



**WAGENINGEN UR**

*For quality of life*

wetenschapswinkel



## Van de grond

Verkenning mogelijkheden voor het inzetten van publieke grond

voor maatschappelijke doelen in Eemland

Ir. J. Westerink  
Ir. F.M. van Straalen  
Ing. R.A.M. Schrijver  
Ir. B.F. Schaap  
J. Nijhoff  
P. ten Have  
A. ten Brummelhuis  
M. van den Brink  
E. Egas

September 2010

Rapport 269





# **Van de grond**

Verkenning mogelijkheden voor het inzetten van publieke grond  
voor maatschappelijke doelen in Eemland

Ir. J. Westerink  
Ir. F.M. van Straalen  
Ing. R.A.M. Schrijver  
Ir. B.F. Schaap  
J. Nijhoff  
P. ten Have  
A. ten Brummelhuis  
M. van den Brink  
E. Egas

## Colofon

### TITEL

#### **Van de grond**

Verkenning mogelijkheden voor het inzetten van publieke grond voor maatschappelijke doelen in Eemland

### TREFWOORDEN/KEYWORDS

Grondbank, grondgebruikersbank, grondbeleid, grondmobiliteit, agrarische natuurvereniging, agrarisch natuurbeheer, weidevogelbeheer, boerenlandpaden, peri-urbane landbouw, stad-land relatie, nationaal landschap.

### OPDRACHTGEVER

Agrarische natuurvereniging Ark & Eemland

Met dank aan Kees van Valkengoed voor het innovatieve idee

### PROJECTUITVOERING

Ir. J. (Judith) Westerink (Alterra), ir. F.M. (Fennie) van Straalen (Landgebruiksplanning), ing. R.A.M. (Raymond) Schrijver (Alterra), ir. B.F. Schaap (PRI), ACT groep: J. (Jannie) Nijhoff, P. (Pascal) ten Have, A. (Anne) ten Brummelhuis, M. (Meike) van den Brink, E. (Eva) Egas.

### PROJECTCOÖRDINATIE

Judith Westerink, Alterra Wageningen UR

### FINANCIËLE ONDERSTEUNING

Wetenschapswinkel Wageningen UR

### BEGELEIDINGSCOMMISSIE

Ark & Eemland	Bart Pijnenburg, Kees van Valkengoed, Warmelt Swart
LTO	Martijn van Dijk en Stef Huijgen
Gemeente Amersfoort	Ida Philip
Natuurmonumenten	Jan Roodhart
SVG	Jac Meter en Adri Kromwijk
Boeren	Wim van de Geest en Gert Jan de Jong
Wetenschapswinkel	Gerard Straver

### FOTOVERANTWOORDING

De foto's, kaartjes en figuren zijn vervaardigd door de auteurs of de meewerkende studenten, tenzij anders aangegeven

### LAY-OUT EN OMSLAGONTWERP

Hildebrand DTP, Wageningen

### DRUK

Grafisch Service Centrum, Wageningen  
(Dit rapport is gedrukt op FSC papier)

### BRONVERMELDING

Verspreiding van het rapport en overname van gedeelten eruit worden aangemoedigd, mits voorzien van deugdelijke bronvermelding

### ISBN

978-90-8585-725-9



Het keurmerk voor verantwoord  
bosbeheer

SCS-COC-00652-IL

© 1996 Forest Stewardship Council A.C.

## Van de grond

### Verkenning mogelijkheden voor het inzetten van publieke grond voor maatschappelijke doelen in Eemland

Rapportnummer 269

Ir. J. Westerink, ir. F.M. van Straalen, ing. R.A.M. Schrijver, ir. B.F. Schaap, J. Nijhoff, P. ten Have, A. ten Brummelhuis, M. van den Brink, E. Egas, Wageningen, september 2010

#### **Agrarische Natuurvereniging Ark & Eemland**

Postbus 512  
3750 GM Bunschoten  
www.arkeneemland.nl

*Een vereniging voor boer en burgers die staan voor een duurzaam en waarde(n)volle invulling van hun leefgebied.*

De agrarische natuur- en landschapsvereniging Ark & Eemland is in 1999 opgericht om een bijdrage te leveren aan een duurzame en waarde(n)volle invulling van de gebieden Arkemheen en Eemland. Dit gebied wordt omgeven door toenevende stedelijke druk vanuit het Gooi (Huizen), de Utrechtse Heuvelrug (Amersfoort) en de Veluwerand (Nijkerk). Omdat boeren en burgers zich samen verantwoordelijk voelen voor het fraaie open polderlandschap, zijn ze samen lid van Ark & Eemland.

De Vereniging Ark & Eemland zet zich in voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer in Arkemheen en Eemland en probeert boeren en burgers dichter bij elkaar te brengen.

#### **Alterra Wageningen UR**

Postbus 47  
6700 AA Wageningen  
www.alterra.wur.nl

Alterra is het kennisinstituut voor de groene leefomgeving. Alterra maakt deel uit van Wageningen University & Research centre en bundelt een grote hoeveelheid expertise op het gebied van de groene ruimte en het duurzaam maatschappelijk gebruik ervan: kennis van water, natuur, biodiversiteit, klimaat, landschap, bos, ecologie, milieu, bodem, landschap, land- en ruimtegebruik, geo-informatie, remote sensing, stedelijk groen, recreatie etc.

Alterra verricht strategisch en toegepast onderzoek ten behoeve van beleid, beheer en ontwerp van de groene ruimte op lokale, regionale, nationale en internationale schaal. Enerzijds gaat het hier om vernieuwend, interdisciplinair en interactief onderzoek van complexe problemen in de sfeer van de groene ruimte, anderzijds leveren we kant en klaar toepasbare kennis en expertise om praktijkproblemen snel en adequaat op te lossen.

**Leerstoelgroep Landgebruiksplanning**

Postbus 47  
6700 AA Wageningen  
www.lup.wur.nl

De leerstoelgroep Landgebruiksplanning kijkt op een samenhangende wijze naar ruimtelijke en omgevingsplanning, met een focus op de verwevenheid van ruraal en stedelijk landgebruik. Onze nadruk ligt op sociaal en ruimtelijk onderzoek en hun interactie. Onderzoek en onderwijs zijn gericht op het integreren van relevante onderdelen van natuurwetenschappen, kunsten en sociale wetenschappen voor een breed perspectief.

**PRI Wageningen UR**

Postbus 16  
6700 AA Wageningen  
www.pri.wur.nl

Plant Research International is een onderzoeksinstituut voor strategisch en toepassingsgericht onderzoek. Wij hebben kennis en ervaring in genetica en reproductie, genomica, proteomica, metabolica, bioinformatica, gewasecologie, gewasbescherming en agrosysteemkunde. Door deze unieke combinatie zijn wij een partner voor overheid en bedrijfsleven. Wij bedienen de agroproductieketen met producten uit de wetenschap, van DNA-niveau tot concepten voor productiesystemen. Plant Research International staat voor een bedrijfsmatige aanpak en kwaliteit. Onze onderzoekers publiceren in de beste wetenschappelijke tijdschriften en wij beschikken over een uitstekende infrastructuur.

**Academic Consultancy Training (ACT)**

www.mid.wur.nl/UK/Programme/Courses/  
Academic+Consultancy+Training/

De Academic Consultancy Training (ACT) is een vak voor studenten aan Wageningen Universiteit dat de kans biedt voor het onder begeleiding verbeteren van professionele vaardigheden. Het vak omvat project planning en management en communicatieve vaardigheden met aandacht voor project ontwerp, strategische planning, onderhandeling, groepsprocessen en vergaderen. Een ACT groep bestaat uit een team van studenten van verschillende studierichtingen. De groep selecteert een opdracht van een externe klant.

**Wetenschapswinkel Wageningen UR**

Postbus 9101  
6700 HB Wageningen  
(0317) 48 39 08  
wetenschapswinkel@wur.nl

Maatschappelijke organisaties zoals verenigingen en belangengroepen, die niet over voldoende financiële middelen beschikken, kunnen met onderzoeksvragen terecht bij de Wetenschapswinkel Wageningen UR. Deze biedt ondersteuning bij de realisatie van onderzoeksprojecten. Aanvragen moeten aansluiten bij de werkgebieden van Wageningen UR: duurzame landbouw, voeding en gezondheid, een leefbare groene ruimte en maatschappelijke veranderingsprocessen.

## Voorwoord

Eemland is een bijzonder gebied. Het is een open polder met mooie vergezichten. In de jaren 1990 tot 2005 is in het kader van de ruilverkaveling het gebied optimaal ingericht voor de melkveehouderij. Ook is er aandacht besteed aan weidevogels door het tot stand brengen van twee reservaten in Eemnes en in Hoogland. Er zijn 32 nieuwe melkveebedrijven in het open polderland-schap gebouwd. De bedrijven in de dorpskernen van Eemnes, Eemdijk Bunschoten en Hoogland zaten ingeklemd in de bebouwing. Het handhaven van de bedrijven was niet mogelijk.

Dit heeft de natuurliefhebbers veel pijn gedaan. Zij zagen de weidevogelstand bedreigd. Pas na 2000 hebben de weidevogelwerkgroepen en boeren de handen ineen geslagen en samen het weidevogelbeheer opgepakt. De beheerder van de reservaten, Natuurmonumenten, ging zich ook sterk inzetten voor een duurzaam weidevogelbeheer.

We zijn nu 10 jaar verder en zien de weidevogelpopulatie groeien. We zien het enthousiasme van allen toenemen. En iedereen is onder de indruk van de omvangrijke weidevogelstand. Maar de ontwikkelingen staan niet stil en dat betekent dat de agrarische natuurvereniging Ark & Eemland-schap (A&E) steeds bezig is de kwaliteit van het beheer van het gebied te verbeteren op een duurzame manier. Dit betekent dat de boeren er een boterham moeten kunnen blijven verdienen en dat de weidevogelstand op een gewenst peil gehandhaafd kan worden.

Grond speelt daarbij een belangrijke rol. De moderne bedrijven zijn ver van de dorpskernen geplaatst in vogelrijke gebieden. We zien grote aantallen weidevogels op huiskavels voorkomen. Dit heeft de vraag opgeworpen of er ook met ruilen van grond een situatie kan worden geschapen, die voor het weidevogelbeheer en de intensieve bedrijven met hun huiskavel, gunstige effecten kan geven. De Wetenschapswinkel van Wageningen University and Research centre (WUR) heeft de opdracht aanvaard om daar onderzoek naar te doen. Het resultaat ligt nu voor. Dit onderzoek is tot stand gekomen met een enthousiaste inzet van studenten, onderzoekers en de boeren in Eemland. Ook andere partijen hebben een bijdrage geleverd.

Van groot belang is, dat iedereen houdt van dit gebied en dat graag zo wil houden; boeren met weidevogels. De uitdaging is nu de resultaten van dit onderzoek in de praktijk om te zetten. Daar hebben we de grondeigenaren en grondgebruikers bij nodig. Ik daag hen uit om samen met ons de duurzame ontwikkeling van Eemland inhoud te geven.

Als voorzitter van A & E wil ik dank uitspreken aan de opstellers van dit rapport en voor de plezierige samenwerking. Speciaal de projectleider Judith Westerink. Ik wil ook de begeleidingscommissie dank zeggen voor hun inzet. En niet het laatst de boeren die hun kennis en mening naar voren brachten om inzicht te geven in wat er speelt in dit mooie Eemland.

Warmelt Swart  
Voorzitter Ark & Eemland-schap





## Inhoud

Voorwoord.....	5
Samenvatting.....	9
Summary.....	11
1 Inleiding.....	13
1.1 Agrarisch natuurbeheer in Eemland.....	13
1.2 Grond als smeermiddel?.....	14
1.3 Onderzoeksvragen.....	15
1.4 Aanpak en leeswijzer .....	16
2 Probleemverkenning Eemland.....	17
2.1 Kenmerken bedrijven .....	17
2.2 Visie ten aanzien van het gebied en maatschappelijke doelen.....	17
2.3 Agrarisch natuurbeheer en recreatie .....	18
2.4 Beleid voor het gebied en agrarisch natuurbeheer.....	18
2.5 Uitbreiding van agrarisch natuurbeheer en klompenpaden.....	18
2.6 Voorwaarden van agrariërs.....	19
2.7 Conclusie.....	19
3 Grondbeleid, grondmarkt en grondposities .....	21
3.1 Grondmarkt in stadsrandzones .....	21
3.2 Grondmobiliteit Arkemheen-Eemland .....	23
3.3 Grondposities Arkemheen-Eemland .....	23
3.3.1 Arkemheen .....	24
3.3.2 Eemland .....	24
3.3.3 Rndom Arkemheen-Eemland .....	25
3.4 Conclusie.....	26
4 Grondbanken en grondbankinitiatieven .....	29
4.1 Definitie grondbank.....	29
4.2 Verschillende categorieën grondbanken.....	30
4.2.1 Ontwikkelingsgrondbank .....	30
4.2.2 Ruilgrondbank .....	30
4.2.3 Beheergrondbank.....	30
4.2.4 Grondgebruikersbank .....	31
4.3 Verschillende systemen binnen de grondbanken.....	32
4.3.1 Puntensysteem .....	32
4.3.2 Lotingsysteem .....	33
4.3.3 Beloningssystemen .....	33
4.4 Initiatieven.....	33
4.5 Conclusie.....	34
5 Instituties en arrangementen voor een grondgebruikersbank.....	37
5.1 Inleiding .....	37
5.1.1 Vertrekpunt ANV.....	37
5.1.2 Achtergrond.....	37
5.1.3 Kader .....	37
5.2 Instituties.....	38
5.2.1 Afbakening.....	38
5.2.2 Pachtrecht.....	38
5.2.3 Europese staatssteunregels .....	39
5.2.4 Aanbestedingregels.....	39

5.3	Arrangementen.....	40
5.3.1	Afbakening.....	40
5.3.2	Pachtvormen .....	40
5.3.3	Gunning van het contract .....	41
5.4	Conclusies en aanbevelingen .....	44
6	Draagvlak onder boeren voor een grondgebruikersbank in Eemland .....	45
6.1	Behoeftte aan grond .....	46
6.2	Agrarische natuur .....	46
6.3	Boerenlandpaden.....	47
6.4	Verdeling van de pachtgrond .....	47
6.5	Conclusie.....	48
7	Conclusies en aanbevelingen .....	49
7.1	Draagvlak voor een grondgebruikersbank.....	49
7.2	Vormgeving van een grondgebruikersbank.....	50
7.3	Overige aanbevelingen.....	51
	Bronnen.....	53
	Bijlagen	
1	Vragenlijst interviews boeren .....	56
2	Vragenlijst interviews grondeigenaren.....	57
3	Vragenlijst interviews grondbankinitiatieven.....	58
4	Voorbeeld puntensysteem toedeling.....	59
5	Voorbeeld puntensysteem beloning.....	60
6	Vragenlijst en resultaten enquête boeren (draagvlak) .....	62

## Samenvatting

Eemland is één van de beste weidevogelgebieden van Nederland. Veel boeren doen al aan agrarisch natuurbeheer, maar de groei is eruit. Agrarische natuur- en landschapsvereniging Ark & Eemlandschap zou graag meer in handen hebben dan de subsidieregeling SNL om boeren te stimuleren om mee te doen. Zij ziet in grondgebruiksrecht een potentiële extra beloning, juist omdat grond schaars is. Hoge grondprijzen en een lage grondmobiliteit zijn typische problemen van stadsrandgebieden zoals Eemland. Grond in bezit bij overheden en maatschappelijke organisaties wordt momenteel zonder voorwaarden verpacht aan boeren (met uitzondering van de grond van Natuurmonumenten). Ark & Eemlandschap zou deze grond graag inzetten om extra groenblauwe diensten te stimuleren.

Ark & Eemlandschap heeft de Wetenschapswinkel van Wageningen UR benaderd met de vraag of publieke grond ingezet zou kunnen worden voor het extra stimuleren van agrarisch natuurbeheer en het openstellen van klompenpaden in Eemland. Een team van onderzoekers en studenten heeft deze vraag opgepakt. Dit rapport is daarvan het resultaat.

Voor het verdelen van de publieke grond kan worden gedacht aan een grondbank als organisatievorm. Het rapport beschrijft meerdere vormen van grondbanken en een aantal bestaande initiatieven in Nederland. Omdat Ark & Eemlandschap niet uit is op grondbezit, past een grondgebruikersbank het beste bij wat Ark & Eemlandschap voor ogen heeft. Echter, wat A&E wil is in Nederland nog niet eerder gedaan. Ark & Eemlandschap wil namelijk met de grondbank publieke grond in pacht uitgeven, in ruil voor extra agrarisch natuurbeheer (of klompenpaden) op grond die de boer al in gebruik of in bezit heeft. Op deze manier wil Ark & Eemlandschap boeren verleiden om bijvoorbeeld op voor de weidevogel gunstige plekken agrarisch natuurbeheer te gaan doen. Met de extra grond raakt de boer geen productieruimte kwijt. Een grondgebruikersbank heeft geen grondbezit, maar verdeelt grond van eigenaren die eraan meedoen. Voor het verdelen van die grond zijn meerdere systemen mogelijk, bijvoorbeeld met punten of door middel van loting. In Eemland ligt het voor de hand om boeren voor te laten gaan die al veel aan agrarisch natuurbeheer doen, grond hebben liggen op strategische plekken, of bereid zijn zware pakketten af te sluiten.

Voor eigenaren van grond in Eemland, zoals gemeenten en kerken, is het verbinden aan voorwaarden aan de pacht een nieuw idee. Natuurmonumenten is daarop een uitzondering: grond in het reservaat wordt in natuurland uitgegeven. Het idee van Ark & Eemlandschap betreft echter niet per sé voorwaarden aan het beheer van de uit te geven grond zelf, maar voorwaarden met betrekking tot andere percelen, in verband met doelstellingen voor het gebied als geheel. Liberale pacht kan een middel zijn om een dergelijke overeenkomst vorm te geven. De grondeigenaren die wij spraken in het kader van dit onderzoek, stonden er open voor om over een dergelijk grondgebruik na te denken. Het idee van Ark & Eemlandschap laat ruimte om grond tijdelijk onder te brengen bij de grondgebruikersbank. Voor sommige eigenaren zal dit een voordeel zijn, bijvoorbeeld als op termijn op het perceel gebouwd gaat worden.

Boeren in het gebied geven aan dat de hoogte van de vergoeding niet de enige drempel is om meer aan agrarisch natuurbeheer te doen. De in hun beleving tegenstrijdige en bureaucratische regelgeving rondom de SNL-subsidies werkt ontmoedigend. Klompenpaden zijn daarnaast niet populair, vanwege de overlast van recreanten die de boeren ervaren. Toegang tot extra grond wordt door de boeren als een goede stimulans gezien om meer groenblauwe diensten te leveren. Boeren die willen uitbreiden in grond zijn meer geïnteresseerd dan boeren die niet van plan zijn om uit te breiden. Maar boeren die nu al veel aan agrarisch natuurbeheer doen, zijn minder geïnteresseerd in een grondgebruikersbank dan boeren die weinig aan agrarisch natuurbeheer doen. In de klompenpaden is minder interesse dan in het agrarisch natuurbeheer. Toch kan een grondgebruikersbank ook de klompenpaden stimuleren.

Ark & Eemlandschap wordt aanbevolen om klein te beginnen en goed te communiceren met grondeigenaren, boeren en andere gebiedspartijen, waaronder de SVGV met haar grondfonds. Grondeigenaren wordt aanbevolen om mee te denken in dit ontwikkelproces. Het voor kortere of langere tijd inbrengen van grond in een grondgebruikersbank hoeft geen extra risico of kosten met zich mee te brengen en kan bijdragen aan de maatschappelijke en ecologische waarde van het gebied.

---

## Summary

Eemland, North of Amersfoort, is one of the best shorebird areas of The Netherlands. Many farmers participate in agri-environmental measures, but the growth is stagnating. The environmental co-operative Ark & Eemlandschap (A&E) would like to have more instruments than the provincial AES 'SNL' to stimulate farmers to participate. It sees land use rights as a potential extra incentive, because land is scarce. High land prices and a low turnover of land are typical problems of peri-urban areas such as Eemland. Land that is owned by governments and civil society organisations is currently leased out to farmers without conditions (except for land in the nature reserve). A&E would like to use this land for stimulating extra public goods and services from agriculture.

Ark & Eemlandschap asked the Science Shop of Wageningen University to investigate if public land could be used for stimulating agri-environmental measures and public footpaths on farmland in Eemland. A team of researchers and students addressed this question. This report is the result of their work.

For the distribution of the public land, a possible arrangement is a 'land bank'. The report describes several types of land banks and a number of initiatives in The Netherlands. Among these, a 'land users bank' would be the best match to the goals of A&E, because the organisation does not aim to own the land. However, the arrangement that A&E envisions has not yet been applied in The Netherlands. Indeed, A&E aims to lease out public land in exchange for extra agri-environmental measures (or public footpaths) on land that is currently in use with the farmer. In this way, A&E wants to convince farmers to (for instance) take agri-environmental measures at sites that are favourable for shorebirds. With the extra land this does not lead to a loss of production space for the farmer. A 'land users bank' does not own land, but divides the land of participating land owners. Several systems are possible for the division of this land, for instance with scores valuing farmers' features or by means of a lottery. In Eemland it seems appropriate to favour farmers that already participate considerable in agri-environmental measures, have land in strategic sites, or are willing to take far-reaching measures.

For landowners in Eemland, such as municipalities and churches, making lease conditional is a new idea. The nature managing organisation that owns the reserve is an exception: land in the reserve is given out in 'nature lease' (as arranged by Dutch law). The idea of Ark & Eemlandschap does not *per sé* concern conditions with respect to the management of the leased-out land itself, but conditions that concern other parcels, because of goals for the whole area. 'Liberal lease' could be an instrument for such a transaction. The land owners we spoke to in the course of this study, were open to considering such an application of the land. The idea of A&E leaves space to temporarily put land into the 'land users bank'. For some owners, this will be an advantage, for instance when the parcel is meant to be built on in due course.

Farmers in the area indicate that the subsidy level is not the only threshold for increased participation in agri-environmental measures. The in their perception contradictory regulations regarding the SNL subsidies is discouraging. In addition, public footpaths are not popular with farmers because of the experienced nuisance caused by recreationists. Access to extra land is considered by the farmers as a good incentive to deliver more public goods and services. Farmers that wish to expand their land are more interested in the land users bank than farmers that are not planning to expand. But farmers that already take agri-environmental measures on much of their land are less interested than farmers that participate less. There is less interest in public footpaths than in agri-environmental measures. Nevertheless, a land users bank can stimulate the public footpaths also.

Ark & Eemlandschap is recommended to start small and to communicate well with land owners, farmers and other stakeholders in the area, among which SVGV (a governmental service for land development in the region) with its land fund. Land owners are recommended to take part in this development process. Especially municipalities are recommended to fuel the discussion between the departments of land affairs and spatial policy for more public value of public land.



