

Schaalsprong voor groene grond

Wie zijn wij

Wij – Land van Ons, Aardpeer, BD Grondbeheer en Lenteland - beogen als groene grondfondsen landbouwgrond ter beschikking te stellen tegen een betaalbare pacht, waarbij een gezonde bodem, goede waterkwaliteit, hoge biodiversiteit, sociale verbinding en economisch verantwoord handelen centraal staan. Kunstmest en chemie komen op deze percelen niet voor. Middelen voor verwerving van deze gronden komen vooral vanuit burgers die deelnemen in een burgercoöperatie met ledenkapitaal en vanuit organisaties waar particulieren aan schenken of vermogen ter beschikking stellen. Het gaat om biologische boeren en nieuwe voedselinitiatieven zoals Herenboerderijen en boerderijen 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.

De schaa sprong

Wij zijn participant in het Groenboerenplan dat een groeiambitie kent voor deze vorm van landbouw. En dat kan ook! Er melden zich veel boeren bij ons die grote interesse om de transitie naar een groene landbouw te maken waarmee naast voedsel ook aan een aantrekkelijk landschap, een rijke biodiversiteit en aan klimaatmitigatie - met CO₂- en wateropslag - invulling wordt gegeven. Echter we kunnen bij lange na niet aan de vraag voldoen omdat we onvoldoende grond beschikbaar kunnen stellen. Enerzijds omdat er weinig aanbod is van grond, anderzijds kan er weinig kan gekocht omdat de grondprijs hoog in verhouding tot de landbouwkundige opbrengst van de grond.

Niet alleen het Groenboerenplan heeft een groeiambitie, ook de EU en de overheid heeft als doel 25% resp. 15% biologische landbouw in 2030. Dat vraagt een schaa sprong omdat grond met biologische landbouw nu slechts 4% bedraagt en dit percentage al jaren stabiel is.

Wij zijn bereid die schaa sprong in te vullen. Daarvoor zijn een aantal nieuwe maatregelen nodig.

De grondmarkt

Nederland kent een grondprijs die de landbouwkundige waarde overstijgt. Dat is uniek in Europa. Elders in Europa is de agrarische grondmarkt gereguleerd¹. In Nederland is die regulering vervallen met de afschaffing van de Wet Vervreemding Landbouwgronden in 1963 en de wijziging van de pachtwetgeving in 2007 (veilige verpachter). Grond is daarmee een commodity geworden en de praktijk leert dat ze vatbaar voor speculatie; speculatie vooral door boeren zelf maar ook door beleggers buiten de landbouw. De fiscale regelgeving draagt hieraan door dat vermogen in grond niet is belast. Overheidsregelgeving rondom mest en subsidies is gekoppeld aan grond waardoor grond een bestaansvoorwaarde is voor agrarische bedrijven. Meer grond betekent meer mestruimte en meer subsidie. Eigen grond wordt gebruikt als zekerstelling voor hypotheek bij aankoop van nieuwe gronden voor het bedrijf. We zien dat de grondprijsstijging afgelopen decennia gelijke tred heeft gehouden met de omvang van de agrarische hypotheek. Het duurt dan ook even voordat de hypotheek is terugverdiend. Als oplossing wordt daarvoor weer schaalvergroting ingezet waardoor de grondmarkt verder onder druk komt. “Bijna de helft van de boeren leeft in armoede en een kwart is miljonair” aldus FD 4 februari 2023. Aankoop van grond betekent een forse hap uit de investeringsruimte voor bedrijven door de hoge prijs van grond ten opzichte van haar landbouwkundige bedrijfseconomische waarde. Hierdoor is minder investeringsruimte voor andere productiemiddelen; Ondernemerschap en innovatie in de land- en tuinbouw komen daardoor minder tot bloei.

Voor zij-instromers en opvolgers is het nauwelijks mogelijk een agrarisch bedrijf te kopen. Tot slot wordt jaarlijks – beperkt - grond aan de landbouw onttrokken voor andere maatschappelijke doelen als woningbouw, infrastructuur en natuur.

De jaarlijkse grondmobiliteit betreft 1 tot 2% van de grond. Veel grond blijft in gebruik bij ondernemers die zouden willen beëindigen, maar dit niet doen omdat dat een aantal fiscale showstoppers (afrekenmomenten) kent. Hierdoor komt deze grond pas veel later ter beschikking van andere grondgebruikers dan na het besluit tot beëindigen, soms pas na overlijden.

