

# **Een grondbank voor multifunctioneel agrarisch gebruik: voorstel voor 'de duinboeren' bij Tilburg**

**W.A. Rienks  
L.M. v.d. Berg**

**Alterra-rapport 055**

**Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte, Wageningen, 2000**

## REFERAAT

W.A. Rienks, L.M. v.d. Berg, 2000. *Een grondbank voor multifunctioneel agrarisch gebruik: voorstel voor 'de duinboeren' bij Tilburg*. Wageningen, Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte. Alterra-rapport 055. 32 blz.; 1 tab.; 6 ref.

In het gebied rond de Loonse en Drunense Duinen bij Tilburg wil een aantal partijen een grondbank opzetten. Aanleiding hiervoor is dat verschillende grondeigenaren grond in tijdelijk gebruik willen geven bij de agrariërs in de omgeving. Overlegplatform Duinboeren is een plaatselijke organisatie van de boeren die actief is op het gebied van plattelandsvernieuwing door boeren. Dit Overlegplatform speelt bij de grondbank een belangrijke rol. Zij bepaalt aan de hand van criteria welke boeren het meest in aanmerking komen voor het gebruik van de grond. Hiermee adviseert zij de grondeigenaren. De criteria zijn opgesteld in overleg met de streek en kunnen rekenen op een breed draagvlak. De bedoeling van de criteria is om boeren te prikkelen tot verbrede landbouw. Het gaat daarbij om onder meer natuurbeheer en het sluiten van kringlopen. Naarmate de boer hoger scoort op de criteria heeft hij een grotere kans op het verwerven van grond en krijgt hij een grotere basis onder zijn bedrijf. Hierdoor heeft de verbreding ook werkelijk kans van slagen.

Trefwoorden: Grondbank, Multifunctionele landbouw, Pacht, Agrarisch natuurbeheer, Duinboeren, Plattelandsvernieuwing

ISSN 1566-7197

Dit rapport kunt u bestellen door NLG 30,00 over te maken op banknummer 36 70 54 612 ten name van Alterra, Wageningen, onder vermelding van Alterra-Rapport 055. Dit bedrag is inclusief BTW en verzendkosten.

© 2000 Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte,  
Postbus 47, NL-6700 AA Wageningen.  
Tel.: (0317) 474700; fax: (0317) 419000; e-mail: postkamer@alterra.wag-ur.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Alterra.

Alterra aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Alterra is de fusie tussen het Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek (IBN) en het Staring Centrum, Instituut voor Onderzoek van het Landelijk Gebied (SC). De fusie is ingegaan op 1 januari 2000.

## Inhoud

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | Inleiding  | 7  |
|   | 1.1 Huidige situatie   | 7  |
| 2 | Mogelijke contractvormen voor het grondgebruik                     | 9  |
|   | 2.1 Reguliere pacht:   | 9  |
|   | 2.2 Erfpacht:  | 9  |
|   | 2.3 Gebruik om niet:   | 9  |
|   | 2.4 Inscharing vee:  | 10 |
|   | 2.5 Gewas op stam verkopen:  | 10 |
|   | 2.6 Eenmalige pacht:   | 10 |
|   | 2.7 Teeltpacht:  | 10 |
|   | 2.8 Grijze pacht/mondelinge pacht:                                 | 10 |
|   | 2.9 Natuurpacht:   | 11 |
|   | 2.10 Verpachting door publieke organisaties:                       | 11 |
|   | 2.11 Vergelijking  | 11 |
| 3 | Methoden die elders worden toegepast                               | 13 |
|   | 3.1 Beheerscoöperatie 'Wald en Finnen'                             | 13 |
|   | 3.2 Agrarische natuurvereniging 'Den Haneker':                     | 13 |
|   | 3.3 Milieucoöperatie 'De Peel'                                     | 13 |
|   | 3.4 Vliegveld Gilze-Rijen en vliegveld Deelen:                     | 14 |
| 4 | Opzet systeem  | 15 |
| 5 | Verdeelsysteem   | 17 |
|   | 5.1 Ladder voor het in aanmerking komen van grond uit de grondbank | 17 |
|   | 5.2 Porties voor uitgifte van de grond                             | 19 |
|   | 5.3 Toedeling van porties aan gegadigden                           | 19 |
|   | 5.4 Een praktische procedure                                       | 20 |
| 6 | Invulling rol van 'De Duinboeren'                                  | 21 |
| 7 | Overige aspecten   | 23 |
|   | 7.1 Financiering   | 23 |
|   | 7.2 Communicatie   | 23 |
|   | 7.3 Pachtprijzen   | 24 |
|   | 7.4 Intentieverklaring/convenant                                   | 24 |
|   | 7.5 Juridische consequentie  | 24 |
| 8 | Conclusie  | 27 |
|   | Lijst geraadpleegde literatuur                                     | 29 |

