



Financiering van grond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw

Een systeemanalyse en oplossingsrichtingen

April 2020

Auteurs:

Susan Drion (Biodiversity in Business)

Frederiek van Lienen (Promovenda WUR/Nyenrode, Biodiversity in Business)

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Inleiding.....	6
2 Achtergrond	7
2.1 De grondmarkt	7
2.2 Bedrijfsonwikkelrichtingen.....	7
2.3 Verhouding additioneel opbrengend vermogen en additionele financiële lasten.....	8
2.4 De rol van schaalvergroting.....	9
3 Onderzoeksopzet	11
3.1 Doel	11
3.2 Afbakening	11
3.3 Theoretisch perspectief	11
3.4 Aanpak: Systemanalyse.....	12
3.5 Interviews.....	13
4 Bevindingen uit de interviews: belemmeringen	14
4.1 Bevindingen rondom marktstructuren	14
4.2 Bevindingen rondom waarden, normen en symbolen.....	16
4.3 Bevindingen rondom fysieke infrastructuur	16
4.4 Bevindingen rondom wet- en regelgeving	17
4.5 Bevindingen rondom interacties met andere stakeholders.....	18
5 Bevindingen uit de interviews: kansen	20
5.1 Oplossingen uit het grote landbouwgrondsysteem.....	20
5.2 Oplossingen vanuit het alternatieve landbouwgrondsysteem	21
6 Stakeholders en belangen.....	22
6.1 Overheden	22
6.2 Financiële instellingen.....	22
6.3 Agrariërs.....	22
6.4 Agrarische belangenbehartigers	23
6.5 Overige grondmarktpartijen	23
6.6 Terreinbeherende organisaties.....	23
6.7 Vernieuwende collectieven en initiatieven.....	23
6.8 Wat hebben pioniers nodig van andere stakeholders?	24
6.9 Conclusies uit stakeholderanalyse	24

6.10	Conclusie van de systeemanalyse	27
7	Aanbevelingen en oplossingsrichtingen door Biodiversity in Business.....	28
7.1	Grondprijs en meervoudige waardecreatie	28
7.2	Transitiegeld organiseren.....	28
7.3	Transitie-instrumenten ontwikkelen.....	28
7.4	Kennisontwikkeling natuurinclusieve kringlooplandbouw	28
7.5	Beleidsaanbevelingen	29
7.6	Aanbevelingen voor financiële instellingen	29
7.7	Aanbevelingen voor agrariërs	29
Bijlage 1:	Vragenlijst interviews.....	30
Literatuur	31

Samenvatting

Aanleiding Een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van de landbouwtransitie is de beschikbaarheid en de financierbaarheid¹ van grond voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw (willen) bedrijven. Zij hebben vaak meer grond nodig om natuurwaarden te creëren of kringlopen te sluiten.

Het probleem Het is voor deze groep boeren een uitdaging om landbouwgrond te financieren. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste maken hoge grondprijzen, veroorzaakt door een zeer krappe vrije grondmarkt, het moeilijk om grond te financieren. Ten tweede wordt de grond ingezet om ook natuurwaarden te creëren of kringlopen te sluiten, diensten waar in de huidige economie nog niet voor wordt betaald. Daardoor is het opbrengend vermogen van de grond van het land lager dan de financiële lasten (pacht of rente en aflossing). De combinatie van hoge financiële lasten en laag opbrengend vermogen beperkt de mogelijkheden voor financiering van grond.

Het doel Het doel van dit onderzoek is om de landbouwtransitie te versnellen door de financierbaarheid van landbouwgrond te vergroten voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw willen bedrijven.

De aanpak In dit onderzoek hebben we een integrale systeemanalyse gemaakt van het landbouwgrondsysteem. Hiermee is inzichtelijk gemaakt welke actoren en factoren de financierbaarheid van grond voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw (willen) bedrijven, belemmeren of juist stimuleren. In de systeemanalyse is onderscheid gemaakt tussen het gangbare landbouwgrondsysteem en het alternatieve systeem, met ieder hun eigen dynamiek. De analyse is gebaseerd op interviews met relevante stakeholders uit beide systemen.

Bevindingen De analyse geeft inzicht in verschillende structurele belemmeringen die financierbaarheid van landbouwgrond tegenhouden. Ten eerste heerst er een taboe op het ingrijpen op de vrije markt en lopen het fiscale beleid en het grondbeleid achter op de ingezette transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw. Ten tweede zijn er verschillende belangen in het gangbare landbouwgrondsysteem die structureel belemmerend zijn voor de financierbaarheid. Agrariërs hebben belang bij hoge grondprijzen bij de verkoop van hun bedrijf, omdat dit is vaak de belangrijkste bron is voor hun pensioen. Banken hebben belang bij hoge grondprijzen om het onderpand van uitstaande financieringen stabiel te houden. De overheid heeft belang bij hoge prijzen van landbouwgronden, dit is een inkomstenbron die niet onbenut mag blijven. Een andere belemmerende factor is de financiële afspraken die sommige terreinbeherende organisaties hebben met de agrariërs. Sommige terreinbeherende organisaties maken aanspraak op (een deel van de) agrarisch natuurbeheer subsidies en hectaretoeslagen terwijl agrariërs het werk uitvoeren. Hierdoor ontvangen agrariërs niet de subsidies voor natuurbeheer en de hectaretoeslagen waardoor hun verdienvermogen achterblijft. Tenslotte is kennis een beperkende factor bij agrariërs om het opbrengend vermogen van hun bedrijf binnen de richting van natuurinclusieve kringlooplandbouw te vergroten. Alle factoren dragen bij aan het in standhouden van de beperkte financierbaarheid van landbouwgrond.

Een opvallende constatering in dit onderzoek is het belemmerende effect van de schaalvergroting in de landbouw op de financierbaarheid van grond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw. Schaalvergroting leidt tot hogere grondprijzen, doordat bedrijven met deze strategie kapitaalkrachtig

¹ Met financierbaarheid van landbouwgrond bedoelen we de mate waarin agrariërs landbouwgrond kunnen kopen of pachten en deze in kunnen passen in rendabele vormen van natuurinclusieve kringlooplandbouw.

genoeg zijn om de grond gefinancierd te krijgen. Naast het opdrijvend effect op de grondprijs leidt schaalvergroting ook tot landschaps- en biodiversiteitsverlies, door het intensieve en homogene landgebruik. De hogere grondprijzen en het landschaps- en biodiversiteitsverlies zijn dus effecten die beiden gerelateerd zijn aan schaalvergroting.

Conclusies Uit de systeemanalyse concluderen we dat het vergroten van financierbaarheid van landbouwgrond neerkomt op een sturingsvraagstuk (overheid) en een waarderingsvraagstuk (economie). Het gangbare systeem en de bestaande stakeholders in de grondmarkt zullen niet uit zichzelf de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw inzetten, omdat dit tegengesteld is aan hun gevestigde belangen. Daarnaast komen nieuwe initiatieven en pionierende partijen te weinig van de grond omdat de structuren van het gangbare landbouwgrondsysteem onveranderd blijven. Pioniers en ondernemers in het alternatieve landbouwgrondsysteem die deze verandering willen organiseren zitten met een 'verlies' (verschil tussen opbrengend vermogen en marktwaarde) dat door iemand moet worden opgebracht. Overheden en vernieuwers die een stap willen zetten lopen tegen het vraagstuk aan 'hoe grond te gebruiken en waarderen als we de marktwaarde niet meer als uitgangspunt nemen'.

Oplossingen De oplossingsrichting moet worden gezocht in het herstellen van de balans tussen de financiële lasten van het land en het opbrengend vermogen van het land. Er zijn verschillende concrete oplossingen aangedragen door het gevestigde systeem, zoals het inrichten van een beprijzingsmechanisme van landbouwgrond op basis van de marktwaarde, aangevuld met de waarde van de kwaliteit van de grond die in de markt gewaardeerd wordt, naar voorbeeld van het energielabel in de huizenmarkt. Concrete oplossingen uit het alternatieve systeem, die zijn aangedragen, zijn onder andere 1) de grondprijs terugbrengen naar het opbrengend vermogen van het land en 2) structurele en constructieve samenwerkingen met terreinbeherende organisaties.

Aanbevelingen door Biodiversity in Business Biodiversity in Business stelt voor de grondprijs te waarderen op basis van de 'meervoudige waardecreatie' van natuurinclusieve kringloopbedrijven. Eén element van die meervoudige waarde is het vermogen om voedsel te produceren. Andere elementen van die meervoudige waarde zijn andere relevante maatschappelijke diensten die natuurinclusieve kringloopboeren leveren. Bijvoorbeeld waterberging, bodemverbetering, beheer van natuurlijk erfgoed of educatie.

Het opbrengend vermogen van de landbouwgrond kan vergroot worden door het meervoudige waarde aanbod financieel te waarderen. Op deze manier kan de balans tussen de financiële lasten van het land en het opbrengend vermogen hersteld worden en is landbouwgrond voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw (willen) bedrijven beter financierbaar.

Publiek-private samenwerkingen en andere transitie-instrumenten helpen om transitiegeld te organiseren waarmee de nieuwe economische waardering van natuurinclusieve kringlooplandbouw wordt gestimuleerd en het verschil met het gangbare landbouwsysteem wordt overbrugd.

1 Inleiding

Sinds minister Schouten haar visie op kringlooplandbouw begin 2019 presenteerde, kregen initiatieven op het gebied van landbouwtransitie steeds meer samenhang. De visie geeft richting aan het landbouwbeleid van de toekomst door verschillende soorten landbouw hier een plek in te geven: natuurinclusieve, klimaat mitigerende en adaptieve, en kringloop sluitende landbouw. Ook in verschillende actieplannen, zoals het Deltaplan Biodiversiteit en Actieplan Natuurinclusieve Landbouw Gelderland, in provinciale bestuursakkoorden, zoals dat van de provincie Noord-Brabant, hebben deze nieuwe vormen van landbouw met lange termijn doelstellingen voor landschap, natuur en biodiversiteit een plek gekregen. Om tot deze nieuwe vormen van landbouw te komen, is een transitie van de landbouw nodig.

Een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van de landbouwtransitie is de beschikbaarheid en de financierbaarheid van grond voor deze nieuwe vormen van landbouw, omdat dit vaak extensievere vormen van landbouw betreft. Meer specifiek gaat het om de financierbaarheid² van deze grond, omdat agrariërs met natuurinclusieve kringlooplandbouw vaak minder opbrengsten halen uit hun voedselproductie. Dit komt omdat zij zich ook richten op het produceren van andere waarden, zoals natuurwaarden, waar in het huidige economische stelsel nog niet voor wordt betaald. Bij een verlaging van hun inkomen zijn de financiële lasten van de grond daarom vaak relatief hoog zijn.

Dit rapport geeft een analyse van bovenbeschreven vraagstuk. Onze analyse gaat in op de grondmarkt, het systeem van landbouwgrondfinanciering- en gronduitgifte en we beschrijven wat er nodig om de beschikbaarheid en financierbaarheid van grond te vergroten als we uitgaan van het beleid zoals minister Schouten dat heeft gepresenteerd: een landbouwsysteem dat gestoeld is op natuurinclusiviteit en kringlooplandbouw.

In het laatste hoofdstuk van dit rapport worden aanbevelingen gedaan richting beleidsmakers en regionale gebiedspartijen om een 'enabling environment' te creëren voor agrariërs die richting natuurinclusieve kringlooplandbouw³ willen bewegen, maar tegen de belemmering van grond en de financierbaarheid daarvan aanlopen.