Ideeën voor maatregelen

Het mechanisme van de hoge grondprijs en de structurele drang tot verdere verhoging werkt het streven naar kortetermijnwinst in de hand. Dat leidt tot intensivering van gebruik waardoor biodiversiteit en een gezonde leefomgeving verder onder druk komen. De groene grondfondsen onttrekken landbouwgrond aan deze ratrace door grond te kopen en onder te brengen in een systeem waarin de kosten gelijke tred houden met de landbouwkundige opbrengst met oog voor de lange termijn en aandacht voor onder meer klimaat, biodiversiteit, schoon water. Zoals beschreven werkt het systeem van de groene grondfondsen goed. Echter voor een schaa sprong is meer nodig. Daarvoor hebben we een aantal concrete ideeën ontwikkeld zodat groene boeren meer toegang krijgen tot landbouwgrond. Dat vraagt ook inzet van de overheid. Hieronder zijn deze maatregelen kort uitgewerkt.

¹ zoals bijvoorbeeld in Frankrijk, waar via Safer (www.safer.fr) een strikte regulering van verkoop van landbouwgrond speculatie tegengaat, in het belang van de landbouwstructuur en het milieu.

Voorstel voor aanpak en governance

Met een schaa sprong van de groene grondfondsen worden maatschappelijke doelstellingen voor klimaat, biodiversiteit en schoon water ingevuld. De overheid kan die schaa sprong ondersteunen. Gegeven de complexiteit van de materie wordt voorgesteld dat het nieuwe kabinet een adviescommissie Schaa sprong Groene Grond de opdracht geeft te verkennen welke maatregelen – waaronder de hieronder genoemde - effectief en haalbaar zijn voor de schaa sprong. Daarnaast wordt voorgesteld dat overheid, vermogensfondsen en de groene grondfondsen gezamenlijk gaan verkennen wat de mogelijkheden, kansen en barrières zijn voor belegging in groene grond (zie maatregel e.).

Maatregelen

a. Grondbank: Land NL

De overheid geeft een grondbank LandNL de opdracht gronden te kopen voor het realiseren van de beleidsambities voor de NPLG-doelen. LandNL koopt landbouwgrond, beheert de gronden en geeft deze onder voorwaarden uit in pacht. Met LandNL kan daarmee zowel invulling worden gegeven aan de uitdagingen voor klimaat, biodiversiteit, schoon water en krijgt nieuw ondernemerschap in de voedselteelt een prachtige kans. Verwerving kan versneld worden door het vestigen van een voorkeursrecht. LandNL is m.n. actief nabij kwetsbare natuur of waar het waterpeil moet worden verhoogd en faciliteert groenboeren en jongeren. De pacht is langjarig en de pacht prijs is in overeenstemming met het opbrengend vermogen zodat de bodem duurzaam kan worden gebruikt en toch een verdienmodel mogelijk blijft.

Daarnaast kan sprake zijn een langjarige overeenkomst met een financiële afspraak over het realiseren van regulerende ecosysteemdiensten zoals voor natuur, landschap, waterbeheer. 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.

LandNL – zie ook in bijlage - is een zelfstandig privaatrechtelijke organisatie met de Nederlandse Staat als enig aandeelhouder. 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. Ook kan bijv. een deel van een bedrijf worden aangekocht door LandNL en terugverpacht aan de oorspronkelijke eigenaar die met de vrijgekomen middelen zijn lening bij de bank kan aflossen en investeren in vernieuwingen passend bij een toekomstgerichte bedrijfsvoering en bij de ontwikkeling in het gebied. Ook kan een jonge boer zonder eigen grond een snelle start maken met een toekomstgerichte en in het gebied passende bedrijfsvoering.

b. NSW

De Natuurschoonwet is een bestaand en bewezen instrument voor landgoederen, gekoppeld aan de grond en gericht op lange termijn. Het gaat uit van generatie-denken waarbij de fiscale faciliteiten zijn gebaseerd op een instandhoudingsverplichting voor 25 jaar. Door deze ook van toepassing te laten zijn voor groen agrarisch grondgebruik (ook buiten landgoederen) bevordert de overheid invulling van doelstellingen als biodiversiteit en klimaat. Met een beperkt aantal wijzigingen in de NSW-wetgeving kan hier al veel bereikt worden. Doordat (onder NSW) een heel bedrijf moet omschakelen, heeft het duurzame

beheer niet alleen op de door de duurzame grondfonds ter beschikking gestelde pachtgrond effect, maar op het hele bedrijf en ontstaat een grote hefboomwerking.