***Aanhangsel***

1 Lijst geïnterviewden

# 1 Inleiding

Het Overlegplatform Duinboeren heeft van verschillende partijen voor tijdelijk agrarisch gebruik grond 'aangeboden' gekregen – concreet gaat het om circa 200 hectare. De aanbieders zijn de gemeente Haaren en Natuurmonumenten, die de betreffende grond voor andere doeleinden in eigendom hebben, maar zelf niet als boer willen optreden. In de toekomst kunnen om dezelfde reden ook andere partijen grond inbrengen in de grondbank.

De gedachte is de grond onder te brengen bij een grondbank van waaruit de grond wordt verdeeld onder boeren in het gebied. De vraag is hoe een dergelijke grondbank kan worden opgezet. Ook moet een methode worden ontwikkeld om de grond onder de belangstellende boeren te verdelen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat de verdeling van de grond bij voorrang plaats vindt aan boeren die op hun eigen grond aantoonbaar bezig zijn met multifunctionele landbouw, waarbij extensivering een belangrijke voorwaarde kan zijn. Onder multifunctionele landbouw wordt hier verstaan dat wordt bijgedragen aan alle 6 basisbelangen die de landbouw voor de samenleving vertegenwoordigt: schoon milieu, diverse natuur & aantrekkelijk landschap, gezondheid & welzijn van mens en dier, voedselproductie, ruraal inkomen en rurale werkgelegenheid (Vereijken, 1998: 7). Door de grondbank ontstaat zo een prikkel tot 'opwaardering' van het gehele gebied.

## 1.1 Huidige situatie

Op dit moment is de grond in eigendom van de partijen Natuurmonumenten en gemeente Haaren. De gronden worden nu veelal eenmalig verpacht aan verschillende boeren. Dit leidt voor de verpachters tot veel administratieve rompslomp. Voor de boeren zit er geen lijn in. Bovendien zitten ze met de onzekerheid of ze het volgend jaar weer in aanmerking komen voor grond. Daarnaast wordt veel grond via loonwerkers in gebruik gegeven bijvoorbeeld via gewas op stam verkopen. Dit zorgt voor een extra schakel tussen boer en verpachter, hetgeen niet efficiënt is qua kosten. Ook kost dit de verpachters veel regelwerk (tijd) en mogelijk geld omdat de loonwerker betaald wordt voor zijn prestaties. Een grondbank zou dit alles beter kunnen stroomlijnen.

De gemeente Haaren is voor een aantal percelen grond in het gebied 'De Margriet' reeds begonnen met een soort grondbank. Boeren komen voor deze grond van de gemeente in aanmerking als ze bepaalde prestaties leveren. Over de aard van deze prestaties zijn de meningen nog enigszins verdeeld. Dit komt ondermeer doordat geïnteresseerde boeren pas hoeven aan te geven wat ze willen gaan doen voor milieu, natuur en landschap als ze de grond al in gebruik hebben.

De gedachte achter deze grondbank is positief voor zowel betrokken boeren als de omgeving. Immers de boeren krijgen relatief goedkope grond in gebruik maar moeten daar wel een tegenprestatie voor leveren: enerzijds door zich bij het gebruik

van de grond aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen en anderzijds door in hun gehele bedrijfsvoering aanpassingen te doen. Hiermee ontstaat een meerwaarde voor het gebied als geheel. Voor natuurorganisaties en overheden neemt de grondbank veel (regel)werk uit handen. Bovendien kunnen zij op basis van het principe 'voor wat, hoort wat' draagvlak krijgen bij de agrarische bedrijven.