# 1 Inleiding



Foto Judith Westerink

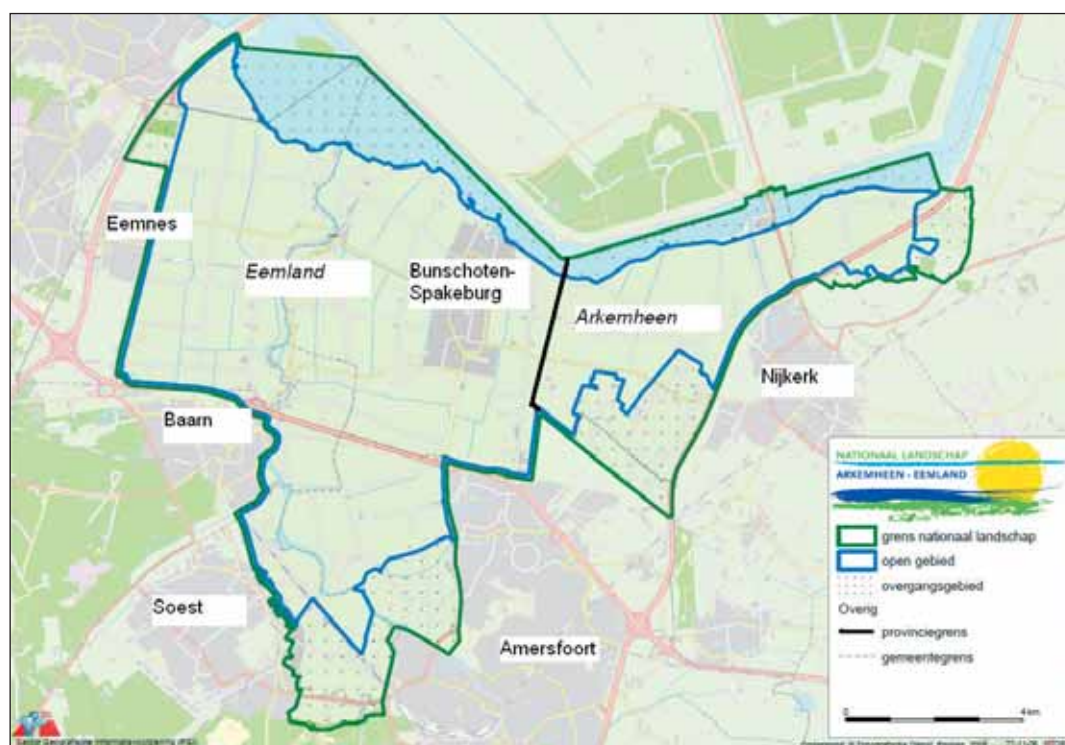
## 1.1 Agrarisch natuurbeheer in Eemland

Het Nationaal Landschap Arkemheen en Eemland ligt in het noorden van de Gelderse Vallei en wordt omsloten door Amersfoort, Baarn, Soest, Nijkerk, Eemnes, en Bunschoten-Spakenburg (Figuur 1). Eemland heeft een totale oppervlakte van 9.281 ha (DLG, 2009). Eemland bevindt zich aan de westkant van de provinciegrens van Utrecht en Gelderland. Ondanks de grootschalige ruilverkaveling die in 2000 is afgerond, kent het gebied nog een historische slagenverkaveling, beken en krekken. Het is een belangrijk weidevogelgebied dat wordt beschermd door de Vogel- en Habitatrictlijn. De aanwijzing tot Nationaal Landschap valt samen met het afronden van het grootschalige woningbouwproject Vathorst. Hoogland, Kattenbroek en Nieuwland waren de voorgangers van Vathorst als het gaat om verstedelijking van de randen van Eemland. In de nabije toekomst zijn echter geen grote stadsuitbreidingen voorzien. Bovendien zou de aanwijzing tot nationaal landschap het gebied moeten vrijwaren van verdere verstedelijking.

In samenwerking met de Provincie Utrecht, Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVG) en Platform Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland is door de stuurgroep Nationaal Landschap in 2007 een visie opgesteld voor het gebied: 'Open en Vitaal' (Nationaal Landschap Arkemheen Eemland, 2007). Hierin staat onder andere beschreven dat de stuurgroep voorstander is van beheer van Arkemheen-Eemland door agrariërs met ruimte voor de realisatie van natuurdoelen en recreatieve toegankelijkheid. Bij recreatieve toegankelijkheid kan gedacht worden aan de realisatie van klompenpaden en mogelijke voorzieningen die ontwikkeld moeten worden vanwege de toenemende recreatiedruk vanuit Amersfoort.

De Agrarische Natuur- en Landschapsvereniging (ANV) Ark en Eemland zet zich in voor waardevolle inrichting en beheer van het gebied. De agrarische natuurvereniging bestaat uit agrariërs uit het gebied en betrokken burgers.

Veel agrariërs in het gebied maken sinds jaar en dag gebruik van de subsidiemogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer, met name gericht op weidevogels. Er is hierin een nauwe samenwerking met Natuurmonumenten die een reservaat beheert in het hart van het gebied. In 2010 is de Subsidieregeling Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) ingevoerd, met een aantal forse wijzigingen ten aanzien van de voorgaande regelingen PSAN en SAN. De veranderingen creëren onzekerheid en een afwachtende houding bij agrariërs.



Figuur 1: Projectgebied Eemland (Nationaal Landschap Arkemheen Eemland, 2007).

Een groot deel van de boeren doet momenteel mee met weidevogelbeheer, onderhoudt landschapselementen en/of heeft boerenlandpaden opengesteld, maar uitbreiding van het agrarisch natuurbeheer blijkt moeilijk. De Agrarische Natuurvereniging vermoedt dat enkel de vergoeding niet interessant genoeg is voor boeren om mee te gaan doen of hun maatregelen uit te breiden waar dat gewenst is volgens het gebiedsplan. Ark & Eemlandschap verwacht dat een tegenprestatie in de vorm van (gebruiksrecht van) grond wel eens een effectievere prikkel kan zijn.

Uitbreiding van het weidevogelbeheer, landschapselementen (met name 'natte' elementen) en boerenlandpaden is gewenst vanwege de ligging van het gebied. Het gaat om één van de belangrijkste weidevogelgebieden in Nederland. Voor een effectief mozaïekbeheer is het van belang dat een groot aaneengesloten gebied beschikbaar is. Daarnaast wordt het gebied omringd door dorpen en steden, waaronder de groeiende stad Amersfoort. De belangstelling van stedelingen voor het landschap van Eemland groeit, en daarmee de recreatieve vraag.

## 1.2 Grond als smeermiddel?

De grondmobiliteit in het gebied is laag. Boeren kunnen daardoor moeilijk hun bedrijf uitbreiden. Gemeente Amersfoort, gemeente Bunschoten, Natuurmonumenten en anderen hebben grond in bezit. De grond van de gemeenten wordt nu zonder voorwaarden verpacht. De ANV vraagt zich af of deze grond als smeermiddel zou kunnen worden ingezet om uitbreiding van het agrarisch natuurbeheer of recreatief medegebruik voor elkaar te krijgen, en of en op welke wijze een 'grondbank' daar een organisatievorm voor zou kunnen zijn. Op dit moment is echter niet duidelijk hoeveel grond in bezit is bij de overheid en waar deze percelen liggen. De ANV is met name geïnteresseerd in vormen zoals een 'grondgebruikersbank' omdat zij niet is geïnteresseerd in het verwerven van grondposities in het gebied.

Ark & Eemlandschap heeft voor ogen dat overheidsgrond in gebruik wordt gegeven aan een boer als tegenprestatie voor het realiseren van weidevogelbeheer, landschapselementen of boerenlandpaden op de grond van die boer. Op die manier zou het makkelijker moeten worden om agrarisch natuurbeheer te realiseren op de daarvoor gewenste/optimale plekken. Als een 'pool' van gronden beschikbaar is, kunnen ook wisselende percelen worden uitgegeven als tegenprestatie voor langjarig agrarisch natuurbeheer op de eigen grond.



Het idee van een 'grondbank' voor het vormgeven van 'groenblauwe diensten' is niet helemaal nieuw. Varianten zijn bedacht voor ondermeer Amstelland, Midden Delfland en het gebied rondom de Loonse en Drunense Duinen. Op nationaal niveau functioneert BBL als een 'grondbank' voor agrarische grond ten bate van grondruil en omvorming naar natuur. Toch staat het instrument nog in de kinderschoenen: het wordt nog niet op grote schaal toegepast en de bestaande initiatieven zijn allemaal anders qua opzet. De belangstelling voor het onderwerp is echter groot, wat onder meer blijkt uit het aantal inventarisaties en overzichtsrapporten dat al is gepubliceerd. Wetenschappelijk onderzoek is echter nog nauwelijks gedaan. Daarbij komt dat de Nederlandse regelgeving rondom pacht in 2007 is veranderd. Ark & Eemland is met name geïnteresseerd in de nieuwe mogelijkheden van liberale pacht.

Tijdens het onderzoeksproject deed de mogelijkheid zich voor om te starten met grond van College van de Malen op het Hoogland. Deze organisatie heeft 55 ha in bezit, waarvan in mei 2010 1,1 ha is verpacht aan een boer in Eemland met als voorwaarde dat hij op andere grond een latere maaidatum zou hanteren. Ark & Eemland heeft deze 'ruil' gefaciliteerd.

### 1.3 Onderzoeksvragen

Het wetenschapswinkelproject wil verkennen of en op welke wijze de inzet van grond van overheidsinstellingen kan bijdragen aan een hogere participatie in groenblauwe diensten in Eemland. Daarnaast wil het project een theoretische basis leggen onder het concept grond(gebruikers)bank.

In overleg met Ark en Eemland en de begeleidingscommissie (zie pagina 2) zijn de volgende onderzoeksvragen vastgesteld:

1. Wat zijn de voornaamste redenen voor de stagnatie van de deelname aan agrarisch natuurbeheer in Eemland?
2. Hoe werkt de grondmarkt in stadsrandgebieden in Nederland en in dit gebied in het bijzonder?
3. Welke vergelijkbare (grondbank-) initiatieven zijn er in Nederland (ontwerp- of uitvoeringsfase)?
  - a. Waarom was in deze gebieden gekozen voor deze oplossing?
  - b. Hoe kijken betrokkenen aan tegen het resultaat?
4. Welke percelen in het gebied zijn in bezit bij één van de overheden (gemeenten, provincie, waterschap) of bij Natuurmonumenten?
  - a. Hoe staan deze grondeigenaren tegenover de (coördinatie van de) inzet van deze grond voor maatschappelijke doelen?
  - b. Op welke termijn zouden deze gronden beschikbaar kunnen komen (in verband met lopende pachtcontracten)?
5. Hoe staan boeren in het gebied tegenover grond als tegenprestatie voor hun diensten?
6. Wat zijn mogelijke arrangementen?
  - a. Wat zijn mogelijke organisatievormen?
  - b. Wat zijn mogelijke contractvormen?

Een onderzoeksvraag over de gewenste maatschappelijke prestaties en kansrijke gebieden daarvoor is gedurende het onderzoek afgevalen.

## 1.4 Aanpak en leeswijzer

Fase	Onderzoeks-vraag	Activiteiten	Aanpak
Context	1	Probleemanalyse in gebied	Interviews met boeren (n=7) en ANV (n=1)
	2	Analyse werking grondmarkt	Literatuurstudie Interviews (n=4)
	3	Inventarisatie vergelijkbare initiatieven (n=7)	Literatuurstudie Interviews met betrokkenen (n=6)
Haalbaarheid	4	Inventarisatie beschikbare percelen	Desk study op basis van materiaal Kadaster
	5	Onderzoek draagvlak boeren	Enquête (schriftelijk en anoniem)
Arrangementen	6	Arrangementen	Desk study

Onderzoeksvragen 1 en 3 zijn opgepakt door een groep studenten in het kader van hun Academic Consultancy Training (ACT projectnummer 622). Hun bevindingen hebben zij opgeschreven in het rapport 'Grond als ruilmiddel voor agrarische natuur in Eemland' (Nijhoff e.a. 2010). Grote delen van dit rapport zijn samengevat in dit Wetenschapswinkelrapport.

Op basis van enkele interviews is geprobeerd te achterhalen wat de redenen zijn voor de stagnatie in deelname aan agrarisch natuurbeheer. Kan grond een sleutel zijn tot een oplossing of wordt dan het verkeerde probleem aangepakt? De analyse is besproken in een druk bezochte bijeenkomst op de Eemlandhoeve op 5 maart 2010. Dit vormde een belangrijk uitgangspunt voor het vervolg van het project. De probleemanalyse is uitgewerkt in hoofdstuk 2. De vragenlijst voor de interviews met de boeren is opgenomen in bijlage 1.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het grondbeleid van de overheden, de werking van de grondmarkt in stadsrandgebieden zoals Eemland en de grondposities van de overheden in het gebied. De gegevens over grondposities zijn geleverd door het Kadaster (Directie Rechtszekerheid, Ruimte en Advies). Met de voornaamste publieke grondeigenaren zijn gesprekken gevoerd. De vragenlijst en lijst met geïnterviewde personen zijn opgenomen in bijlage 2.

Hoofdstuk 4 gaat over het concept grondbank en de varianten die zijn ontwikkeld in relatie tot landschapsbeheer. Verschillende Nederlandse grondbankinitiatieven komen aan de orde op basis van literatuuronderzoek en interviews (vragenlijst in bijlage 3). Het idee van Ark & Eemland wordt in het perspectief geplaatst van de bestaande concepten en initiatieven. In hoofdstuk 5 worden mogelijke arrangementen op een rij gezet voor het organiseren en vormgeven van de inzet van publieke grond voor maatschappelijke doelen. Aandacht wordt gegeven aan vormen van grondgebruik, zoals pacht, aan vormen van verdeling van grond, zoals loting, en aan vormen van samenwerking en de verantwoordelijkheid voor verdeling van de grond. Hoofdstuk 6 vat de resultaten samen van de internetenquête onder boeren in Eemland, die is uitgevoerd om het draagvlak te peilen voor een grondgebruikersbank, en om te onderzoeken of inzet van publieke grond inderdaad leidt tot bereidheid voor het doen van meer agrarisch natuurbeheer. De vragenlijst voor deze enquête is opgenomen in bijlage 4. Conclusies en aanbevelingen vindt u in hoofdstuk 7.

## 2 Probleemverkenning Eemland



Foto Judith Westerink

Door middel van een korte ronde interviews met agrariërs is op kwalitatieve wijze verkend wat redenen zijn voor de stagnatie van deelname aan agrarisch natuurbeheer. Kan inzet van publieke grond verleiden tot meer agrarisch natuurbeheer, of ligt de oorzaak van de stagnatie in iets anders? Om een beeld te krijgen van de visies en meningen van de agrariërs in Eemland, zijn vier interviews afgenomen. Daarnaast zijn via e-mail vragenlijsten beantwoord door drie agrariërs. In de interviews kwamen de thema's bedrijf, visie ten aanzien van het gebied, natuurbeheer en recreatie en beleid aan de orde. De resultaten van deze verkenning hebben geleid tot het verder onderzoeken van de mogelijkheden om publieke grond in te zetten voor maatschappelijke doelen in Eemland. Deel van dat verdere onderzoek was een enquête gericht op alle boeren in het gebied, waarvan de resultaten in hoofdstuk 6 worden gepresenteerd.

### 2.1 Kenmerken bedrijven

De geïnterviewde agrariërs hebben allen een melkveehouderij met gemiddeld veertig hectare grond. Een aantal bedrijven is in de jaren '90 tijdens de ruilverkaveling verhuisd van het dorp naar de polder; de anderen zijn al langer op dezelfde plaats gevestigd. De meeste grond is in eigendom van de boer zelf en de rest wordt gepacht van verschillende instanties. Een aantal pacht grond bij Natuurmonumenten en op deze percelen is er aangepast beheer. Daarnaast wordt gepacht van particulieren, van de kerk en van de gemeente. De meesten hebben nevenactiviteiten bij het bedrijf. Dit gaat voornamelijk om weidevogelbeheer. Twee bedrijven bieden ook allerlei recreatieve voorzieningen aan.

### 2.2 Visie ten aanzien van het gebied en maatschappelijke doelen

Op het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland wordt wisselend gereageerd. Drie van de agrariërs zijn duidelijk negatief over het Nationaal Landschap en vinden dat deze naam een stempel op het gebied drukt. Voor de agrariër zou dit negatief zijn, omdat de toekomst onzeker is en er steeds meer regelgeving kan komen. Dit kan ervoor zorgen dat de landbouw steeds meer beperkt wordt en het kan leiden tot een verkleining van de kansen van de agrariërs. Daarnaast zorgt de

tweesplitsing tussen Arkemheen en Eemland volgens twee agrariërs dat de toekomst van het boerenbedrijf onderbelicht blijft in het deel Eemland. Eén boer ziet juist kansen in de komst van het Nationaal Landschap. Hij ziet mogelijkheden voor verbreding en hoopt op betere subsidie-mogelijkheden en meer recreatie. Alle agrariërs zijn lid van de ANV en twee van hen waren of zijn actief lid. Daarnaast is een aantal actief lid van verschillende landbouw- en/of natuurorganisaties binnen Eemland.

## 2.3 Agrarisch natuurbeheer en recreatie

Recreatie wordt door een deel van de geïnterviewde agrariërs als bedreigend ervaren. Bemoeienis door recreanten kan leiden tot beperking van de vrijheid van het agrarische bedrijf. Deze twee agrariërs zijn duidelijk negatief over klompenpaden. Enerzijds omdat de compensatie voor het instellen van deze paden in hun ogen te laag is en anderzijds omdat recreanten overlast opleveren voor de boer. Bezoekers kunnen zich bemoeien met de bedrijfsvoering, ze kunnen afval achterlaten of zonder respect voor de eigenaar de grond gebruiken.

Andere geïnterviewde agrariërs zien recreatie als positief en zij spelen meer in op het toenemende toerisme en zorgen voor voorzieningen. Eén van hen heeft zelf een klompenpad over het land en de ander staat positief tegenover deze initiatieven, mits er draagvlak onder de agrariërs is en er goede begeleiding komt bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Een ander heeft een neutrale kijk op recreatie en vindt de recreatie in het gebied geen probleem. Eén agrariër ziet recreatie als een goede aanvulling op het inkomen, maar is niet positief over klompenpaden.

## 2.4 Beleid voor het gebied en agrarisch natuurbeheer

De ANV lijkt voor de agrariërs een schakel te zijn tussen de politiek en de landbouwsector, hoewel ook iemand aangeeft dat deze vereniging niet het belang van alle agrariërs nastreeft. Ark & Eemland is wel één van de grootste, maar niet de enige agrarische organisatie in het gebied. De agrariërs verschillen van mening over de mate van betrokkenheid bij planvorming voor Eemland. Een deel van de agrariërs geeft duidelijk aan dat ze meer bij plannen betrokken willen worden.

Gebrek aan kennis bij ambtenaren en het gebrek aan inspraak bij beleidsontwikkeling leidt volgens enkele geïnterviewden tot moeilijk uitvoerbare pakketten en tegenstrijdigheden. Het gaat goed met de weidevogels in grote delen van Eemland, maar de regeling verandert. Een aantal van de geïnterviewden is daar negatief over. Er bestaat ontevredenheid over het niet meer uitgeven de weidevogelpakketten in sommige gebieden vanwege bezuinigingen en over de Flora- en faunawet. De agrariërs geven aan dat de jonge weidevogels regelmatig worden opgegeten doordat verschillende predatoren worden beschermd door de flora- en faunawet. De flora- en faunawet beschermt de predatoren van de weidevogels, terwijl agrariërs alle moeite moeten doen om de weidevogels te beschermen. Herhaalde verandering van de spelregels bemoeilijkt het agrarisch natuurbeheer<sup>1</sup>. Dit leidt ertoe dat agrariërs minder gemotiveerd zijn om deel te nemen aan de subsidieregelingen. De agrariërs krijgen nu een vast bedrag per jaar in plaats van een vergoeding per nest. Dit kan het enthousiasme remmen om alle nesten te beschermen. De verschillende tegenstrijdigheden zorgen er volgens de geïnterviewden voor dat agrariërs minder animo hebben om mee te doen met de subsidieregelingen.

## 2.5 Uitbreiding van agrarisch natuurbeheer en klompenpaden

Uitbreiding van agrarisch natuurbeheer en klompenpaden is voor de geïnterviewden niet vanzelfsprekend. Voor een aantal agrariërs is meer agrarisch natuurbeheer op dit moment niet mogelijk, tenzij de vergoedingen omhoog gaan en/of er meer land wordt aangeboden. Iemand noemt het belang van het compenseren van mestplaatsingsruimte bij agrarisch natuurbeheer. De moge-

---

<sup>1</sup> De interviews zijn afgenomen vlak na de invoering van het nieuwe subsidiestelsel. De resultaten geven daarom een indruk van de eerste reacties van de doelgroep. Het is van belang om opnieuw de meningen te peilen als de SNL enigszins is ingeburgerd.

lijkheid om extra grond te pachten in ruil voor extra natuurbeheer wordt als positief gezien; dit zou een goede compensatie zijn voor de kosten van het beheer. Flexibiliteit in regels wordt als aandachtspunt genoemd, bijvoorbeeld in de vorm van eenjarige pacht. Daarnaast heeft grond in de buurt van het huidige bedrijf de voorkeur.

Voor klompenpaden is bij de geïnterviewden minder animo dan voor agrarisch natuurbeheer. Een aantal geeft aan nooit mee te willen doen aan het ontwikkelen van klompenpaden. Eén agrariër wil alleen een klompenpad aanleggen als de compensatie omhoog gaat. Daarnaast heeft één boer al een klompenpad en deze zal niet verder worden uitgebreid.

## 2.6 Voorwaarden van agrariërs

De voorwaarden voor agrariërs om meer aan agrarisch natuurbeheer te doen lijken twee richtingen op te gaan. In hun ogen moeten de vergoedingen voor agrarisch natuurbeheer omhoog, waarbij meer land een mogelijkheid kan zijn. Land en financiële vergoedingen zijn dan alternatieve of elkaar aanvullende vormen van tegenprestatie. Daarnaast is het voor de agrariërs belangrijk dat de regelgeving van de subsidieregelingen meer op de praktijk wordt gericht. Dit kan ervoor zorgen dat de regelingen flexibeler worden en dat er minder tegenstrijdigheden ontstaan.

Als voorwaarde voor het ontwikkelen van klompenpaden lijkt alleen een hogere vergoeding niet genoeg. De meeste geïnterviewde agrariërs laten weten dat zij geen interesse hebben in het openstellen van een klompenpad. Klompenpaden kunnen wel een mogelijkheid zijn voor agrariërs die al meer aan verbreding doen en die dit in de toekomst willen uitbreiden.

## 2.7 Conclusie

Agrariërs zijn bereid om meer agrarisch natuurbeheer toe te passen, maar het is wel belangrijk dat hier voldoende tegenover staat. In Eemland bestaat goodwill bij de agrariërs om agrarisch natuurbeheer te verrichten. Aandachtspunten zijn:

- Agrariërs zullen eerder participeren als zij de maatregelen zelf zinvol vinden
- Kennis van zaken bij beleidsmakers en gevoel en respect voor de agrarische sector zijn belangrijk voor draagvlak in het gebied voor agrarisch natuurbeheer. Het is van belang dat de overheid betrouwbaar is; veranderende regels moeten voor de agrariërs uitvoerbaar zijn.
- De duur van de contracten; SNL gaat uit van periodes van 6 jaar terwijl voor individuele agrariërs kortere of langere periodes beter kunnen passen.
- Flexibiliteit van de voorwaarden voor de subsidie, waardoor agrariërs kunnen anticiperen op de situatie in het veld en op het bedrijf, en de diensten beter uitgevoerd kunnen worden.

Onder agrariërs in Eemland lijkt interesse te bestaan voor extra subsidies voor groenblauwe diensten en voor het pachten van extra grond met voorwaarden. Grond kan een belangrijke stimulans zijn voor agrariërs in Eemland om meer aan agrarisch natuurbeheer te gaan doen, maar de (hoogte van de) vergoedingen is niet de enige factor waardoor deelname aan agrarisch natuurbeheer stagneert. In Eemland lijkt de regelgeving rondom de subsidies een barrière te vormen voor agrariërs om deel te nemen in agrarisch natuurbeheer. Door een aantal van de geïnterviewde agrariërs worden de regels ervaren als ineffectief en onwerkbaar en daarnaast worden de regels teveel van bovenaf opgelegd. Daarnaast lijken de subsidievoorwaarden soms onduidelijk naar de agrariërs te worden gecommuniceerd.



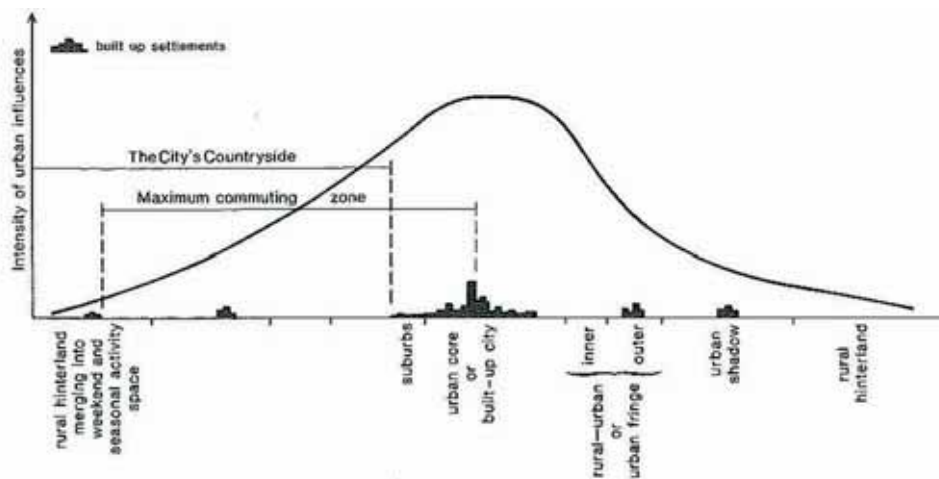
### 3 Grondbeleid, grondmarkt en grondposities



Foto Judith Westerink

#### 3.1 Grondmarkt in stadsrandzones

De stadsrand kan worden gezien als de overgangszone tussen stad en land. Bryant en Johnston (1992) onderscheiden de stadsrandzone als de 'urban fringe'. De zone tussen de stadskern en het zogenaamde 'hinterland', waar landbouw en natuur een plek vinden. Anderen refereren naar het 'tussenland', onbestemde gebieden, met een combinatie van wonen, werken en groen (Frijters et al., 2004).