² Met financierbaarheid van landbouwgrond bedoelen we de mate waarin agrariërs landbouwgrond kunnen kopen of pachten en deze in kunnen passen in rendabele vormen van natuurinclusieve kringlooplandbouw.

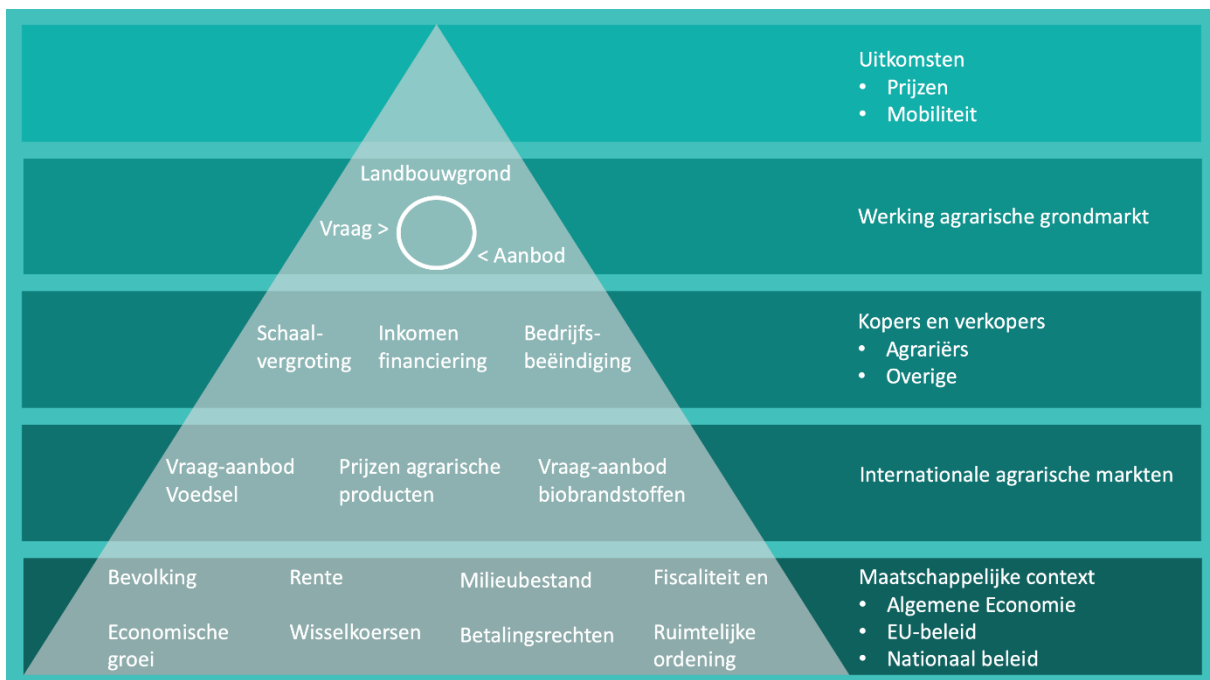
³ Wij gebruiken hier de term natuurinclusieve kringlooplandbouw waarmee we bedoelen alle vormen van landbouw die naast de primaire productie (financiële waarden) ook andere waarden (natuurwaarden, biodiversiteit, recreatie, etc.) beogen.

2 Achtergrond

2.1 De grondmarkt

Beschikbaarheid en financierbaarheid van landbouwgrond spelen een sleutelrol in het landbouwsysteem. Om duurzamere vormen van landbouw te realiseren is het nodig om landbouwgrond gedeeltelijk te benutten voor andere doelen zoals het sluiten van kringlopen, het verhogen van biodiversiteit of het realiseren van natuurwaarden. Als dit ten koste gaat van het opbrengend vermogen⁴ van de grond dan wordt het voor een agrariër moeilijk deze grond te financieren.

Grond wordt verhandeld op de grondmarkt. De agrarische grondmarkt heeft een aantal bijzondere kenmerken die complex met elkaar samenhangen. Hiervan heeft de (Rabobank, 2016) een conceptueel raamwerk gemaakt dat in figuur 1 te zien is. In dit raamwerk zijn verschillende factoren weergegeven die de beschikbaarheid en de financierbaarheid van agrarische grond beïnvloeden. Grondeigendom, gebruik en grondprijzen zijn hierop van invloed. Grondprijzen zijn daarnaast afhankelijk van de maatschappelijke context, vraag- en aanbod van grond, overheidsmaatregelen en de mobiliteit van de grond (hoe vaak het verhandeld wordt). Grondprijzen verschillen ook naar grasland (melkveehouderij) en bouwland (akkerbouw).



Figuur 1: dynamiek op de agrarische grondmarkt. Bron: Rabobank, 2016.

2.2 Bedrijfsonwikkelrichtingen

Als een agrariër zijn bedrijf richting natuurinclusieve kringlooplandbouw wil ontwikkelen is het in de huidige economische context vaak zo dat het opbrengend vermogen van de grond omlaag gaat. Dit betekent dat voor dit soort bedrijven de aankoop van extra grond lastig te financieren is. Om het vraagstuk van de financierbaarheid van landbouwgrond duidelijk te maken, maken wij in dit onderzoek

⁴ Met opbrengend vermogen van grond bedoelen we dat wat er verdient kan worden met het land. Traditioneel gezien is grootste inkomensbron van het land de verkoop van voedsel. Natuurinclusieve landbouw zet ook in op het creëren van natuur en sociale waarden die nog niet altijd bijdragen aan het opbrengend vermogen van de grond.

onderscheid in drie bedrijfsontwikkelrichtingen voor agrarische bedrijven (zie ook schematische weergave).

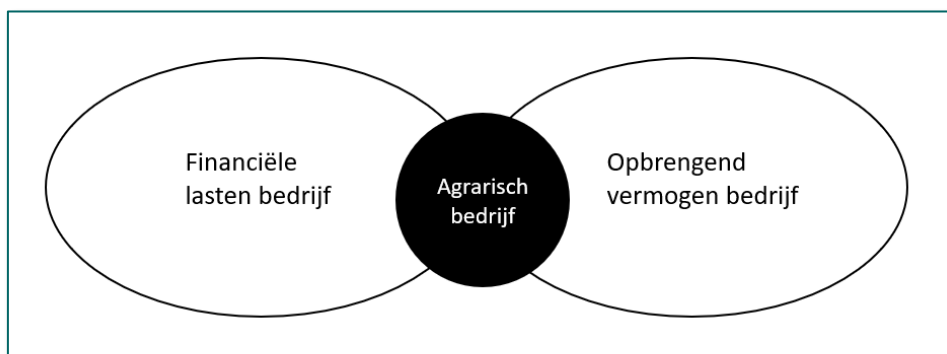
Type 1 Schaalvergroting: het agrarisch bedrijf dat een renderende landbouw bedrijft. Dit zijn bijvoorbeeld grootschalige akkerbouwbedrijven. De ontwikkelrichting is om dezelfde bedrijfsactiviteiten uit te breiden door grond te kopen. Het te financieren stuk land wordt ingezet om de bedrijfsvoering verder uit te breiden. Het additioneel opbrengend vermogen is hoger dan de additionele financiële lasten van het te financieren stuk land. Het land levert dus meer op dan het kost. Deze agrarische bedrijven kunnen land financieren uit overwinst⁵ of met een banklening.

Type 2 Gangbare familiebedrijf: het agrarisch bedrijf dat soms rendabel is, maar soms ook niet, deze bedrijven zie je vaak terug bij de melkveehouderij en akkerbouw. Het te financieren stuk land wordt ingezet om de bedrijfsvoering verder uit te breiden. Het additioneel opbrengend vermogen is gelijk aan of lager aan de additionele financiële lasten van het te financieren stuk land. Het land levert dus ongeveer evenveel of minder op dan het kost. Deze agrarische bedrijven financieren land vaak met een banklening.

Type 3 Natuurinclusieve kringloop landbouw: het agrarisch bedrijf dat soms rendabel is, maar soms ook niet. De ontwikkelrichting van dit type bedrijf is om grond aan te kopen om naast voedselproductie ook maatschappelijke waarden te creëren (meervoudige waardecreatie). Het te financieren stuk land wordt ingezet om bijvoorbeeld te extensiveren, andere gewassen te telen om kringlopen te sluiten, om natuurwaarden te creëren, etc. Het additioneel opbrengend vermogen is dan vaak lager dan de additionele financiële lasten van het te financieren stuk land. Dit is omdat het sluiten van kringlopen of het creëren van natuurwaarden nog niet financieel gewaardeerd wordt. Het land levert dus minder op dan het kost. Daarnaast is het de vraag of het initiële bedrijf (zonder uitbreiding van land) rendabel genoeg is om additionele kosten te kunnen dragen.

2.3 Verhouding additioneel opbrengend vermogen en additionele financiële lasten

De verhouding tussen additioneel opbrengend vermogen en additionele financiële lasten van het land, is van groot belang in het vraagstuk rondom de financierbaarheid van landbouwgrond. Opbrengend vermogen en financiële lasten zijn als het ware twee kanten van dezelfde munt. De financiële lasten beïnvloeden het bedrijfsresultaat en het bedrijfsresultaat beïnvloedt de mate van beschikbaarheid van financiering.



Figuur 2 : verhouding additioneel opbrengend vermogen en additionele financiële lasten.

⁵ Overwinst is nettowinst minus een redelijke vergoeding voor de ondernemer (indien het geen BV of NV betreft) minus een redelijke vergoeding voor het eigen vermogen dat de ondernemer of de aandeelhouders in de zaak hebben gestoken [euro per jaar].