## **2 Mogelijke contractvormen voor het grondgebruik**

Uit de literatuur (Rennen, 1983; De Hoog, 1996 en Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1995) blijkt dat er verschillende mogelijkheden zijn voor gebruik door agrariërs van grond die in andermans eigendom is. Deze mogelijkheden zijn hieronder vermeld en kort toegelicht:

### **2.1 Reguliere pacht:**

Een overeenkomst tussen de eigenaar en de gebruiker (pachter) van de grond. De bepalingen van de pachtwet zijn hierop van toepassing. De pachtwet biedt verregaande bescherming aan de pachter en kent veel bepalingen van dwingend recht. Dit houdt in dat contractpartijen niet vrij zijn om te bepalen wat ze overeenkomen maar dat een aantal zaken in de wet is voorgeschreven. Daarbij gaat het er onder meer om dat:

- De hoogte van de pachtprijs is gebonden aan maximumbedragen;
- Op grond van de wet de pachtovereenkomst in beginsel elke 6 jaar min of meer automatisch verlengd wordt. Dit heet continuatierecht;
- Onder bepaalde voorwaarden de pachter een ander in zijn plaats kan (laten) stellen als nieuwe pachter. Dit heet indeplaatsstelling;
- Als de verpachter de verpachte grond wil verkopen de pachter het recht van eerste koop heeft tegen de waarde in verpachte staat. Dit heet het voorkeursrecht.
- In de overeenkomst geen buitensporige verplichtingen voor de pachter mogen zijn opgenomen. In het verleden betekende dit dat verplichtingen in het kader van natuur en landschap vaak werden geschraapt.

### **2.2 Erfpacht:**

Het erfpachtrecht is een zakelijk recht, waarmee het langdurig gebruiksrecht kan worden verkregen van grond en/of gebouwen, die een ander toebehoren. Net als bij pachtovereenkomsten wordt bij erfpacht een jaarlijkse tegenprestatie betaald, hier de canon geheten. In een erfpachtovereenkomst kunnen sterke gebruiksbeperkingen worden opgenomen. Belangrijk is dat erfpachtovereenkomsten voor minimaal een periode van 25 jaar moeten zijn aangegaan. Bij overeenkomsten van kortere duur geldt de pachtwet en zal de overeenkomst als pachtovereenkomst worden behandeld.

### **2.3 Gebruik om niet:**

Deze agrarische vorm van bruikleen komt er op neer dat de grondeigenaar een ander toestemming geeft om gratis zijn grond te gebruiken voor een bepaalde tijd. Er mag dus geen sprake zijn van een tegenprestatie, noch in de vorm van geld, noch in de

vorm van verzorgings- of onderhoudswerkzaamheden. Gebeurt dit toch dan kan de pachter na verloop van tijd aanspraak maken op een pachtovereenkomst.

#### **2.4 Inscharing vee:**

Inscharingsovereenkomsten voor vee zijn overeenkomsten voor een seizoen of korter, waarbij een eigenaar van grasland tegen betaling vee toelaat op zijn perceel ter beweiding. De eigenaar van het vee heeft geen andere plicht dan het vee ter inscharing aan te bieden. De eigenaar van het grasland is daarna belast met het toezicht op het vee. Belangrijk is dat de grondeigenaar verantwoordelijk blijft voor de verzorging en het onderhoud van het land. Wanneer deze werkzaamheden aan een ander worden overgelaten, kan deze na verloop van tijd (soms al na een jaar) aanspraak maken op een pachtovereenkomst. Als de grondeigenaar de gebruikelijke werkzaamheden toch niet zelf wil uitvoeren, kan hij daarvoor speciale contracten met de ander afsluiten, waarmee de verrichte werkzaamheden afzonderlijk worden beloond, bij voorbeeld als loonwerk.

#### **2.5 Gewas op stam verkopen:**

Verkopen van gewas op stam zijn overeenkomsten van een seizoen of korter, waarbij de grondeigenaar het door hem verbouwde gewas verkoopt en de koper tevens belast wordt met het oogsten van het gewas. Voor wat betreft de zorg voor het land geldt dezelfde opmerking als vermeld bij inscharingsovereenkomsten.

#### **2.6 Eenmalige pacht:**

Dit is een nieuwe pachtvorm die geïntroduceerd is in de nieuwe pachtwet van 1995. Deze pachtvorm geldt alleen bij los land en voor een periode van maximaal 12 jaar achtereenvolgend. Na deze periode moet een andere pachtvorm worden gekozen. De overeenkomsten moeten wel direct op elkaar aansluiten. Voor deze pachtvorm geldt geen prijsstoets (dus geen maximaal pachtbedrag). Ook is het voorkeursrecht niet van toepassing. Er is geen sprake van zesjaarlijkse min of meer automatische verlenging (het continuatierecht geldt dus niet). Er is geen sprake van indeplaatsstelling.