Figuur 2: Stadsrandzone (Bryant en Johnston, 1992).

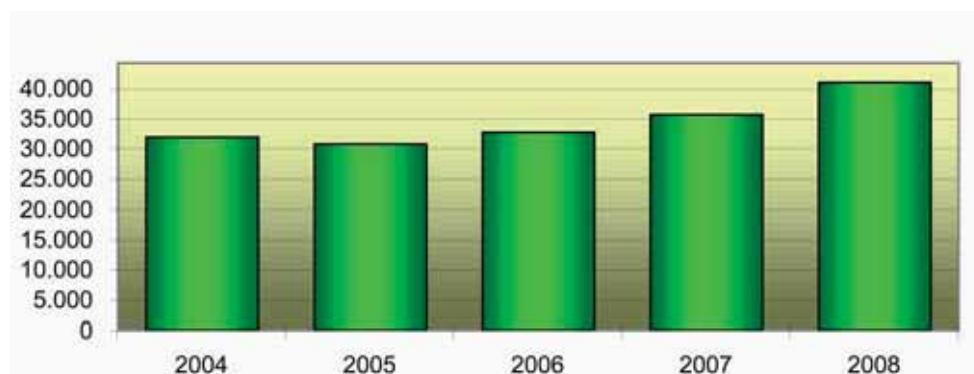
Van oudsher werd de stadsrandzone vooral gebruikt voor de voedselvoorziening van de steden. Sinds de jaren '50 is deze zone echter aan veel veranderingen onderhevig. Doordat het aantal personen per huishouden kleiner wordt en de behoefte aan ruimte per huishouden toeneemt, verschuift de stadsrandzone naar buiten. Tevens ontstaat er in de nieuwe stadsrandzone een mix van functies; landbouw en natuur voeren niet langer de boventoon. Wonen, werken en recreatie

vinden een nieuwe plek in de stadsrand. Ondanks dat de stadsrand nog steeds een groen karakter heeft, is de stedelijke druk toegenomen. Tussen 1996 en 2003 is in Nederlandse stadsrandgebieden vijf keer zoveel woonoppervlakte gecreëerd als in toenmalig stedelijk gebied is gebouwd in dezelfde periode. Vergelijken met nieuwbouw in het landelijk gebied is dit zelfs veertien keer zoveel. (De Regt, 2003; Frijters et al., 2004; Hamers et al., 2009)

Een reden voor de toename van woningbouw in de stadsrandzone in deze periode is het beleid van het Ministerie van VROM in de jaren '90. In de Vierde Nota Ruimte Extra (VINEX) worden stadsrandgebieden aangegeven als uitleglocaties; binnen deze locaties mag stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. De opzet van het VINEX-beleid is het lokaliseren van nieuwe verstedelijking dichtbij de stad en daarmee het voorkomen van 'urban sprawl' in het buitengebied.

Arkemheen-Eemland maakt deel uit van één van deze stadsrandgebieden. In de zone tussen Utrecht en Amersfoort vinden verschillende bouwprojecten plaats. De wijk Vathorst, een uitleglocatie ten noorden van Amersfoort, is hiervan een voorbeeld. Één van de gevolgen van de aanwijzing van uitleglocaties, vaak aangeduid als VINEX-locaties, is een toenemende stroom grondspeculaties. Projectontwikkelaars<sup>2</sup> proberen grond op de aangewezen locaties in eigendom te krijgen als uitgangspunt binnen toekomstige ontwikkelingen. Naast het kopen van percelen worden vaak deals gesloten met agrariërs, zonder definitieve koopovereenkomst.

Als tegenreactie op deze grondverwerving wordt de overheid, vooral gemeenten, ook actiever in het verwerven van vrijgekomen kavels. Dit resulteert in een stijging van de grondprijzen en daling van de grondmobiliteit (zie Figuur 3).



Figuur 3: Stijging grondprijzen in Nederland periode 2004-2008 (DLG, 2009).

Voor agrariërs in stadsrandzones heeft het VINEX-beleid veel gevolgen gehad. De onzekere situatie wat betreft bedrijfsvoortzetting weerhoudt boeren ervan te investeren in het bedrijf. Daarnaast is uitbreiding van het bedrijf vrijwel onmogelijk door de lage grondmobiliteit en hoge grondprijzen. Met als gevolg dat steeds minder boeren een levensvatbare uitgangspositie hebben in deze gebieden. De gronden van deze agrariërs komen echter niet vrij. Het vooruitzicht van een hoge prijs van gemeente of projectontwikkelaar zorgt ervoor dat de boeren afwachten tot dat men wordt uitgekocht, wat de grondmarkt nog verder op slot draait. (Hamers et al. 2009; Segeren et al., 2005). Het VINEX-beleid, bedoeld om stedelijke druk op het ommeland te beperken, heeft dus een merkbare invloed op de landbouw.

Arkemheen-Eemland was in de ogen van de projectontwikkelaars een mogelijke uitbreidingslocatie van ondermeer Amersfoort. Verschillende overheidspartijen en projectontwikkelaars hebben dan ook grond voor mogelijke ontwikkelingen aangekocht in het gebied.

De aanwijzing als nationaal landschap in 2007 heeft het beleid voor dit gebied echter veranderd. Het 'ja-mits'-principe voor nationale landschappen uit de Nota Ruimte (VROM, 2004), bied alleen kansen aan ontwikkelingen die het gebied behouden of versterken. Hierdoor is (grootschalige)

<sup>2</sup> Projectontwikkelaars zijn mogelijk door de Nota Heerma uit 1989 al aangezet tot verwerven van grondposities. Het VINEX-beleid kan in deze context worden gezien als een versterking van het proces. Zie Korthals Altes in Donkers (2001) en Korthals Altes en Groetelaers (2000).

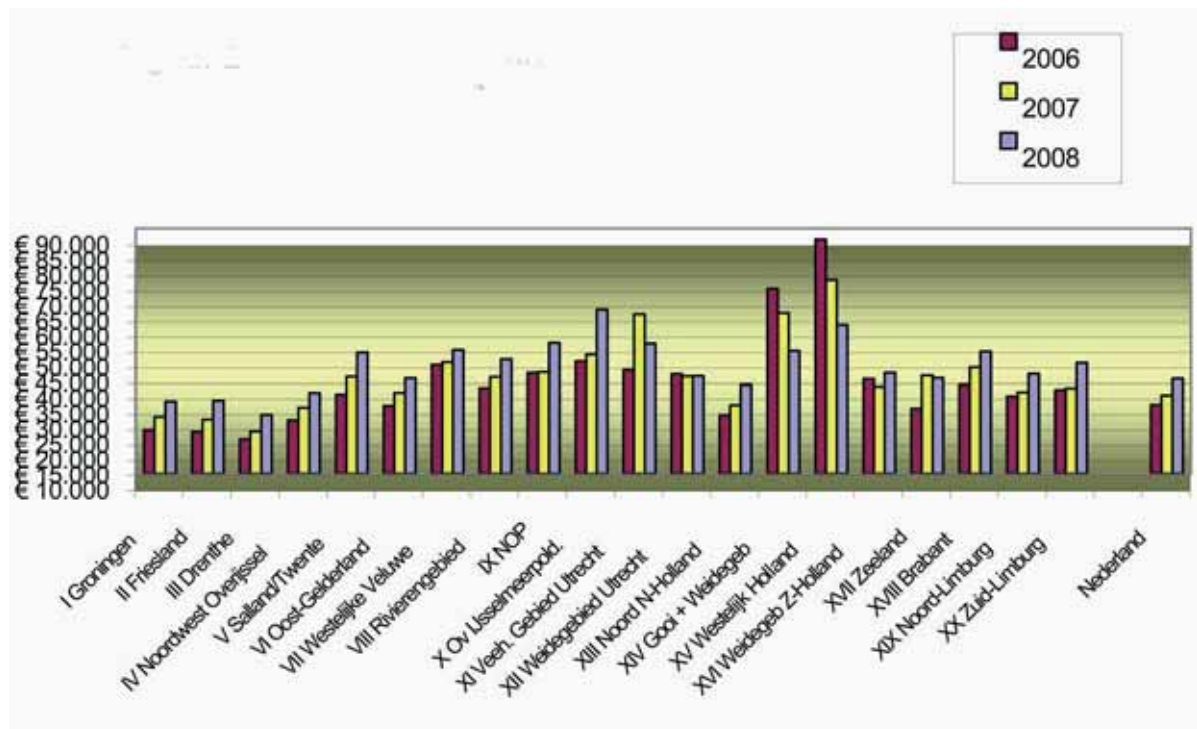


ontwikkeling in dit gebied niet langer mogelijk. De Natura 2000-status van Arkemheen, sinds 2009, versterkt de beschermde status van het gebied en sluit ontwikkelingen in deze polder uit.

### 3.2 Grondmobiliteit Arkemheen-Eemland

Zoals aangegeven is de grondmobiliteit in nationaal landschap Arkemheen-Eemland laag, waardoor agrariërs hun bedrijf moeilijk kunnen uitbreiden. Gemeente Nijkerk geeft in een interview aan dat de grondmobiliteit in de Eemlandpolder hoger is dan in de Arkemheempolder. Uit de grondmonitor van het Dienst Landelijk Gebied (DLG, 2009) blijkt dat in gebieden met een lage grondprijs er sprake is van een hoge grondmobiliteit. Andersom geldt dit ook: in gebieden met een hoge grondprijs is de grondmobiliteit relatief laag.

Figuur 4 laat de grondprijzen in alle gebieden van Nederland zien. Duidelijk is dat de grondprijzen in gebieden met een hoge stedelijke druk (bijvoorbeeld Westelijk Holland, Weidegebied Zuid-Holland en Weidegebied Utrecht) uitstijgen boven de gebieden met een lage stedelijke druk (bijvoorbeeld Groningen, Friesland en Drenthe). Eemland maakt deel uit van het weidegebied Utrecht en Arkemheen van de Westelijke Veluwe.



Figuur 4: Regionale Grondprijzen periode 2006 tot 2008 (DLG, 2009).

Uit een gesprek met de gemeente Nijkerk blijkt dat de grondmobiliteit in Arkemheen nihil is. Op dit moment hebben vier agrariërs de grond in deze polder in bezit, dit zal naar verwachting de komende jaren niet veranderen. Dit komt onder andere door de Natura 2000 status van Arkemheen, waardoor (agrarische) ontwikkeling niet tot nauwelijks wordt toegestaan. De strenge houding van de provincie Gelderland, betreffende regelgeving en handhaving, draagt hieraan bij.

### 3.3 Grondposities Arkemheen-Eemland

Uit interviews met verschillende agrariërs in het gebied, zie hoofdstuk 2, blijkt dat grond een mogelijk compensatiemiddel kan zijn voor agrarisch natuurbeheer. De lage grondmobiliteit in het gebied speelt hierbij een rol.

Om grond in te kunnen zetten als compensatiemiddel, is een analyse nodig van de gronden die (mogelijk) beschikbaar zijn. De grondposities van verschillende partijen zijn hierbij het uitgangspunt. De gegevens over grondposities van overheden en terreinbeherende organisaties zijn geleverd door het Kadaster (Directie Rechtszekerheid, Ruimte en Advies). Hieruit blijkt dat veel verschillende partijen grond in het gebied hebben (zie Figuur 5 en Tabel 1). Grondeigendom zegt echter nog niet alles over de inzetbaarheid van grond. Gegevens over grondgebruiksrecht (pacht en erfpacht) zijn niet beschikbaar bij het Kadaster. Lopende pacht- en erfpachtovereenkomsten zijn niet eenvoudig open te breken. Ook opties op grond zijn niet bij het Kadaster bekend.

### 3.3.1 Arkemheen

Voor Arkemheen geldt dat alle grondposities worden ingenomen door agrariërs. Ook uit een gesprek met de gemeente Nijkerk blijkt dat deze gemeente geen grond in handen heeft in het Nationaal Landschap. De gemeente hecht geen belang aan deze grond, aangezien er door de Natura 2000 status geen ontwikkeling is toegestaan in Arkemheen. Wel heeft de gemeente Nijkerk verschillende strategische grondposities ten oosten van de A28, buiten het nationaal landschap, waar in de toekomst mogelijk nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Broekmeyer et al. (2007) geven aan dat in Arkemheen de volgende eigendomsverhouding geldt:

- overgrote deel: eigendom en beheer onbekend
- ongeveer 1/5 deel in eigendom en beheer van het Staatsbosbeheer
- ongeveer 1/5 deel in eigendom van BBL (beheer onbekend)
- deels in eigendom van Ministerie van Financiën (beheer onbekend)
- deels in eigendom in beheer van Natuurmonumenten
- één perceel in eigendom en beheer van Ministerie van V&W

Van belang is te vermelden dat binnen de gemeente Nijkerk een andere agrarische natuur vereniging actief is, Biotoopverbetering Agrarisch Overleg (St. BAO). In deze agrarische natuurvereniging zijn agrariërs verenigd die samen weidevogelpakketten aanvragen.

In het gesprek geeft de gemeente Nijkerk aan dat zaken wat betreft agrarische natuur en grond met deze vereniging worden geregeld en dat (pacht)grond wordt ingezet binnen de eigen gemeente.

### 3.3.2 Eemland

De Eemlandpolder heeft een divers patroon aan grondeigenaren. Meer dan de helft van de grond is in eigendom van particulieren (5.731 van in totaal 9.281 ha, SVGV 2009). Kerkelijke organisaties bezitten ongeveer 350 ha in Eemland (SVG 2009 op basis van Kadaster 2005). Ook zijn enkele projectontwikkelaars en beleggers in het gebied actief. Stichting De Alliantie en Sint Pieters en Bloklands Gasthuis Beleggingen bezitten elk meer dan 50 ha. Het grondbezit van overheden en terreinbeherende instanties is samengevat in (Tabel 1).<sup>3</sup>

Gemeente Amersfoort is één van de grondbezitters in het gebied. Deze gronden worden in de meeste gevallen verpacht zonder beheervoorwaarden. Wanneer agrarisch natuurbeheer wordt toegepast op pachtgronden, is dit op verzoek van de betreffende pachter. De pachtcontracten tussen gemeente en pachter zijn veelal langjarig. Wel geeft de gemeente aan in de toekomst mogelijkheden te zien om grond te verpachten met beheervoorwaarden. Dit zal dan gelden bij nieuwe pachtovereenkomsten.

In een interview met Kantoor Kerkelijke Goederen blijkt dat de Diaconie der Hervormde Gemeente Eemnes 92 ha grond in bezit heeft in Eemland, waarvan 90 ha agrarische grond. Deze gronden worden voornamelijk verpacht voor een periode van zes jaar, waarna de pacht voor onbepaalde tijd doorloopt. In de pachtovereenkomsten worden geen beheervoorwaarden opgenomen. Het Kantoor Kerkelijke goederen geeft aan dat het college van een kerk zelf een besluit neemt over het beleid en de invulling van (pacht) contracten. In andere gebieden worden wel beheervoorwaarden gesteld; het is echter aan het college van de kerk om dergelijk initiatief te ontplooiën. Het Kantoor Kerkelijke Goederen heeft in deze een adviserende rol.

---

<sup>3</sup> Het zoekgebied van Tabel 1 en Figuur 5 was iets groter dan het Eemland-deel van het Nationaal Landschap.

Tabel 1: overzicht grondeigendom overheden en terreinbeherende instanties Eemland (Kadaster Ruimte en Advies 2010)

Naam + In kaartbeeld geclusterd bij bovenstaande instantie	Oppervlakte in hectares		Opmerking
	Landelijk gebied	Bebouwde kom	
Bureau Beheer Landbouwgronden	126.1	-	
de Staat - Financiën	421.2	-	Vooral water
de Staat - Rijksdienst IJsselmeerpolders	534.3	-	Water
de Staat - Verkeer en Waterstaat	278.3	24.5	Vooral snelweg
+ de Staat - Defensie	6.1	-	
gemeente Eemnes	91.2	76.0	Landelijk gebied inclusief berm
gemeente Soest	47.0	-	Landelijk gebied inclusief berm
gemeente Amersfoort	305.6	101.3	Landelijk gebied inclusief berm
gemeente Baarn	29.6	-	Landelijk gebied inclusief berm
gemeente Blaricum	31.1	-	Landelijk gebied inclusief berm
gemeente Bunschoten	109.4	176.8	Landelijk gebied inclusief berm
gemeente Laren	16.2	-	
Staatsbosbeheer	236.5	-	Inclusief water
Natuurmonumenten	545.3	-	
Nederlandse Spoorwegen	21.0	3.1	Spoor
Nutsbedrijven	3.2	0.7	
+ Eneco Milieu BV	0.1	-	
+ Koninklijke TNT Post BV	-	0.2	
+ KPN Telecom BV	0.1	0.1	
+ STEDIN Netten Utrecht NV	3.0	0.4	
+ Gasbedrijf Centraal Nederland NV	0.1	-	
provincie Utrecht	172.8	3.4	Eem, provinciale wegen en berm
Waterschap Drecht en Vecht	5.0	-	Vooral oevers
+ Riolwaterzuiveringsinrichting Gooiergracht	1.7	0.0	
Waterschap Vallei en Eem	180.4	7.4	Vooral oevers

### 3.3.3 Rondom Arkemheen-Eemland

Arkemheen-Eemland maakt deel uit van het stadsrandgebied rondom Amersfoort en Utrecht. Binnen dit stadsrandgebied vinden, evenals in andere stadsrandgebieden, veel ontwikkelingen plaats. Voor deze ontwikkelingen is grond noodzakelijk. Deze grond is veelal strategisch aangekocht door gemeenten en projectontwikkelaars. Voorbeeld van een dergelijke ontwikkeling is de wijk Vathorst aan de noordzijde van Amersfoort.

De aangekochte kavels worden door gemeente en projectontwikkelaars vaak verpacht aan voormalig eigenaren en/of omliggende agrarische bedrijven. Dit gebeurt meestal door kortlopende pachtcontracten, zonder beheer voorwaarden. Deze gronden bieden potentie voor het uitbreiden of ruimer opzetten van de gebruikersbank. Gronden buiten het nationaal landschap kunnen bijvoor-

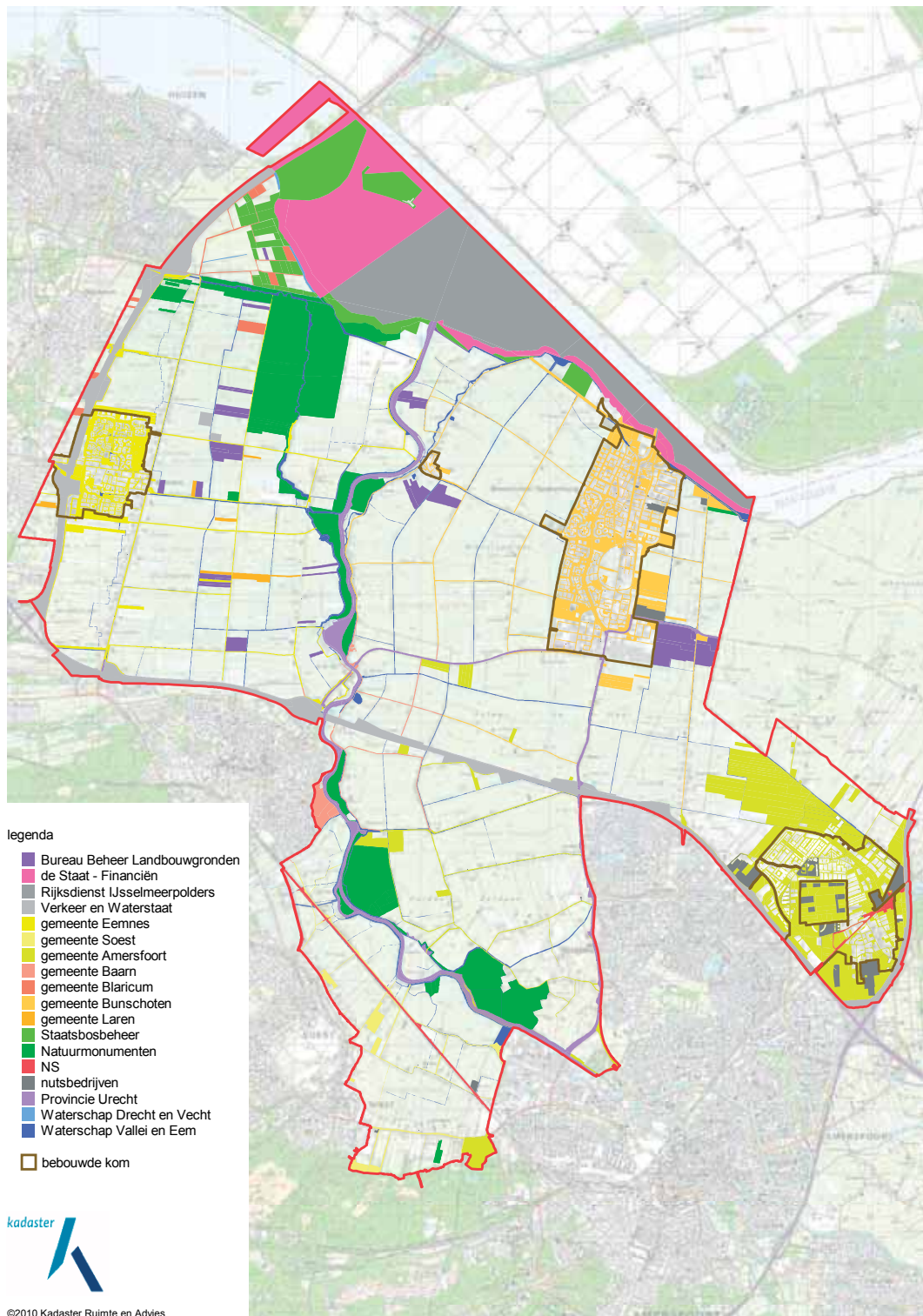
beeld worden ingezet als compensatie voor een kavel met natuurbeheer binnen het nationaal landschap.

In de interviews met verschillende partijen is niet apart ingegaan op de mogelijkheden buiten het nationaal landschap, we kunnen echter verwachten dat voor deze gronden dezelfde houding aangaande agrarisch natuurbeheer wordt gekozen. In overleg zal moeten blijken wat de mogelijkheden buiten Arkemheen-Eemland zijn. Daarnaast moet overwogen of de gebruikers van de groundbank meerwaarde zien in kavels die verder van de huiskavel gelegen zijn.

### **3.4 Conclusie**

In dit hoofdstuk is ingegaan op grondmobiliteit en grondprijzen in Nederland, in het bijzonder in Arkemheen-Eemland. Als gevolg van onder andere het VINEX-beleid en de stedelijke druk op het gebied Arkemheen-Eemland hebben verschillende publieke en private partijen grondposities verworven in de polders. Hierdoor zijn grondprijzen in het gebied gestegen en is de grondmobiliteit gedaald.

Met het aanwijzen van Arkemheen-Eemland als Nationaal Landschap is de stedelijke druk in het gebied afgenomen. (Stedelijke) ontwikkelingen zijn in het gebied alleen mogelijk als deze de landschappelijke kwaliteiten het gebied behouden en versterken. Veel grondposities in het gebied zijn echter nog altijd in handen van overheden, terreinbeherende organisaties en private partijen. Uit interview met verschillende grondeigenaren (gemeente Amersfoort en Kantoor Kerkelijke Goederen) kan worden geconcludeerd dat grond in de regel wordt verpacht aan agrariërs, zonder beheervoorwaarden. Uit gesprekken met de gemeente Amersfoort, Nijkerk en Kantoor Kerkelijke Goederen blijkt dat in overleg pachtcontracten met beheervoorwaarden een optie vormen. Dit biedt mogelijkheden voor het opzetten van een grond(gebruikers)bank.



Figuur 5: Grondeigendom in Eemland van overheden en terreinbeherende instanties (bron: Kadaster Ruimte en Advies 2010).