2.4 De rol van schaalvergroting

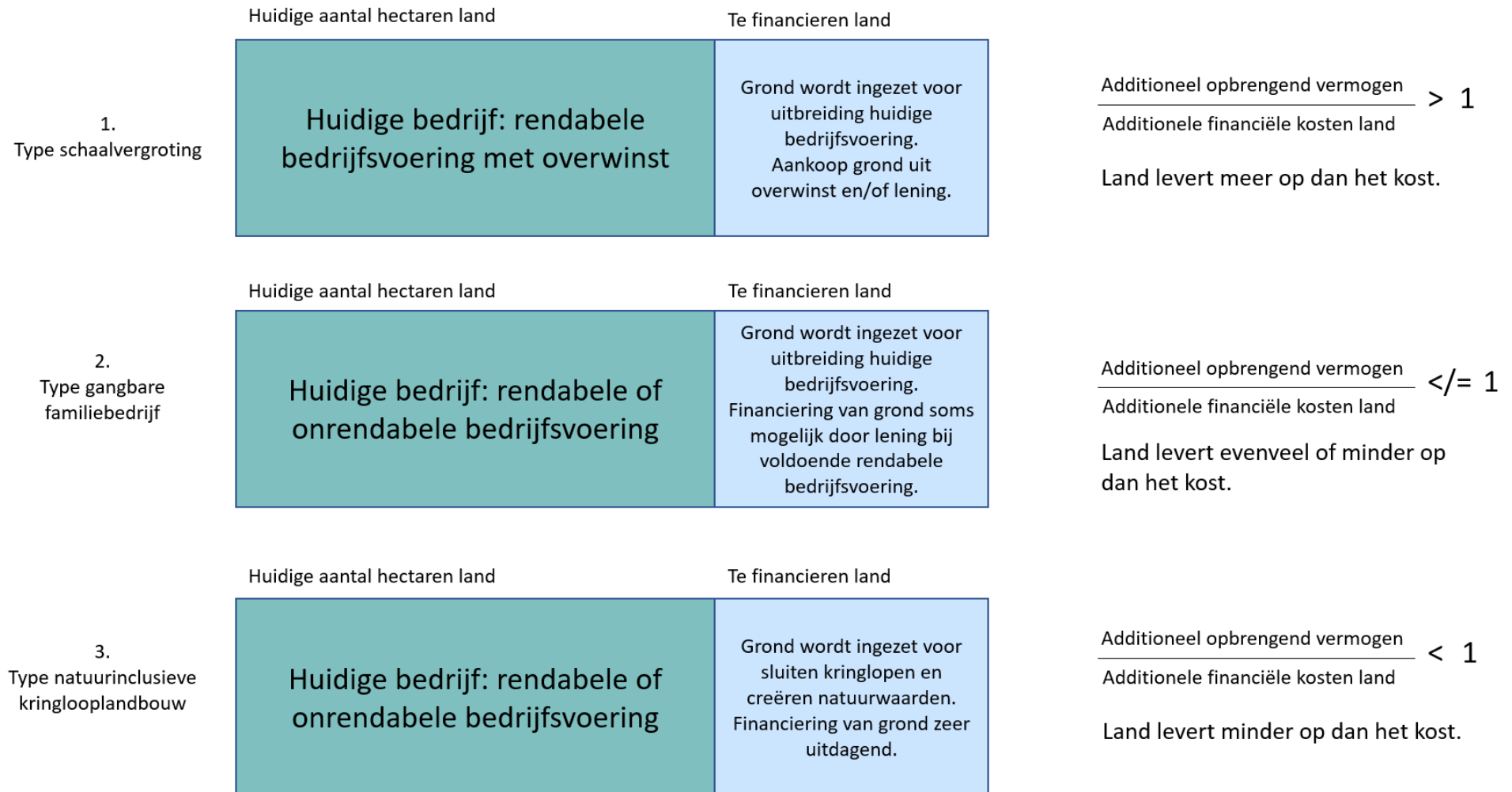
De grondprijs wordt bepaald door de vrije markt (marktwaarde) en is losgekoppeld van het opbrengend vermogen van de grond. Hoe meer vraag naar grond, met gelijk blijvend aanbod van grond, hoe hoger de prijs.

Dit heeft geresulteerd in een dermate hoge grondprijs dat het opbrengend vermogen van de grond en de financiële lasten van landbouwgrond ver uit elkaar zijn gaan liggen. Hoe hoger de financiële lasten van grond in vergelijking met het opbrengend vermogen van het bedrijf, hoe moeilijker het zal zijn voor agrariërs om grond gefinancierd te krijgen. Daarnaast speelt de huidige bedrijfsvoering ook een rol. Hoe rendabeler deze is, hoe makkelijker financiële lasten gedragen kunnen worden.

Bedrijven die schaalvergroting nastreven hebben verschillende effecten op de grondmarkt en beïnvloeden dus ook de realisatie van de landbouwtransitie. Ten eerste hebben zij, omdat ze landbouwgrond kopen, een prijsopdrijvende werking op de landbouwgrondmarkt. Ten tweede, blijkt uit onderzoek van het (Planbureau voor de Leefomgeving, 2016) dat voornamelijk agrarische bedrijven gericht op schaalvergroting bijdragen aan een eenduidiger landschap en biodiversiteitsverlies. Het feit dat deze agrariërs vrijwel de enige zijn met financiële toegang tot landbouwgrond, kan ertoe leiden dat meer landbouwgrond op dezelfde wijze, geassocieerd met een eenduidiger landschap en biodiversiteitsverlies, gebruikt gaat worden. Daarnaast beperken zij de financierbaarheid van landbouwgrond voor minder renderende agrarische bedrijven door de landbouwgrondprijs op te drijven door grond aan te kopen voor verdere schaalvergroting.

“De schaal en intensiteit van de landbouw blijken de belangrijkste veroorzakers van de achteruitgang van natuurlijke ecosystemen in het agrarisch gebied” (Planbureau voor de Leefomgeving, 2016)

Uit de bovenstaande beschrijving volgt de conclusie dat de schaalvergroting in de landbouw leidt tot hogere grondprijzen en daarnaast ook leidt tot landschaps- en biodiversiteitsverlies. Deze ontwikkeling gaat door, tenzij er actief op de grondmarkt en in het landbouwsysteem wordt ingegrepen.



Figuur 3: Bedrijfsontwikkelrichtingen

3 Onderzoeksopzet

3.1 Doel

Het doel van dit onderzoek is om de landbouwtransitie te versnellen door de financierbaarheid van landbouwgrond te vergroten voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw willen bedrijven.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: “Hoe kan de financierbaarheid van landbouwgrond vergroot worden voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw (willen) bedrijven?”

Daarnaast worden de volgende subvragen gesteld:

- Waarom is de financierbaarheid van landbouwgrond beperkt?
- Wat zijn de onderliggende oorzaken hiervan?
- Wat zijn de structurele belemmeringen (actoren en factoren) die het vergroten van de financierbaarheid van landbouwgrond tegenhouden?
- Wie en wat kan de financierbaarheid van landbouwgrond vergroten voor agrariërs die natuurinclusieve landbouwgrond willen bedrijven?
- En welke concrete oplossingsrichtingen zijn er?

3.2 Afbakening

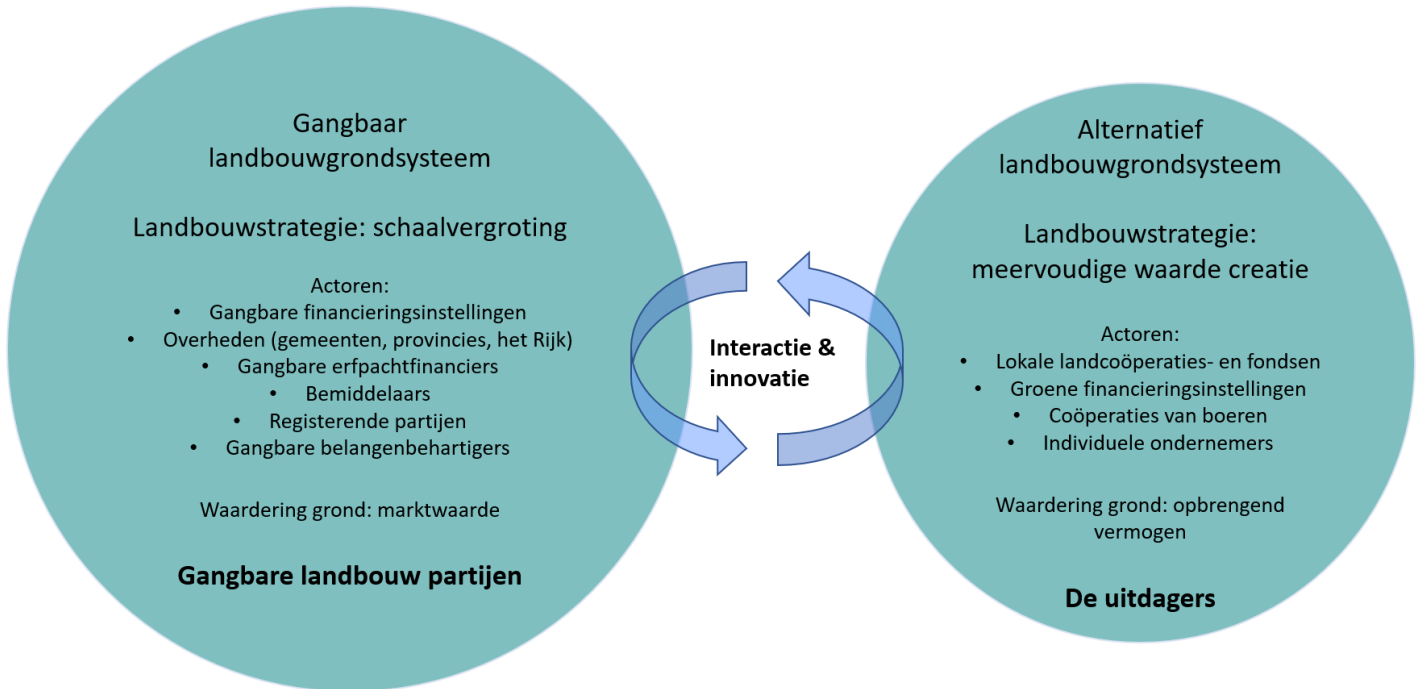
Dit onderzoek gaat met name in op de grondgebonden sectoren in Nederland.

3.3 Theoretisch perspectief

In dit onderzoek kijken we vanuit een systeemperspectief naar de grondmarkt. We bekijken hoe het gangbare landbouwsysteem en de grondmarkt samenhangen en welke actoren hierin een rol spelen. Daar zetten we een alternatief landbouwsysteem naast. Een alternatief landbouwsysteem dat streeft naar meervoudige waardecreatie en een grondmarkt waarin grond wel financierbaar zou zijn voor bedrijven die zich willen ontwikkelen in de richting van natuurinclusieve kringlooplandbouw.

Deze aanpak hebben wij eerder toegepast in het onderzoek dat Van Lienen uitvoerde voor PBL (Ondernemen met natuurlijk kapitaal in de voedselsector, 2016) en leent zich goed om te analyseren welke innovaties tot stand komen in de niches (pioniers en vernieuwers) van het systeem en wat de belemmeringen zijn in het regime (het bestaande systeem). Door de interactie van de marktdynamiek en de actoren in beide systemen te beschrijven, ontwikkelen we nieuwe oplossingsrichtingen en aanbevelingen voor verschillende actorgroepen.

In dit onderzoek kijken we naar de werking van het regime: welke structuren zijn dominant in hoe wij omgaan met financierbaarheid van landbouwgrond? Daarnaast kijken we naar de niches: welke oplossingsrichtingen dragen zij aan en wat hebben zij nodig / welke structuren moeten er veranderd worden, om tot een nieuw regime (systeem rondom grondfinanciering) te komen?



Figuur 4: Interactie tussen het grote en alternatieve landbouwgrondsysteem

3.4 Aanpak: Systeemanalyse

In dit onderzoek hebben we een systeemanalyse gemaakt van het landbouwgrondsysteem. Hiermee is inzichtelijk gemaakt welke actoren en factoren de financierbaarheid van grond voor bedrijven die meervoudige waarde willen creëren, belemmeren. De remmers en de barrières worden inzichtelijk, maar ook wordt inzichtelijk welke actoren en factoren de financierbaarheid juist (kunnen) stimuleren: de aanjagers en de kansen. Voor de systeemanalyse maken wij gebruik van de methodiek van het handboek 'reflexieve monitoring in actie' (Van Mierlo, 2010). In de systeemanalyse onderscheiden wij de volgende systeemlagen: kennis (infrastructuur, fysieke infrastructuur, wet- en regelgeving, duurzaamheid (bovenwettelijke inspanning), waarde/normen/symbolen, interactie en samenwerking, economie en marktstructuur. Op pagina 24 is een matrix opgenomen, die de structuur van de systeemanalyse weergeeft.

De analyse is gebaseerd op interviews met relevante stakeholders op het gebied van financierbaarheid van landbouwgrond. Er is gesproken met stakeholders uit het bestaande systeem voor grondfinanciering. Daarnaast is gesproken met pioniers die nieuwe financieringsconstructies beogen te organiseren. Met stakeholders uit het bestaande systeem is gesproken over de huidige manier van het financieren van landbouwgrond, het uitgeven van landbouwgronden, de achterliggende probleemanalyse met betrekking tot de beperkte financierbaarheid van landbouwgrond en mogelijke oplossingsrichtingen. Met pioniers is dezelfde probleemanalyse en oplossingsrichtingen besproken en de belemmeringen en kansen die zij zien in het proces van pionieren. Per stakeholdergroep zijn de bevindingen uit de interviews (belemmeringen en kansen voor financierbaarheid) gecategoriseerd in de systeemanalyse.