#### **2.7 Teelpacht:**

Dit is ook een nieuwe pachtvorm uit de pachtwet van 1995. Deze geldt alleen voor speciale teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. Ook hier geldt geen prijsstoets. Het voorkeursrecht, indeplaatsstelling en het continuatierecht zijn eveneens niet van toepassing.

#### **2.8 Grijs pacht/mondelijke pacht:**

Dit is illegale landhuur, waarvan in praktijk toch veel gebruik van wordt gemaakt. Gevaar voor de eigenaar van de grond is dat de huurder aanspraak kan maken bij de



pachtkamer op een pachtcontract. Als zo'n pachtcontract inderdaad wordt vastgelegd, wordt de prijs aangepast aan de pachtnormen en is de verhuurder voor langere tijd de zeggenschap over de grond kwijt.

## **2.9 Natuurpacht:**

In 1993 zijn in de pachtwet bijzondere bepalingen opgenomen ten aanzien van het verpachten binnen 'reservaten'. In de pachtwet is dit weergegeven in paragraaf 3. Hierin is geregeld dat natuurbeschermingsorganisaties bij verpachting eisen mogen stellen aan het gebruik. Deze eisen moeten gewenst zijn in verband met bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap. In de overeenkomst moet hiervoor een vergoeding zijn geregeld voor de pachter (prijzreductie). Ten opzichte van 'gewone' pacht kunnen verdergaande beperkingen worden opgelegd aan de agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is het mogelijk voor de natuurbeschermingsorganisatie om de pacht op te zeggen aan het eind van de 6 jaars periode. Dit wordt gehonoreerd als ze een natuurdoel nastreeft waarbinnen geen agrarisch gebruik past.

## **2.10 Verpachting door publieke organisaties:**

Bijvoorbeeld waterschappen en gemeenten kunnen op gronden met een 'bestemming voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden van openbaar nut' een pachtovereenkomst aangaan met afwijkende bepalingen van de pachtwet. De overeenkomst geldt voor de overeengekomen tijd en niet per definitie voor een periode van 6 jaar. De verpachter kan aangeven in de overeenkomst dat er geen verlenging mogelijk is van de overeenkomst. Ook kan de verpachter de overeenkomst te allen tijde beëindigen als de realisatie van de bestemming dat noodzakelijk maakt; wel heeft de pachter dan recht op een schadeloosstelling.

## **2.11 Vergelijking**

Ieder van deze vormen heeft verschillende voor en nadelen in het kader van de casus Duinboeren. Uit de studie 'Samengaan van landbouw en natuurbeheer, welke contractvorm' (Rennen, 1983) blijkt dat in het verleden de door de verpachter opgelegde beperkingen aan het landbouwkundig gebruik in de vorm van bijvoorbeeld mestgift of maaidata door de grondkamer niet of slechts zeer beperkt worden geaccepteerd.. Deze situatie was van toepassing in de tijd dat de verhouding tussen landbouw en natuur nog meer gespannen was. Natuurbeherende instanties hebben jarenlang gepleit voor aanpassing van de pachtwet op dit punt (Wolff, 1986).

Navraag bij de grondkamer te Arnhem (dd. 30 december '99) en Den Haag leerde dat in huidige pachtcontracten wel mogelijkheden zijn voor gebruikbeperkingen, maar dit moet dan in de pacht prijs worden verdisconteerd. Het college van de grondkamer beslist op elke individuele situatie of zij akkoord gaan. Uitspraak van het college is bindend. Beste is om eerst een concept pachtcontract door het college te laten beoordelen. Dit is het gevolg van een aanpassing van de pachtwet per 1 januari

1993 vanwege de zogenaamde pachtbeheersovereenkomst. Deze maakt het mogelijk om reguliere pachtcontracten af te sluiten met daarin beperkingen aan het beheer van de grond. Kern hierbij is dat hiertegenover een beperking moet staan van de pachtprijs of dat de beheersvergoeding toekomt aan de pachter. Er is in dat kader discussie geweest in tijdschrift 'Agrarisch Recht' maar ook in de Tweede Kamer in verband met de zogenaamde negatieve pacht. Dit is het geval als de pachter meer beheersvergoeding krijgt dan hij pacht moet betalen. Netto heeft hij dan geen kosten om de grond in gebruik te nemen. Formeel zou er dan geen sprake zijn van pacht. In de pachtwet staat duidelijk dat de beheersovereenkomst en pachtsom gescheiden zijn. Waardoor er wel sprake is van pacht. Regels van de pachtbeheersovereenkomst zijn geregeld in artikelen 70a tot en met 70d van de pachtwet.

