl/sites/www.bdgrondbeheer.nl/files/Nieuwsbrief%202021%20winter%20def%20zonder.pdf>
- Veerman, C.P., 2014. Behoud de polder van het Buitenland van Rhoon. <https://edepot.wur.nl/305603>
- VVD, D66, CDA, ChristenUnie, 2021. Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst – Coalitieakkoord 2021-2025. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-f3cb0d9c-878b-4608-9f6a-8a2f6e24a410/1/pdf/coalitieakkoord-2021-2025.pdf>
- Wouda, T., 2022. Pieter van de Valk: 'Boer en investeerder waarderen samen grond op'. *Nieuwe Oogst*. 28 april. <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2022/04/28/pieter-van-der-vaik-boer-en-investeerder-waarderen-samen-grond-op>
-

Bijlage 1 Agrarische grondprijs per provincie



Figuur B1.1 Gemiddelde prijs (euro/ha) voor landbouwgrond per provincie, eerste kwartaal 2022
Bron: Kadaster (2022).

Bijlage 2 Pacht en erfpacht

Pacht

Pacht is een persoonlijk recht op grond en gebouwen voor gebruik van bedrijfsmatige landbouw. Wanneer iemand grond en/of gebouwen huurt voor bedrijfsmatige landbouw heet dit pacht. Er zijn verschillende rechten en plichten wat betreft pacht (pachtrecht) die bescherming geven aan de verpachter en pachter (Van Boxtel en Kasper, 2020). Er zijn verschillende vormen van pacht, zoals reguliere pacht en geliberaliseerde pacht, die in deze bijlage worden beschreven. Tabel B2.1 geeft weer hoeveel landbouwgrond in Nederland wordt verpacht.

Reguliere pacht

Reguliere pacht is een overeenkomst voor los land en hoeses. De duur van een reguliere pachtovereenkomst is langer dan 6 jaar voor los land en 12 jaar voor hoeses. Voor een kortere pachtduur is goedkeuring van de grondkamer nodig (RVO, 2015a).¹¹ Reguliere pacht wordt automatisch verlengd met 6 jaar (continuatierecht).¹² De pacht stopt niet wanneer de pachter overlijdt. Hetzelfde geldt wanneer de pachter 65 jaar wordt. Een pachter kan bij de pachtkamer indeplaatsstelling of medepacht vorderen voor de echtgenoot of geregisterde partner, bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of pleegkinderen van de pachter. Wanneer de pachter veranderingen en toevoegingen heeft aangebracht aan het gepachte land of hoeve is de verpachter verplicht een vergoeding te betalen (melioratierecht) (Silvis en Voskuilen, 2018). Wanneer een verpachter grond of gebouwen (of een gedeelte hiervan) wil verkopen geldt het voorkeursrecht. Dit houdt in dat de pachter de eerste kans krijgt op de grond of gebouwen te kopen. Het voorkeursrecht geldt alleen bij reguliere pacht (RVO, 2020). Het is mogelijk het voorkeursrecht te passeren als de kopende partij kan aantonen dat deze niet eigen gebruik zal nemen. Bij verkoop gaan de rechten en plichten van der verpachter over naar de nieuwe eigenaar (Silvis en Voskuilen, 2018).

Teelpacht

Teelpacht is een overeenkomst voor los land voor een periode van één of twee jaar en kan alleen worden afgesloten voor een- en tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling nodig is. De pachtprijs is vrij. De overeenkomst stopt vanzelf op de daarvoor afgesproken datum. Automatische verlenging is niet mogelijk. Indeplaatsstelling en het voorkeursrecht gelden niet (RVO, 2015c).

Natuurpacht

Natuurpacht is een overeenkomst voor land dat in een reservaat ligt. De looptijd is 6 jaar voor los land en een hoeve. De pacht wordt automatisch verlengd met 6 jaar (continuatierecht). Daarnaast eindigt de pacht niet bij overlijden en kan de pachter indeplaatsstelling of medepacht vorderen en is ook het voorkeursrecht van toepassing. In de pachtovereenkomst zijn bijzondere verplichtingen in de pachtovereenkomst opgenomen om de natuur- en landschapswaarden in stand te houden of te ontwikkelen. Hiervoor kan de pachter een beheersvergoeding aanvragen (Silvis en Voskuilen, 2018).

Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht is een overeenkomst voor los land¹³ (deze pachtvorm is alleen af te sluiten voor los land). Omdat er nauwelijks wettelijke bepalingen gelden is deze pachtvorm flexibeler dan reguliere pacht. Bij een looptijd van 6 jaar of korter bepaalt de verpachter zelf de pachtprijs. Wanneer de pacht langer dan 6 jaar duurt zijn de pachtnormen (de hoogst toelaatbare pacht prijzen) van toepassing (Silvis en Voskuilen, 2018). Deze worden jaarlijks aangepast. De pachtovereenkomst stop vanzelf (er is geen automatische vernieuwing). Daarnaast kan een pachter niet vragen om een indeplaatsstelling en geldt ook het voorkeursrecht, zoals als wel het geval is bij reguliere pacht, niet. De pacht stopt niet als pachter of verpachter overlijdt (RVO, 2015d).

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht voor grond en gebouwen voor langere tijd (met een gebruiksduur van minimaal 26 jaar en maximaal wat de verpachter en pachter samen afspreken als het gaat om landbouwkundige activiteiten). Erfpacht is geen pacht volgens het pachtrecht. Zo zijn bij erfpacht de regels van het pachtrecht niet van toepassing en kunnen de betrokken partijen onderling meer hun eigen afspraken maken (bijvoorbeeld over duurzaam grondgebruik en maximale gebruiksduur). Deze afspraken moeten in een notariële akte worden vastgelegd (Van Boxtel en Kasper, 2020). Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bij erfpacht vaak de bloot genoemd) jaarlijks een bedrag (canon) (Silvis en Voskuilen, 2018). Doordat een zakelijk recht is met een eigen vermogenswaarde, kan erfpacht ook als onderpand gebruikt worden voor leningen. Daarnaast kan het erfpacht ook doorverkocht worden bijvoorbeeld wanneer een erfpachter eerder wil stoppen (dit kan met andere vormen van pacht niet, omdat het

¹¹ De grondkamer is een zelfstandig bestuursorgaan dat toezicht houdt op pacht (RVO, 2015b).

¹² Dit is niet het geval wanneer de pachtovereenkomst is afgesloten voor een door de grondkamer goedgekeurde kortere pachtduur en

als de verpachter volgens de regels heeft opgezegd (Silvis en Voskuilen, 2018).

¹³ Geliberaliseerde pacht is in 2007 in de plaats gekomen van de eenmalige pacht (Silvis en Voskuilen, 2018).

een persoonlijk recht is en niet 'de zaak' is verbonden) (Van Boxtel en Kasper, 2020). In de landbouw worden erfpachtovereenkomsten aangeboden door particuliere en institutionele beleggers in landbouwgrond. Deze

contracten kunnen worden gekwalificeerd als geïndexeerde geldleningen waardoor fiscale voordelen ontstaan (Silvis en Voskuilen, 2018).

Tabel B2.1 Areaal (ha) landbouwgrond naar gebruiksvorm (exclusief oppervlakte glastuinbouw) in 2008, 2010, 2015 en 2020 (CBS, bewerking Wageningen Economic Research)

	2008	2010	2015	2020
Eigendom	1.094.417	1.055.319	1.078.136	1.036.395
Erfpacht	35.343	35.876	42.005	47.170
Pacht	513.377	506.601	476.890	480.170
Reguliere pacht	378.962	350.121	285.569	223.656
Teeltpacht	12.418	14.511	13.715	14.059
Eenmalige pacht	92.002	87.918	73.555	91.087
Pacht van geringe oppervlakten (<1 ha)	1.287	1.139	1.007	779
Natuurpacht (verpachting binnen reservaten)	7.493	7.865	6.424	5.481
Geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar	2.257	2.884	7.119	13.774
Geliberaliseerde pacht, 6 jaar of korter	18.961	42.165	89.499	131.335
Overig	276.012	264.216	239.508	240.636
Tijdelijk gebruik in het kader van de landinrichting	10.167	5.936	2.002	497
In gebruik van een terreinbeherende organisatie	15.107	13.607	11.302	12.739
Overige exploitatievormen	250.737	244.671	226.204	227.402
Totaal areaal (ha)	1.919.152	1.862.012	1.836.538	1.804.374

Foto credits: Shutterstock

Contact & informatie

2023-033

Allard Jellema
E allard.jellema@wur.nl
www.wur.nl/economic-research

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 7.200 medewerkers (6.400 fte) en 13.200 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.