c. Versnelling naar een groen grondbeheer vanuit potentiële bedrijfsbeëindiger

Door bedrijfsbeëindiging anders fiscaal te begeleiden kunnen gronden eerder beschikbaar komen. Dat is ook in het belang van het beheer van de grond, want de grond van boeren die eigenlijk willen stoppen kent vaak in een korte periode meerdere tijdelijke gebruikers, en gebruik van grond zonder lange termijn zekerheid lokt uitputting van de bodem uit.

Aanpassing van fiscale maatregelen kan bevorderen dat deze grond versneld beschikbaar komt voor een groen gebruik door:

1. het doorschuiven van de fiscale afrekening voor de bedrijfsbeëindiging naar het moment van overlijden mits de grond wordt verkocht aan of beheerd door een erkend groen grondfonds;
2. een bedrijfsbeëindigingsregeling bij landinrichting en gebiedsprocessen fiscaal aantrekkelijk maken;
3. een verlaging van het fiscale beëindigingstarief wanneer de grond wordt overgedragen aan een groene ANBI-instelling;
4. als voorwaarde te stellen dat een landbouwbedrijf alleen in aanmerking komt voor de voordelige fiscale agrarische voorzieningen wanneer er sprake is van een zelf bewerkt en actief landbouwbedrijf (ter bestrijding van speculatie);

Bij al deze maatregelen zullen uiteraard de staatssteunregels in acht genomen moeten worden. Belangrijkste argumentatie is de wezenlijke bijdrage die wordt geleverd aan maatschappelijk belang met de doelstellingen rondom stikstof, biodiversiteit, waterkwaliteit en klimaat.

d. Groene obligaties en andere investeringen in duurzame grond

Er zijn meerdere lokale initiatieven gestart, waarbij burgers middelen ter beschikking stellen voor aankoop van gronden in de vorm van obligaties. De tegenprestatie zit in de positieve bijdrage aan ecosysteem en minder in het financieel rendement, dat ook vorm kan krijgen in de vorm van agrarische producten. Dit lage financiële rendement staat in schril contrast ten opzichte van de normatieve heffing in box 3. Investerings in groene grond zouden moeten worden vrijgesteld van belastingheffing in box 3 voor particulieren of juist een fiscale beloning moeten kennen.

Overigens kennen de initiatieven van groene obligaties een zeer verschillende vorm waardoor rechtszekerheid voor beide partijen niet altijd helder is. Koppeling aan een fiscaal instrument kan deze borging bieden door de voorwaarden van rechtszekerheid die de fiscus stelt aan de groene obligaties.

e. Institutionele partijen.

Voor een schaa sprong zijn grote bedragen nodig die een lange investeringsadem hebben en de capaciteit van bestaande burgerinitiatieven te boven gaan. Naast de overheid zullen dan ook institutionele beleggers als pensioenfondsen, zorgverzekeraars en particuliere vermogensfondsen aangesproken moeten worden. Deze partijen zien wel in dat investeringen in een duurzame wereld uiteindelijk ook financieel de enige weg is. Maar het investeren in groene grond is een grote stap. Dit komt mede doordat het risico- en rendementprofiel afwijkend en onbekend is. Zo kent investeren in grond een laag financieel rendement maar tegelijk ook een zeer laag risico op lange termijn omdat grond waarde vast

is. De overheid kan dienstbaar zijn door bijv. overheidsgaranties te geven op groen beheerde grond; door een 'exit' te bieden via één van de grondfondsen en door regelgeving als groene EU-taxonomie ook toepasselijk te verklaren op 'groene grond'.

Overigens kunnen financiële instellingen sowieso belangrijk worden voor financiering van grond. Door een combinatie van stijgende marktrentes en stijgende grondprijzen zal het in de nabije toekomst vrijwel onmogelijk worden voor boeren om via bancaire instellingen grond te financieren (qua schuldenlast, maar ook voor het te realiseren rendement, zie Basel III en IV).