## 4 Grondbanken en grondbankinitiatieven



Foto Ben Schaap

### 4.1 Definitie grondbank

Een grondbank wordt over het algemeen opgezet voor het bereiken van specifieke gebiedsdoelen, maar er bestaat veel onduidelijkheid over nut en noodzaak van grondbanken. De term grondbank is enigszins verwarrend omdat de term voor verschillende 'banken voor grond' wordt gebruikt. Een algemene definitie is gegeven door Strong (1979):

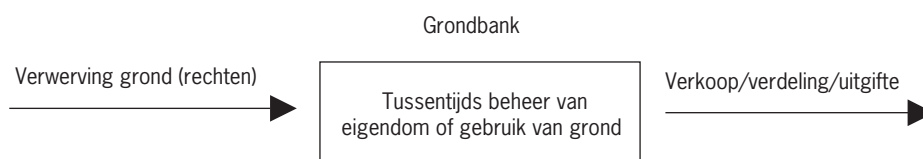
*'gemeenschappelijke aankoop van grond ten behoeve van toekomstig gebruik voor het implementeren van beleid voor landgebruik'.*

De Raad voor het Landelijk Gebied (RLG) noemt drie verschillende typen grondbanken. Zij kunnen ingezet kunnen worden voor:

1. het beheer van landbouwgrond om die in gebruik te geven aan agrariërs, onder voorwaarden uit hoofde van landschap en natuur;
2. een instrument om grondruil te faciliteren voor structuurverbetering binnen de landbouw;
3. functieverandering van grond, bijvoorbeeld voor het vrijmaken van gronden ter vergroting van de publieke toegankelijkheid via wandel- en fietsroutes.

De module voor kavelruil in de Landinrichtingswet voorziet bij beide laatste twee types in aanvullende financiële tegemoetkomingen in de overdrachts- en kadastrale kosten en de kosten van aanvullende inrichtingswerken (RLG, 2005).

Bij grondbank type 3 past ook het aspect van ontwikkeling. Bij ontwikkeling van een gebied ten behoeve van woningbouw of wegeaanleg kan er besloten worden om de opbrengst van de ontwikkeling ter beschikking te stellen aan publieke diensten ter compensatie van de functieverandering.



Figuur 6: Schematisch overzicht van een grondbank, aangepast uit: De Thije (2007).

In Figuur 6 is te zien hoe een grondbank schematisch werkt. De gronden worden verworven, (tijdelijk) beheerd en vervolgens verpacht, verkocht of verdeeld. De grondbank is zelf niet altijd eigenaar van de grond. Wel verdeelt de grondbank het aangeboden land op basis van een bepaalde verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel hangt af van de doelstellingen van de grondaanbieder. Doorgaans vormen deze doelstellingen het uitgangspunt voor de op te stellen contracten, zoals het gebruik van pacht of erfpacht. De grondbank zorgt voor controle van het naleven van de gebruiksbepalingen en kan bij overtreding sancties inzetten. Een grondbank heeft meestal een onafhankelijke leiding (Schuringa, 2006) en opereert in één gebied of regio (Provincie Noord-Holland, 2005).

## 4.2 Verschillende categorieën grondbanken

De verwarring rondom het begrip grondbank ontstaat door verschillende constructies waarvoor het woord gebruikt kan worden. De meest voorkomende constructies zijn een ontwikkelingsgrondbank, een beheergrondbank, een ruilgrondbank (van Rij en Korthals Altes, 2007, Provincie Noord-Holland, 2006) en een grondgebruikersbank (Rienks en Van Den Berg, 2000). De eerste drie typen grondbanken kopen grond; bij de grondgebruikersbank is dit niet het geval. Alle vier typen beheren de gebruiks- of eigendomsrechten van de grond tussentijds en geven het weer uit (De Theije, 2007). In Tabel 2 (volgende pagina) wordt een overzicht van de verschillende categorieën grondbanken gegeven. In de volgende paragrafen worden deze grondbanken nader toegelicht.

De vereniging Ark & Eemlandlandschap wil een grondbank die het mogelijk moet maken om *“voldoende grond ter beschikking te hebben voor de productiefunctie en daarnaast ruimte te hebben voor andere producten en diensten”*. In het kader van dit onderzoek wordt een middel gezocht voor het voorkomen van achteruitgang van het landschap en voor het stimuleren van agrarisch natuurbeheer en toegankelijkheid. Agrariërs en publieke organisaties zijn de belangrijkste actoren. De ontwikkelingsgrondbank past niet bij deze doelstelling, maar wordt voor de volledigheid toegelicht.

### 4.2.1 Ontwikkelingsgrondbank

Het uitgangspunt van de ontwikkelingsgrondbank is functieverandering. Bij deze grondbank is de grond nodig om de functie van bepaalde gronden te veranderen. (Provincie Noord-Holland, 2006). De grondbank koopt gronden aan en kan vervolgens met de grond gaan ruilen, de gronden ontwikkelen en verkopen. De ontwikkelde grond wordt over het algemeen verkocht voor woningbouw. De opbrengst daarvan wordt soms geïnvesteerd in groenontwikkelingen (Van Rij en Korthals Altes, 2007). Bij zogenaamde ‘Rood voor Groen’ projecten heeft dit tot wisselend succes geleid (Schaap et al., 2007). Het risico bij dit type grondbank is het verliezen van vertrouwen en draagvlak in het gebied. Dit gebeurt doordat de garantie ontbreekt dat de gronden uit deze grondbank daadwerkelijk worden ingezet voor het in standhouden van het agrarisch landschap en niet voor andere beleidsdoelen die op dat moment hoger op de agenda staan (Van Rij en Korthals Altes, 2007). Dit type grondbank is ruim toegepast in het kader van landinrichting (Provincie Noord-Holland, 2006).

### 4.2.2 Ruilgrondbank

Een ruilgrondbank is een belangrijk middel bij ruilverkaveling. Gronden worden uitgeruild met als doel gronden die verspreid liggen op een gunstigere plek te krijgen, zoals dicht bij de huiskavel, zodat bedrijfsuitbreiding wordt gestimuleerd. Vrijwillige kavelruil is een bestaand instrument. De overheid stimuleert dit door geen overdrachtsbelasting te heffen en de kosten voor kadaster en notaris te betalen. Een ruilgrondbank kan mogelijkheden voor kavelruil vergroten (Van Rij en Korthals Altes, 2007). De ruilgrondbank vergemakkelijkt het ruilproces van gronden. De grond die in het bezit is van de overheid fungeert hier als middel om gronden op een strategisch geschikte plaats te krijgen. Dit kan in het zijn belang van de landbouw, maar ook in het belang van natuur, landschap en/of recreatie (Provincie Noord-Holland, 2006).

### 4.2.3 Beheergrondbank

De beheergrondbank, in sommige gevallen grondbeheerbank genoemd, heeft als doel bestaande landschappelijke, recreatieve, cultuurhistorische of natuurwaarden te behouden (Provincie Noord-Holland, 2006). Bij een lage grondmobiliteit kan een beheergrondbank ingezet worden om uitbreiding van bedrijven mogelijk te maken. De beheergrondbank wordt opgestart in gebieden waar



agrariërs door de hoge grondprijzen het bedrijf niet kunnen uitbreiden en waar het wenselijk is dat de gronden in agrarisch beheer blijven (Van Rij en Korthals Altes, 2007). Het gaat hier vaak om strategisch gelegen gronden (Provincie Noord-Holland, 2005).

De beheergrondbank koopt gronden van agrariërs die het bedrijf beëindigen, gemeenten en grondeigenaren en verpacht deze grond aan agrariërs die hun bedrijf willen uitbreiden (Van Rij en Korthals, 2007). De voorwaarden worden door de grondbank bepaald. Een provincie of gemeente kan de beheergrondbank oprichten, eventueel samen met bijvoorbeeld een (agrarische) natuurvereniging of een andere (private) partij (Nationaal Groenfonds, 2008). Doordat de pacht prijs die wordt betaald door de agrariër lager is dan de rente die de beheergrondbank betaalt voor de investering in de grond, ontstaat een pachtgat. Dit pachtgat wordt betaald door een organisatie die de achteruitgang van het gebied wil voorkomen (Van Rij en Korthals Altes, 2007). Normaliter wordt geld beschikbaar gesteld door de Provincie en het Rijk (Provincie Noord-Holland, 2006). Belangrijke succesfactoren voor een beheergrondbank zijn (Van Rij en Korthals Altes, 2007):

- Draagvlak in het gebied
- Een eenvoudige opzet
- Een enthousiaste beheerder
- Continuïteit in de ambtelijke ondersteuning
- Samenwerking met ervaren partijen

Tabel 2: Overzicht van de verschillende categorieën grondbanken. Bij de beheergrondbank en de grondgebruikersbank wordt een beloningssysteem genoemd. Deze is echter strikt genomen geen onderdeel van de grondbank.

	Ontwikkelings-grondbank	Ruilgrondbank	Beheergrondbank	Grondgebruikersbank
<b>Primaire doelstelling</b>	Functieverandering	Verspreide grond op gunstige plek krijgen	Behoud van agrarisch cultuurlandschap Ondervangen gebrek aan grondmobiliteit	Stimuleren van duurzaam landgebruik
<b>Secundaire doelstelling</b>	Compensatieregelingen voor groene functies (rood voor groen)		Multifunctioneel landgebruik door versterken van landschappelijke, recreatieve, cultuurhistorische of natuurwaarden	Multifunctioneel landgebruik door versterken van, landschappelijke, recreatieve, cultuurhistorische of natuurwaarden
<b>Kenmerken</b>	Grondbank, koopt, schuift, ontwikkelt en verkoopt de gronden	Het ruilen van gronden voor bijvoorbeeld agrarische structuurverbetering.	De grondbank koopt gronden en verpacht aan agrariërs en stelt voorwaarden	Grondbank regelt en coördineert de verdeling van de grond maar koopt geen grond en is geen eigenaar.
<b>Financiering</b>	Ontwikkelaar van de grondbank: private partij of overheid.	Het Rijk (Poelmann, 2005)	Rijk/Provincie die achteruitgang in het gebied wil voorkomen. Beloningssysteem voor diensten is ook mogelijk.	Grondeigenaar door middel van pachtcontracten en/of beloningssysteem voor diensten via gebiedsfonds.

#### 4.2.4 Grondgebruikersbank

Een grondgebruikersbank is een flexibele multifunctionele grondbank op basis van eenmalige pacht. Het gaat hier vaak om samenwerking tussen agrariërs, natuurbeschermers en gemeenten (Duinboeren, 2004). De contracten worden tussen boer en grondeigenaar gesloten. De gronde-

bruikersbank koopt geen grond en is geen eigenaar van de grond, maar regelt de verdeling van de grond en heeft de regie over het geheel (Rienks en Van Den Berg, 2000).

Bij een grondgebruikersbank is een commissie met onafhankelijke voorzitter belangrijk. Deze commissie is verantwoordelijk voor de grondbank en regelt de toewijzing van grond. De commissie is het beslisorgaan binnen de grondbank en regelt eventuele sancties (Rienks en Van Den Berg, 2000). De grondbank stimuleert extensieve en duurzame landbouw. Tevens blijft de grondeigenaar verzekerd van een goed grondbeheer, zonder er zelf veel aan te doen (Duinboeren, 2004).

### 4.3 Verschillende systemen binnen de grondbanken

Binnen de grondbanken bestaan er verschillende systemen om de grond aan agrariërs toe te wijzen, zoals het puntensysteem en het lotingsysteem, die vaak samenhangen. Bovendien zijn er beloningssystemen, soms op basis van een puntensysteem. Hiermee worden agrariërs beloond voor deelname aan en/of voor resultaten van agrarisch natuurbeheer. In onderstaande hoofdstukken worden deze systemen nader toegelicht.

#### 4.3.1 Puntensysteem

De grond uit een grondbank moet verdeeld worden over geïnteresseerde en geschikte agrariërs. Om te bepalen welke agrariër de grond krijgt toegewezen, kan een puntensysteem gebruikt worden. Een puntensysteem kan ook gebruikt worden als betalingssysteem voor de agrariërs (Terwan en Rodenburg, 2004).

In een puntensysteem kunnen agrariërs punten scoren als ze aan bepaalde criteria voldoen. Dit moeten heldere criteria zijn, met een duidelijk onderscheidend karakter. Dit moet zodanig gebeuren dat een spanningsveld tussen verschillende belangstellende agrariërs wordt voorkomen (Rienks en Van Den Berg, 2000). De agrariër die de meeste punten scoort krijgt de grond of een beloning. In het geval van beloning wordt het aantal punten vermenigvuldigd met het bedrag per punt; dit geeft de totale vergoeding. Deze criteria hangen af van gebiedseigen aspecten (Geerts et al., 2006) en van de (maatschappelijke) doelen die belangrijk zijn binnen het gebied. Een voorbeeld van criteria en weging bij een puntensysteem voor de toewijzing van grond bij 'de Duinboeren' in Brabant is opgenomen in bijlage 4. Zij hanteren vrij vertaald het volgende lijstje:

- biologisch opereren
- ervaring met natuurbeheer
- concrete deelname
- bedrijfsgrootte
- gewaseis
- deelname aan...
- lidmaatschap ANV

Het voldoen aan de criteria die hierbij zijn opgesteld, levert punten op die de kans op toedeling van grond uit de grondbank verhogen. De ANV van de Duinboeren kent binnen dit lijstje een zwaarder gewicht toe aan biologisch opereren en aan het al deelnemen aan agrarisch natuurbeheer (dubbele punten). De Duinboeren hechten er een grote waarde aan dat 'milieu, natuur en landschap' goed 'tussen de oren' van de boeren zit. Er zijn (wellicht daarom) relatief veel criteria opgenomen die een goede kwaliteit van het beheer zouden moeten waarborgen.

Voor een puntensysteem voor grondverdeling is het van belang dat de grond wordt opgedeeld in kleinere porties die aansluiten bij de bestaande perceelsgrenzen. De percelen worden aflopend in grootte toegewezen aan de agrariërs, beginnend bij de agrariër met de meeste punten, daarna de volgende op de lijst en zo verder tot de grond op is. Bij de toewijzing van de grond kan tevens rekening gehouden worden met de volgende punten (Rienks en Van Den Berg, 2000):

- Afstand van de grond van de agrariër tot het perceel. De agrariër kan hiervoor een voorkeursregio opgeven;
- Grond die in het voorgaande jaar aan een bepaalde agrariër is toegewezen blijft bij voorkeur het volgende jaar bij deze agrariër;
- Kwaliteitsverschillen tussen percelen.

Voordeel van een puntensysteem is dat dit prikkelend werkt voor de agrariër. De agrariër kan zien aan welke criteria hij moet voldoen om meer kans te maken op grond (Rienks en van den Berg, 2000). Een ander voordeel is dat niet elk bedrijf aan dezelfde eisen hoeft te voldoen, doordat de punten op verschillende onderdelen te behalen zijn. Dit maakt inzichtelijk waar eenvoudig punten te winnen zijn (Geerts *et al.*, 2006).

Het toewijzen van grond gebeurt via absolute toewijzing, gewogen loting of een tussenvorm. Bij absolute toewijzing wordt de grond in porties opgedeeld. Deze worden als eerste toegewezen aan de agrariër met de meeste punten, vervolgens aan de tweede, enz. totdat de grond op is (Rienks en Van Den Berg, 2000). De gewogen loting en een tussenvorm tussen loting en absolute toewijzing worden besproken in de volgende paragraaf.

#### **4.3.2 Lotingsysteem**

Grond kan ook verdeeld worden op basis van loting. Loten kan door middel van gewogen loting of een tussenvorm van absolute toewijzing en gewogen loting (Rienks en Van Den Berg, 2000). Gewogen loting houdt in dat een agrariër met 10 punten bijvoorbeeld twee keer zoveel kans maakt op grond als een agrariër met 5 punten en vijf keer zoveel kans als een agrariër met 2 punten (Rienks en van den Berg, 2000). Zonder een puntensysteem kan deze loting ook werken met daadwerkelijke loten, waarbij agrariërs extra loten kunnen verdienen wanneer ze aan bepaalde eisen voldoen (Hei-Heg-Hoogeind, 2009). Het voordeel is dat alle agrariërs kans maken op grond, het nadeel is dat de agrariërs die veel investeren in verbreding de grond niet toegewezen krijgen doordat ze simpelweg uitgeloot worden. Daarom is een tussenvorm een betere vorm van toedeling van grond, waarbij de agrariërs die aan verbreding doen en meer punten scoren zondermeer in aanmerking komen voor de grond. De bedrijven die lager scoren dan een bepaald aantal punten vallen direct af. De bedrijven die overblijven worden op basis van gewogen loting gerangschikt en de grond wordt tussen deze bedrijven verdeeld (Rienks en Van Den Berg, 2000).

#### **4.3.3 Beloningssystemen**

Een beloningssysteem kan gebaseerd zijn op een puntensysteem en wordt dan een puntenwaarderingssysteem genoemd (Geerts *et al.*, 2008). Welke activiteiten worden vergoed hangt af van de specifieke gebiedsdoelen. Het gaat om uiteenlopende activiteiten die gewaardeerd worden met een hoeveelheid punten. Een belangrijk uitgangspunt is dat de activiteiten die het meest bijdragen aan de gebiedsdoelen de meeste punten en beloning krijgen (Geerts *et al.*, 2008). Een voorbeeld van een puntenwaarderingssysteem uitgevoerd in Midden-Delfland (Zuid-Holland) is te zien in bijlage 5.

Groenblauwe diensten is het overkoepelende concept voor maatregelen voor landschap, waterkwaliteit, waterberging, biodiversiteit en recreatie, die door boeren worden genomen tegen een kostendekkende vergoeding. Een voorwaarde voor een beloningssysteem is dat de agrariër niet met publieke middelen beloond wordt voor maatregelen waartoe bedrijven al wettelijk verplicht zijn. SNL is de voornaamste subsidieregeling voor agrarisch natuurbeheer, die door elke provincie wordt uitgevoerd. Daarnaast kunnen gemeenten, waterschappen en provincies aanvullende subsidieregelingen voor groenblauwe diensten opzetten. Door gebruik te maken van de Catalogus Groenblauwe diensten (IPO/LNV, 2007) bij het ontwerp van de regeling kan een tijdrovende staatssteuntoets door de Europese Commissie worden vermeden. Stapeling van subsidies voor dezelfde maatregelen op dezelfde grond is echter niet toegestaan. Daarom wordt vaak geprobeerd om (ook) private middelen te vinden voor groenblauwe diensten. Privaat geld geeft veel meer vrijheid als het gaat om de hoogte van de vergoedingen en een staatssteuntoets is niet nodig. Private financiering voor groenblauwe diensten heeft echter tot nu toe slechts in enkele gevallen een substantiële bijdrage opgeleverd.

### **4.4 Initiatieven**

Verschillende grondbankinitiatieven zijn sinds eind jaren '90 van de vorige eeuw gestart. De verschillen tussen de grondbanken illustreren hoe grondbanken ingezet kunnen worden. Tabel 3 (pagina 32) geeft een overzicht.

*Amstelland* – Stichting Beschermers van Amstelland is in 2006 opgericht en heeft zich tot doel gesteld om een beheergrondbank te starten voor het behoud van het cultuurlandschap van Amstelland. Het Rijk heeft een bedrag van bijna 1 miljoen euro toegezegd mits er cofinanciering van overige partijen komt. Als de grondbank van de grond komt dan wordt deze gecombineerd met een landschapsfonds voor groen- blauwe diensten (Beschermers Amstelland, 2010).

*Duinboeren* – Overlegplatform Duinboeren heeft voor het gebied rondom de Loonse en Drunense duinen een grondgebruikersbank opgericht. Deze grondgebruikersbank verdeelt via een punten-systeem de pachtgronden van met name Natuurmonumenten en verder van het Waterschap en de gemeente Haaren. Als het grondgebruik niet voldoet aan de eisen van Overlegplatform Duinboeren dan bestaat er de mogelijkheid om sancties in te zetten (Schuringa, 2006). Er is op deze manier ongeveer 250 ha in beheer (Rienks en van den Berg, 2000).

*Hei, Heg en Hoogeind* – Plattelandsvereniging Hei, Heg en Hoogeind (HHH) hebben 20 ha grond in een grondgebruikersbank in de omgeving van Heeze-Leende. Via een gewogen lotingsysteem wordt grond uitgegeven. Het doel is om ontwikkeling van natuurplannen en recreatie met een agrarische bedrijfsvoering te combineren. Hierbij hoort betaald agrarisch natuurbeheer, beweiding van natuurgebieden, authentieke erfverfraaiing, bermbeheer en weidevogelbeheer tot de mogelijkheden. Deelnemers die zich aantoonbaar voor deze doelen inzetten, maken meer kans op toewijzing van de grond (Plattelandsvereniging Hei Heg en Hoogeind, 2009). De grond is op dit moment vooral eigendom van Staatsbosbeheer, maar men hoopt dit verder uit te breiden met grond van andere eigenaren.

*Laag Holland* – De beheergrondbank van Laag-Holland heeft een aantal doelen, namelijk; behoud open veenweidelandschap, behoud van natuurwaarden en realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden, duurzaam watersysteem, vergroten van de toegankelijkheid van het gebied en structuurverbetering van de landbouw. De gronden worden door Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) aangekocht met 2 miljoen Euro die door de provincie Noord-Holland en het Rijk beschikbaar is gesteld.

*Lunters Landfonds* – De beheergrondbank van het Lunters Landfonds is inmiddels weer opgeheven. In deze grondbank zat 3.28 ha grond die door middel van certificaten van burgers en ondernemers is aangekocht. Het doel was het plattelandskarakter van dit gebied bij Lunteren te behouden. Uiteindelijk bleek het animo van de burgers uit Lunteren om deel te nemen in het fonds te gering (Lunters Landfonds, 2008).

*Midden-Delfland* – In Midden-Delfland wordt op dit moment gedacht over het inzetten 142 ha van BBL in een beheergrondbank. Deze grond komt vrij uit een glassaneringsproject. Het doel is om deze grondbank te laten groeien tot een grootte van 500 ha (LTO Noord, 2009). Hoe de gronden uitgegeven gaan worden is nog niet bekend. In 2006 was al een Groenfonds Midden Delfland opgericht met aanzienlijke middelen voor de financiering van groene en blauwe diensten.

*De Venen* – BBL is in 1998 in opdracht van het Rijk begonnen met de aankoop van gronden (in totaal 4.300 ha) om in het gebied De Venen De Natte as als onderdeel van de EHS te verwezenlijken. Momenteel is 1.435 ha betrokken bij een ruilgrondbank. Het is de bedoeling dat van de 4.300 ha ongeveer 500 ha ten goede komt aan structuurverbetering van de landbouw en ongeveer 300 ha voor recreatie. De grondbank in De Venen heeft tot doel om 3.500 ha grond met natuurbestemming op juiste plek te krijgen. Daarnaast wordt landbouwgrond uitgegeven met waarschijnlijk aanvullende eisen voor grondgebruik.

## 4.5 Conclusie

Elementen uit meerdere grondbanken kunnen gebruikt worden voor de doelstelling van Ark & Eemlandschap. Een ruilgrondbank zou bijvoorbeeld de locatie van de percelen kunnen verbeteren. Het Grondfonds van SVGV kan mogelijk deze rol vervullen. Een beheergrondbank zou kunnen helpen bij het behalen van de gebiedsdoelen van Ark & Eemlandschap, maar Ark & Eemlandschap voelt niet voor een vorm die grondbezit impliceert. Een grondgebruikersbank lijkt het beste te

passen: via een grondgebruikersbank kunnen inspanningen van agrariërs beloond worden door verdeling van pachtrechten. Voor een financiële vergoeding voor de inspanningen kan gekeken worden naar SNL en eventueel naar bijdragen van gemeenten en waterschappen voor groenblauwe diensten.

Het idee van Ark & Eemland is echter nog niet eerder in Nederland in praktijk gebracht. Ark & Eemland stelt voor om grond uit de grondbank ook in te zetten voor het stimuleren van maatschappelijke prestaties op *andere* percelen. Die andere percelen zijn van de boer zelf of zijn duurzaam in gebruik. Grond kan daarom ook tijdelijk via de grondbank worden aangeboden als tegenprestatie voor een langjarige maatschappelijke prestatie, zolang voor de duur van die maatschappelijke prestatie maar steeds percelen van de grondbank beschikbaar zijn.

Tabel 3: Overzicht van een aantal grondbankinitiatieven in Nederland.