Conclusie is voorlopig dat binnen huidige pachtwet beperkende gebruiksvoorschriften omwille van natuur en landschap mogelijk zijn, mits pachtprijs wordt bijgesteld. De grond waarom het gaat moet in eigendom van een natuurbeschermingsinstantie zijn of er moet een natuurwetenschappelijke of landschappelijke bestemming op rusten.

Ook voor gemeenten is er de mogelijkheid binnen de pachtwet om onder het voorkeursrecht uit te komen. Dit staat beschreven in artikelen 62 tot en met 64 van de pachtwet. Gemeenten kunnen pacht opzeggen als ze ter plaatse in het bestemmingsplan opnemen dat er een ander gebruik dan landbouwkundig gebruik zal moeten worden gerealiseerd.

In nieuwe pachtwet van 31 oktober 1995 zijn twee nieuwe vormen van pacht geïntroduceerd teeltpacht en eenmalige pacht. De eenmalige pacht zou goed ingezet kunnen worden voor combinatie natuurbeheer/landschapsbeheer en landbouw. Er lijkt een grote mate van vrijheid te zijn tussen pachter en verpachter. Zo is er geen prijstoets. De enige vraag die nog rest is: 'hoe zit het met eenmalige pacht met beperkingen aan het landbouwkundig gebruik'. Navraag hierover bij de grondkamer in Den Haag leerde dat hier geen duidelijke richtlijnen over zijn. Beperkingen ten aanzien van landbouwkundig gebruik moeten in haar algemeenheid worden verdisconteerd in de pachtprijs. Bij eenmalige pacht vindt geen toetsing van de pachtprijs plaats. Pachter en verpachter zijn vrij om af te spreken wat ze willen. Voor zover bekend zijn er geen contracten niet goedgekeurd omdat de gebruiksvoorwaarden voor natuur en landschap te ver gingen. Echter per geval wordt hierover binnenskamers (= binnen de grondkamer) beslist.

### **3 Methoden die elders worden toegepast**

Op een aantal plaatsen is mogelijk sprake van een enigszins vergelijkbare situatie als bij de Duinboeren. Met mensen die daarbij betrokken zijn is een aantal gesprekken gevoerd om een idee te krijgen van de mogelijkheden voor het opzetten van een groundbank. Hieronder zijn de uitkomsten beknopt weergegeven.

#### **3.1 Beheerscoöperatie ‘Wald en Finnen’**

Gesprek met voorzitter Douwe Hoogland. ‘Wald en Finnen’ is een beheers coöperatie in gemeente Tietjerksteradeel in Friesland. De coöperatie pacht grond van natuurorganisaties en verpacht deze grond met toestemming van de verpachters onder aan haar leden. Zowel de pacht van natuurorganisaties als de onderverpachting gaat via eenmalige pacht. De beheerscoöperatie streeft wel naar langere pacht in verband met onder meer mestproductierechten. De verpachters willen echter flexibel blijven en tot op heden willen zij alleen maar eenmalig verpachten. Naast het onderverpachten voert de coöperatie zelf werkzaamheden uit op de gronden zoals jaarlijks sloten schonen en bemesten. De verdeling van de grond vindt plaats op basis van de afstand tot de bedrijfsgebouwen. Ook wordt rekening gehouden met de volwaardigheid van de agrarische bedrijven (80 standaardbedrijfseenheden). Wanneer pachters hun verplichtingen niet nakomen wordt een financiële sanctie opgelegd. Boeren kunnen ieder jaar inschrijven op percelen. De voorkeur gaat uit naar boeren die vorig jaar ook hetzelfde perceel hebben gebruikt. De beheers coöperatie rekent een bedrag van 75 gulden per hectare voor de overheadkosten. In 1996 is de beheerscoöperatie gestart met circa 200 hectare graslandreservaat. Dit wordt in ‘porties’ van 3 tot 6 hectare verdeeld aan de leden.

