

Doorbraakcasus

Afkoop van reguliere pacht

versie juli 2025



Wat speelt er?

In het Natuurnetwerk Brabant (NNB), ook in Natura2000-gebieden, enclaves en Natuurnetwerk Nederland (NNN), liggen vele hectares nog te realiseren nieuwe natuur, die nu nog regulier verpacht zijn voor (intensief) landbouwkundig gebruik.

Hoeveel percelen regulier verpacht zijn wordt niet geregistreerd en is daarom niet exact bekend, maar dat het gaat om sowieso meer dan duizend hectare lijkt wel zeker. Hoe we dat weten? Alleen al de terreinbeherende organisaties geven aan ruim 100 hectare in Natura2000-gebieden in reguliere pacht te hebben en daarnaast bijna 800 hectare in het natuurnetwerk. De eerste inventarisatie onder gemeenten laat zien dat ook zij zo'n 50 hectare in Natura2000-gebieden regulier verpacht hebben.

Aanleiding voor deze doorbraakcasus is een grote opgave voor de aanleg van nieuwe natuur in de gemeente Cranendonck. 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' gingen we op zoek naar de antwoorden.

Wat is al bereikt?

1. De subsidieregeling werd aangepast én er is geld beschikbaar

[In de subsidieregeling van Groen Ontwikkelfonds Brabant](#) werd een nieuwe paragraaf opgenomen voor de afkoop van pacht in Natura2000-gebieden. Daarmee werd het mogelijk om de pachter te compenseren voor de afkooppacht en de verpachter voor de functiewijziging;

Daarvoor werd in eerste instantie 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. Sinds medio juni 2025 is de regeling opnieuw met vele miljoenen opengesteld voor de afkoop van reguliere pacht.

2. Ongekend succes eerste openstelling subsidieregeling

De eerste openstelling van de subsidieregeling voor natuurontwikkeling en pachtafkoop was succesvol. Er zijn op basis van de afgegeven subsidiebeschikkingen en de uitgevoerde taxaties veel gesprekken gevoerd met grondeigenaren en pachters. De resultaten daarvan zijn indrukwekkend: alle ingediende hectares zijn -vrijwillig- contractueel pachtvrij gemaakt. Hiermee is zo'n 100 hectare in of grenzend aan een Natura2000-gebied beschikbaar gekomen voor natuurontwikkeling. Enkele van deze locaties waren al jaren een doorn in het oog! Hopelijk is de 2^e openstelling even succesvol.

3. Inzet specialist voor verpachters

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. Deze kennis wordt beschikbaar 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.

[Regina Eijkenboom](#) is beschikbaar voor advies en hulp.

Vragen, suggesties of opmerkingen?

Neem via mail contact op met de trekker van deze doorbraakcasus: Mary Fiers (Groen Ontwikkelfonds Brabant), via mfiers@brabant.nl

Wat hebben geleerd?

Wat is eigenlijk een goede doorbraakcasus?

Afkoop van reguliere pacht was onze eerste doorbraakcasus. Eind 2022 zijn we hiermee gestart. Het was al langer bekend dat reguliere pacht op heel veel plekken een probleem was, maar die urgentie werd niet breed gevoeld.

Waarom niet? Dat was een combinatie van factoren:

- het is een probleem van veel verschillende partijen en zoals zo vaak, de optelsom maakt een probleem pas echt groot;
- voor al die partijen afzonderlijk niet de grootste uitdaging. En dus ging niemand er harder voor lopen;
- het is bovendien een complex vraagstuk. Dat, in combinatie met constatering dat het voor niemand topprioriteit had, had tot gevolg dat geen van de betrokken partijen zich geroepen voelde om het op te pakken. Er waren immers nog genoeg andere dingen te doen.

Er was dus iets extra's nodig. Daarom werd dit voor **#ikroeimee** de eerste doorbraakcasus. Uiteraard zijn we niet begonnen om alles helemaal op te lossen. We zijn begonnen met een casus; een casus die duidelijk maakt wat precies het probleem is en wat de optimale oplossing is.