	Amstelland	Duinboeren	HHH	Laag Holland	LunTERS Landfonds	Midden Delfland	De Venen
<b>Opgericht</b>	2006	1995	2008	2006	2005	In voorbereiding	1998
<b>Fase</b>	Opstartfase	250 ha in beheer	20 ha in beheer	Opgestart	Opgeheven (3.28 ha was in beheer)	Opstartfase (142 ha startkapitaal)	1435 ha in bezit (2004), doel 4300 ha in 2015
<b>Provincie</b>	NH	NB	NB	NH	GE	ZH	NH
<b>Initiatiefnemers</b>	Stichting Beschermers Amstelland	Overlegplatform Duinboeren	Plattelandsvereniging Hei, Heg en Hoogjeind (HHH)	Provincie Noord-Holland en DLG	Burgers uit Lunteren	ANV Vockestaert	Rijksoverheid
<b>Doel</b>	Behoud cultuurlandschap, antwoord op hoge grondprijzen	Streven naar continuïteit van agrarisch beheer met een duurzame veehouderij	Extensief gebruik van de grond t.b.v. natuur en behoud van het landschap door agrariër	Behoud karakteristiek Veenweidelandschap	Behouden plattelandskarakter en vitaliteit buitengebied van Lunteren	Behouden karakteristieke landschap	Realiseren natuur (3500 ha EHS) en structuurverbetering landbouw (500 ha) en recreatie (300 ha)
<b>Type Grondbank</b>	Beheergrondbank	Grondgebruikersbank met puntensysteem	Grondgebruikersbank met verlotting-systeem	Beheergrondbank	Beheergrondbank	Beheergrondbank	Beheer/ruiggrondbank
<b>Financiering</b>	Mogelijk het Rijk met cofinanciering en Landschapsfonds (streekrekening)	Via projecten		Groenfonds (Provincie + Rijk)	Particulieren via certificaten	Provincie Zuid-Holland?	Rijksoverheid en provincie
<b>Overige doelstellingen</b>	Recreatie	Verbreding	Fonds voor groenblauwe diensten	Recreatie: Aanleg fietspaden en educatie op boerderijen			Tegengaan bodemdaling door vernatting
<b>Opmerkingen</b>	Stimulans toepassen groenblauwe diensten	Grondbank controlerende functie waarbij sancties ingezet kunnen worden	-			Groenfonds Midden Delfland sinds 2007 voor groenblauwe diensten met puntensysteem	Hoofddoel is ontwikkeling van de EHS.

## 5 Instituties en arrangementen voor een grondgebruikersbank



Foto Judith Westerink

### 5.1 Inleiding

#### 5.1.1 Vertrekpunt ANV

Ark & Eemlandschap wil de stagnerende deelname aan agrarisch natuurbeheer doorbreken door extra grond beschikbaar te stellen voor agrariërs die op hun grond agrarisch natuurbeheer uitvoeren. Het beheer van de extra grond zou zowel gangbaar agrarisch als agrarisch natuurbeheer kunnen zijn. De ANV wil geen gronden opkopen voor het mogelijke grondbankinitiatief. De ANV is in principe voorstander van kortdurende pacht omdat dit de flexibiliteit in het gebied verhoogt. De voorkeur van SVGV gaat uit naar langjarige pacht in Eemland, maar kortere en flexibelere pacht wordt ook gezien als mogelijkheid, zolang het binnen de visie past.

#### 5.1.2 Achtergrond

Compensatie voor deelname aan agrarisch natuurbeheer vindt normaliter plaats via de regeling SNL (voorheen PSAN en SAN) waarin onder meer voor verschillende weidevogelpakketten vergoedingen zijn opgenomen voor gederfde inkomsten en additioneel gemaakte kosten. De grondslag voor deze vergoedingen is een vast bedrag per hectare weidevogelbeheer dat is gebaseerd op het gemiddelde verschil in opbrengstniveau van een hectare onder de condities die bij het pakket horen met het gemiddelde opbrengstniveau van een hectare van een goed presterend referentiebedrijf. Vooral bedrijven die meer dan gemiddeld aan weidevogelbeheer doen kunnen hierdoor in de problemen komen omdat de kosten per hectare weidevogelbeheer toenemen met het aandeel van dat beheer binnen het bedrijf (Schrijver et al., 2008). Compensatie in de vorm van grond kan voor die bedrijven uitkomst bieden. De constructie die nu voorgesteld wordt, is om grond in eigendom van overheden en/of grote terreinbeherende organisaties bij voorkeur te verpachten aan deze bedrijven. In dit hoofdstuk bekijken we institutionele arrangementen die in aanmerking zouden kunnen komen om hieraan vorm te geven.

#### 5.1.3 Kader

Bij instituties gaat het om het geheel van wetten, regels en conventies waarmee in het economische verkeer transacties tot stand komen. In het geval van pacht hebben de transacties de vorm van een complex contract - ofwel een vrijwillige overeenkomst - waarin verschillende

bepalingen kunnen worden opgenomen. Belangrijke bepalingen in een pachtcontract gaan over de duur van de overeenkomst, de te leveren (tegen)prestaties en voorwaarden waaronder het contract wordt verlengd. Deze bepalingen worden gestuurd door vier (groepen van) coördinatie-mechanismes: informele afstemming (handenschuddend), interne bedrijfssturing (zichtbare hand), externe regulering (handboek) en de prijs (onzichtbare hand). Voor pachtcontracten is de interne bedrijfsaansturing niet relevant (Polman en Slangen, 2009). De specifieke vorm waarin al deze eigenschappen van het contract tot uitdrukking komen, wordt binnen de economie aangeduid als een institutioneel arrangement. Drie belangrijke reguleringen bepalen in grote lijnen de kaders / het speelveld voor de arrangementen die voor de hierboven geschetste vorm van compensatie in aanmerking komen. Dat zijn het pachtrecht binnen het Burgerlijk Wetboek, de Europese richtlijnen voor steun aan landbouwbedrijven en de aanbestedingsregels.

## 5.2 Instituties

### 5.2.1 Afbakening

Bij de contractkeuze speelt naast de hierboven genoemde een aantal andere wetten en regels een mogelijke rol die in dit hoofdstuk niet verder in detail worden besproken. Daarbij valt te denken aan onder meer Nederlandse milieuwetgeving, ruimtelijke ordening (Wro) en aan de Europese vogel- en habitatrichtlijnen. Vooral verpachters van grond zullen beducht zijn voor een verandering in de status van de grond als gevolg van bepalingen in die overige wet- en regelgeving. Buiten de pachtovereenkomst bestaat er een reeks andere overeenkomsten die een gebruikstitel op grond opleveren, bijvoorbeeld een huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst of grondgebruikersverklaring. Bij een huurovereenkomst is het van belang dat deze wordt gesloten voor andere doeleinden dan landbouw en bij de twee andere vormen dat de ontvangende partij geen geldelijke tegenprestatie levert, anders kunnen dergelijke contracten alsnog als pacht worden aangemerkt (van Basten, 2009). Verder kan grond zijn (of worden) bezwaard met een aantal zakelijke rechten waarvan de erfdiensbaarheid een veel gebruikt voorbeeld is. Zo zou in het geval van boerenlandpaden gebruik kunnen worden gemaakt van het recht van overpad om hieraan invulling te geven. Deze constructie is onder andere voor de kerkpaden van Zieuwent toegepast (Stortelder en Molleman, 1998). Een zakelijk recht wordt vaak gevestigd voor onbepaalde tijd.

### 5.2.2 Pachtrecht

In artikel 311 van titel 7.5 van het Burgerlijk wetboek is aangegeven wat onder pacht wordt verstaan. *'Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.'* Deze bepaling is belangrijk, want het sluit overeenkomsten voor andere doeleinden zoals natuur in beginsel uit. Uit een overzicht van de parlementaire geschiedenis rond het pachtrecht kan worden opgemaakt dat de wetgever voor andere doeleinden dan landbouw het normale contractrecht (via huur) een beter instrument vindt (Bongers & Valk, 2007). Een dwingende bepaling in artikel 319 lid 1 sub b beschermt de pachter tegen 'buitensporige verplichtingen' in de overeenkomst. Van dit dwingende recht (art 319 lid 1 sub b) kan in principe niet ten nadele van de pachter worden afgeweken, zelfs niet bij geliberaliseerde pachtvormen. Een afwijking van een dwingende bepaling leidt tot nietigheid/vernietigbaarheid van de overeenkomst. Een uitzondering wordt alleen gemaakt voor een bijzondere pachtvorm binnen reservaten (afdeling 12, paragraaf 2, artikelen 388-394). Bij deze vorm, die ook wel bekend staat als natuurpacht, kan de pachter een vergoeding bedingen voor de in de overeenkomst aangegane verplichtingen. Heisterkamp en Valk (2007) betogen dat 'buitensporige verplichtingen' als bedoeld in art. 319 beperkt moeten worden opgevat. Bijkomende verplichtingen waarvan de omvang in geld is uit te drukken zullen eerder leiden tot verlaging van de hoogst toelaatbare pacht prijs dan tot schrappen van het beding. Dit is ter beoordeling aan de grondkamer. Ook in de memorie van toelichting bij de wet wordt erop gewezen dat de bepaling, zoals zij nu luidt, de indruk wekt alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. *'Die indruk kan beter worden vermeden'* (Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30 448, nr. 3). Bovendien staat de pachterbescherming vrijwillige aanvullende overeenkomsten op de grond, bijvoorbeeld in het kader van SNL, niet in de weg.



De natuurchtvereenkomst geldt voor een periode van zes jaar en bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regelen gesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding. In het uitvoeringsbesluit pacht is hieraan invulling gegeven door dit met vermenigvuldigingsfactoren te koppelen aan het pachtprizenbesluit 2007 (herzien in 2009, zie ook Everdingen et al., 2009). De factoren lopen uiteen van 0,23 voor een uitgestelde eerste maai- en weidedatum tot 15 juni tot 0,73 voor de verplichting af te zien van het gebruik van mest (0 kg NPK). Behalve de pachtvormen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen komt in Nederland ook een flinke hoeveelheid zogeheten grijze pacht voor (Berkhout & van Bruchem, 2007, p. 128). Deze pacht is niet ter goedkeuring voorgedragen aan de grondkamer en is niet geregistreerd. Als één van de partijen daar om wat voor reden dan ook belang aan hecht, dan bestaat altijd de mogelijkheid om een grijze pachtvereenkomst alsnog aan te melden waarna het contract wordt geformaliseerd.

### 5.2.3 Europese staatssteunregels

De Europese staatssteunregels bepalen dat ondernemers geen onevenredig voordeel mogen behalen dat met staatsmiddelen is bekostigd. De staatssteunregels zijn neergelegd in de art. 87 en 88 van het EG-Verdrag. Art. 87 bevat de materiële bepalingen van het staatssteunrecht en art. 88 de procedurele (Kaffka et. al., 2009). Er is sprake van staatssteun als aan alle criteria uit art. 87 lid 1 EG is voldaan.

Die criteria zijn:

1. er moet sprake zijn van voordeel dat met staatsmiddelen is bekostigd;
2. het moet gaan om voordeel voor een onderneming dat niet langs normale commerciële weg zou zijn verkregen;
3. het voordeel moet selectief zijn;
4. de mededinging moet worden vervalst of er is dreiging tot vervalsing;
5. het voordeel heeft een ongunstig effect op het handelsverkeer tussen de lidstaten.

Staatssteun is verboden, maar dit verbod is niet absoluut en onvoorwaardelijk. Zo is het mogelijk dat de Commissie een steunmaatregel aanmerkt als staatssteun, maar verenigbaar met de gemeenschappelijke markt verklaart en om die reden toestaat (Kaffka et. al., 2009). Voor ondernemers in de landbouwsector zijn deze regels verder sectorspecifiek uitgewerkt in enkele verordeningen en richtlijnen van de Commissie.

Verder moet staatssteun wel breed worden opgevat. Ook steun die niet via subsidie, bijvoorbeeld in de vorm van verlaagde pacht, of via een omweg, bijvoorbeeld via een vereniging of stichting, bij boeren terecht komt moet aan de regels voldoen evenals de procedures voor het verstrekken van overheidsopdrachten aan derden of voor de verkoop van grond. Dit laatste houdt over het algemeen in dat transacties met de overheid in principe openbaar moeten worden aanbesteedt conform de Europese aanbestedingsregels.

### 5.2.4 Aanbestedingsregels

Buiten de borging van de doelstellingen van de grondeigenaar met betrekking tot natuur- en landschap in het contract zelf zijn ook de procedures rond de aanbesteding van belang. Het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten geeft op dit punt weinig houvast aangezien het bij het afsluiten van een pachtcontract niet gaat om werken, leveringen of diensten. Toch wordt bij de aanbesteding van pachtcontracten door overheden wel gebruik gemaakt van enkele principes in deze regelgeving, onder andere ten aanzien van de kwalitatieve eisen aan de aanbieders en door het stellen van functionele- en prestatie eisen. Gemeenten met gronden in eigendom die in aanmerking komen voor verpachting kiezen vaak uit twee benaderingen voor de gunning. De eerste is een loting nadat gegadigden zich via inschrijving kenbaar hebben gemaakt en de tweede betreft een inschrijving met een bieding, waarbij het perceel dan in principe aan de hoogste inschrijver wordt gegund. De pachtvereenkomst wordt vervolgens voorgelegd aan de grondkamer ter goedkeuring (gemeenten kunnen uiteraard niet meewerken aan zogenaamde grijze pacht, zie 5.2.2). De uitgiftecriteria bevatten verder vaak bepalingen die aansluiten bij het pachtrecht, bijvoorbeeld over de leeftijd van de pachter en de ligging van het perceel binnen het bedrijfsverband. Dit zijn over het algemeen zaken waarop ook de grondkamer de pachtvereenkomst toetst, al is in de praktijk deze zogenaamde landbouwkundige toetsing vrijwel een dode letter (Heisterkamp en Valk, 2007).

## 5.3 Arrangementen

### 5.3.1 Afbakening

Bij het ontwerpen van nieuwe arrangementen waarmee inhoud gegeven wordt aan een functionele grondbank voor de ondersteuning van agrarisch natuurbeheer kijken we dus zowel naar de *vorm en inhoud* van het contract zelf als naar de *procedures* waarmee de transactie tot stand komt. In principe komt een aantal contractvormen in aanmerking voor een nadere beschouwing over de bruikbaarheid in een grondbank. Wij concentreren ons hier op de pachtvorm. Deze sluit het dichtst aan bij de wensen van de ANV Ark & Eemland. Een mogelijkheid die hier verder niet wordt uitgewerkt, maar die in principe geschikt is voor langjarige verbintenissen is het zakelijke recht van erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht (in tegenstelling tot het pachtrecht) waarvoor een akte van vestiging wordt opgesteld waarbij beperkende of bezwarende rechten zoals erfdiensbaarheden kunnen worden opgenomen. Ook opties waarbij deelnemende agrariërs hun liquiditeitspositie zouden kunnen verbeteren door zelf grond in te brengen en deze in een erfpachtconstructie terug te nemen (zie bijv. Boendermaker et al., 2002) blijven hier buiten de beschouwing. Tenslotte wordt ook geen aandacht besteedt aan grondgebruiktittels waarvoor geen marktconforme vergoeding gevraagd wordt. Deze zijn niet toegestaan in een publiek – private constructie.

### 5.3.2 Pachtvormen

Van pacht bestaat een aantal vormen. Tabel 4 geeft een overzicht van de belangrijkste pachtvormen in Nederland met enkele bijbehorende kenmerken. Al deze pachtvormen komen in principe voor een gemeente of andere overheidsinstantie in aanmerking als inbreng in een grondbank.

Tabel 4: Pachtvormen in Nederland vanaf 2007 met hun karakteristieken (vrij naar Polman & Slangen, 2009)

Pachtvorm	Regulier	Teelt	Geliberaliseerd	
			Kort	Lang
<b>Karakteristiek</b>				
<b>Recht op continuering</b>	ja	nee	nee	nee
<b>Voorkeursrecht bij verkoop</b>	ja	nee	nee	nee
<b>Prijscontrole overheid</b>	ja	nee	nee	ja
<b>Duur van contract (jaren)</b>	6 of 12	1-2	≤6	>6

In de geschiedenis van het Nederlandse pachtrecht stond lange tijd de positie van de pachter centraal. Hij verdiende bescherming, mede ter ondersteuning van een vitale landbouwsector (Ministerie financiën, 1989). In de pachtwet van 1937 werden pachtbureaus ingesteld, de voorlopers van de huidige grondkamers, met bevoegdheden om deze beschermende constructie mede vorm te geven. In de jaren tachtig van de vorige eeuw werd al een discussie gevoerd over een grotere mate van contractvrijheid. De bestaande wetgeving zou verstarrend werken met een oplopende pachtdruk (het waardeverschil tussen verpachte en onverpachte grond) als gevolg (interdepartementaal beleidsonderzoek, 1989). Uiteindelijk heeft dit geleid tot het opnemen van liberale pachtvormen in het huidige stelsel binnen het Burgerlijk Wetboek. Hierbij is de bescherming van de pachter afgenomen doordat er geen automatisch recht van continuering meer gekoppeld is en voor pacht korter dan zes jaar ook de prijsregulatie is komen te vervallen.

De reguliere pachtvorm biedt de pachter weliswaar veel bescherming, maar werkt voor het functioneren van een grondbank verstarrend. Een correctiemechanisme voor een pachter die besluit om minder aan agrarisch natuurbeheer te gaan doen, ontbreekt. Het is ook maar de vraag of het wel zin heeft om grond waarop een regulier pachtcontract rust in een grondbank te brengen.

De teeltpachtvorm is specifiek bedoeld voor kortlopende teelten in de akkerbouw (reizende bollenkraam e.d.) en in feite levert een kortlopende geliberaliseerde pacht dezelfde flexibiliteit.

Bij de liberale pachtvormen kunnen buiten het pachtcontract om aanvullende (contractuele) afspraken worden gemaakt die bij het niet naleven door de pachter ook veel makkelijker tot ontbinding van de relatie kunnen leiden. Vooral de kortlopende liberale pachtvorm biedt daardoor mogelijkheden voor een combinatie met afspraken over het beheer voor terreinbeherende organisaties buiten de natuurpacht om.

Wat de vorm en inhoud betreffen ligt de meeste ruimte bij acties die de pachter kan ondernemen, bijvoorbeeld via het aangaan van een SNL-overeenkomst voor agrarisch natuurbeheer (voorheen PSAN) op de grond. De verpachter heeft beduidend minder mogelijkheden om zaken naar zijn hand te zetten. De huidige SNL-overeenkomsten hebben een looptijd van zes jaar en een geliberaliseerde pacht van tenminste zes jaar is hierbij logischerwijs de beste match. De pachter moet bij een SNL-overeenkomst namelijk ieder jaar op 15 mei aan Dienst Regelingen kunnen laten zien dat hij of zij beschikt over een geldige gebruikstitel (IPO, 2009). De pachter hoeft hiervoor dus geen toestemming te vragen aan de grondeigenaar /verpachter. Wel loopt de pachter een risico als de resterende termijn van de gebruikstitel /het pachtcontract korter is dan de looptijd van de SNL-overeenkomst op het moment dat die ingaat. Bij het niet na kunnen komen van de SNL-overeenkomst (bijvoorbeeld omdat er geen geldige gebruikstitel meer is en de overeenkomst niet is overgedragen aan de nieuwe pachter) zal de tot dan toe verstrekte subsidie teruggevorderd kunnen worden. Bij collectief agrarisch natuurbeheer bestaat eventueel nog de mogelijkheid om de subsidie te verplaatsen naar een ander perceel (op basis van een door de gebiedscoördinator ingediend en goedgekeurd collectief beheerplan). In verband met mogelijke (ongeoorloofde) stapeling van staatssteun is het van belang ieder construct (bijvoorbeeld een combinatie van een verlaagde pacht en een SNL-overeenkomst) in Brussel te laten toetsen.

### 5.3.3 Gunning van het contract

Voor het functioneren van een grondgebruikersbank zijn procedures om pachtcontracten bij voorkeur toe te kennen aan melkveehouders met agrarisch natuurbeheer van meer betekenis dan de specifieke vorm van het contract. Een aantal varianten is denkbaar en wordt hieronder besproken.

De uitgifte van gronden in pacht door overheden is in principe staatssteungevoelig. Er wordt niet alleen gekeken naar directe voordelen (concurrentie op de markt), maar ook naar indirecte die het gevolg kunnen zijn van de groei van bedrijven (concurrentie om marktaandeel). Bij verkoop of verhuur van overheidsgronden aan private partijen is dit daarom in principe openbaar en zal de grond in ieder geval tegen marktconforme prijzen moet worden aangeboden (EC-DG Concurrentie, 2008). Verder wordt er in de praktijk echter niet op het indirecte voordeel getoetst en zijn er bijvoorbeeld geen limieten gesteld aan de hoeveelheden die één marktpartij mag kopen of huren. Het stellen van nadere eisen (bijvoorbeeld lidmaatschap van een ANV) om voor een gebruikstitel op grond in aanmerking te komen hoeft ook geen probleem te zijn, zolang mensen maar niet op oneigenlijke gronden worden buitengesloten (iedereen die de statuten onderschrijft mag lid worden van de ANV). Deze eisen kunnen worden gezien als een technische bekwaamheid die vereist is voor het beheer van de pachtgronden in de grondbank.

*Variant 1. De overheid stelt zelf aanvullende uitgiftecriteria op bij nieuwe verpachtingen (bijvoorbeeld lidmaatschaps ANV) en er is verder geen relatie met de contractinhoud.*

De overheid verpacht bijvoorbeeld op basis van korte liberale pacht gronden aan ANV-bedrijven. De eis van lidmaatschap van de ANV wordt opgenomen in de openbare aanbesteding en de overheid bepaalt verder zelf of de grond naar de hoogste bieder gaat of dat er een loting zal plaatshebben. Feitelijk is er hier geen sprake van een grondbank, hoewel deze constructie wel de functionaliteit ervan kan hebben. Dit arrangement is vooral geschikt voor het vestigen van tijdelijke natuur (zie kader). De overheid is in onderhavige gevallen in bezit van gronden voor stedelijke ontwikkeling en moet daar om die reden in alle gevallen snel over kunnen beschikken. Tot het moment echter dat de stedenbouwkundige ontwikkeling daadwerkelijk van start gaat kunnen de betreffende gronden worden ingezet voor landbouwproductie of voor tijdelijke natuur. Bij tijdelijke natuur kan natuurlijk gedacht worden aan het vestigen van tijdelijke natuurwaarden op de te ontwikkelen gronden zelf, maar het is ook denkbaar dat met het beschikbaar stellen van deze tijdelijke gronden voor landbouwproductie er elders op het landbouwbedrijf tijdelijke natuurwaarden kunnen worden gerealiseerd. Voor de grondeigenaar van de tijdelijk grond levert dit immers geen risico op. Als

er op die wijze in der loop der tijd een voldoende grote 'pool' van tijdelijke gronden in een gebied beschikbaar is, kunnen er wellicht zelfs natuurwaarden met een meer permanent karakter worden gevestigd. Het arrangement sluit ook goed aan bij nieuwe concepten voor het weidevogelbeheer zoals Beheer Op Maat (Melman et al., 2009) waarbij het aanbod van weidevogelland afhankelijk wordt gemaakt van de locatie die weidevogels in een bepaald jaar kiezen om te gaan broeden en daarmee dus ruimtelijk sterk kan wisselen.

#### **Tijdelijke natuur**

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, kopen overheden en projectontwikkelaars grond voor stedelijke en industriële ontwikkelingen. Deze percelen worden vaak aangekocht voordat er sprake is van een ontwikkeling of in de aanloop naar de ontwikkeling. Door het (relatief) lange planproces en de economische omstandigheden tijdens het ontwikkelen, kan het jaren duren voor het perceel daadwerkelijk bebouwd wordt. Totdat de nieuwbouw start, worden de percelen (afhankelijk van de overeenkomst) 'om niet' gebruikt door agrariërs of beheerd als braakliggend terrein.

Door het beheren als braakliggend terrein, hebben overheden en projectontwikkelaars te allen tijde beschikking over de grond, op het moment de ontwikkeling start. Een tweede reden voor het braak houden van de terreinen is de vrees voor de vestiging van bijzondere flora en fauna. Op het moment dat er een beschermd dier- of plantensoort wordt aangetroffen op het te ontwikkelen terrein, wordt er (ondanks het ontbreken van de bestemming natuur) geen bouwvergunning afgegeven of wordt de bouw vertraagd door extra procedures en voorschriften.

Door het braak houden van verschillende terreinen, worden flora en fauna echter belemmerd in ontwikkelingskansen. Met een nieuwe beleidslijn wil het ministerie van LNV hier verandering in brengen: tijdelijke natuur. Via de optie tijdelijke natuur kan een terrein tussen bestemmingsplanwijziging en bestemmingsrealisering in worden gezet voor natuurontwikkeling, een 'voor-ontheffing' voor het bebouwen van natuurterrein. Volgens CBS gegevens van 1996 tot 2000 zouden jaarlijks mogelijk 38.000 ha onder de noemer tijdelijke natuur kunnen vallen. Het ministerie van LNV heeft een beleidsadvies uitgegeven, waarin de technische en juridische aspecten van tijdelijke natuur aan bod komen. (Reker en Braakhekke, 2007).

