

LandNL

De sleutel voor groen grondbeheer en nieuw ondernemerschap

1. Grond en landbouwtransitie

Grond is een bepalende factor voor de transitie van de landbouw. Toegang tot betaalbare grond is een randvoorwaarde voor agrarische ondernemerschap. Die toegang wordt steeds lastiger. In deze notitie wordt een nieuw grondinstrument uitgewerkt, ook voor jonge ondernemers en pioniers. En waarbij tegelijkertijd duurzaam groen beheer van de landbouwgronden wordt gewaarborgd.

2. Analyse huidige situatie

a. Ratrace

De marktwaarde van landbouwgrond blijft stijgen. Deze stijging is vervolgens weer een drijfveer voor schaalvergroting en intensivering. Al met al leidt dit ertoe dat het aantal agrarische bedrijven in ras tempo afneemt. Tegelijkertijd veroorzaakt deze ontwikkeling ongewenste effecten op bodem, water, klimaat en biodiversiteit.

b. Nieuwe richtlijnen voor banken

De Bazel III en IV richtlijnen (ingangsdatum 2023) zorgen voor hogere eisen aan rentabiliteit en liquiditeit voor het verkrijgen van financiering bij banken. De waarde - en daarmee het onderpand - van activa als grond, gebouwen en installaties is daarbij van minder belang geworden. Dat maakt financiering van grond voor agrarische bedrijven veel lastiger, zeker ook vanwege de lage rendementen. Ook de overname door vervolgeneraties wordt daarmee kostbaarder. Dat geldt ook voor nieuwe (jonge) ondernemers van buiten de sector. Daar komt recent nog een nieuwe factor bij: de stijgende markttrentes. Veel agrarische bedrijven hebben de afgelopen jaren gebruik kunnen maken van de lage marktrente. Ieder van deze bedrijven zal, zodra de rentevaste periode is vervallen, onmiddellijk een verhoging van de rente moeten incasseren van 4-5%.

c. Alternatieve financieringen

Wanneer banken mogelijk op termijn terugtreden is de vraag of andere financiers dit gaan overnemen. Hoewel nu nog relatief beperkt, kunnen ook (buitenlandse) beleggingsfondsen hun investeringen in landbouwgrond gaan opvoeren. Om te voldoen aan de beoogde cashflow zullen hoge pachtsommen worden nagestreefd, wat weer grote druk legt op het rendement van het gebruik. Externaliteiten die geld kosten worden afgewend op de

maatschappij of de toekomst met vervuiling van bodem, water en lucht als gevolg en een verdere reductie van de biodiversiteit. Ook kan dit ertoe leiden dat de voedselproductie wordt verdrongen omdat ander gebruik meer rendement oplevert. Dat kan gaan om bouwgrond, boom- of bollenteelt of energie. Zo is van de Nederlandse zonneparken ongeveer 80 procent in buitenlandse handen en wordt de energie veelal direct verkocht aan multinationals (en komt dus niet de maatschappij ten goede).

d. NPLG

De overheid heeft de doelstellingen voor de fysieke omgeving benoemd in het NPLG. Deze hebben ook betekenis voor het grondgebruik. Het gaat o.m. over klimaat, water en biodiversiteit. Daarnaast is de ambitie voor biologische landbouw op 15% van het areaal. Evident is dat de ruimtedruk groot is.

3. Vraagstelling

Deze omstandigheden belemmeren continuering van het huidig verdienmodel voor het verantwoord telen van voedsel door een boer. De vraag is hoe een aangepaste benadering van de factor grond kan bijdragen aan een perspectief op een verantwoord gebruik van grond en tegelijk op een eerlijke boterham voor de boer. Zodat de agrarische sector aan vitaliteit en slagkracht wint en aan jonge mensen de mogelijkheid geeft om een nieuw bedrijf op te bouwen, zonder zich gelijk in een miljoenenschuld te moeten steken.

4. Van aankoop naar betaalbare pacht

Grond is nu een investering die als een molensteen aan het agrarische bedrijf hangt en de ontwikkeling van het bedrijf bemoeilijkt. Kernpunt voor de transitie is dat het verdiende of geleende geld niet hoeft te worden ingezet als inactief kapitaal in grond maar voor vitaal ondernemerschap. Nederland is wereldwijd een koploper op het gebied van ondernemerschap: ondernemerschap was en is de basis onder onze welvaartsmotor. Toegang tot betaalbare grond is daarin cruciaal. Wanneer diezelfde grond niet via een investering en hypotheek maar via een haalbare pacht in gebruik genomen kan worden, dan vergroot dat de speelruimte en zelfstandigheid van ondernemers en kunnen bedrijfsinvesteringen zich richten op het ondernemerschap en innovatie. Daarmee heeft iedere boer weer kans om een toekomstgericht bedrijf op te bouwen en ontstaat ook voor jonge boerenondernemers weer perspectief op een gezond bedrijf.