3.5 Interviews

De interviews zijn op een semigestructureerde manier afgenomen. Er is een interview guide gebruikt (zie bijlage voor interview vragen) en tegelijkertijd is per interview gekeken naar de meest passende vragen. Gezien het beperkte budget zijn de interviews niet getranscribeerd en gecodeerd.

In de onderstaande lijst is weergegeven welke stakeholders zijn geïnterviewd.

Gangbare systeem:

1. Wageningen Economic Research
2. a.s.r.
3. Kadaster
4. ABN-AMRO
5. Fagoed
6. Rabobank
7. Zuidelijke Land en Tuinbouw Organisatie
8. Gemeente Heusden
9. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
10. Provincie Gelderland
11. Individuele agrariër
12. Agrarische makelaar

Alternatieve systeem:

13. Nationaal Groenfonds
14. Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze
15. Fonds voor Natuurinclusieve Streekboerderijen
16. Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB)
17. Vogelbescherming/Red de Rijke Weide
18. Individuele agrariër
19. Stichting Duinboeren

4 Bevindingen uit de interviews: belemmeringen

In dit hoofdstuk beschrijven we de belemmeringen voor de financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw die in de interviews naar voren zijn gekomen. Waarom is de financierbaarheid van landbouwgrond beperkt? En wat zijn de onderliggende oorzaken hiervan? En wat zijn de structurele belemmeringen die het vergroten van de financierbaarheid van landbouwgrond tegenhouden? Hieronder zetten we de bevindingen uit de interviews uiteen.

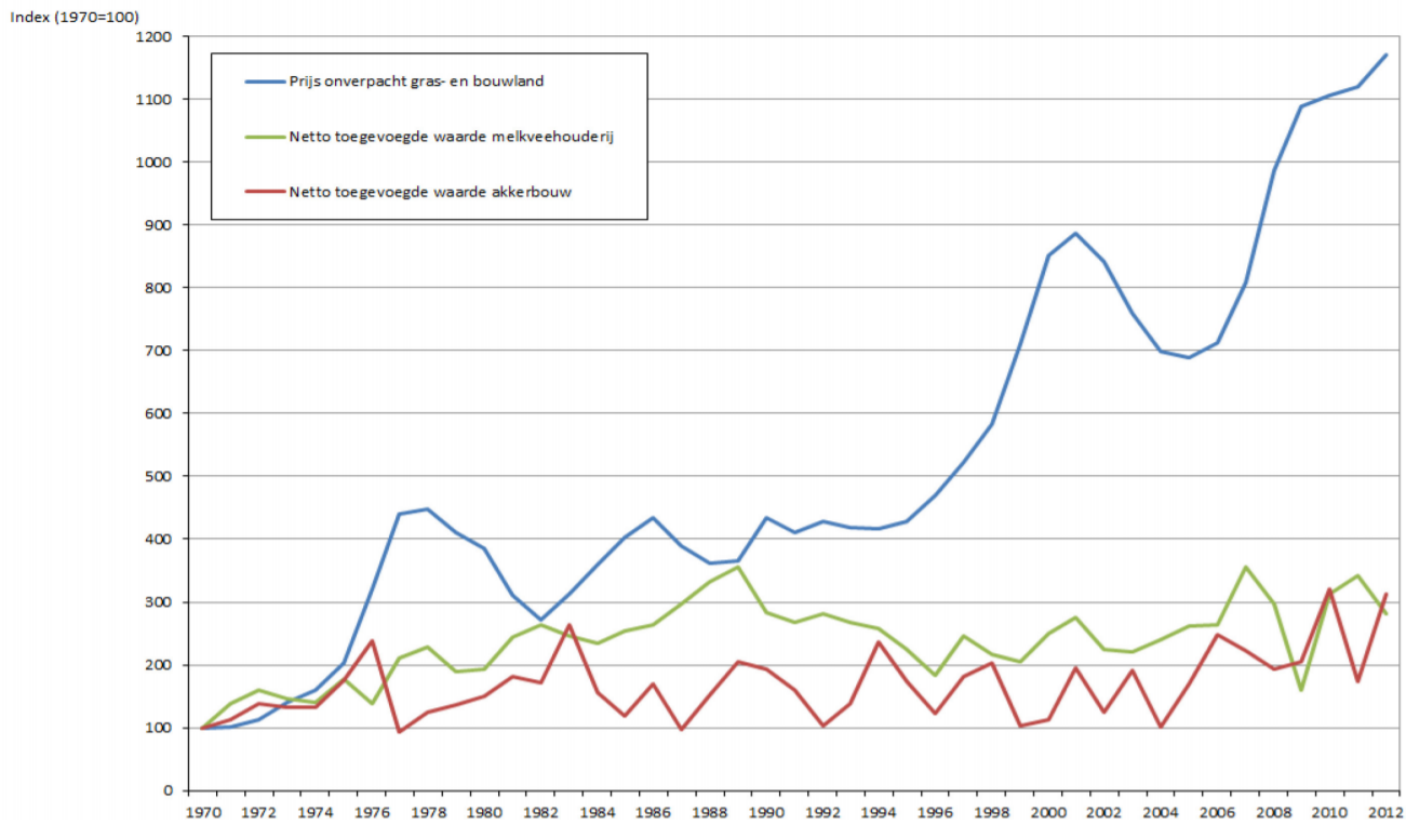
4.1 Bevindingen rondom marktstructuren

4.1.1 Hoge grondprijzen

De meest voor de hand liggende reden voor het moeilijk kunnen kopen of pachten van grond is de hoge grond- en pachtprizen in relatie tot de opbrengsten die van de grond kunnen worden gehaald. Met name in de melkveehouderij speelt dit. Het opbrengend vermogen ligt over het algemeen hoger in de akkerbouw dan in de melkveehouderij. Bomen- en bollenteelt hebben hogere opbrengsten per hectare en ervaren minder moeilijkheden ten opzichte van hoge grondprijzen.⁶

In de periode van 1870 en 1960 is de reële prijs van landbouwgrond met ongeveer 1% per jaar gestegen. Na 1960, toen de grondmarkt geliberaliseerd werd, is de reële prijs van grond met ruim 3% per jaar gestegen tot 2008 (Luijt & Voskuilen, 2009). In het vierde kwartaal van 2019 is de gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland uitgekomen op €64.700 euro per hectare (Silvis, Agrarische grondprijs, 2019). Wat ook vaak werd genoemd is in interviews dat de prijzen van de grond niet meer overeenkomen met het opbrengend vermogen van de grond. Dit is ook terug te vinden in het artikel 'Prijs hoger dan waarde van grond' van (Farjon, 2014). In figuur 5 wordt het verschil tussen de nominale grondprijs en netto toegevoegde waarde per hectare geduid.

⁶ De precieze ontwikkeling van het inkomen uit bedrijf per sector kan teruggevonden worden op www.agrimatie.nl thema's > economisch resultaat > land- en tuinbouw.



Figuur 5: Uiteenlopende ontwikkeling van nominale grondprijs en netto toegevoegde waarde per ha, 1970-2012. Bron: CBS/DLG/Kadaster, bewerking LEI.

Ook werd er genoemd dat pacht prijzen, vooral de prijzen van liberale pacht, stijgen. Er zijn verschillende vormen van pacht, de meest gebruikte zijn liberale en reguliere pacht. Jaarlijks worden de pachtnormen gepubliceerd. Deze pachtnormen gelden voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten of voor liberale pachtovereenkomsten tussen de zes en twaalf jaar. De Grondkamer toetst de pachtovereenkomsten. Deze pachtnormen worden elk jaar vastgesteld op basis van bedrijfsresultaten van agrariërs en in onderhandeling tussen verpachtende en pachtende partijen. Pacht prijzen voor liberale pachtovereenkomsten onder de zes jaar zijn vrij en komen tot stand middels onderhandelingen. In de praktijk liggen de liberale pacht prijzen, met name de teelpachten, hoger dan de reguliere pacht prijs. Vanaf de introductie van de liberale pacht in 2007, neemt het reguliere pacht areaal af (naar 251.000 ha in 2017) en het liberaal pacht areaal toe (100.000 ha in 2017).

4.1.2 Financieringsvormen

De traditionele manier van het financieren van grond is via een banklening. Twee geïnterviewden gaven aan dat deze manier van financiering (een lening) ook de eigenaarslasten, dat is in dit geval de aflossing op de lening, voor de agrariër zijn. Dat maakt de financiële lasten van grond middels een banklening vaak hoger dan middels reguliere pacht. Afhankelijk van de constructie van de erfpacht (zoals onderhoudsplichten en insteek), kan ook erfpacht financiële lasten voortbrengen die voelen als eigenaarslasten. Andere geïnterviewden gaven aan dat de financieringsvorm niet het probleem is, maar de grond prijs. Met aanzienlijk lagere grond prijzen, is een lening volgens hen nog steeds een geschikte financieringsvorm.

4.1.3 Opbrengend vermogen van landbouwgrond

Een aantal geïnterviewden gaven aan vooral het probleem te zien in het beperkte opbrengend vermogen van de grond. Factoren zoals lage verkoopprijzen van agrarische producten, een slechte onderhandelingspositie van agrariërs ten opzichte van ketenpartijen en beperkte advisering en onderwijs gericht op het slimmer en duurzamer inrichten van het agrarisch bedrijf, dragen hieraan bij. Het beperkte opbrengend vermogen van de grond maakt het uitdagender om de financiële lasten van het land te kunnen dragen.

4.1.4 Prijsmechanisme

Grond wordt verhandeld als een individueel goed in een vrije markt. De interactie tussen vraag en aanbod bepaalt grotendeels de prijs. Ook pachtprizen van liberale pachtcontracten onder de zes jaar worden gerelateerd aan de marktwaarde van de grond. Grondeigenaren hebben vaak een rendementsdoel, een afgeleide van de marktwaarde van de grond, in gedachte. Deze context is zeer bepalend voor de totstandkoming van grondprijzen en sommige pachtprizen.

4.2 Bevindingen rondom waarden, normen en symbolen

4.2.1 Angst voor stijgende grondprijzen

Veel geïnterviewden uitten een zorg voor een verdere stijging van de grondprijzen. Deze zou voorkomen moeten worden. De financierbaarheid van de grond vergroten door bijvoorbeeld leningen goedkoper te maken, subsidies beschikbaar te stellen of het introduceren van nieuwe koopkrachtige partijen op de grondmarkt leidt tot een verdere toename van de vraag naar grond en daarmee een stijging van de grondprijzen. Een geïnterviewde uit het bankwezen gaf aan dat veel agrariërs zodra zij financiële ruimte ervaren grond gaan aankopen. Hiermee drijven ze de grondprijzen op, waar ze op den duur zelf last van kunnen krijgen. De geïnterviewden gaven de indruk dat het bijna een plicht is van financiële instellingen en de overheid om de grondprijs te beheersen, dat is niet verder te laten stijgen, door de vraag naar grond niet te faciliteren.

4.2.2 Angst voor staatssteun

Geïnterviewden binnen de overheid, op alle niveaus, spraken allen over hun voorzichtigheid ten opzichte van staatssteun. Staatssteun gaat om de vraag of een ondernemer door de overheid bevoordeeld wordt ten opzichte van andere ondernemers. Dan gaat het om verkoop van grond door de overheid voor een te lage prijs of aankoop van grond voor een te hoge prijs. Er heerst een angst om per ongeluk staatssteun te geven en daarom wordt er vaak vanaf gezien goed te onderzoeken wat de overheid wel mag doen.