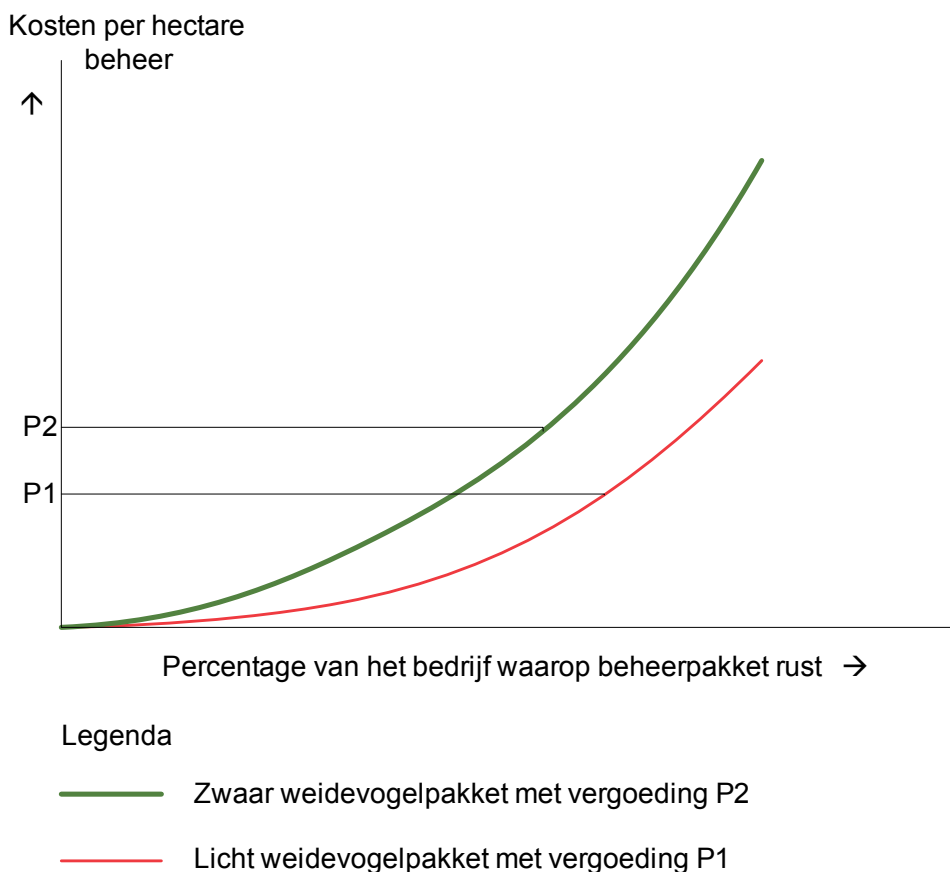
*Variant 2. De overheid brengt vrijkomende gronden onder in een beheergrondbank of grondgebruikersbank en laat uitgiftecriteria over aan de grondbank, een relatie met de contractinhoud is mogelijk.*

De grondbank zelf is een rechtspersoon, bijvoorbeeld een stichting of een BV. Het bestuur van de grondbank zou (deels) kunnen overlappen met het bestuur van de ANV. Binnen de club (van ANV-leden) bestaat vervolgens grote vrijheid (onder het verenigingsrecht) om zaken naar eigen inzichten te regelen. Een voorbeeld van uitgiftecriteria wordt gegeven door de Duinboeren (zie 4.3.1 en bijlage 4).

Vertrouwen is een belangrijk begrip binnen de theorie die over contracten gaat. Hoe langer, of hoe vaker een bepaald contract wordt nageleefd, hoe groter het onderlinge vertrouwen tussen de contractanten zo is de stelling. In de criteria van de Duinboeren wordt dit weerspiegeld door het belonen van eerdere deelname aan natuur- of landschapsbeheer. Bij de Duinboeren is dit echter niet gekoppeld aan de mate van deelname (als je maar een overeenkomst kan laten zien), of aan de duur van de deelname. De vertrouwenskwestie is echter belangrijker voor langjarige pachtvormen (vooral reguliere pacht) dan voor kortere en/of geliberaliseerde pachtvormen.

*Extra agrarisch natuurbeheer eisen is niet zondermeer verstandig.* Onderzoek naar de inpasbaarheid van agrarisch natuurbeheer binnen melkveebedrijven in Nederland (Schrijver et al, 2008) laat zien dat de kosten van deelname aan agrarisch natuurbeheer toenemen met een kwadratische functie van het aandeel dat binnen het bedrijf onder beheer is gebracht. Dit geldt zowel voor lichtere als voor zwaardere beheerpakketten, alleen is het kostenniveau van zwaardere pakketten

bij een gelijk aandeel natuurbeheer hoger dan van lichtere pakketten. In Figuur 7 wordt dit geïllustreerd. Melkveebedrijven met een klein aandeel agrarisch natuurbeheer hebben meer mogelijkheden om de nadelige effecten ervan (onder andere lagere graslandopbrengsten en verminderde voerkwaliteit) binnen het bedrijf te compenseren. Naarmate het aandeel agrarisch natuurbeheer in het bedrijf verder toeneemt, zijn grotere en duurdere aanpassingen in de bedrijfsvoering nodig om hiervoor te compenseren.



Figuur 7: Kostenverloop bij de opname van weidevogelpakketten op melkveebedrijven.

Het verloop van de kostencurven is goed onderzocht voor melkveebedrijven. Voor akkerbouwers gaat het mechanisme niet op. Akkerbouwers leveren een direct eindproduct van het land. Aan iedere hectare akkerrandenbeheer zijn daarom ongeveer dezelfde kosten verbonden. Pas wanneer het aandeel agrarisch natuurbeheer op akkerbouwbedrijven zo hoog zou worden dat fundamentele bouwplanwijzigingen in het geding zijn, komen andere factoren in beeld.

Vanwege de kwadratisch oplopende kosten bij een toenemend aandeel natuurbeheer op melkveebedrijven, werken varianten die de kans op toedeling van grond uit een grondbank koppelen aan de bereidheid om op voorhand extra hectares natuurbeheer op te nemen, of aan de hoeveelheid op te nemen natuurbeheer, averechts. Bedrijven die in zo'n toedelingsstelsel al aan hun taks zitten hebben dan immers weinig kans om de voor hen zo noodzakelijke grond te pachten en worden dan juist geprikkeld om bestaande overeenkomsten maar niet te verlengen om zo een in een volgende ronde weer meer kans te maken. Beter werkt waarschijnlijk een constructie waarbij aan iedere hectare pacht via de grondbank de voorwaarde wordt gesteld dat gelijktijdig een hectare onder agrarisch natuurbeheer wordt gebracht. Dit draait de volgorde om: het extra natuurbeheer is losgekoppeld van de kans op toedeling. Wel worden bedrijven er groter van. Ook varianten met een koppeling naar de contractinhoud gaan over het opnemen van extra hectares natuurbeheer omdat dan de beperkingen op de pachtgronden zelf komen te liggen. Zoals eerder aangegeven is het dan van belang dat de pachter zelf vrijwillig een aanvullende SNL-overeenkomst aanvraagt, of dat een natuurpachtovereenkomst wordt gesloten. Maar ook in deze gevallen neemt het aandeel agrarisch natuurbeheer binnen een bedrijf per definitie toe en dat is, zoals Figuur 7 laat zien,

relatief ongunstig voor bedrijven die al een hoog aandeel hebben. Er is daarom wel iets te zeggen voor een variant waarbij de rangorde in de hoogte van deze kosten van beheer (de beheerlast) bepalend is voor de toedeling. Op jaarbasis toegepast (via jaarlijkse pachtvormen) is zo'n variant ook heel goed te koppelen aan het al eerdere genoemde moderne mozaïekbeheer (Melman et al., 2009). Bij deze vorm van kortlopende pacht worden dus ieder jaar de boeren met op dat moment de grootste knelpunten het eerst geholpen met extra grond waar verder geen beperkingen op rusten. De competitie om deze grond bevordert in dat geval het agrarische natuurbeheer.

## 5.4 Conclusies en aanbevelingen

Een grondbank waarbij gebruik wordt gemaakt van een pachtconstructie is in potentie een geschikt instrument om deelname van boeren aan agrarisch natuurbeheer te bevorderen. Lokale overheden en andere instellingen kunnen hierin afhankelijk van de gewenste flexibiliteit grond voor een kortdurende of minimaal zesjarige pacht aanbieden voor de uitoefening van normale landbouwpraktijken. Dit geeft boeren ruimte om op eigen grond, of op grond met andere langjarige gebruiksrechten contracten af te sluiten voor agrarisch natuurbeheer die momenteel vrijwel uitsluitend voor een periode van zes jaar kunnen worden aangegaan.

Het opnemen van beperkende voorwaarden in het pachtcontract zelf is bij reguliere pacht vanwege de pachterbescherming niet goed mogelijk. Liberale pacht is flexibeler (met name kortlopende liberale pacht), maar alleen natuurlandpacht (in reservaten) kent beheersvoorwaarden in het pachtcontract. Wel kan een grondbank bij het afsluiten van een pachtcontract bedingen dat de pachter een (vrijwillig) SNL-contract afsluit.

Belangrijker dan de vorm of inhoud van het pachtcontract zijn de criteria op basis waarvan de pacht wordt aanbesteed of toebedeeld. Indien de grondbank onder controle van de ANV wordt gebracht dan heeft deze onder het verenigingsrecht een ruime bevoegdheid om naar eigen inzichten criteria en wegingen op te stellen die naar haar idee billijk zijn, vertrouwen wekken, of er anderszins toe doen. In verband met de EU regulering voor staatsteun moet er wel een marktconforme prijs worden betaald voor pachtgrond die via overheden in de grondbank is ondergebracht. De staatssteunregels gelden uiteraard niet voor eventueel ingebrachte private grond.

Om ook op langere termijn een zo groot mogelijk aandeel agrarisch natuurbeheer in het gebied te houden is het verstandig om in de toedelingcriteria voor vrijkomende pachtgrond in een grondbank rekening te houden met de beheerlast die bedrijven al aan agrarisch natuurbeheer op zich hebben genomen.

Ark & Eemland is met name geïnteresseerd in maatschappelijke prestaties zoals agrarisch natuurbeheer en de openstelling van klompenpaden. Of een boer wel of niet lid is van Ark & Eemland maakt in principe niet veel uit voor het realiseren van de gebiedsdoelen. Er zijn ook andere agrarische natuurverenigingen in de omgeving actief. De locatie van de percelen in het grotere verband van het weidevogelgebied of het klompenpadennetwerk is van groter belang.

De volgende criteria lijken het meest van toepassing op het doel van Ark & Eemland:

- Voorrang voor boeren die al veel aan agrarisch natuurbeheer doen
- Voorrang voor boeren die bereid zijn een zwaar pakket af te sluiten in ruil voor de grond
- Voorrang voor boeren die percelen hebben op locaties die strategisch gelegen zijn voor het realiseren van de gebiedsdoelen

Welke van deze criteria zwaarder moet wegen dan de andere moet nader worden uitgewerkt, bijvoorbeeld in de vorm van een puntensysteem. Wellicht verschilt dat echter per situatie: in dat geval is een puntensysteem niet bruikbaar en moet per keer maatwerk worden geleverd.

In de onderhandelingen met boeren kan verder worden meegenomen:

- Ligging van het perceel in de grondbank ten opzichte van de huiskavel. Bedrijven met de huiskavel in de buurt zullen het meest in het perceel zijn geïnteresseerd.
- Behoeftes. Bij sommige bedrijven is de behoefte aan extra grond nijpende dan bij andere.
- De locatie, aard en omvang van de te leveren maatschappelijke prestatie.

## 6 Draagvlak onder boeren voor een grondgebruikersbank in Eemland



Foto Ben Schaap

In de eerste fase van het onderzoek is op een kwalitatieve manier gekeken naar redenen van boeren om hun deelname aan agrarisch natuurbeheer en boerenlandpaden niet uit te breiden. Dit is gedaan om te verkennen of grond een factor van betekenis kan zijn bij het uitbreiden van het agrarisch natuurbeheer en boerenlandpaden, en welke met andere factoren wellicht rekening moet worden gehouden. Hiervoor zijn zeven interviews afgenomen (zie hoofdstuk 2). Op basis van de resultaten van die verkenning is het onderzoek naar arrangementen met grond als stimulans voortgezet.

Het onderzoek naar bestaande initiatieven in Nederland (hoofdstuk 4) en de deskstudy naar juridische mogelijkheden (hoofdstuk 5) hebben een nauwkeuriger zicht gegeven op passende arrangementen voor Eemland. Op basis daarvan kon een vragenlijst worden ontwikkeld voor een kwantitatief onderzoek naar draagvlak onder boeren in het gebied voor een grondgebruikersbank.

Ark & Eemland heeft de bij haar bekende emailadressen aangeleverd voor een internetenquête (n=118). Honderdzes daarvan zijn lid van Ark & Eemland, één van BPP, één van VV, 27 zijn geen lid en van 6 aangeschrevenen is onbekend of ze lid zijn van een agrarisch natuurvereniging. Vier berichten zijn niet aangekomen. Na twee weken is een herinneringsbericht gestuurd. Deze verzoeken hebben 33 respondenten opgeleverd (28,9%).

Het ging om een explorerend onderzoek, waarbij niet alle agrariërs van Eemland zijn aangeschreven (n= 256, schatting A&E<sup>4</sup>), maar wel een groot deel (46%). Het onderzoek heeft een bias, omdat de aangeschreven agrariërs in meerderheid lid zijn van een agrarisch natuurvereniging en

4 Op basis van de trend in de CBS metelling-cijfers sinds 1980 voor de gemeenten waarbinnen Eemland valt, schat A&E dat er 326 bedrijven zijn in 2010. Hierin zijn ook de zeer kleine bedrijven meegenomen (vanaf 3 NGE). Mogelijk bevatten deze cijfers ook bedrijven buiten Eemland. Recent zijn door A&E 256 bedrijven aangeschreven met grond in Eemland. Dit lijkt een reële weergave van het aantal bedrijven.

aan agrarisch natuurbeheer doen. Van de 33 respondenten doen 31 momenteel aan agrarisch natuurbeheer. Dit kan de resultaten van de enquête hebben gekleurd<sup>5</sup>.

De vragenlijst en de resultaten per vraag zijn opgenomen in bijlage 6. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten besproken en geanalyseerd.

## 6.1 Behoeftte aan grond

Het merendeel van de respondenten wil binnen nu en vijf jaar uitbreiden in grond (19 zeker, 7 misschien). Van de boeren die niet van plan zijn uit te breiden (n=7), doen de meesten (n=5) veel aan agrarisch natuurbeheer (>60% van de grond van het bedrijf). Het is denkbaar dat dit om een groep uitfaserende boeren gaat. Het globale beeld is dat bedrijven die willen uitbreiden wel of meer aan agrarisch natuurbeheer willen gaan doen, als daardoor meer grond kan worden gepacht, terwijl bedrijven die niet van plan zijn uit te breiden doorgaans ook niet bereid zijn voor de (niet geplande/gewenste) uitbreiding wel of meer aan natuurbeheer te gaan doen. In beide gevallen betreft dit circa tweederde van de bedrijven (13 van de 19 respectievelijk 5 van de 7). Bij de twijfelaars (misschien uitbreiden) is de balans min of meer in evenwicht.

Tabel 5: behoefte aan grond en interesse in extra pachtgrond voor meer agrarisch natuurbeheer.

Zou u binnen nu en vijf jaar willen uitbreiden in grond?	Zou u meer/wel aan agrarisch natuurbeheer gaan doen op uw huidige grond als u daardoor meer grond kon pachten?			totaal
	ja	misschien	nee	
ja	13	4	2	19
misschien	3	1	2	6
nee	2		5	7
totaal	18	5	9	32

## 6.2 Agrarische natuur

Het is opvallend dat de meeste respondenten ofwel veel (80-100% van de grond) ofwel weinig (0-20%) aan agrarisch natuurbeheer doen (resp. 10 en 12 respondenten)<sup>6</sup>.

De kernvraag van de enquête luidde: *Zou u meer/wel aan agrarisch natuurbeheer gaan doen op uw huidige grond als u daardoor meer grond kon pachten?* De meerderheid reageert positief op deze vraag (n=18), een aantal negatief (n=9) en een aantal antwoordt met 'misschien' (n=4). Daar is te zien dan bedrijven die relatief weinig aan natuurbeheer doen (0-40%) in sterke mate geneigd zijn meer aan agrarisch natuurbeheer te doen (op de eigen grond) als daardoor meer grond kan worden gepacht. Bij de bedrijven die al relatief veel aan natuurbeheer doen is geen voorkeur waar te nemen (het beeld bij 60-80% en 80-100% is ongeveer gelijk, namelijk de helft ja en de helft nee). Van de groep die negatief antwoordt, heeft de meerderheid ook negatief geantwoord op de vraag naar uitbreidingswensen (5 van de 9). Zeven van die negen doen veel aan agrarisch natuurbeheer.

5 1 januari 2010 had Ark & Eemlandschap 147 agrarische leden, waarvan 97 meedoen met SNL. Het totaal aantal SNL-deelnemers voor Eemland is 130, dus ongeveer de helft van de boeren in Eemland doet aan agrarisch natuurbeheer. Het ledenbestand van A&E omvat dus ongeveer 57% van de agrarische ondernemers in het gebied.

6 Het oppervlak wordt hier als indicator gebruikt voor de mate van deelname aan agrarisch natuurbeheer, ongeacht de zwaarte van de pakketten. 'Veel' van agrarisch natuurbeheer kan echter ook worden geïnterpreteerd als 'zware pakketten'.



Tabel 6: huidig agrarisch natuurbeheer en interesse in extra pachtgrond voor meer agrarisch natuurbeheer (de tabel betreft alleen bedrijven die nu al aan natuurbeheer doen).

Op welk percentage van uw land zijn momenteel overeenkomsten afgesloten?	Zou u meer aan agrarisch natuurbeheer gaan doen op uw huidige grond als u daardoor meer grond kon pachten?			totaal
	ja	misschien	nee	
0-20%	7	2	2	11
20-40%	2	1		3
40-60%	1	1		2
60-80%	3		3	6
80-100%	5		3	8
totaal	18	4	8	30

Dit geeft de indruk dat het grootste potentieel voor uitbreiding te vinden is bij de groep die momenteel weinig (<40%) aan agrarisch natuurbeheer doet. Bij de groep die veel aan agrarisch natuurbeheer doet, is minder animo. Dit komt overeen met de bevindingen van Schrijver et al (2008), die concluderen dat uitbreiding van agrarisch natuurbeheer steeds minder aantrekkelijk wordt, naarmate melkveehouders meer aan agrarisch natuurbeheer doen (zie ook hoofdstuk 5).

De respondenten noemen diverse randvoorwaarden voor een dergelijke 'ruil'. Een niet te hoge pachtprijs, een korte afstand tot de huiskavel, mestplaatsingsruimte en inpasbaarheid in de bedrijfsvoering worden onder meer genoemd.

### 6.3 Boerenlandpaden

Boerenlandpaden zijn onder de respondenten minder populair dan agrarisch natuurbeheer. Slechts 5 respondenten hebben momenteel boerenlandpaden en slechts 6 willen extra boerenlandpaden als dat extra pachtgrond zou opleveren. Toch geeft bijna eenderde (n=10) aan misschien geïnteresseerd te zijn. Bijna de helft (n=16) heeft nu geen boerenlandpaden en wil ze in de toekomst ook niet. De andere kant is dat toch 12 boeren, die nu geen boerenlandpaden hebben, aangeven dat zeker of misschien te willen doen als daar extra pachtgrond tegenover staat.

Ook voor boerenlandpaden in ruil voor pachtgrond worden diverse randvoorwaarden genoemd, zoals beperking van overlast (huisdieren, afval), het kunnen afsluiten van het pad, een toereikende vergoeding en duidelijkheid over aansprakelijkheid.

### 6.4 Verdeling van de pachtgrond

Op de vraag wie de verdeling van de pachtgrond zou moeten verzorgen, kiest een meerderheid voor Ark & Eemlandschap (n=21). Dit is wellicht niet verwonderlijk, omdat het grootste deel van de respondenten bestaat uit leden van Ark & Eemlandschap. Onder de leden bestaat blijkbaar een groot vertrouwen in de vereniging. Andere mogelijke partijen naar wie de voorkeur van een deel van de respondenten uitgaat, zijn LTO (n=1), de Stuurgroep Nationaal Landschap (n=2), een nieuwe, onafhankelijke stichting (n=5) en een combinatie van LTO, Ark & Eemlandschap, boeren en pachters (n=1). SVGV wordt niet genoemd door de respondenten. Eén respondent geeft bij de opmerkingen aan dat er al meer dan genoeg organisaties zijn in het gebied.

In de vragenlijst waren acht voorbeelden gegeven van manieren om de grond te verdelen. Daarnaast konden de respondenten andere manieren omschrijven. Van deze acht voorbeelden wordt de loting onder alle geïnteresseerde agrarische ondernemers het meest gekozen (n=8). De drie respondenten die andere manieren omschrijven, geven combinaties aan van aspecten met een nadruk op de maatschappelijke prestatie.

De respondenten kiezen nadrukkelijk niet voor een vorm van verdeling waarbij de hoogst biedende het eerst in aanmerking komt (n=0). Eenderde (n=11) kiest voor een vorm waarbij geen onderscheid wordt gemaakt (loting zonder voorselectie of naar volgorde op de wachtlijst). Een deel (n=8) heeft voorkeur voor het geven van voorrang op basis van criteria vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering (afstand of behoefte aan grond). Bijna eenderde (n=10) kiest voor criteria met betrekking tot de maatschappelijke prestatie (onder meer de huidige SNL deelname).

Als het gaat om de vorm dan wordt het werken met criteria of punten het meest gekozen (n=12). Daarna volgt loting (al dan niet met voorselectie) (n=11). Het werken met een wachtlijst wordt door 3 respondenten aangegeven als voorkeursalternatief.

De respondenten hebben voorkeur voor lange pachtcontracten, minimaal even lang als het SNL-contract (n=16). Opmerkelijk genoeg komt 'het idee van Ark & Eemlandschap', het achter-eenvolgens kunnen inzetten van verschillende stukken grond met korte pachtcontracten, maar één keer voor in de voorkeuren van de respondenten. Op zich is dit ook niet verwonderlijk, aangezien naar de voorkeuren is gevraagd. Vanuit het oogpunt van een boer is het begrijpelijk dat hij kiest voor de zekerheid van een lang pachtcontract boven de relatieve onzekerheid van meerdere korte contracten achter elkaar. Het is dus niet gezegd dat er geen interesse is in korte contracten.

Het is denkbaar dat een grondgebruikersbank niet alleen publieke, maar ook private grond verdeelt. Dat kan grond zijn van stichtingen, bedrijven of particulieren, maar ook van boeren. 25 respondenten willen of kunnen geen grond inbrengen, maar acht willen dit overwegen. Eén respondent noemt dat hij grond op afstand heeft dat hij via de grondgebruikersbank wel wil inbrengen als hij zijn huiskavel kan vergroten.

## 6.5 Conclusie

Doordat een verkennende enquête is uitgevoerd onder vooral A&E leden, bestaat het risico dat de resultaten niet geheel representatief zijn voor alle boeren in het gebied. Toch kunnen enkele conclusies worden getrokken.

Er is animo voor een grondgebruikersbank in Eemland, met name onder boeren die behoefte hebben aan extra grond en weinig (<40% van de grond) aan agrarisch natuurbeheer doen. Als extra grond kan worden gepacht, is er animo voor extra agrarisch natuurbeheer en voor (extra) boerenlandpaden, hoewel meer interesse is in agrarisch natuurbeheer dan in boerenlandpaden. De meeste respondenten zien Ark & Eemlandschap als de beste partij om de grond te verdelen. De enquête heeft geen duidelijke voorkeur opgeleverd voor de wijze van verdeling van de grond. Zowel over het wel of niet maken van onderscheid tussen agrariërs als over de vorm (loting, punten, wachtlijst) zijn de respondenten het niet eens. Wel geven de respondenten een duidelijke voorkeur aan als het gaat om de duur van de pachtcontracten: lange contracten hebben de voorkeur.

## 7 Conclusies en aanbevelingen



Foto Judith Westerink

### 7.1 Draagvlak voor een grondgebruikersbank

Agrarische natuur- en landschapsvereniging Ark & Eemlandschap zoekt naar een mogelijke oplossing voor twee problemen, namelijk: een haperende deelname aan agrarisch natuurbeheer en klompenpaden en een tekort aan land voor de groei van agrarische bedrijven. Ark & Eemlandschap vraagt zich af of 'publieke' grond ingezet kan worden om groenblauwe diensten extra te stimuleren. In dit Wetenschapswinkelonderzoek is gekeken naar vormen van grondbanken die bij dit doel zouden kunnen passen. Een grondbank kan niet het tekort aan grond oplossen, maar door dit tekort kan het onder voorwaarden aanbieden van grond wel een extra stimulans zijn voor het leveren van groenblauwe diensten.