#### **3.2 Agrarische natuurvereniging ‘Den Haneker’:**

Gesprek met natuur coördinator Maurice Kruk. Den Haneker coördineert geen agrarisch gebruik van grond door agrariërs die in eigendom is van natuurorganisaties. Wel worden in haar werkgebied door agrariërs landschapselementen onderhouden die in bezit zijn van natuurorganisaties. De boeren ontvangen hiervoor een vergoeding omdat de kosten van dit beheer groter zijn dan de agrarische opbrengsten. Het gaat daarbij om onderhoudscontracten. Ook is er een zogenaamde ‘grondpotcommissie’. Hierin zijn de provincie Zuid Holland, de natuurorganisaties en ‘Den Haneker’ vertegenwoordigd. De bedoeling van de commissie is uitrust van vrijkomende gronden in gezamenlijk overleg plaats te laten vinden.

#### **3.3 Milieucoöperatie ‘De Peel’**

Gesprek met Michel van Roosmalen, opzichter staatsbosbeheer (SBB) van beheerseenheid Mariapeel. In gebied van milieucoöperatie ‘De Peel’ worden gronden

van SBB via eenmalige pacht verpacht aan boeren uit de omgeving. De eenmalige pachtcontracten worden afgesloten voor een periode van 3 jaar. Aan het begin van ieder jaar bepaalt SBB welke gronden in aanmerking komen voor verpachting. Per perceel wordt een pachtcontract gemaakt met daarin de voorwaarden die SBB stelt vanuit haar natuurdoelstellingen aan het agrarisch gebruik. Vervolgens worden de contracten doorgespeeld naar de milieucoöperatie 'De Peel' die onder haar leden geschikte kandidaten moet vinden. De regels die hierbij worden gehanteerd zijn ten eerste dat de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de pachtgrond zo kort mogelijk moet zijn en ten tweede dat de pachter zijn inkomen in hoofdzaak moet genereren uit het agrarisch bedrijf. De verdeling is in de praktijk vaak moeizaam omdat er meerdere gegadigden zijn voor een beperkte hoeveelheid grond. Van Roosmalen wil eigenlijk ook toe naar meerdere criteria bij de toewijzing op het gebied van natuur en landschap. Hij denkt daarbij ook aan criteria op het gebied van dierwelzijn en milieuvergunningen die op orde zijn. De constructie met milieucoöperatie 'De Peel' loopt nu circa 5 jaar. De milieucoöperatie krijgt voor haar bemiddeling 200 gulden per afgesloten pachtcontract. De ervaring van de afgelopen 5 jaar is dat er nog veel verschil is tussen de interpretatie vanuit de boer en de interpretatie vanuit SBB over de invulling van de beheersbepalingen. Landbouw en natuur groeien minder snel naar elkaar toe dan vooraf was verwacht. Als wordt geconstateerd dat de pachter zich niet aan de beheersbepalingen houdt dan is het na afloop van de pachtperiode 'einde oefening'. De pachter komt dan in de toekomst niet meer in aanmerking voor grond van SBB. Belangrijk punt is ook dat SBB streeft naar een beperkt aantal pachters. Zij wil liever 10 boeren met elk 100 hectare dan 100 boeren met elk 10 hectare. Dit om de zaak overzichtelijk te houden.

### **3.4 Vliegveld Gilze-Rijen en vliegveld Deelen:**

Gesprek met medewerkers van de dienst gebouwen, wegen en terreinen (DGW&T) van het Ministerie van Defensie. De heer Fleskens van (DGW&T te Breda) geeft aan dat in Brabant de militaire terreinen alle volledig in eigen beheer zijn. Het gras op de terreinen wordt via een aannemer verwijderd. Verschillende aannemers in de omgeving kunnen hiervoor inschrijven. Het kost de DGW&T dus geld in plaats van dat het geld oplevert. Dit komt doordat het gras vaak binnen 24 uur van het terrein moet zijn. Het gewas heeft daardoor niet of nauwelijks waarde. De heer van Bourgonje van DGW&T te Apeldoorn geeft aan dat op het terrein van vliegveld Deelen wel boeren worden ingezet bij het beheer. Voor een deel zijn pachtcontracten gesloten op basis van eenmalige pacht. Deze worden tot op heden ieder jaar aan dezelfde boeren in de omgeving uitgegeven. Daarnaast is voor een deel van de terreinen (180 ha.) waar oefeningen worden gehouden een onderhoudsovereenkomst gesloten met een agrariër. Deze agrariër mag/moet gras maaien als defensie dat aangeeft. De kosten zijn voor de agrariër hoger dan de opbrengsten. De boer wordt door defensie dan ook betaald om het gras er af te halen.