5. Ervaring op laboratoriumschaal

Een aantal groene grondfondsen heeft ervaring met het ter beschikking stellen van landbouwgrond tegen een betaalbare pacht. Met donaties en met impact-investeerders hebben zij landbouwgrond aangekocht en deze tegen een redelijke pachtvergoeding in gebruik gegeven aan boeren en tuinders die bijdragen aan de transitie naar een groene landbouw. Land van Ons doet dat met ledenkapitaal. Aardpeer - Samen voor Grond – doet dat met schenkingen en obligaties van burgers. Zij richten zich daarbij op biodiversiteit resp. nieuwe voedselinitiatieven zoals Herenboerderijen, maar ook op grotere spelers in de biologische landbouw. Lenteland werkt met eigen vermogen en nieuwe investeerders om eigen boerderijen op te zetten met duurzame maatschappelijke verdienmodellen. De leden, beleggers, investeerders van deze duurzame grondfondsen vinden het belangrijker dat hun vermogen bijdraagt aan een duurzame landbouw en voedselsysteem dan aan een korte termijn financieel rendement. Met die duurzame landbouw worden op de lange

termijn belangrijke vraagstukken rondom bodem, water, klimaat en biodiversiteit opgelost, en tegelijk wordt de voedselvoorziening veiliggesteld in verbinding tussen boeren en burgers.

6. Grondinstrument: LandNL

Opschaling van de ervaringen opgedaan in deze initiatieven kan gerealiseerd worden door het oprichten van een Grondbank voor aankoop, beheer en uitgifte van landbouwgrond: hierna genoemd LandNL. LandNL gaat zich richten op tekortkomingen in de beschikbaarheid van grond, aangezien de markt hier een tekortkoming laat zien. De belangrijkste activiteiten van LandNL zijn: landbouwgrond aankopen, beheren en uitgeven in pacht.

Daarbij gaat het zowel om

- aangekochte landbouwgrond die in pacht gegeven wordt, als om
- het overnemen van eigendomsgrond en (terug)verpachten aan (diezelfde) boer.

Voor uit te geven grond van LandNL geldt bij voorkeur:

- a. een langjarige carrièrepacht zodat de ondernemer zekerheid wordt geboden bij het doen van bedrijfsinvesteringen;
- b. een pachtprijs of gebruiksvergoeding conform opbrengend vermogen zodat de bodem duurzaam kan worden gebruikt en toch een verdienmodel mogelijk blijft;
- c. gebiedspassende duurzaamheidsvoorwaarden zodat het grondgebruik is afgestemd op de eisen van de omgeving. Daar waar duurzaamheidsvoorwaarden het opbrengend vermogen verlagen, wordt dat doorvertaald naar een verlaging van de pacht.

Met LandNL wordt daarmee zowel invulling gegeven aan de uitdagingen voor klimaat, biodiversiteit, schoon water en krijgt ook nieuw ondernemerschap in de voedselteelt een prachtige kans.

7. Gebiedsgerichte werken

Met LandNL wordt de provincie en de gebiedscommissie een instrument aangereikt voor uitvoering van de NPLG. LandNL kan samen met provincies en gebiedscommissies komen tot gebiedsgericht maatwerk en beslissen of, waar en wie met welke gronden deel kan nemen aan LandNL. De intensiteit van inzet van LandNL wordt gestuurd door de doelstellingen van het gebiedsplan. Het gaat dan om

- het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen bijv. voor gronden nabij kwetsbare natuur of op plaatsen waar het waterpeil moet worden verhoogd;
- het mogelijk maken van gebiedspassende ambities bij de bedrijven. Dat gaat om verschillende ontwikkelingsrichtingen. Zo kan bijv. een boer een deel van zijn gronden verkopen en via LandNL om laten zetten in erfpacht. Met de vrijgekomen middelen kan hij de bank aflossen of investeren bijv. in machines of korte keten-ontwikkeling, passend bij een toekomstgerichte bedrijfsvoering en het gebied. Ook kan een jonge boer zonder eigen grond of groot vermogen met erfpachtgrond een snelle start maken met een toekomstgerichte en in het gebied passende bedrijfsvoering. Uiteraard gaat het ook over grond die nodig is voor extensivering of verduurzaming en/of hun verdienmodel.

8. Bedrijfsgerichte gronduitgifte

LandNL sluit uiteindelijk de pachtovereenkomst. Aan de pachter worden voorwaarden gesteld zoals grondgebondenheid, bodem- en landschap/natuurbeheer en bijv. ook over het achterwege laten van kunstmest en chemie. Ook kunnen voorwaarden worden gesteld aan

het gebruik van de overige gronden binnen het bedrijf die niet in eigendom zijn van LandNL. Hierdoor werkt LandNL grond als een hefboom. Er kan een langjarige overeenkomst gesloten worden met een financiële afspraak over het realiseren van regulerende ecosysteemdiensten zoals voor natuur, landschap, waterbeheer. Ook zal LandNL spelregels opstellen voor de 'fair & just' toedeling van haar gronden aan een toekomstige pachter wanneer er voor een uit te geven LandNL-grond meerdere belangstellenden zijn. Dit hybride model tussen selectie en loting houdt rekening met het gelijkheidsbeginsel. Om het gebiedsmaatwerk en verdienmodel te ondersteunen werkt LandNL actief met kavelruil.