Als gevolg van onder andere het VINEX-beleid en de stedelijke druk op het gebied Arkemheen-Eemland hebben verschillende publieke en private partijen grondposities verworven in de polders. Hierdoor zijn grondprijzen in het gebied gestegen en is de grondbiliteit gedaald. Met het aanwijzen van Arkemheen-Eemland als Nationaal Landschap is de stedelijke druk in het gebied echter afgenomen. (Stedelijke) ontwikkelingen zijn in het gebied alleen mogelijk als deze de landschappelijke kwaliteiten het gebied behouden en versterken. Veel grondposities in het gebied zijn echter nog altijd in handen van overheden, terreinbeherende organisaties en private partijen. Uit interviews met verschillende grondeigenaren (gemeente Amersfoort en Kantoor Kerkelijke Goederen) kan worden geconcludeerd dat grond in de regel zonder beheer voorwaarden wordt verpacht aan agrariërs. Uit gesprekken met grondeigenaren blijkt dat zij ervoor open staan om na te denken over pachtcontracten met beheer voorwaarden. Dit biedt mogelijkheden voor het opzetten van een grond(gebruikers)bank.

In Eemland bestaat goodwill bij de agrariërs ten aanzien van agrarisch natuurbeheer. Agrariërs zijn bereid om meer agrarisch natuurbeheer te doen als hier voldoende tegenover staat. De gebruikelijke tegenprestatie bestaat uit een subsidie (SNL), maar er kan ook gedacht worden in grondgebruiksrechten. Grond kan – blijkt uit interviews – een belangrijke stimulans zijn voor agrariërs in Eemland om meer aan agrarisch natuurbeheer te gaan doen. De (hoogte van de) vergoedingen is echter niet de enige factor waardoor deelname aan agrarisch natuurbeheer stagneert. In Eemland lijkt de veranderde regelgeving rondom de subsidies een barrière te vormen voor agrariërs om

deel te nemen in agrarisch natuurbeheer<sup>7</sup>. Door een aantal van de geïnterviewde agrariërs worden de regels ervaren als ineffectief en onwerkbaar en daarnaast worden de regels in hun beleving teveel van bovenaf opgelegd. Daarnaast lijken de subsidievoorwaarden soms onduidelijk naar de agrariërs te worden gecommuniceerd.

Uit een internetenquête onder agrariërs blijkt dat er animo is voor een grondgebruikersbank in Eemland, met name onder agrariërs die behoefte hebben aan extra grond en weinig aan agrarisch natuurbeheer doen. Als extra grond kan worden gepacht, is er animo voor extra agrarisch natuurbeheer en voor (extra) boerenlandpaden, hoewel meer interesse is in agrarisch natuurbeheer dan in boerenlandpaden. De meeste respondenten zien Ark & Eemland als de beste partij om de grond te verdelen. De enquête heeft geen duidelijke voorkeur opgeleverd voor de wijze van verdeling van de grond. Zowel over het wel of niet maken van onderscheid tussen agrariërs als over de vorm (loting, punten, wachtlijst) zijn de respondenten het niet eens. Wel geven de respondenten een duidelijke voorkeur aan als het gaat om de duur van de pachtcontracten: lange contracten hebben wat hen betreft de voorkeur.

## 7.2 Vormgeving van een grondgebruikersbank

Elementen uit meerdere soorten grondbanken kunnen gebruikt worden voor de doelstelling van Ark & Eemland. Een ruilgrondbank zou bijvoorbeeld de locatie van de percelen kunnen verbeteren. Het Grondfonds van SVGV kan mogelijk deze rol vervullen. Een beheergrondbank zou kunnen helpen bij het behalen van de gebiedsdoelen van Ark & Eemland, maar Ark & Eemland voelt in eerste instantie niet voor een vorm die grondbezit impliceert. Een grondgebruikersbank lijkt het beste te passen bij Ark & Eemland: via een grondgebruikersbank kunnen inspanningen van agrariërs beloond worden door verdeling van pachtrechten. Voor een financiële vergoeding voor de inspanningen kan gekeken worden naar SNL en eventueel naar bijdragen van gemeenten en waterschappen voor groenblauwe diensten.

Het idee van Ark & Eemland is nog niet eerder in Nederland in praktijk gebracht. Ark & Eemland stelt voor om grond uit de grondgebruikersbank ook in te zetten voor het stimuleren van maatschappelijke prestaties op andere percelen. Die andere percelen zijn van de boer zelf of zijn duurzaam in gebruik. Grond kan daarom ook tijdelijk via de grondgebruikersbank worden aangeboden als tegenprestatie voor een langjarige maatschappelijke prestatie, zolang voor de duur van die maatschappelijke prestatie maar steeds percelen van de grondgebruikersbank beschikbaar zijn.

Een grondbank waarbij gebruik wordt gemaakt van een pachtconstructie is in potentie een geschikt instrument om deelname van boeren aan agrarisch natuurbeheer te bevorderen. Lokale overheden en andere instellingen kunnen hierin afhankelijk van de gewenste flexibiliteit grond voor een kortdurende of minimaal zesjarige pacht aanbieden voor de uitoefening van normale landbouwpraktijken. Dit geeft boeren ruimte om op eigen grond, of op grond met andere langjarige gebruiksrechten contracten af te sluiten voor agrarisch natuurbeheer die momenteel vrijwel uitsluitend voor een periode van zes jaar kunnen worden aangegaan.

Het opnemen van beperkende voorwaarden in het pachtcontract zelf is bij reguliere pacht vanwege de pachterbescherming niet goed mogelijk. Liberale pacht is flexibeler (met name kortlopende liberale pacht), maar alleen natuurland (in reservaten) kent beheersvoorwaarden in het pachtcontract. Wel kan een grondbank bij het afsluiten van een pachtcontract bedingen dat de pachter een (vrijwillig) SNL-contract afsluit.

Belangrijker dan de vorm of inhoud van het pachtcontract zijn de criteria op basis waarvan de pacht wordt aanbesteed of toebedeeld. Indien de grondbank onder controle van de ANV wordt gebracht dan heeft deze onder het verenigingsrecht een ruime bevoegdheid om naar eigen inzichten criteria en wegingen op te stellen die naar haar idee billijk zijn, vertrouwen wekken, of er anderszins toe doen. In verband met de EU regulering voor staatsteun moet er wel een marktcon-

---

<sup>7</sup> De interviews zijn afgenomen vlak na de invoering van het nieuwe subsidiestelsel. De resultaten geven daarom een indruk van de eerste reacties van de doelgroep. Het is van belang om opnieuw de meningen te peilen als de SNL enigszins is ingeburgerd.

forme prijs worden betaald voor pachtgrond die via overheden in de grondbank is ondergebracht. De staatssteunregels gelden uiteraard niet voor eventueel ingebrachte private grond.

Om ook op langere termijn een zo groot mogelijk aandeel agrarisch natuurbeheer in het gebied te houden is het verstandig om in de toedelingcriteria voor vrijkomende pachtgrond in een grondbank rekening te houden met de beheerlast die bedrijven al aan agrarisch natuurbeheer op zich hebben genomen. De volgende criteria lijken het meest van toepassing op het doel van Ark & Eemlandschap:

- Voorrang voor boeren die al veel aan agrarisch natuurbeheer doen
- Voorrang voor boeren die bereid zijn een zwaar pakket af te sluiten in ruil voor de grond
- Voorrang voor boeren die percelen hebben op locaties die strategisch gelegen zijn voor het realiseren van de gebiedsdoelen

Welke van deze criteria zwaarder moet wegen dan de andere kan nader worden uitgewerkt, bijvoorbeeld in de vorm van een puntensysteem. Wellicht verschilt dat echter per situatie: in dat geval is een puntensysteem niet bruikbaar en moet per keer maatwerk worden geleverd.

In de onderhandelingen met boeren kan verder worden meegenomen:

- Ligging van het perceel in de grondbank ten opzichte van de huiskavel. Bedrijven met de huiskavel in de buurt zullen het meest in het perceel zijn geïnteresseerd.
- Behoeftte. Bij sommige bedrijven is de behoefte aan extra grond nijpender dan bij andere.
- De locatie, aard en omvang van de te leveren maatschappelijke prestatie

### 7.3 Overige aanbevelingen

Een grondgebruikersbank in Eemland zoals Ark & Eemlandschap dat voor ogen heeft, is een experiment dat in Nederland nog niet eerder is uitgevoerd. Aanbevolen wordt daarom om de constructie enigszins flexibel op te zetten, zodat er ruimte is voor proberen en bijstellen. De grondgebruikersbank kan kiezen voor een groeiemodel en heeft niet veel grond nodig om te kunnen beginnen. In feite is Ark & Eemlandschap al begonnen door te bemiddelen in de uitgifte van een perceel van College van de Malen op het Hoogland.

Aanbevolen wordt om te beginnen met 'de bekende paden' van agrarisch natuurbeheer en klompenpaden. Grondeigenaren en andere gebiedsactoren kunnen echter ook behoefte hebben aan andere diensten, bijvoorbeeld natuurspeelplaatsen of 'tijdelijke natuur'. Het kan zijn dat grondeigenaren aangeven prijs te stellen op het uitvoeren van diensten op hun eigen grond. De grondgebruikersbank zal moeten nadenken hoe om te gaan met dergelijke verzoeken, omdat dit de 'ruilwaarde' van de grond zou kunnen verlagen voor extra natuurbeheer op een door Ark & Eemlandschap gewenste plek.

De eerste stappen voor de vereniging zijn verkennende gesprekken met grondeigenaren en een brede discussie over criteria voor toewijzing van grond. Vertrouwen bij grondeigenaren en boeren zal één van de voornaamste randvoorwaarden zijn van een goed functionerende grondgebruikersbank. Heldere communicatie bij het opzetten van de grondgebruikersbank, een transparant proces van toewijzing van grond en nauwe afstemming met de gebiedspartijen ten aanzien van de maatschappelijke doelen zijn dan ook van groot belang. SVGV is een grondfonds gestart, met een ander doel en een andere opzet dan de grondgebruikersbank die Ark & Eemlandschap voor ogen heeft. Beide initiatieven hoeven elkaar niet te bijten, maar afstemming en een heldere communicatie naar buiten toe zijn nodig om verwarring te voorkomen. Een goede samenwerking zou juist kunnen leiden tot meerwaarde in het gebied.

Grondeigenaren wordt aanbevolen om met Ark & Eemlandschap mee te denken in dit ontwikkelproces. Het voor kortere of langere tijd inbrengen van grond in een grondgebruikersbank hoeft geen extra risico of kosten met zich mee te brengen en kan bijdragen aan de maatschappelijke en ecologische waarde van het gebied. Vanwege lopende pachtcontracten zullen niet alle eigendommen op korte termijn beschikbaar zijn voor inzet via een grondgebruikersbank. Daarnaast zijn het vooral organisatorische knelpunten die een vlotte samenwerking in de weg kunnen staan. Met name de gemeenten wordt aanbevolen om het gesprek tussen de afdelingen voor grondzaken en ruimtelijk beleid op gang te brengen voor meer maatschappelijke waarde van publieke grond.



## Bronnen

Basten, H. van (2009) Pachtjurisprudentie. De grondgebruikersverklaring en pacht. De landeigenaar nr. 6, december 2009. p. 23.

Berkhout, P. en C. van Bruchem (red.) (2007) Landbouw-Economisch Bericht 2007, LEI, Den Haag, Periodiek rapport 07.01, p. 128.

Beschermers Amstelland. 2010. Jaaroverzicht 2009 Beschermers Amstelland, Stichting Beschermers Amstelland, Oudekerk aan de Amstel.

Boendermaker, C., J.H.M. van Brussel en R.C.D. Berndsen (2002) Haalbaarheid van een publiek-private grondbank, NIBConsult, Den Haag.

Bongers, J.G en W.L. Valk (red.) (2007) Parlementaire geschiedenis vaststelling en invoering van titel 7.5 (pacht) van het Burgerlijk Wetboek, Centrale grondkamer, Arnhem.

Broekmeyer, M.E.A., Schouwenberg, E.P.A.G., Sanders, M.E., Pouwels, R. (2007) Synergie Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden Wat stuurt het beheer?, Wageningen, Werkdocument 54, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu.

Bryant, C.R., Johnston, T.R.R. (1992) Agriculture in the City's Countryside, Londen, Belhaven Press.

De Regt, W.J. (2003) De grondmarkt in gebruik, Een studie over de grondmarkt, ten behoeve van MNP-beleidsonderzoek en grondgebruiksmodellering, Bilthoven, RIVM rapport 550016001/2003.

De Theije, L. 2007. Grond voor behoud en ontwikkeling, de Nederlandse praktijk van een beheer-grondbank, *TOPOS periodiek over landschapsarchitectuur*, ruimtelijke planning en sociaalruimtelijke analyse, (19) 3: 50-53.

Dirkx, G.H.P. Van Den Bosch, F.J.P., 2009. Quick scan gebruik Catalogus groenblauwe diensten. Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, ,WOT-werkdocument 127, Wageningen.

DLG, 2009. Grondstrategieplan Vallei/Utrecht Oost. Aan- en verkoop strategieplan voor onroerend goed. DLG in opdracht van SVGV.

DLG, Dienst Landelijk Gebied (2009) Grondprijzmonitor 2008. Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt.

Donkers H (2001). "Hoogleraar Willem Korthals Altes: 'Grondbeleid Paars-II te ingewikkeld.'", *Geografie*, juni 2001, p. 36-39.

Duinboeren, 2004. Grondbank Duinboeren. Samenwerking tussen boeren, natuurbeschermers en gemeenten. Duinboeren, bekeken op: 11-02-2010, [http://www.duinboeren.nl/Projecten/grondbank\\_okt\\_2004.doc](http://www.duinboeren.nl/Projecten/grondbank_okt_2004.doc).

EC DG-Concurrentie (2008) Vademecum. EU-regels voor staatssteun. Europese Gemeenschappen, Brussel.

Everdingen, W.H. van, J.Luijt en M.J. Voskuilen (2009). Hoogst toelaatbare pachtprizen per pacht-prijsgebied; Berekend over de periode 2003-2007, LEI, Den Haag.

Frijters, E., Hamers, D., Johann, R., Kurschner, J., Lorzing, H., Nabielek, K., Rutte, R., Van Veelen, P., Van der Wagt, M. (2004) Tussenland, NAI Uitgevers, Rotterdam, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.

Geerts, R.H.E.M., Korevaar, H., Oosterbaan, A., Vorage, R. 2008. Boeren met landschap en natuur: een beloningssysteem voor beheer van landschap en natuur in Nationaal Landschap Winterswijk, Plant Research International, Wageningen.

Hamers, D., Nabielek, K., Piek, M., Sorel, N. (2009) Verstedelijking in de stadsrandzone. Een verkenning van de Ruimtelijke opgave, Den Haag, Planbureau voor de Leefomgeving.

Heisterkamp, A.H.T. en W.L. Valk (2007) T & C Nieuw pachtrecht, Kluwer, Deventer.

IPO (2009). Model -Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer (versie 15 oktober 2009). Interprovinciaal Overleg, Utrecht.

IPO/LNV. 2007. Nederlandse Catalogus Groenblauwe diensten 2007. Interprovinciaal Overleg/ Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.

Kaffka, C.W.R.M., M. de Koe en F. Hendriksen (2009). Grondverwerving EHS: ondanks of dankzij staatssteun? Tijdschrift voor agrarisch recht. nr. 6 juni 2009 p. 258-265.

Korevaar, H. 2006. Perspectieven van veranderd landgebruik. Extensivering kan lonend zijn. Plant Research International, Wageningen.

Korthals Altes WK, Groetelaers DA (2000) "De ontwikkeling van uitbreidingslocaties: context en praktijk", Achtergrondinformatie. Mededelingenblad V.V.G., 18(1): 35-45.

Lunters Landfonds. 2008. *Lunters Landfonds gaat beperkt door*. Lunters Landfonds, bekeken op 28-01-2010, [http://www.lunterslandfonds.nl/LLF\\_beperkt\\_door.shtml](http://www.lunterslandfonds.nl/LLF_beperkt_door.shtml)

Melman, D. M. Kiers, H. Meeuwssen, A. Schotman, H. Sierdsema, B. Vanmeulebrouk, W. Piersma (2009). Werkzaamheden weidevogelonderzoek BO-2008 -voortgangsrapportage Beheer-op-maat 2008; naar identificatie kerngebieden weidevogelbeheer, Alterra, Wageningen. Alterra-rapport 1865.

Ministerie financiën, 1989. Interdepartementaal beleidsonderzoek. Pachtwetgeving. Deelrapport nr. 6 Begrotingsvoorbereiding 1989.

Nationaal Landschap Arkemheen en Eemland (2007) Visie Open en Vitaal, Scherpenzeel.

Nijhoff, J., P. ten Have, A. ten Brummelhuis, M. van den Brink en E. Egas, 2010. Grond als ruilmiddel voor agrarische natuur in Eemland. Rapport van WUR ACT-project 622. Niet gepubliceerd.

Polman, N.B.P. and L.H.G. Slangen (2009). An Institutional Economics Analysis of Land Use Contracting: The Case of the Netherlands. In: Beckmann, V. and Padmanabhan, M. (eds), 2009 Institutions and Sustainability. Political Economy of Agriculture and the Environment - Essays in Honour of Konrad Hagedorn. Springer Science+Business Media B.V., Dordrecht.

Provincie Noord-Holland. 2005. Nota PS-commissie. Provincie Noord-Holland, bekeken op 28-01-2010, [http://www.noord-holland.nl/zoeken/get\\_url.asp?page=/pdfstukken/OPENBAAR/PSCIE/NOTA/ELE/2005/ELE240107a.05%20NotaPSciegrondbeleid.doc.pdf](http://www.noord-holland.nl/zoeken/get_url.asp?page=/pdfstukken/OPENBAAR/PSCIE/NOTA/ELE/2005/ELE240107a.05%20NotaPSciegrondbeleid.doc.pdf).

Provincie Zuid-Holland, 2010. Integrale ontwikkeling tussen Delft en Schiedam; De Schop in de Grond, we gaan beginnen. Programmabureau IODS <http://www.iods.nl/files/Brochure%20IODS%20februari%202010.pdf>.

Reinhard, S., Silvis, H., 2001. Investeren in het Nederlandse landschap: hoe te financieren? LEI-Wageningen UR, Den Haag.

Reker, J. en W. Braakhekke (2007). Tijdelijke natuur: concept voor een beleidslijn. Bureau Stroming, Nijmegen.



Reker, J., Braakhekke, W. (2007) Tijdelijke natuur, Concept voor een beleidslijn, Bureau Stroming in opdracht van Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Rienks, W.A., Van Den Berg, L.M. 2000. Een grondbank voor multifunctioneel agrarisch gebruik: voorstel voor de "duinboeren" bij Tilburg, Alterra, Wageningen.

RLG, 2005. Nationale landschappen: vaste koers en lange adem; Advies over de instrumentatie van Nationale landschappen. In: Raad voor het Landelijk Gebied (RLG), Amersfoort, pp. Strong, A.L., 1979. Land Banking: European Reality, American Prospect. The John Hopkins University Press, Baltimore, London.

Schaap, B.F., Guldemon, J.A., Kloen, H., 2007. Heeft rood een meerwaarde voor groen? In: Landwerk. Uitgeverij Landwerk, Wageningen, pp. 5-8.

Schrijver, R.A.M., D.P. Rudrum & T.J. de Koeijer, (2008). Economische inpasbaarheid van natuurbeheer bij graasdierbedrijven. Wageningen, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, WOt-rapport 80.

Schuringa, P. 2006 Initiatieven voor alternatief grondbeheer, Animal Sciences Group Wageningen Universiteit, bekeken op 25-01-2010, <http://www.verantwoordeveehouderij.nl/Producten/Experimenten/AlternatiefGrondbeheer.pdf>.

Segeren, A., Needham, B., Groen, J. (2005) De markt doorgrond. Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland, NAI Uitgevers, Rotterdam, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.

Stortelder A.H.F. en G. Molleman (1998) Binnendoor & Buitenom. Kerkepaden Zieuwent, KNNV, Utrecht.

Stortelder, A. en G. Molleman, 1998. Binnendoor en buitenom. Stichting Kerkepaden Ziewent. Westerlaan, Lichtenvoorde.

Terwan, P en Rodenburg, B. 2004. Een puntensysteem voor groene diensten in Midden-Delfland, Vereniging voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer Vockestaert. Vockestaert en Delflands Groen, Schipluiden.

Tweede Kamer (2006) Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek. Tweede Kamer, Den Haag. vergaderjaar 2005-2006, 30 448, nr. 3.

Van Duinhoven, G. (2008) Tijdelijke natuur moet tijdelijk blijven, Vakblad Bos en Landschap, 13 juni 2008, p. 6-15.

Van Rij, E., Korthals Altes, W.K., 2008. The Merits of Outmoded Planning Instruments for Improving Metropolitan Green Areas: The Midden-Delfland Approach. Planning Theory & Practice 9, 345-362.

Van Rij, E.H. en Korthals Altes, K. 2007. Quickscan grondmarkt en grondinstrument voor Midden-Delfland, Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft, bekeken op 25-01-2010, [http://www.feweb.vu.nl/gis/research/Metroland/publications/docs/VanRij\\_KorthalsAltes\\_RapportgrondmarktMiddenDelfland.pdf](http://www.feweb.vu.nl/gis/research/Metroland/publications/docs/VanRij_KorthalsAltes_RapportgrondmarktMiddenDelfland.pdf).

Woldendorp, H., Backes, C. (2006) Tijdelijke Natuur - Advies over de juridische aspecten, rapport-nr. 06.2.136.

## Bijlage 1

### Vragenlijst interviews boeren

#### **Inventarisatie bedrijf**

1. Hoe groot is uw bedrijf?
  - Hoeveelheid land en grondgebruik
  - Aantal dieren
  - Hoeveelheid melk
2. Hoeveel grond heeft u in eigendom, hoeveel in pacht?
  - Van wie pacht u?
  - Van wie is de grond?
  - Wat voor een soort pachtovereenkomst is het?
  - Onder welke voorwaarden pacht u?
  - Hoe lang loopt uw pachtcontract?
3. Wanneer is uw bedrijf opgestart?
4. Heeft u eventuele nevenactiviteiten bij uw bedrijf? Zo ja, wat en hoeveel?
5. Bent u tevreden met de huidige situatie van uw bedrijf?
6. Wat zijn uw toekomstplannen voor het bedrijf?
  - Strategie
  - Bedrijfsopvolging

#### **Gebied**

Wat is uw mening over het Nationaal Landschap Arkemheen Eemland?

1. Van welke vereniging(en) bent u (actief) lid in Eemland?
2. Hoe gaat u om met de cultuurhistorische elementen in het gebied
  - Middeleeuwse Slagenverkaveling
  - Natuurlijke loop kreken en beken
  - Openheid van het landschap
3. Wat is uw mening over recreatie (o.a. klompenpaden) en toerisme in het gebied?

#### **Betrokkenheid**

1. Wordt u betrokken bij nieuwe plannen die voor Eemland worden gemaakt?
  - Zo ja, op welke manier?
2. Zou u meer of minder betrokken willen worden?

#### **Grondbank/toekomst**

1. Heeft u interesse om (meer) aan agrarisch natuurbeheer te doen? Waarom wel/niet?
2. Heeft u interesse om (meer) aan klompenpaden te doen? Waarom wel/niet?
3. Wat zou u over de streep kunnen trekken om meer aan agrarisch natuurbeheer of klompenpaden te doen?
4. Zou het kunnen pachten van extra grond de drempel voor u lager maken?  
Acht u het van belang om samen met bijvoorbeeld de gemeente maatschappelijke doelen na te streven en hoe zou u hier inhoud aan willen geven? (agrarisch natuurbeheer, recreatie etc.)

## Bijlage 2

### Vragenlijst interviews grondeigenaren

#### Interviewvragen gemeenten en kerkgenootschap

##### Algemene vragen

1. Hoeveel land bezit de gemeente/kerkgenootschap in Eemland?
2. Waar bevindt dit land zich?
3. Wat is het huidige gebruik van dit land?
4. Wat is het toekomstbeeld van de gemeente/kerkgenootschap voor het gebruik van deze grond?
5. Wat is uw visie over Eemland? Met betrekking tot Nationaal Landschap Arkemheen Eemland?
6. Hoe ziet de gemeente/kerkgenootschap de toekomst van Eemland?
7. Hoe is de gemeente betrokken bij de beleidsvorming/regelgeving van het gebied?
8. Wat doet de gemeente/kerkgenootschap met betrekking tot recreatie in Eemland?
9. Is de gemeente/kerkgenootschap bekend met de visie "Open en Vitaal"? Wat is de mening hierover?