4.3 Bevindingen rondom fysieke infrastructuur

4.3.1 Schaarste

Het achterliggende probleem van hoge grondprijzen is te vinden in de schaarste op de grondmarkt. De vraag naar landbouwgrond is hoog. Vanuit de agrarische sector zijn agrariërs die willen uitbreiden de grootste vrager van landbouwgrond. Dan zijn er nog vele andere factoren die bijdragen aan de vraag naar landbouwgrond: natuurontwikkeling, ontwikkeling van infrastructuur, verstedelijking, speculatieve beleggingen vanuit de agrarische en niet agrarische sector, regelgeving zoals fosfaatrechten, de afschaffing van het melkquotum en gewenste extensivering.

Daarnaast draagt het gevoel van urgentie, dat land maar één keer te koop is en nu de unieke kans is om te kopen, bij aan de vraag naar grond. Agrariërs hebben vaak een voorkeur voor het verkrijgen van eigendom van grond dan voor het pachten van land. Het geeft meer zekerheid en het is een manier om vermogen op te bouwen voor bijvoorbeeld pensioen.

Hoewel de vraag naar grond groot is, is de mobiliteit in de grondmarkt laag. In geheel 2018 is 35.700 ha grond verhandeld. Dat ligt iets hoger dan de mobiliteit in 2017 én 2016; toen 34.400 ha en 34.600 ha werd overgedragen. De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – bedroeg in 2018 2,0% (Silvis, 2019).

4.4 Bevindingen rondom wet- en regelgeving

4.4.1 Verdelingsvraagstuk

De prijs van grond is sterk gerelateerd aan het verdelen van grond. Wie mag de grond kopen of pachten? Wat is de beste manier om dat te bepalen? De geïnterviewden uit de overheid (nationaal, provinciaal en lokaal) gaven aan dat objectiviteit, efficiëntie en realistische handhaving belangrijke voorwaarden zijn om te bepalen wie welke landbouwgrond koopt of pacht. Tot nu toe is de vrije markt ingezet als het beste mechanisme om landbouwgrond te verdelen. Eén geïnterviewde legde het als volgt uit: “In de vrije markt is er weinig ruimte voor corruptie, zoals het beïnvloeden of omkopen van ambtenaren. Al het beschikbare budget wordt ingezet om grond te kopen of pachten en dan blijft er niets over voor corruptie. Ook biedt de vrije markt een plek waar een snelle afhandeling plaatsvindt. Er zijn geen lange wachtrijen of beoordelingsprocessen om in aanmerking te komen voor een stuk grond. De vrije markt laat de agrariër bepalen welk stuk hij of zij het meest nodig heeft, wat ten goede komt aan de efficiëntie van de voedselproductie.”

Simpele en minimale beperkingen aan het grondgebruik stellen overheden in staat ook daadwerkelijk te handhaven. Hoe strenger en specifiekere de regels, hoe meer er geïnvesteerd moet worden in handhaving. In het kort, overheden kiezen vaak voor de vrije markt als beste mechanisme om landbouwgrond te verdelen.

4.4.2 Gronduitgiftebeleid

Het huidige gronduitgiftebeleid van verschillende instanties heeft een grote invloed op pacht als instrument om toegang tot land te krijgen voor agrariërs. Veel geïnterviewden gaven aan dat het huidige pachtstelsel niet optimaal functioneert. De reguliere pacht is relatief onaantrekkelijk voor verpachters. Er mogen geen kwalitatieve verplichtingen gesteld worden, kan niet kortdurend uitgegeven worden en pachtprizen zijn relatief laag vergeleken met de grondprijs. Liberale pacht biedt wel de mogelijkheden voor kwalitatieve verplichtingen en hogere pachtprizen. Echter het is niet mogelijk om liberale pacht voor langer dan zes jaar uit te geven én zelf de pachtprijs te kunnen bepalen. Bij liberale pachtcontracten langer dan zes jaar worden de pachtnormen voor reguliere pacht aangehouden. Wil men met pachtcontracten langer dan zes jaar werken, om agrariërs bijvoorbeeld in staat te stellen voor langere termijn te investeren in bodemkwaliteit, dan kiest men vaak voor reguliere pachtcontracten of erfpacht constructies. (Economie van de pacht, 2018) door Silvis en Voskuilen (WUR) geeft een mooie analyse van het huidige pachtstelsel van de overheid.

Uit interviews blijkt dat overheden bij het uitgeven van landbouwgrond vooral kijken naar inkomsten en efficiëntie. Additionele inkomsten middels een hogere pachtprijs van geliberaliseerde pachtcontracten zou men niet moeten laten liggen. Gronden moeten ook verpacht worden tegen marktwaarde, anders wordt het gezien als staatssteun. Vaak worden gronden kortdurend, maximaal zes jaar, uitgegeven middels een veiling of inschrijving (degene met het hoogste bod wint) of op basis van ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’.

Het instrument van pacht biedt agrariërs de mogelijkheid grond te gebruiken zonder het te hoeven kopen. Zij hebben alleen de financiële lasten van het gebruik (pacht) en niet de financiële lasten van de koop (rente en aflossing). Om de pacht te laten blijven bestaan, zal het voor verpachters financieel aantrekkelijk genoeg moeten zijn. De hoge grondprijzen, de vermogensbelasting en de mogelijkheid

van liberale pachtprizen, stimuleert verpachters hogere pachtprizen te vragen dan in het reguliere pachtstelsel.

4.4.3 Effect van fiscale stelsel

De vermogensbelasting is gebaseerd op een fictief rendement voor sparen en beleggen. Voor beleggen wordt een standaard rendementspercentage van 5,6% gebruikt. Grondbezitters worden op die manier gestimuleerd om minimaal 0,6% rendement te maken bij een vermogen tot € 71.650 en 1,3% rendement te maken bij een vermogen tot € 989.736 (Belastingdienst, 2019). Dit rendement komt normaal gesproken uit de pacht. Een mogelijk effect is dat ook de reguliere pachtprizen omhoog moeten gaan, om het voor verpachters aantrekkelijker te maken op die manier te blijven verpachten. Let wel, dit is een fundamenteel andere benadering van het berekenen van de reguliere pachtprijs die nu nog gebaseerd is op het bedrijfsresultaat van agrariërs.

Het fiscale stelsel, en specifiek de regels over de belastingaangifte op verpachte grond en de stakingswinst, heeft een effect op de keuze van stoppende boeren om grond nog niet te verkopen of niet te verpachten. Als grond op een zakelijke wijze verpacht wordt, moet een agrariër die de grond in eigendom heeft belasting betalen over de eventuele waardeverhoging van de grond. Blijft hij of zij deze zelf exploiteren, is de eventuele waardeverhoging belastingvrij. Als een agrariër in een stoppende fase van zijn of haar bedrijf veel grond verhuurt, kan dit er toe leiden dat de fiscus van mening is dat de agrariër geen bedrijf meer voert. Deze moet immers nog wel enigszins activiteiten en inkomen van betekenis hebben. De precieze grens is niet aan te duiden, maar een groot deel van de gronden verhuren kan tot fiscale afrekening leiden, zoals het betalen van stakingswinst. Stakingswinst is belasting over het verschil tussen de huidige waarde en de boekwaarde van het bedrijf. Deze regels zijn met name voor stoppende boeren vaak een reden om boekhoudkundig boer te blijven en gronden onderhands te verpachten. Dit heeft als gevolg dat de pachtende agrariër deze gronden vaak niet mee kan rekenen in zijn of haar mestboekhouding. Daarnaast leidt het ertoe dat gronden (zowel koop als pacht) slechter beschikbaar komen, het aanbod schaars blijft en de grond- en pachtprijs hoog blijft.

4.4.4 Effect van mestbeleid

Een aantal geïnterviewden, overheden en agrariërs, gaven aan dat het mestbeleid een effect heeft op de landbouwgrondmarkt. Agrariërs zijn bereid extra veel te betalen voor een stuk grond als ze er mest op uit kunnen rijden en daarmee kunnen voldoen aan de wetgeving op het gebied van mest. Hiermee heeft het mestbeleid dus een prijsopdrijvende werking in de landbouwgrondmarkt.

4.5 Bevindingen rondom interacties met andere stakeholders

4.5.1 Rol van terreinbeherende organisaties

Terreinbeherende organisaties (TBO's) zoals Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, de Landschappen of de gemeentes/provincies spelen met hun gronduitgiftebeleid ook een rol in de financierbaarheid van landbouwgrond. TBO's verpachten hun grond aan agrariërs, maar in hun uitgiftebeleid staan de natuurdoelstellingen voorop. Door die gronden te pachten kunnen agrariërs extensiveren en mogelijk natuurinclusief worden. De pachtcontracten met TBO's zijn vaak kortlopende contracten, terwijl agrariërs structurele en langdurige samenwerkingsverbanden en overeenkomsten nodig hebben om ook daadwerkelijk hun bedrijfsvoering aan te kunnen passen. Verschillende agrariërs gaven aan dat de samenwerking met TBO's vaak moeizaam is: het is niet altijd duidelijk welke gronden te pachten zijn, gronden worden soms te veel verschaald om landbouwkundig in te zetten en pachtcontracten zijn vaak liberaal en van korte duur. Daarnaast maken TBO's vaak gebruik van inkomstenbronnen uit agrarisch natuurbeheer en hectaretoeslagen. Meestal moeten agrariërs het uitvoerend werk daarvoor doen, maar zij ontvangen daar niet altijd de vergoedingen voor.

4.5.2 Belang van financierende partijen

Uit verschillende interviews tezamen bleek het grote belang dat financierende partijen hebben bij hoge grondprijzen. De financiële lasten van de gemiddelde agrariër zijn hoog. Hier tegenover staat een onderpand met een gelijke waarde als de financiële lasten. Vaak wordt landbouwgrond als onderpand gebruikt. Een eventuele daling van de grondprijzen zou leiden tot een waardedaling van het onderpand. Het gevaar dat agrariërs dan onder water komen te staan (financiële lasten zijn groter dan de waarde van het onderpand) dreigt dan, met grote financiële consequenties voor financiële instellingen zelf tot gevolg. Financiële instellingen die veel hebben geïnvesteerd in de agrarische sector worden dan ook zelf geraakt in hun financiële gezondheid.

4.5.3 Uitkopen van agrarische bedrijven door de overheid

Eén van de geïnterviewden wees op de grote invloed op de grondmarkt die de overheid heeft met het uitkopen en verplaatsen van agrarische bedrijven. De overheid mag bestemmingsplannen wijzigen om bepaalde overheidsdoelstellingen, zoals natuur of infrastructuur, te realiseren. Hiervoor moeten soms agrarische bedrijven verplaatst worden. Het opkopen van deze bedrijven door de overheid kan de grondprijzen opdrijven: de uitgekochte agrariër is een nieuwe koopkrachtige speler en de vraag naar landbouwgrond in een gebied kan daarmee toenemen. Het prijsopdrijvende effect is alleen aan de orde bij aankopen waarbij er meer wordt betaald voor de grond vanwege een functieverandering naar woningbouw of industrie bijvoorbeeld. Bij de aankoop voor natuurontwikkeling is dat niet het geval.

