

Afkoop van reguliere pacht

versie 2, januari 2025

Wat speelt er?

In de gemeente Cranendonck ligt nog een grote opgave voor de aanleg van nieuwe natuur. Voor een deel liggen deze gronden in Natura2000-gebieden.

Veel van deze percelen zijn echter regulier, voor agrarische doeleinden, verpacht. Enkele eigenaren van deze percelen, waaronder de gemeente en een landgoedeigenaar, zijn -onder voorwaarden- bereid mee te werken aan de ontwikkeling van nieuwe natuur, maar tussen droom en daad staan praktische en juridische bezwaren in de weg. *Zijn die op te lossen? En zo ja hoe? In deze doorbraakcasus 'afkoop reguliere pacht' gaan we op zoek naar de antwoorden.*



Vragen, suggesties of opmerkingen?

Neem via mail contact op met de trekker van deze doorbraakcasus:

Mary Fiers (Groen Ontwikkelfonds Brabant), via mfiers@brabant.nl

Speelt het elders in Brabant ook?

Ja. Veel grond in het NatuurNetwerk Brabant is [regulier verpacht](#) voor agrarisch gebruik.

Reguliere pacht is per definitie langlopend en biedt veel bescherming voor de pachter. De pachtovereenkomst is niet eenvoudig door de eigenaar te ontbinden of aan te passen. Regulier verpachte grond is daardoor lastig om te vormen naar een nieuwe functie (bijvoorbeeld van landbouw naar natuur) of naar een minder intensief agrarisch gebruik, om zo de Brabantse water- en natuurdoelen te kunnen realiseren.

De regulier verpachte percelen zijn vaak in eigendom bij overheden, beheerders van natuurterreinen (TBO's) of landgoedeigenaren. In veel gevallen willen deze grondeigenaren wel meewerken aan natuurontwikkeling, maar houdt het feit dat de gronden regulier verpacht zijn ze (nog) tegen.

Hoeveel percelen in het nog te realiseren NatuurNetwerk Brabant regulier zijn verpacht is niet exact bekend, maar naar schatting gaat het om honderden, mogelijk zelfs duizend, hectares.

Wat is al bereikt?

1. De subsidieregeling werd aangepast én er kwam geld beschikbaar.

[In de subsidieregeling van Groen Ontwikkelfonds Brabant](#) werd een nieuwe paragraaf opgenomen voor de afkoop van pacht in Natura2000-gebieden. Daarvoor werd een bedrag van € 7,5 miljoen beschikbaar gesteld. Tot en met eind 2023 konden bijdragen worden aangevraagd. Ondanks de relatief korte openstellingsperiode heeft Groen Ontwikkelfonds Brabant toch voor ruim € 5 miljoen aan beschikkingen afgegeven. Momenteel is de regeling gesloten, in afwachting van een nieuwe openstelling.

2. Gesprekken met grondeigenaren en pachters

De subsidieregeling voor natuurontwikkeling en pachtafkoop is alleen succesvol als zowel de verpachter als de pachter vrijwillig meewerken aan de uitvoering ervan. Er zijn in de afgelopen maanden, op basis van de afgegeven subsidiebeschikkingen en de uitgevoerde taxaties, veel gesprekken gevoerd met grondeigenaren en pachters. De resultaten daarvan zijn indrukwekkend: inmiddels is meer dan 95% van hun gronden - vrijwillig- contractueel pachtvrij gemaakt. Hiermee komt zo'n 90 hectare in of grenzend aan een Natura2000-gebied beschikbaar voor natuurontwikkeling.

3. Opnieuw geld beschikbaar

De provincie heeft aangekondigd wederom een flink budget vrij te maken voor de 'afkoop van reguliere pacht' in en grenzend aan Natura2000-gebieden én (delen van) Natuurnetwerk Nederland. Op dit moment wordt geschreven aan een nieuwe versie van de subsidieregeling. De verwachting is dat de regeling begin maart 2025 beschikbaar komt.

Wat hebben geleerd?

Investeer in kennis en stel deze beschikbaar

De huidige wet- en regelgeving maakt afkoop van reguliere pacht niet eenvoudig. Het vergt specialistische kennis om te weten wat wél en wat niet kan; deskundigheid die grondeigenaren vaak niet paraat hebben. Er is veel winst (tijd, geld en vergroten van de kansen op succes) te behalen door te investeren in Brabantbrede kennis op het gebied van 'afkoop van reguliere pacht'. Deze kennis kan beschikbaar worden gesteld aan grondeigenaren die -samen met de pachter(s)- willen onderzoeken of de pachtrelatie op deze prioritaire percelen kan worden beëindigd, bijvoorbeeld door de pacht af te kopen.

De provincie heeft de handschoen opgepakt en budget vrijgemaakt. [Regina Eijkenboom](#) heeft inmiddels de rol van specialist, voor een flink aantal uren per week, op zich genomen en al enkele grondeigenaren en hun pachters kunnen helpen.

Help bij het ruilen van gronden

Het beschikbaar hebben van alternatieve grond draagt bij aan een grotere bereidheid van pachters om mee te werken aan de afkoop van pacht. Het aanbieden van een passend alternatief is bovendien vaak een juridische basis om de pacht te verplaatsen én gelijktijdig de pacht op het huidige perceel te beëindigen.

Omdat gemeenten vaak een grote(re) grondportefeuille hebben, kunnen zij -ondersteund door deskundigen- eventueel pachtverplaatsing aanbieden. Op deze manier komen er percelen vrij die vervolgens voor natuurontwikkeling kunnen worden ingezet. De paragraaf 'pachtafkoop' in de subsidieregeling biedt hiervoor ook mogelijkheden.

Heb oog voor de onderlinge verhoudingen

De verpachter en pachter hebben vaak al een jarenlange (pacht)relatie. Dat maakt het belangrijk om niet alleen oog te hebben voor de juridische aspecten van pachtafkoop, maar ook voor de onderlinge verhoudingen. Houd bij het doorlopen van een proces tot afkoop van reguliere pacht daarom ook rekening met de belangen en perspectieven van grondeigenaar en pachter. Die kunnen verschillen!

Afkoop is niet altijd nodig

Soms hoeft een reguliere pachtovereenkomst niet te worden afgekocht, maar zijn er [andere mogelijkheden om de pacht te ontbinden](#). Bijvoorbeeld omdat er geen sprake meer is van bedrijfsmatige landbouw. Afkoop van pacht is in dat geval niet noodzakelijk. De pachtovereenkomst kan dan eenzijdig door de eigenaar worden ontbonden. Om te beoordelen of er andere mogelijkheden zijn om tot pachtontbinding te komen is deskundige begeleiding belangrijk.

De subsidieregeling moet worden aangepast

De eerste versie van de subsidieregeling kende nog enkele kinderziektes. De volgende versie wordt aangepast, onder meer op het onderwerp staatssteun. Ook is de opname van een langere indieningstermijn wenselijk.



Het geheim van vooruitkomen is aan de slag gaan. Om in roeitermen te blijven: samen in de boot gaan zitten, starten met roeien en indien nodig bijsturen. Alleen zo komen we samen, met veel mensen in veel organisaties, in beweging. En van beweging worden we pas echt enthousiast. Zo zorgen we voor de energie die nodig is om soms opnieuw lastige vraagstukken aan te pakken en ze op te lossen.

#ikroeimee is een groeiende beweging van professionals die de uitvoeringskracht voor de grote en urgente opgaven in het buitengebied van Brabant een impuls willen geven.

Ook jij kunt aanhaken! Ga naar de website www.ikroeimee.nl voor meer informatie.

www.ikroeimee.nl