Van 'doorbraakcasus naar bredere toepassing' werkt

In de afgelopen drie jaar hebben we al voor 100 hectare nieuwe natuur een doorbraak weten te creëren. Recent is de subsidieregeling opnieuw opengesteld en zitten er nog veel meer hectares in de pijplijn.

Dit is het eerste voorbeeld waarbij het is gelukt om vanuit één concrete casus de successen uit te bouwen naar meerdere casussen. Het laat zien hoe belangrijk het is om niet alleen groot te denken, maar ook klein te beginnen.

Wat zijn hierbij de leerpunten? Hoe zorgen we dat we niet alleen een individuele casus oplossen maar ook kunnen opschalen?

- het begint met de keuze van een heldere en afgebakende casus. Formuleer scherp wat het probleem is. Vaak heeft een vraagstuk meerdere perspectieven en wordt bij de start duidelijk dat er geen gezamenlijke probleemanalyse is. Zonder een duidelijk en gezamenlijk beeld van het probleem dat opgelost moet worden komen er waarschijnlijk ook geen effectieve oplossingen;
- denk goed na over de vraag 'wie kan helpen bij de oplossing'? Zorg dat deze mensen en/of organisaties betrokken zijn en aan tafel zitten om mee te denken en te doen. Zorg dat anderen juist niet aan tafel zitten. Denk daarbij aan mensen met vooral meningen, maar die niet kunnen bijdragen aan de oplossing. Het maakt overleggen een stuk efficiënter en leuker;
- blijf gedurende het traject steeds nadenken over de volgende stap. Het eindpunt staat vast, maar de weg ernaartoe niet. Dat vraagt dus steeds met alle betrokkenen nadenken over de volgende stap;
- leg de betrokken beslissers heldere besluiten en afwegingen voor. Eventueel met scenario's. Een besluit om iets niet te doen is mogelijk ook een optie, maar breng wel de gevolgen hiervan in beeld. Niets doen heeft ook gevolgen!

Ons motto 'denk groot en BEGIN klein' werkt!

Achteraf gezien kende de eerste openstelling van de subsidieregeling nog best veel kinderziektes en onhandige elementen. Dat wisten we. We hadden nog best een paar maanden kunnen doorpraten om de subsidieregeling, met nog meer deskundigen en belanghebbenden, te optimaliseren.

Toch zijn we begonnen met een eerste openstelling, want de opgave was én is groot. We hebben geen tijd te verliezen. Juist door te beginnen zijn we in staat gebleken om vanuit de praktijk te leren wat wel en niet werkt. Deze ervaringen hebben we gebruikt voor de nieuwe openstelling van de regeling. Dus groot denken, maar vooral ook BEGINNEN, werkendeweg leren en verbeteren.

Pacht verplaatsen in plaats van afkopen is soms ook optie

Het beschikbaar hebben van alternatieve grond kan bijdragen 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 (en dus niet af te kopen) 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 van pachter en verpachter

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 de grondeigenaar en de pachter. Die kunnen verschillen!

Afkoop pacht 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. Deze begeleiding is inmiddels beschikbaar via Groen Ontwikkelfonds Brabant.

Investeer gezamenlijk in noodzakelijke specialistische kennis en stel deze beschikbaar

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 is inmiddels beschikbaar voor alle grondeigenaren die -samen met de pachter(s)- willen onderzoeken of de pachtrelatie op deze prioritaire percelen kan worden beëindigd. Dit vraagstuk geldt overigens voor meer specialistische kennis en vaardigheden. Voor bijvoorbeeld kavelruilen is het ook aan te bevelen om deze kennis Brabantbreed te bundelen.

Wil je meer weten over een van de successen van deze doorbraakcasus? Luister dan naar de [podcast over de Hoort in de serie Brabantse Doorzetters](#).



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