4.5.4 Conclusies ten aanzien van de belemmeringen

Samengevat is de financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw beperkt omdat de prijzen van landbouwgrond veel hoger liggen dan het opbrengend vermogen van landbouwgrond wanneer bedrijven willen ontwikkelen richting natuurinclusieve kringlooplandbouw. Hierdoor is het financiële rendement van landbouwgrond dusdanig laag dat financiële instellingen vaak weigeren te financieren.

De achterliggende oorzaken van hoge landbouwgrondprijzen is de dynamiek op de agrarische grondmarkt van vraag en aanbod. Er is veel vraag naar grond in Nederland en er bestaat geen beschermde gedifferentieerde markt voor landbouwgrond. Dit zou een markt zijn waarbij landbouwgrond niet ingezet zou kunnen worden voor het bereiken van andere doelstellingen zoals natuur, infrastructuur of woningbouw. Het ruimtelijke ordeningsbeleid onderscheid wel tussen verschillende functies van grond, tegelijkertijd, door de grote schaarste van grond, moet landbouwgrond wel concurreren met andere doelstellingen. Dit kan leiden tot hoge prijzen van landbouwgrond.

De structurele belemmeringen die het vergroten van de financierbaarheid van landbouwgrond tegenhouden is enerzijds het taboe dat heerst op het ingrijpen op de vrije markt en anderzijds het achterlopen van fiscaal en grondbeleid op de ingezette transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw. Daarnaast treden er verschillende belangen op als structurele belemmeringen. Agrariërs hebben belang bij hoge grondprijzen bij de verkoop van hun bedrijf, dit is vaak de belangrijkste bron voor hun pensioen. Banken hebben belang bij hoge grondprijzen om het onderpand van uitstaande financieringen stabiel te houden. De overheid heeft belang bij hoge prijzen van landbouwgronden, dit is een inkomstenbron die niet onbenut mag blijven, hebben verschillende geïnterviewden bij overheidsinstanties gedeeld. TBO's kunnen het verdienvermogen van agrariërs beperken door ook gebruik te willen maken van (een deel van de) agrarisch natuurbeheer subsidies en hectaretoeslagen. Ook de beperkte kennis en kunde bij agrariërs om hun het opbrengend vermogen van het bedrijf te vergroten binnen de richting van natuurinclusieve kringlooplandbouw draagt bij aan het in standhouden van de beperkte financierbaarheid van landbouwgrond.

5 Bevindingen uit de interviews: kansen

Uit de systeemanalyse kan men concluderen dat het vergroten van financierbaarheid van landbouwgrond uiteindelijk vooral neerkomt op een sturingsvraagstuk en een waarderingsvraagstuk. Enerzijds zijn er veel belemmerende factoren in de marktstructuur in combinatie met een liberale cultuur ('ingrijpen in de markt is niet gewenst') ten opzichte van financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw. Het gangbare systeem en de bestaande stakeholders in de grondmarkt zullen niet uit zichzelf de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw inzetten, omdat dit tegengesteld is aan hun gevestigde belangen. Anderzijds komen nieuwe initiatieven en pionierende partijen te weinig van de grond omdat er sturing en hulp nodig is van overheden en financierende partijen. Overheden en vernieuwers die een stap willen zetten lopen tegen het vraagstuk aan 'hoe grond te gebruiken en waarderen als we de marktwaarde niet meer als uitgangspunt nemen'. Er zijn nog geen eenduidige antwoorden op dit vraagstuk waardoor het uitdagend is om goede sturing toe te passen.

Met beleid en technische oplossingen zou sturing kunnen worden gegeven aan de grondmarkt zodat de financierbaarheid van landbouwgrond ten dienste kan komen te staan van natuurinclusieve kringlooplandbouw en niet een voor schaalvergroting.

Wie en wat kan de financierbaarheid van landbouwgrond vergroten voor agrariërs die natuurinclusieve landbouw willen bedrijven? En welke concrete oplossingsrichtingen zijn er? Hieronder leest u de oplossingen die zijn aangedragen vanuit het grote landbouwgrondsysteem en het alternatieve landbouwgrondsysteem.

5.1 Oplossingen uit het grote landbouwgrondsysteem

Stakeholders uit het bestaande, grote landbouwgrondsysteem spraken over de volgende oplossingsrichtingen:

- De kwaliteit van landbouwgrond meenemen in de prijs. Hoe beter de kwaliteit van de grond, hoe meer de grond waard is, hoe hoger de prijs mag zijn.
- Het vergroten van het opbrengend vermogen van landbouwgrond door agrariërs te faciliteren en te stimuleren om een grotere marge op producten te laten krijgen en daarnaast door maatschappelijke diensten financieel te waarderen. Dit zou leiden tot extra verdienvermogen van agrariërs en een mogelijk neveneffect van stijgende grondprijzen door een toenemende vraag naar grond door agrariërs.
- Een beprijzingsmechanisme van landbouwgrond op basis van de marktwaarde, aangevuld met de waarde van de kwaliteit van de grond die in de markt gewaardeerd wordt. Naar voorbeeld van het energielabel in de huizenmarkt.
- Handhavingsinstrumenten rondom kwaliteit van de grond introduceren. Een voorbeeld zouden boetes bij afbreuk aan kwaliteit van de bodem kunnen zijn.
- Bestaande financieringsvormen verbeteren door kortingen op financieringslasten voor inspanningen rondom natuurinclusieve kringlooplandbouw te geven.
- Overheidsmiddelen niet inzetten op het reguleren van de grondprijs op directe wijze, maar inzetten op het reguleren van bedrijfsvoeringen die de grondprijs opdrijven. Daarnaast kan de overheid bedrijfsvoeringen stimuleren die passen binnen natuurinclusieve kringlooplandbouw. De overheid als grondeigenaar kan haar gronduitgiftebeleid hierop aanpassen.

Wat in hun ogen vaak geen oplossing was, was het nemen van een ander uitgangspunt van de waardering van landbouwgrond. Dit zou te veel ingrijpen op de vrije markt. Ook het introduceren van nieuwe kopers op de landbouwgrondmarkt of het vergroten van de koopkracht van huidige kopers werd niet gezien als een goede oplossing. Dit zou alleen maar de grondprijzen verder opdrijven.

5.2 Oplossingen vanuit het alternatieve landbouwgrondsysteem

Stakeholders uit het alternatieve landbouwgrondsysteem spraken over de volgende oplossingsrichtingen:

- De grondprijs zou teruggebracht moeten worden naar het opbrengend vermogen van het land.
- De overheid zou een rol moeten hebben in het bepalen en handhaven van de maximale waarde van landbouwgrond.
- De grondprijs kan beïnvloed worden door kwalitatieve verplichtingen aan de grond te vestigen. Hierdoor verkleint de vraag, waardoor de waarde van de grond afneemt.
- Het vergroten van het opbrengend vermogen van de grond door maatschappelijke waarden financieel te gaan waarderen.
- Het verminderen van eigenaarslasten van landbouwgrond door pachten aantrekkelijker te maken voor agrariërs dan het kopen van landbouwgrond. Hiervoor is het belangrijk het pachtbeleid te verbeteren. Langdurige vormen van pacht zouden voor verpachters aantrekkelijker moeten worden. Ook zou er meer gestuurd moeten kunnen worden op kwalitatieve verplichtingen binnen pachtcontracten.
- Grond zou verdeeld moeten worden op basis van de mate van het realiseren van beleidsdoelen op de gronden. Een aandachtspunt is de procedure van verdeling; idealiter is deze zo transparant, snel, toegankelijk en eerlijk mogelijk.
- Een beprijzingsmechanisme van landbouwgrond op basis van de productieve waarde aangevuld met een bonus malus / puntensysteem die duurzaamheidseisen meeneemt.
- Het introduceren van publiek-private grondbanken. Een grondfonds zou transitiegelden vanuit de provinciale en lokale overheden bevatten en kapitaal van private investeerders (zeer vermogenden, familie offices of burgers). Met die gelden zouden landbouwgronden aangekocht kunnen worden om vervolgens onder maatschappelijke voorwaarden uit te geven aan agrariërs. Het uitgangspunt is het creëren van natuurinclusieve landbouwgronden, niet landbouwinclusieve natuurgronden. Het gebruik van een grondfonds zou twee multiplier effecten kunnen hebben. Ten eerste, door agrariërs te faciliteren in de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw stelt de provincie agrariërs in staat om ook de rest van hun gronden duurzamer te beheren. Hiermee is het effect van het grondfonds veel groter dan de gefinancierde gronden. Ten tweede, het grondfonds is zo in te richten dat stoppende agrariërs die gebruik hebben gemaakt van het grondfonds het eerste recht op koop van hun eigen gronden moeten aanbieden aan het grondfonds. Op deze manier kan het fonds op basis van dan geldende plannen en/of gebiedsopgaven besluiten welke gronden aan te kopen en weer te verkopen/verpachten binnen het fonds. Zo kunnen nog veel meer gronden duurzaam worden ingezet en kan het individueel belang van de agrariër (i.v.m. de verkoopprijs van de gronden) niet leidend worden ten opzichte van het publiek belang dat de overheid dient.
- Structurele en constructieve samenwerkingen met terreinbeherende organisaties. TBO's zouden hun gronden in kunnen zetten om een overgangszone van natuur naar landbouw, een natuurinclusieve landbouwzone waarbij het oude agrarische landschap met rijke weides een plek zou hebben. TBO's zouden hun (natuur)gronden aan natuurinclusieve kringloopagrariërs kunnen verpachten en daarmee extensivering van deze bedrijven kunnen faciliteren. Hiervoor zijn langdurige werkovereenkomsten nodig, zoals reguliere of erfpachtcontracten. Ook zou het

goed zijn als de GLB-vergoedingen voor agrarisch natuurbeheer en de hectaretoeslag in zijn volledigheid terecht zouden komen bij agrariërs zelf die dit natuurbeheer uitvoeren.

6 Stakeholders en belangen

In de matrix van de systeemanalyse wordt onderscheid gemaakt tussen stakeholders in het gangbare systeem (belanghebbenden in de bestaande grondmarkt) en vernieuwende initiatieven en collectieven (pioniers). Hieronder zijn de belangen per stakeholder beschreven en is een interpretatie weergegeven van hun houding ten aanzien van de vernieuwing van de grondmarkt richting een verbeterde financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw. Ook de onderlinge interactie van stakeholders in het grote en alternatieve landbouwgrondsysteem is meegenomen in de analyse. Hoe dagen pioniers stakeholders in het grote landbouwgrondsysteem uit? Wat hebben pioniers van hen nodig? En wat doen stakeholders uit het grote landbouwgrondsysteem al aan het vergroten van de financierbaarheid van landbouwgrond?

6.1 Overheden

Om beleidsdoelstellingen rondom natuurinclusieve kringlooplandbouw uit te kunnen voeren hebben nationale, regionale en lokale overheden belang bij verbeterde financierbaarheid van landbouwgrond. Extensievere landbouw of het sluiten van kringlopen vraagt namelijk vaak om extra grond in de bedrijfsvoering. Sommige regionale of lokale overheden werken aan aanpassingen van de beprijzing van grond en hebben regelgeving (kwalitatieve verplichtingen) opgesteld voor grondgebruik. Ook denken zij na over gronduitgifte voor landbouw met maatschappelijke doelstellingen. Het beleid op nationaal niveau is nog niet zover. Tegelijkertijd hebben overheden een belang bij hoge grond- en pachtprijzen. Dit wordt namelijk als een inkomensstroom gezien die het realiseren van andere (niet grond gerelateerde) doelen kan financieren. Liberale pachtcontracten worden vaak als prettig ervaren omdat hiermee meer sturing uitgeoefend kan worden en omdat hier hogere pachtprijzen mee gevraagd kunnen worden.