##### Natuur en Recreatie

1. Wat is de visie van gemeente/kerkgenootschap van het gebruik/toepassing van agrarisch natuurbeheer in Eemland?
2. Is de gemeente/kerkgenootschap op dit moment betrokken bij / bezig met het bereiken van natuur- en recreatiedoelen? Bijv, Agrarisch Natuurbeheer
3. Zou de gemeente/kerkgenootschap agrarisch natuurbeheer/recreatie willen uitbreiden in Eemland?

##### Beheer

1. Zou de gemeente /kerkgenootschap grond beschikbaar willen stellen voor het stimuleren van agrarisch natuurbeheer (bijv. klompenpaden en weidevogels)?
2. wil de gemeente/kerkgenootschap onder voorwaarden grond beschikbaar stellen voor het stimuleren van agrarisch natuurbeheer en klompenpaden?
  - a. Is de gemeente/kerkgenootschap bereid om land te verpachten met voorwaarden gericht op natuur en recreatie? Eventueel tijdelijk?
  - b. Is de gemeente/kerkgenootschap bereid om hierbij samen te werken met andere grondeigenaren en ANV?

#### Interviewvragen SVGV

##### Algemeen

1. Wat is de doelstelling van deze organisatie?

##### Visie SVGV op Eemland

1. Wat is de rol van SVGV binnen Eemland (Nationaal Landschap)
2. Wat is de doelstelling van de SVGV met betrekking tot het gebied Eemland?
3. Kunt u wat vertellen over het grondfonds?  
Inhoudelijk: hoeveel grond, systeem, beheerder
4. Wat voor obstakels zijn er al tegengekomen bij het opzetten tot een doel?
5. Welke andere partijen zijn erbij betrokken en wat is hun rol?
6. Welke rol speelt de provincie Utrecht bij het aankopen van grond in de Gelderse Vallei?

##### Toekomstbeeld SVGV

1. Wat zijn plannen voor de toekomst/Hoe ziet SVGV het toekomstbeeld van Eemland?

## Bijlage 3

### Vragenlijst interviews grondbankinitiatieven

#### Algemeen

1. Wat zijn uw huidige werkzaamheden?
2. Wat zijn uw werkzaamheden binnen deze organisatie?
3. Wat is de doelstelling van deze organisatie?

#### Grondbank/groenfonds

1. Via internet en verschillende rapporten hebben we alvast wat voorwerk gedaan. Hieruit blijkt dat ... Dit is een globaal beeld, we zouden hier graag met u dieper op willen ingaan. Ik stel voor om dit op chronologische wijze te doen.
2. Wanneer is dit initiatief opgezet?
3. Wat was de doelstelling /reden?
4. Wat voor gebied is dit (grondsoort, grondgebruik)
5. Wie was de initiatiefnemer?
6. Welke andere partijen waren erbij betrokken en wat was hun rol?  
Inhoudelijk, hoeveel grond, systeem, beheerder
7. Hoe heeft het proces zich verder ontwikkeld?
  - o Nieuwe stakeholders
  - o Leerervaringen
  - o Obstakels
8. Hoe is de huidige situatie?  
Inhoudelijke, Hoeveel grond, systeem, beheerder
9. Wat zijn plannen voor de toekomst?
  - o Grond
  - o Partijen
  - o Overeenkomsten
  - o Beloningssysteem

#### Afronding

10. Spelen er naast de besproken initiatieven nog andere ontwikkelingen in deze omgeving op het gebied van stimulering groen blauwe diensten?
11. Heeft u zelf nog iets toe te voegen of zijn er dingen die nog niet aan de orde zijn geweest?

## Bijlage 4

### Voorbeeld puntensysteem toedeling

Voorbeeld van criteria en weging voor kans op toedeling grond uit de grondbank bij 'de Duinboeren' in Brabant (Rienks en van den Berg, 2000).

criterium:	Toelichting:	Aantal punten:
De boer heeft een biologische bedrijfsvoering	De agrariër moet middels een verklaring van SKAL aantonen dat zijn gehele bedrijf een biologische bedrijfsvoering heeft;	2 punten
De boer heeft aantoonbare ervaring met natuurbeheer	Bij dit project gaat het er om dat 'milieu, natuur en landschap' tussen de oren zit. Boeren die hebben meegedaan aan het natuurmeetlat project van de Duinboeren of aan randenbeheer op eigen bedrijf hebben gedaan de afgelopen 2 jaar krijgen 1 punt. Ook kunnen boeren dit punt krijgen als ze aansluiten bij toekomstige projecten die de Duinboeren op dit terrein initiëren. De Duinboeren kunnen dit controleren aan de hand van deelnemerslijst aan de genoemde betrokken projecten. Ook boeren die meedoen aan weidevogelbeheer of akkerranden beheer komen in aanmerking voor 1 punt. Controle hierop kan plaatsvinden op basis van gegevens van de lokale natuurverenigingen.	1 punt
De boer heeft op zijn eigen grond invulling gegeven aan de realisatie van elementen voor natuur, landschap of recreatie	Hierbij gaat het om agrariërs die op hun eigen grond (eigendom of reguliere pacht) de afgelopen 5 jaar invulling hebben gegeven aan nieuwe natuurlijke, landschappelijke of recreatieve elementen die passen binnen de hiervoor door overheid of Duinboeren gestelde kaders. Bijvoorbeeld aanleg van landschapselementen op basis van een landschapsbeleidsplan van de gemeente of aanleg van een natte zone langs een beek die als ecologische verbindingzone (provincie; waterschap) te boek staat. Ook valt te denken aan invulling van recreatieve wandelpaden rond de stad en de aanleg van poelen. Om dit punt te concretiseren moet minimaal 100 meter houtwal, voetpadverbinding of ecologische verbindingzone zijn aangelegd of een bosje of poel van minimaal 5 are zijn gerealiseerd om in aanmerking te komen voor de 2 punten. De agrariër moet hiervan zelf een bewijsstuk bijvoegen. Bij van oudsher bestaande elementen moeten recente inspanningen ten aanzien van onderhoud worden aangetoond. Bij alleen onderhoud van bestaande elementen wordt 1 punt toegekend. Bij aanleg van alleen erfbeplanting worden geen punten toegekend!	2 punten
Het bedrijf is een 'volwaardig' agrarisch bedrijf (>80sbe)	Hiermee wordt een ondergrens ten aanzien van de bedrijfsomvang ingebouwd. Doel van de grondbank is vooral om de volwaardige en toekomstgerichte landbouwbedrijven te ondersteunen. 'Hobbyboeren' zijn dus niet bij voorbaat van deelname uitgesloten, maar moeten op de andere criteria extra goed scoren om in aanmerking te komen. Controle van dit onderdeel vindt plaats op basis van de opgave aan de metelling.	1 punt
Het produkt dat van de grond komt past binnen de bedrijfsvoering van het bedrijf	Vorkomen moet worden dat grond alleen voor mestafzet wordt gebruikt. Het criterium is zo vorm gegeven dat het geteelde gewas moet worden gevoerd aan eigen dieren of dat het gewas direct in de menselijke voedingkringloop (tuinbouwproducten, aardappelen) wordt gebracht. Dit criterium stimuleert een meer grondgebonden bedrijfsvoering en het sluiten van kringlopen op bedrijfsniveau. De boer zou bij dit criterium in eigen bewoordingen moeten aangeven waarvoor hij de grond wil gaan gebruiken.	1 punt
Het bedrijf heeft zich aangemeld als deelnemer van het PANFA project	De Duinboeren zijn gestart met een project PANFA, Plan van Aanpak met betrekking tot Nitraat, Fosfaat en Ammoniak. Dit project is er op gericht om overheidsdoelstellingen op gebied van nitraat, fosfaat en ammoniak versneld te realiseren. Boeren hebben zich vrijwillig voor dit project aan kunnen melden. Degenen die dit gedaan hebben actief belonen met een ladderpunt voor het bezig zijn met verbeteren van milieu omstandigheden.	1 punt
De gewenste grond uit de grondbank ligt binnen 5 km (langs de weg) van de bedrijfsgebouwen	Dit criterium is opgenomen om ervoor te zorgen dat geen onnodige kilometers verreden worden (een afstand langs de weg van meer dan 5 km wordt als onwenselijk beschouwd) en dat grond vooral wordt toegedeeld aan omliggende boeren. Hierdoor wordt de landbouwstructuur in het gebied gewaarborgd. In de toekomst moet gestreefd worden naar verspreide ligging van gronden in de grondbank door het hele gebied. De gehanteerde afstand kan dan kleiner worden gemaakt.	1 punt
De boer is lid van Overlegplatform Duinboeren	Controle aan de hand van de ledenlijst van 'De Duinboeren'. Boeren zijn lid geworden van 'De Duinboeren' vanwege een bepaalde gedachte over de invulling van het landelijk gebied. Bovendien heeft 'De Duinboeren' de oprichting van de grondbank gestimuleerd.	1 punt

## Bijlage 5

### Voorbeeld puntensysteem beloning

Voorbeeld van maatregelen en waardering in punten zoals ontworpen voor Midden-Delfland (Terwan en Rodenburg, 2004).

**Tabel 1. Puntensysteem groene diensten Midden-Delfland. Elke punt levert € 10,- op.**

maatregel	punten per jaar	eenheid
<b>Box 1: onbetaalde maatregelen (basisvoorwaarden)</b>	geen	
1. Lidmaatschap agrarische natuurvereniging		
2. In bezit van bedrijfsnatuurplan		
3. Representatief bedrijf / opgeruimd erf		
4. Deelname aan weidevogelbescherming		
<b>Box 2: basis-landschapspremie (vast aantal punten voor hele box)</b>	15*	per ha voor toepassen alle maatregelen in box
1. Instandhouden kavelpatroon		
2. Instandhouden sloot- en greppelpatronen		
3. Instandhouden bestaande landschapselementen		
4. Instandhouden van historische gebouwen		
5. Instandhouden grasland, afzien van grondbewerking		
6. Alleen pleksgewijze chemische onkruidbestrijding in grasland		
7. Weidegang (rond)vee		
<b>Box 3: maatregelen die afzonderlijk punten opleveren</b>		
<u>Natuur / biodiversiteit</u>		
1. Beweiding met zeldzame huisdierrassen		
- runderen	10	dier
- schapen	2	dier
2. Gedogen van ganzen en andere wintergasten	15	ha opvang
3. Gedogen van overzomerende ganzen	25	ha opvang
4. Gebruik van een wildredder bij het maaien	0,5	ha maailand
5. Toepassen van uitgekende mozaiekplanning graslandgebruik:		
- planvorming en administratie	44	bedrijf
- hectarepremie	3,5	ha maailand
▪ of: bij maaien in loonwerk	5	ha maailand
▪ of: bij afvoer gras in loonwerk	22	maaitrap
6. Instandhouden oud grasland (>10 jaar)	6	ha
<u>Landschapselementen</u>		
7. Onderhoud van geriefhoutbosjes (afzetten eens per 10 jaar)	375**	ha
8. Onderhoud van houtsingels (afzetten eens per 10 jaar)	375	ha
9. Onderhoud van elzensingels (afzetten eens per 10 jaar)	8	100 m
10. Onderhoud van hagen en heggen (snoei eens per 4-6 jaar)	4	100 m
11. Onderhoud van knotbomen (afzetten eens per 3 jaar)	0,5	boom
12. Onderhoud van leibomen		
- stamdiameter < 10 cm	2,5	boom
- stamdiameter > 10 cm	5	boom
13. Onderhoud van hoogstamfruit:		
- jaarlijkse snoei	1,5	boom
- inboeten	6,5	boom
14. Onderhoud van erfbeplanting	op begroting	
15. Onderhoud van rietkragen / rietlanden:		
- oppervlakte tot 1.000 m <sup>2</sup>	204	ha
- oppervlakte 1.000 – 2.500 m <sup>2</sup>	156	ha
- oppervlakte > 2.500 m <sup>2</sup>	108	ha
16. Onderhoud natuurlijke oevers:		
- jaarlijks beheer	204	ha
- afrastering	5	100 m
17. Onderhoud van terrastaluds:		
- jaarlijks beheer	204	ha
- afrastering	5	100 m
18. Onderhoud van poelen:		
- diameter tot 75 m <sup>2</sup>	5	poel
- diameter 75 – 175 m <sup>2</sup>	8	poel

<u>Cultuurhistorie**</u>		
19. Historisch hoofdgebouw		
a. woongedeelte	35	element
b. stalgedeelte	36	element
20. Historische bijgebouwen:		
a. karakteristieke bijgebouwen steen	12	element
b. idem hout	26	element
c. reguliere bijgebouwen steen	3,5	element
d. idem hout	25	element
e. open hooiberg betonpalen of stalen kap	1,5	element
21. Karakteristieke bijzondere bijgebouwen:		
a. open hooiberg houten roeden en kap	6	element
b. historische onderdelen boenhok	2	element
c. kammolen steen	4	element
d. kammolen hout	10	element
e. melkhuisje steen	1,5	element
f. melkhuisje hout	8	element
g. bakhuisje	2	element
h. zomerhuisje	2	element
i. prieel	10	element
j. buiten-w.c.	5	element
k. melkbocht	8	element
l. originele waterput	0,25	element
m. lage betonsilo kuilgras	0,5	element
n. rieten dak alle gebouwde elementen	0,02	m <sup>2</sup>
22. Karakteristieke elementen erf en landschap		
a. boerentuin (> 50 m <sup>2</sup> )	10	element
b. oude klinkerbestrating	0,2	10 m <sup>2</sup>
c. erfverharding met grind	0,2	10 m <sup>2</sup>
d. stenen heultje (bruggetje)	2,5	element
e. metalen haaltje (ophaalbruggetje)	3	element
f. stalen weidemolen	5	element
<u>Toegankelijkheid</u>		
23. Openstelling land voor recreanten (wandelroutes etc.)	13	dagdeel
<u>Educatie</u>		
24. Openstelling bedrijf voor publieksactiviteiten	13	dagdeel
25. Openstelling bedrijf voor scholen	13	dagdeel

\* 10 punten voor hectares waarvoor een bergboerenovereenkomst geldt

\*\* jaarlijkse punten voor werkzaamheden die slechts eens per x jaar aan de orde zijn, dus het puntentotaal per onderhoudsbeurt is een veelvoud hiervan

## Bijlage 6

### Vragenlijst en resultaten enquête boeren (draagvlak)

De Wetenschapswinkel van Wageningen UR onderzoekt op verzoek van Ark en Eemlandschap of overheidsgrond in Eemland meer dan nu kan worden ingezet voor maatschappelijke doelen (met name agrarisch natuurbeheer en toegankelijkheid van boerenland). Deze vragenlijst maakt onderdeel uit van dat onderzoek. Het is nog niet zeker of dergelijke voorwaarden voor grondgebruik er komen. Ook de vorm staat nog niet vast.

Deze enquête is anoniem. Als u geïnteresseerd bent in de uitkomsten van het onderzoek, kijk dan op [www.wetenschapswinkel.wur.nl](http://www.wetenschapswinkel.wur.nl). Rond de zomer verwachten wij het eindrapport te kunnen publiceren.

Totaal aantal respondenten: 33

Zou u binnen nu en vijf jaar willen uitbreiden in grond?

<input type="checkbox"/> Ja	19
<input type="checkbox"/> Nee	7
<input type="checkbox"/> Misschien	7

Doet u nu aan agrarisch natuurbeheer?

<input type="checkbox"/> Ja	31
<input type="checkbox"/> Nee	2

Zo ja, op welk percentage van uw land zijn momenteel overeenkomsten afgesloten?

0-20%	12
20-40%	3
40-60%	2
60-80%	6
80-100%	10

Zou u meer/wel aan agrarisch natuurbeheer gaan doen op uw huidige grond als u daardoor meer grond kon pachten?

<input type="checkbox"/> Ja	18
<input type="checkbox"/> Nee	9
<input type="checkbox"/> Misschien	5
<input type="checkbox"/> Geen keuze	1



Wat zijn voor u randvoorwaarden daarvoor?  
(opmerkingenveld)

- toepasbaarheid op eigen bedrijf. moet win-win opleveren met elkaar
- 6jarig contract
- geen
- Wel met plaatsingsruimte.
- voldoende eiwitrijk voer winnen voor de melkkoeien en het hangt af van de vergoedingen en of het flexibel blijft
- geen belangstelling
- Dat ik geruilde grond na de natuurbeheervoorwaarden gewoon kan gebruiken.
- rendement moet positief zijn
- Binnen 10km van huis
- pacht prijs niet te hoog en volledige bemestingsruimte van 250 kg N per ha
- natuurbeheer moet passend zijn in de bedrijfsvoering en ook de natuurdoelstellingen dienen gehaald te kunnen worden. Gelijkwaardige grond op korte afstand bedrijf.
- reële beloning /pachtprijs. moet meetellen voor de mestboekhouding
- Al onze grond die we hebben in Eemnes valt onder natuurbeheer voor de rest ligt ons bedrijf en onze grond in Flevoland. Wij zouden graag meer natuurgrond in Eemnes hebben
- Wij willen er wel vee zoogkoeien kunnen weiden uitgesteld maaibeheer is niet erg
- huiskavel vergroten
- als de pacht niet te hoog is
- te pachten land op niet meer dan 2 km afstand
- Afstand en de vergoedingen

Heeft u nu boerenlandpaden?

<input type="checkbox"/> Ja	5
<input type="checkbox"/> Nee	28

Zou u meer/wel boerenlandpaden willen openen op uw huidige grond als u daardoor meer grond kon pachten?

<input type="checkbox"/> Ja	6
<input type="checkbox"/> Nee	17
<input type="checkbox"/> Misschien	10

Wat zijn voor u randvoorwaarden daarvoor?  
(opmerkingenveld)

- ligging en voorwaarden
- Ligt aan de financiële voorwaarde
- weet ik niet
- Loslopende huisdieren en niet mee nemen van afval.
- nee nooit !!!!! ten eerste zijn er al voldoende wegen en slingerpaden en dijken die daar goed bestemd voor zijn en ten tweede zadel je de hele buurt op met een pad
- geen
- Dat ik geruilde grond gewoon kan gebruiken
- de overlast mag niet te groot zijn
- duidelijkheid over verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor "beschikkingsteller" Vergoedingstelsel voor onderhoud en opruimkosten boerenlandpad.
- als het maar goed afsluitbaar is
- huiskavel flink vergroten
- hangt af van de vergoeding
- geen paden op huiskavel

Zou u geïnteresseerd zijn in extra pachtgrond als daaraan voorwaarden worden verbonden (op de te pachten grond)? (meerdere antwoorden mogelijk)

<input type="checkbox"/> Weidevogelbeheer	27
<input type="checkbox"/> Landschapselementen	14
<input type="checkbox"/> Toegankelijkheid	7
<input type="checkbox"/> Nee	3
<input type="checkbox"/> Geen keuze	1

Wie zou volgens u de verdeling van die extra pachtgrond moeten verzorgen?

<input type="checkbox"/> Ark & Eemlandschap	21
<input type="checkbox"/> LTO	1
<input type="checkbox"/> SVGV	0
<input type="checkbox"/> Stuurgroep Nationaal Landschap	2
<input type="checkbox"/> Een nieuwe, onafhankelijke stichting	5
<input type="checkbox"/> Anders, namelijk:	1, een combi van LTO, Ark&Eem, boeren en pachters
<input type="checkbox"/> Geen keuze	3

Hoe zou de verdeling van de grond moeten gebeuren?

<input type="checkbox"/> Op basis van loting onder alle geïnteresseerde agrarische ondernemers	8
<input type="checkbox"/> Op basis van de hoogst biedende van alle geïnteresseerde agrarische ondernemers	0
<input type="checkbox"/> Op basis van loting onder geïnteresseerde SNL deelnemers	3
<input type="checkbox"/> Op basis van de hoogst biedende geïnteresseerde SNL deelnemers	0
<input type="checkbox"/> Op basis van punten: wie het meest aan SNL doet komt het eerst in aanmerking	4
<input type="checkbox"/> Op basis van punten: wie de grond het meest nodig heeft komt het eerst in aanmerking	3
<input type="checkbox"/> Op basis van afstand	5
<input type="checkbox"/> Om de beurt, op basis van de plek op de wachtlijst	3
<input type="checkbox"/> Geen mening	4
<input type="checkbox"/> Anders	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meerdere van bovenstaande punten kunnen van toepassing zijn</li> <li>- meerdere punten zoals snl deelnemer en meest nodig</li> <li>- op basis van diegene die op dat moment kan bieden wat die grond (pakket) dan nodig heeft</li> <li>- kijken welk bedrijf het meest meerwaarde heeft</li> </ul>

Welke contracttermijn heeft voor u de voorkeur voor deze pachtcontracten?

<input type="checkbox"/> Kort (1-2 jaar)	2
<input type="checkbox"/> Middenlang (3-5 jaar)	8
<input type="checkbox"/> Minimaal net zo lang als het SNL contract (6 jaar)	16
<input type="checkbox"/> Zo lang mogelijk	3
<input type="checkbox"/> Korte contracten zijn prima, zolang andere grond beschikbaar komt bij afloop.	1
<input type="checkbox"/> Geen voorkeur	2
<input type="checkbox"/> Anders:	0
<input type="checkbox"/> Geen keuze	1

Zou u zelf grond willen inbrengen om te verpachten in deze 'pool'?

<input type="checkbox"/> Nee	25
<input type="checkbox"/> Alleen kortlopende pacht	0
<input type="checkbox"/> Alleen verhuur	0
<input type="checkbox"/> Misschien	8
<input type="checkbox"/> Ja	0

Toelichting:

- ik heb al weinig grond
- Is afhankelijk van de voorwaarden
- We hebben zelf de grond hard nodig.
- ligt aan voorwaarden
- Ik heb geen eigendommen in het gebied, alleen maar pachtgrond
- heb op dit moment geen grond over.
- Wij zijn alleen geïnteresseerd in uitbreiding van grond [natuurgrond ]
- heb geen eigen grond heb alleen pacht grond
- Als ik mijn huiskavel kan vergroten ben ik bereid om grond op afstand in te brengen in de pool
- ik heb een intensief bedrijf, ik wil geen grond missen

Wat zou u de onderzoekers nog willen meegeven?  
(opmerkingenveld)

- succes
- Dat niet een boer hiervan zou profiteren, maar dat er meerdere boeren hier wat aan hebben. Eerlijke kansen voor iedereen.
- doe alleen dingen voor de weidevogels daar is draagkracht voor in dit gebied en laat de recreant maar een keer van een afstand kijken.
- succes
- Laat A & E de verdeling doen die zijn hier thuis in het gebied en hebben veel contacten met de boeren
- Zodanig verdelen aan mensen die serieus willen meewerken met agrarische natuur en voldoende gemotiveerd zijn.
- Ben niet voor allemaal stichtingen die zich met alles bemoeien. De huidige organisaties zijn meer dan voldoende.
- Kijk niet alleen naar de doelstelling op zich maar ook naar de praktische en economische haalbaarheid. Binnen agrarisch Nederland zijn we bezig met verbreding en natuur maar ik heb soms mijn twijfels over de toegevoegde waarde in economische zin. Probeer een win

situatie te creëren zodat ook de agrariërs het nut er van inzien er zelf in willen gaan investeren, dit kan alleen maar op basis van goede uitgangspunten.

- goed kijken naar wat voor bedrijf het gaat beheren of het toegevoegde waarde heeft voor de natuur
- Dat er ook veel grond in bezit is van beleggers, stichtingen en kerken die deze grond weer verhuren aan boeren. Deze partijen moet je ook benaderen anders zal er niet veel geruild kunnen worden. Ook Natuurmonumenten is een belangrijke partij.
- grond ruilen met boeren waar ook daadwerkelijke vogels zitten en ook met de boeren die er met hart en ziel voor gaan!!!

Tot slot

Dit is een ANONIEME enquête. De antwoorden zijn niet te herleiden tot personen. Mocht u geïnteresseerd zijn om mee te doen met een dergelijke verdeling van grond, wordt u verzocht zelf contact op te nemen met Ark en Eemlandschap.



# Wetenschapswinkel Wageningen UR

## Wetenschapswinkel Wageningen UR

De Wetenschapswinkel is een onderdeel van Wageningen Universiteit en Researchcentrum. Allerlei maatschappelijke organisaties, actiegroepen of verenigingen kunnen hier terecht met een vraag of probleem op het werkkterrein van Wageningen UR.

### Wetenschapswinkel Wageningen UR

Postbus 9101  
6700 HB Wageningen  
tel. (0317) 48 39 08  
e-mail: [wetenschapswinkel@wur.nl](mailto:wetenschapswinkel@wur.nl)  
[www.wetenschapswinkel.wur.nl](http://www.wetenschapswinkel.wur.nl)

25 jaar

science for society