8. Aankoop gronden door LandNL

LandNL koopt gronden aan tegen een marktconforme prijs. De hoeveelheid aan te kopen grond wordt bepaald door

- de beleidsambitie in hoeveelheid en tempo van realisatie van de NPLG doelen alsook het bieden van een perspectief op het verdienmodel;
- de gewenste gebruiksbependingen, immers waar deze groot zijn, is de behoefte aan LandNL gronden groter.
- de behoefte aan LandNL gronden bij boeren
- het aanbod van grond
- de aanwezigheid van middelen

LandNL zal een gericht aankoopbeleid moeten voeren dat past bij de vraag van de uitgifte. Omdat de grondmobiliteit zeer laag is nl. 1,3% zal LandNL waar de wens om uitgifte hoog is, gebruik moeten kunnen maken van voorkeursrecht bij verkoop van landbouwgronden. Bij aankoop dient prijsopdrijving voorkomen te worden. Dit kan door met de aankoopcriteria van Bureau Beheer Landbouwgronden te werken.

9. Juridische en maatschappelijke positionering LandNL

Dit is een zelfstandig privaatrechtelijke organisatie met de Nederlandse Staat als enig aandeelhouder, vergelijkbaar met InvestNL. Het is dus een organisatie die op voldoende afstand staat van de politiek en overheid om zelfstandig verantwoordelijkheid te kunnen dragen voor haar opdracht. Centrale sturing op de randvoorwaarden, decentrale toekenning van de gronden aan pachters via gebiedsprocessen.

De vergelijking met InvestNL is getrokken omdat deze zich richt op tekortkomingen van financieringen vanuit de markt waar het gaat om investeringen in noodzakelijke innovaties – voor o.m. de energietransitie.

LandNL kent een Raad van Toezicht die o.m. de jaarbegroting en strategie vaststelt waarmee ook de kaders van aankoop, beheer en uitgifte op hoofdlijnen worden bepaald; in deze RvT zijn maatschappelijke organisaties vertegenwoordigd waaronder ook belangenorganisaties voor boeren aangevuld met economische expertise alsook kennis en ervaring vanuit grondbeheer en – markt. SCP, CPB, CBS worden betrokken als adviseur.

De landbouwgronden die thans in overheidsbezit zijn worden als eerste ingebracht bij LandNL en kunnen een voorbeeld en stimulans zijn om gebiedsprocessen op gang te krijgen.

LandNL-grond blijft in principe altijd landbouwgrond. Aanpassing van de bestemming – en daarmee verkoop van de grond – kent een goedkeuringsprocedure met een onafhankelijk orgaan waarin zowel ecologische, maatschappelijke als economische spelers een stem hebben.

10. Financiering

De kosten voor de organisatie als het gaat om organisatie en overleg bij de aankoop en uitgifte in de gebiedsprocessen, incl. beheersmaatregelen van de grond en de ruiltaak worden separaat gefinancierd vanuit de overheid.

Bij LandNL wordt het beheer van de landbouwgronden sec marktconform uitgevoerd dat wil zeggen dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Grondaankoop wordt gevoed uit middelen van

- a. De overheid en
- b. Institutionele beleggers, die geen kortetermijnwinst maar lange termijn zekerheid nastreven alsook een maatschappelijk verantwoord beheer. Het gaat dan om grote vermogensfondsen zoals pensioenfondsen, zorgverzekeringen en particuliere vermogensfondsen.

Het te verwachten rendement is een uitdrukking van het – lage - risico dat vergelijkbaar is met staatsobligaties. Zoals bij InvestNL heeft de overheidsinvestering in LandNL betekenis voor de risicobeoordeling bij de institutionele beleggers. Als alternatief zou de Nederlandse Staat voor de aankoop van gronden door LandNL groene obligaties kunnen uitgeven met een zeer lange termijn karakter (30 jaar).

Tot slot kan wetgeving uit Frankrijk inspirerend zijn waarin pensioenfondsen verplicht zijn tenminste 5% van de waarde te beleggen in maatschappelijke investeringen zoals deze beleggingen in duurzame gronden. Het gezamenlijk beheer van de Nederlandse grond wordt daarmee een investering in de infrastructuur waar Nederland op draait.

11. Betekenis van LandNL

Met dit instrument

- kan met landbouwgrond invulling gegeven aan klimaat, biodiversiteit en schoon water zonder dat een bestemmingswijziging nodig is of een toewijzing van landschapsgrond; er is geen afwaardering nodig;
- kan het verdienmodel voor ondernemers worden versterkt, ook op de gronden waarvoor gebruiksbeperkingen (gaan) gelden;
- wordt invulling gegeven aan de transitie van de landbouw;
- wordt op een structurele manier invulling gegeven aan de gebiedsplannen met maatwerk
- kan Nederland haar koploperspositie in de landbouw weer volop innemen, aangezien innovatief ondernemerschap weer mogelijk wordt!