6.2 Financiële instellingen

De financiële instellingen Rabobank, ABN-AMRO, Fagoed en a.s.r. zijn allen stakeholders die baat hebben bij een stabiel onderpand van hun investeringen. Landbouwgrond wordt vaak gebruikt als onderpand. Alle oplossingen die een daling van de marktwaarde van de grond zou betreffen, is daarom een risico voor financiële instellingen. Hiermee daalt de waarde van het onderpand, waardoor gefinancierden met hoge financiële lasten sneller onder water komen te staan. Dit zou een reden kunnen zijn waarom deze stakeholders bezwaren zouden kunnen hebben bij het herwaarderen van landbouwgrond die zou leiden tot een daling van de financiële waarde.

Met name agrarische bedrijven met een dusdanig grote cashflow waarmee zij leningen op grond kunnen terugbetalen, worden gefinancierd. Financierende instellingen lijken zich maar in beperkte mate druk te maken over de beperkte financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw. Dit is juist een middel om de grondprijzen te beheersen en agrariërs te beschermen tegen zichzelf.

6.3 Agrariërs

Agrariërs hebben een minder opvallende maar wel invloedrijke positie. Doordat agrariërs zelf een vragende partij zijn op de grondmarkt, bepaalt hun gedrag mede de prijs van landbouwgrond. Het aantal stoppende agrariërs en hun keuze om wel of niet hun gronden te verkopen heeft invloed op het aanbod van landbouwgrond op de markt. Daarnaast hebben agrariërs verschillende belangen met

betrekking tot landbouwgrond. Het is een productiemiddel, een beleggingsmiddel, hun identiteit en 'leuk om te hebben'.

6.4 Agrarische belangenbehartigers

Belangenbehartiger ZLTO heeft het standpunt dat 'boerenland in boerenhand' zou moeten blijven. Alle oplossingen waarbij externe financiers eigenaar zullen worden van landbouwgrond zullen wellicht gereserveerd worden ontvangen bij ZLTO.

6.5 Overige grondmarktpartijen

De cultuur dat de markt gevolgd moet worden en dat er niet ingegrepen zou moeten worden, in combinatie met de angst voor het geven van staatsteun, maakt dat bepaalde partijen, zoals het ministerie van LNV, WEcR, Kadaster, eventueel bezwaren zouden kunnen hebben op oplossingen waarbij wordt ingegrepen op de vrije markt.

6.6 Terreinbeherende organisaties

TBO's verpachten hun grond aan agrariërs en in hun uitgiftebeleid staan de natuurdoelstellingen voorop. Door die gronden te pachten kunnen agrariërs extensiveren en mogelijk natuurinclusief worden. De pachtcontracten met de TBO's zijn echter vaak kortlopende contracten, terwijl agrariërs structurele en langdurige samenwerkingsverbanden en overeenkomsten nodig om ook daadwerkelijk hun bedrijfsvoering aan te kunnen passen. Daarnaast kunnen TBO's gebruik maken van (een deel van de) inkomstenbronnen uit agrarisch natuurbeheer en hectaretoeslagen. Meestal moeten agrariërs het uitvoerend werk daarvoor doen, maar zij ontvangen daar niet altijd de (volledige) vergoedingen voor.

6.7 Vernieuwende collectieven en initiatieven

Verschillende stakeholders uit de bestaande grondmarkt zijn al betrokken bij het vergroten van de financierbaarheid voor landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw. De Rabobank en a.s.r. hebben speciale financiële producten voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw bedrijven of in een doelgroep vallen die daarmee geassocieerd wordt. De Rabobank heeft de Planet Impact Lening en a.s.r. ontwikkelt een Jonge Boeren Erfpacht product. Het Nationaal Groenfonds financiert onder andere agrariërs die een ecologische meerwaarde leveren. Er komen ook nieuwe stakeholders die bestaande marktpartijen uitdagen verder te gaan.

Landcoöperaties: Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze en Land van Ons proberen de financierbaarheid van landbouwgrond te verbeteren door burgers en bedrijven te mobiliseren te investeren in landbouwgrond. Via landcoöperaties wordt land aangekocht en uitgegeven aan agrariërs die bijdragen aan het landschap en de regio.

Afwaardering van grond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw: Het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) is een bedrijf waarin alle provinciale gronden van de provincie Noord-Brabant zijn ondergebracht. Doelstelling van het GOB is het realiseren van het Natuurnetwerk Brabant. Middelen zijn grond en subsidieverstrekking aan derden die aan deze opgave willen meewerken. Initiatiefnemers hiervoor kunnen het GOB vragen om een afwaardering van de grondprijzen, als zij natuur willen realiseren. Middels subsidies worden gronden herbestemd tot 'agrarisch met waarden' waarmee de grond 50% afgewaardeerd kan worden. Grond binnen het Rijks Natuurnetwerk wordt met 85% afgewaardeerd.

Grondfonds Grond voor Boeren i.o.: Grond voor Boeren is een samenwerkingsverband tussen Herenboeren, Stichting Grondbeheer, Wij.land en Triodos Regenerative Money Centre. Zij willen grootschalig geld aantrekken via het uitgeven van obligaties en/of certificaten. Met dit geld kopen zij

land aan voor boeren die een duurzame bedrijfsvoering hebben of daarnaar toe bewegen. Dit zal een landelijk instrument worden.

Grondbanken: Stichting Duinboeren organiseert de gronduitgifte van ongeveer 150 hectare land van Natuurmonumenten. Zij is verantwoordelijk voor het verpachten van het land, Natuurmonumenten besluit over de pachtprijs en het beheer van het gebied.

6.8 Wat hebben pioniers nodig van andere stakeholders?

Pioniers zetten in toenemende mate in op het ingrijpen op de landbouwgrondmarkt door de overheid. De basis blijft vaak wel de vrije markt, maar deze zal meer gereguleerd moeten worden. Daarnaast doen pioniers vaak een beroep op de overheid om hen te helpen middels het versoepelen van wet- en regelgeving of middels het beschikbaar maken van middelen. Uit de interviews met pionierende stakeholders komt naar voren dat hun initiatieven zonder stimulans of steun van de overheid moeilijk gerealiseerd kunnen worden.

Ten eerste hebben pionierende landcoöperaties cofinanciering vanuit de overheid nodig om tot een rendabele business case te komen. Pioniers zoals Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze en Fonds voor Natuurinclusieve Streekboerderijen gaven aan dat hun initiatieven alleen maar mogelijk zijn als de overheid, in dit geval het GOB, bijdraagt aan een afwaardering van de grondprijzen. Middels subsidies worden gronden herbestemd tot 'agrarisch met waarden' waarmee de grond 50% afgewaardeerd kan worden. Op deze manier konden zij hun fondsen zo structureren dat de businesscase rendabel is en aantrekkelijk genoeg voor participanten om mee te doen.

Ten tweede is er integrale kennis van bodembeheer, ecosysteemdiensten, biodiversiteit en landbouw nodig bij financierende en faciliterende partijen.

Ten derde, het zou pioniers helpen als er meer bewustzijn zou zijn van de invloed van de manier van financieren en gronduitgifte bij gevestigde partijen op agrarische bedrijfsvoeringen en bodembeheer.

Ten vierde, een pionierende agrariër gaf aan baat te hebben bij grotere transparantie over de beschikbaarheid van pachtgronden, zowel landbouw als natuurgronden. Momenteel is hier geen goed overzicht van en voelen agrariërs zich afhankelijk van de terreinbeherende organisaties die gronden uit kunnen geven in pacht.

Ten vijfde, twee pionierende agrariërs gaven aan behoefte te hebben aan structurelere samenwerkingen met TBO's. Door natuurgronden in de bedrijfsvoering in te zetten, kunnen agrariërs extensiveren.

6.9 Conclusies uit stakeholderanalyse

Uit de interviews komt naar voren dat initiatieven die werken aan het vergroten van de financierbaarheid van landbouwgrond voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw (willen) bedrijven nog niet echt van de grond komen. De belangen uit het bestaande systeem en de huidige economische structuur zitten innovatieve oplossingen in de weg. Volgens de transitietheorie (Grin) is het nodig oude structuren af te breken en nieuwe structuren op te bouwen.

Vooralsnog ontbreekt een totaal overzicht van de knoppen waaraan gedraaid kan worden om de grondmarkt te sturen. Ook hebben stakeholders nog geen regie en sturing genomen om deze structuren te doorbreken. Private organisaties en ondernemers kijken naar de overheid om deze verandering te organiseren en kijken naar burgers om een deel van het 'verlies' (verschil tussen opbrengend vermogen en marktwaarde) te nemen.


Gemeentes en provincies zijn zich in toenemende mate bewust van de problematiek. Enkele provincies en gemeenten zijn begonnen om hierin meer sturing te geven. Hierin hebben zij nog veel vragen over de manier hoe zij deze rol handen en voeten kunnen geven. Het Rijk lijkt nog in een verkennende fase te zijn of en wat zij moet doen op dit thema.

Ondanks het feit dat de innovatieve oplossingen soms haaks staan op de huidige cultuur van het vrije markt denken en de huidige belangen van bijvoorbeeld financiële instellingen schaden, zijn ook stakeholders uit het bestaande systeem bezig met het experimenteren met kleine veranderingen. De Planet Impact Lening van de Rabobank is hiervan een voorbeeld.

Radicale veranderingen, zoals de afwaardering van landbouwgrond naar het opbrengend vermogen, betekent dat partijen geld moeten inleggen om dit verschil te overbruggen. Een andere radicale ontwikkelrichting is dat meervoudige waardecreatie door natuurinclusieve kringloopboeren een financiële waardering moet krijgen in de economie. Aanbevelingen hiervoor staan in het laatste hoofdstuk van dit rapport.

In de matrix in onderstaande zijn de bevindingen uit de interviews – de belemmeringen en kansen - weergegeven in groene blokken en rode blokken. De rode blokken geven de belemmeringen voor een verbeterde financierbaarheid van landbouwgrond voor agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw bedrijven weer. De groene blokken geven de kansrijke ontwikkelingen.

Stakeholders

	 Akkerbouwers en grondgebonden veehouders	Overheden: Rijk, Provincies, Gemeentes	Financierende partijen	Kennisinstellingen	Ketenpartijen (Kadaster/makelaars)	Belangenorganisaties	Lokale burgerinitiatieven
Kennisinfrastructuur	Beperkte kennis en kunde op bedrijfseconomische aspecten van ondernemen			Beperkt onderwijs op toekomstgerichte en bedrijfseconomische aspecten van ondernemen			
Fysieke infrastructuur	Landbouwgrond concurreert met andere doelstellingen/functies	Achterlopen landbouwgrond & fiscaal beleid op kringlooplandbouwvisie					
Wet- en regelgeving	Handhaving op grondkwaliteit Pachtbeleid aantrekkelijker maken voor agrariërs	Vermogensbelasting met hoog fictief rendement Slecht functionerend pachtstelsel Mestbeleid	Beperken grondprijs Verdelingsmechanisme op basis van publieke doelstellingen				
Waarden, normen, symbolen	Grond moet geld opleveren De markt verdeelt landbouwgrond het beste Angst voor staatssteun	Grond moet geld opleveren			Kijken naar de markt	Boerenland in boerenhand	Vinden sociale en ecologische waarden soms belangrijker dan financieel rendement Afhankelijk van afwaardering van grond door overheid
Interactie		Weinig feedback van agrariërs op pachtbeleid	Publiek private grondbanken		Taxeren op basis van opbrengend vermogen van landbouwgrond		Publiek private grondbanken
Marktstructuur	Schaarste op de landbouwgrondmarkt Laag opbrengend vermogen landbouwgrond Hoge financiële lasten van landbouwbedrijven		Ander beprijzingsmechanisme van grond Hoge financiële lasten van landbouwbedrijven Belang bij stabiele waarde van grond als onderpand		Ander beprijzingsmechanisme van grond Grondprijs op basis van vraag en aanbod TBO's hebben belang bij ontvangen GLB vergoedingen		

Belemmerende factoren Kansrijke ontwikkelingen

syteemkenmerken

6.10 Conclusie van de systeemanalyse

De systeemanalyse in dit onderzoek laat zien dat verbeterde financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw uiteindelijk neerkomt op een sturings- en waarderingsvraagstuk van de grondmarkt. De grootste belemmerende factor voor de financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw is het lagere opbrengend vermogen van dit type agrarisch bedrijf. Dit komt omdat ecologische en sociale waarden nog niet financieel gewaardeerd worden in het huidige economische systeem en omdat tegelijkertijd de inkomsten uit voedselproductie vaak dalen.

Financierende partijen in het huidige systeem hebben er geen belang bij om deze natuurinclusieve kringlooplandbouw te financieren omdat er minder mee wordt verdiend. Grondeigenaren hebben geen belang bij een lagere grondprijs omdat het directe en indirecte rendement dan daalt.

De grondmarkt en het landbouwsysteem zullen niet uit zichzelf in de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw inzetten. Als de landbouw in Nederland moet verduurzamen en ook maatschappelijke opgaven moet realiseren, zal de overheid met maatregelen in het economische systeem (marktstructuur) actief moeten sturen om de financierbaarheid van landbouwgrond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw haalbaar te maken.

7 Aanbevelingen en oplossingsrichtingen door Biodiversity in Business

Uit de interviews is gebleken dat de vernieuwende collectieven en initiatieven die streven naar een betere financierbaarheid van grond voor natuurinclusieve kringlooplandbouw vooralsnog niet voldoende van de grond komen. Uit eerdere onderzoeken en analyses kunnen wij de volgende oplossingsrichtingen en aanbevelingen geven die zouden kunnen helpen om de alternatieve landbouwgrondmarkt te ontwikkelen.

7.1 Grondprijs en meervoudige waardecreatie

De grondprijs zou gewaardeerd kunnen worden naar 'meervoudige waardecreatie'. Eén element hierin is het duurzaam opbrengend vermogen van landbouwgrond. Dit is de ecosysteemdienst 'voedsel'. Andere elementen zijn alle andere relevante ecosysteemdiensten zoals bestuiving, waterberging, natuurlijk erfgoed en educatie. Hieraan kan de dienst 'gezondheid' toegevoegd worden.

Het beprijzingsmechanisme van landbouwgrond zou het bovenstaande principe van meervoudige waardecreatie moeten volgen.

Het opbrengend vermogen van de landbouwgrond zou vergroot kunnen worden door het meervoudige waarde aanbod dat de landbouw heeft zoveel mogelijk, waar passend, financieel te waarderen. Agrariërs zouden hun meervoudige waarde aanbod, die zowel productwaarde als meerwaarde op natuur en sociale meerwaarde bevat, in kaart kunnen brengen. Verwaardiging van dit meervoudige waarde aanbod kan in onderhandeling met ketenpartijen en gebiedspartijen en door herinrichting van het Europees gemeenschappelijk landbouwbeleid.



Figuur 6: Voorbeelden van ecosysteemdiensten. Bron: Planbureau van de Leefomgeving, 2014.

7.2 Transitiegeld organiseren

Organiseren van stapelfinanciering zodat naast de gebruikelijke financier, ook andere partijen optreden als financiers. Denk hierbij aan burgers, beleggingsmaatschappijen, stichtingen of family offices, aanspreken om grond te financieren.

7.3 Transitie-instrumenten ontwikkelen

Om de afwaardering van grond (van marktwaarde naar opbrengend vermogen) betaald te krijgen kunnen er transitie-instrumenten worden ontwikkeld waarmee stakeholders gezamenlijk de investering en de risico's van de landbouwtransitie dragen. Voorbeelden van dergelijke instrumenten zijn:

- Publiek-privaat grondfonds.
- Pachtbank waar alle landbouw en natuurgronden van overheden en TBO's in te vinden zijn.
- Financieringstafels waarbij financierende partijen uitgedaagd worden om gezamenlijk tot een oplossing voor grondfinanciering voor een specifieke agrariër te komen.
- Waarderingsinstrument voor landbouwgrond, zowel pacht als koop, op basis van meervoudige waardecreatie.

7.4 Kennisontwikkeling natuurinclusieve kringlooplandbouw

Kennis- en vaardighedentoolkits/trainingen voor agrariërs en marktpartijen in de gangbare grondmarkt om hen te faciliteren in toekomstgerichte bedrijfsstrategieën die meervoudige waardecreatie tot waarde brengt.

7.5 Beleidsaanbevelingen

Overheden kunnen natuurinclusieve kringlooplandbouw met stimuleringsmaatregelen bevorderen. Gezien het feit dat agrariërs deze transitie niet zelf gaan betalen, kan grond een belangrijk middel zijn om natuurinclusieve kringlooplandbouw te realiseren. Om grond financierbaar en beschikbaar te krijgen kan de overheid de volgende aspecten meenemen in haar beleid:

- Handhaven op grondkwaliteit om het effectief inzetten van overheidsmiddelen te kunnen waarborgen.
- Waarderen van landbouwgrond op basis van meervoudige waardecreatie bij uitgifte van eigen gronden.
- Het inzichtelijk maken van de beschikbare pachtgronden voor agrariërs.
- Verdelingsmechanisme van landbouwgrond op basis van beleidsdoelstellingen.
- Grondbeleid afstemmen op natuurinclusieve kringlooplandbouw.
- Aanpassen fictief rendement op landbouwgrondbeleggingen in de vermogensbelasting.
- Pachtbeleid aanpassen: een vorm die langdurige pacht toelaat, waarbij kwalitatieve verplichtingen mogelijk zijn en met een prijs die gebaseerd is op meervoudige waardecreatie.

7.6 Aanbevelingen voor financiële instellingen

- Ontwikkelen van financieringsproducten die belonen voor maatschappelijke diensten naast de klassieke lening waar vooral wordt gekeken naar financieel rendement.
- Faciliteren van agrariërs in het realiseren van een rendabele duurzame bedrijfsvoering.

7.7 Aanbevelingen voor agrariërs

- Zichtbaar maken van meervoudige waarde creatie van de bedrijfsvoering: voedsel, sociale en ecologische waarden.
- Integreren van natuurgronden waar passend en mogelijk voor verbetering van het business model van het bedrijf.
- Duurzame en langdurige afspraken maken met TBO's en provincies/gemeentes om toegang tot land te krijgen.

Bijlage 1: Vragenlijst interviews

Hoofdvraag: Hoe kan de financierbaarheid van landbouwgrond vergroot worden voor alle agrariërs die natuurinclusieve kringlooplandbouw (willen) bedrijven?

Doel onderzoek:

- Analyse van huidige landbouwgrondfinanciering: dieperliggende oorzaken, factoren, actoren, belemmeringen, kansen.
- Oplossingsrichtingen.
- Mogelijkheden voor realisatie van oplossingen.

Gebruik van dit interview: interview wordt alleen voor dit onderzoek gebruikt, anoniem gebruik van het interview, analyse van het geheel aan interviews.

Verkenning bestaande landbouwgrondsysteem

1. Hoe financieren jullie landbouwgrond? Of hoe geven jullie landbouwgrond uit?
2. Welke afwegingen maken jullie in het financieren/uitgeven van landbouwgrond?
3. Wat maakt deze vorm van landbouwgrondfinanciering/uitgifte mogelijk?
4. Wat en wie kunnen niet gefinancierd worden op deze manier?

Systeemanalyse

1. Wat (factoren) en wie (spelers) beperken de financierbaarheid van landbouwgrond?
2. Wat zijn volgens u de achterliggende oorzaken van deze beperkingen?
3. Wat (factoren) en wie (spelers) zouden de financierbaarheid van landbouwgrond kunnen vergroten?
4. Welke bewegingsruimte ziet u om hieraan bij te dragen met uw organisatie?
5. Welke oplossingsrichtingen ziet uzelf?
6. Hoe werkt de oplossing die u zelf heeft georganiseerd?
7. Waarom werkt deze wel of niet?
8. Wat zou u (in het geval van pionierende stakeholders) nodig hebben van anderen?

Literatuur

- Belastingdienst. (2019). *Berekening belasting over inkomen uit vermogen over 2019*. Opgehaald van www.belastingdienst.nl:
https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2019/berekening-belasting-over-inkomen-uit-vermogen-over
- CBS. (2018). *Meer huishoudens met risico op armoede in 2017*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/46/meer-huishoudens-met-risico-op-armoede-in-2017>
- Farjon, H. (2014). *Prijs hoger dan de waarde van landbouwgrond*. Opgehaald van www.pbl.nl:
https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl_2014_Rijs_hoger_dan_de_waarde_van_landbouwgrond_1290.pdf
- Luijt, J., & Voskuilen, M. (2009, maart). *Langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs*. Opgehaald van <https://edepot.wur.nl/428319>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2016). *Balans van de Leefomgeving: Richting geven - Ruimte maken*.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2016, 12). *Ondernemen met natuurlijk kapitaal in de voedselsector*. Opgehaald van <https://www.pbl.nl/publicaties/ondernemen-met-natuurlijk-kapitaal-in-de-voedselsector>
- Rabobank. (2016). Opgehaald van financieel-management.nl:
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwie2qiOr_HmAhXHa1AKHcvcjEQfjAAegQIAxAC&url=https%3A%2F%2Ffinancieel-management.nl%2Fcontent%2Fattachment%2F37234%2FRabobank_verwacht_daling_prijs_landbouwgrond.pdf&usg=AOvVaw1xjONH
- Rabobank. (2016, juni). *Cijfers & Trends. De grondmarkt in beweging*. Opgehaald van https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwjkrP-isvbmAhUKLVAKHTfjAYsQFjAAegQIBRAC&url=https://financieel-management.nl/content/attachment/37234/Rabobank_verwacht_daling_prijs_landbouwgrond.pdf&usg=AOvVaw1xjONHtMk19rLFZkEei5
- Silvis, H. (2019). *Agrarische grondprijs*. Opgehaald van <https://www.agrimatie.nl/ThemaResultaat.aspx?subpubID=2232&themalD=3588&indicatorID=3589>
- Silvis, H. (2019). *Agrarische grondprijs daalt*. Opgehaald van <https://www.agrimatie.nl/PublicatiePage.aspx?subpubID=2525&themalD=3588§orID=3534>
- Silvis, H. (2019, juni 11). *Herstel agrarische grondprijs, grasland blijft achter*. Opgehaald van <https://www.agrimatie.nl/PublicatiePage.aspx?subpubID=2525&themalD=3588§orID=3534>
- Silvis, H., & Voskuilen, M. (2018). *Economie van de pacht*. Opgehaald van <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/542506>
- Van Mierlo, B. (2010). *Reflexieve monitoring in actie: Handvatten voor de monitoring van systeeminnovatieprojecten*. Opgehaald van https://transitiepraktijk.nl/files/RMA_Handboek_def.pdf
- Wageningen University and Research. (2015). *Landbouw Economisch Bericht*. Opgehaald van <https://edepot.wur.nl/448421>