## 4 Opzet systeem

Uit de gesprekken met de betrokkenen kan worden geconcludeerd dat alle partijen streven naar een werkbaar en duidelijk systeem. Men wil af van de losse benadering via 'inscharing', 'gewas op stam verkopen' en 'mondelinge pacht' die nu worden toegepast. Teeltpacht is niet toepasbaar omdat de ingebrachte gronden niet of nauwelijks zullen worden gebruikt voor vruchtwisselingsgewassen. Ook het 'gebruik om niet' doet geen recht aan de inbreng van de eigenaren die daarvoor een tegenprestatie willen; de beheersbependingen zijn niet zodanig dat gebruik om niet of zelfs een onderhoudsvergoeding aan de agrariërs wordt overwogen. Reguliere pacht en erfpacht zijn vanuit de eigenaren bekeken ook ongewenst. Immers zij willen flexibel met hun grond kunnen omgaan, om andere doelstellingen (woningbouw, natuurontwikkeling) die zij op langere termijn met de grond hebben snel te kunnen realiseren. Bij erfpacht zitten zij voor een periode van minimaal 25 jaar vast aan de gebruiker van de grond. Bij reguliere pacht kunnen gebruikers niet van de grond 'af worden gezet' vanwege het continuatierecht. In de pachtwet zijn wel specifieke mogelijkheden opgenomen voor verpachting door natuurbeschermingsorganisaties en verpachting door overheden. Deze zijn echter zeer specifiek. Dit zou ten koste gaan van de eenduidigheid van de juridische vorm in de grondbank.

Op basis van bovenstaande luidt de conclusie dat eigenlijk alleen eenmalige pacht een optie is. Hierbij houdt de verpachter flexibiliteit om de doelen die zij op langere termijn met de grond heeft (stadsontwikkeling, natuurontwikkeling) te realiseren. Ook in de reeds bestaande constructies wordt vaak gewerkt met eenmalige pacht. Door de eenmalige pacht voor langere perioden aan te gaan of door boeren een reëel uitzicht te bieden op continuatie biedt grond in eenmalige pacht een goede aanvulling op de basis onder het boerenbedrijf. Dit biedt voldoende zekerheid om belangrijke stappen te zetten in de richting van een meer extensieve en/of multifunctionele bedrijfsvoering.

De eenmalige pacht mag worden toegepast op 'los land' en moet worden afgesloten voor een periode van minimaal 1 jaar en 1 dag. De pachtvorm mag hoogstens 12 jaar achtereen worden toegepast. Na twaalf jaar moet er dus voor een andere oplossing gekozen worden! Een belangrijke voorwaarde is dat tussen de verschillende eenmalige pachtperioden geen tijdsperiode zonder pachtcontract mag vallen.

Voor de opzet van de grondbank op basis van eenmalige pacht kan men denken aan grofweg twee opties. Deze zijn hieronder schematisch weergegeven:

*Twee opties voor grondbank:*

**1. eigenaar → duinboeren → individuele boeren**

De eigenaar verpacht de grond eenmalig aan Overlegplatform Duinboeren. Overlegplatform verdeelt de grond en verpacht deze ook weer via eenmalige pacht onder aan individuele boeren.

(?duinboeren?)

**2. eigenaar → individuele boeren**

De eigenaar verpacht de grond via eenmalige pachtcontracten direct aan de individuele boeren. Overlegplatform Duinboeren is voor de eigenaren bindend adviseur bij de verdeling van de grond.

Natuurmonumenten heeft een voorkeur voor optie 2. Ook uit andere gesprekken blijkt een voorkeur voor deze optie. Bij verdere beschrijving is daarom optie 2 gehanteerd.

## 5 Verdeelsysteem

Bij een eerlijke verdeling van de beschikbare grond zijn drie zaken aan de orde, die achtereenvolgens worden behandeld: hoe wordt bepaald welke boeren voor grond van de grondbank (meer of minder) in aanmerking komen; in wat voor 'porties' wordt de beschikbare grond verdeeld; en hoe wordt deze grond verdeeld over degenen die in aanmerking komen?

### 5.1 Ladder voor het in aanmerking komen van grond uit de grondbank

Uitgangspunt is dat boeren om in aanmerking te komen voor grond van de grondbank bepaalde stappen op hun eigen bedrijf moeten zetten in de richting van multifunctionele landbouw. Door middel van de grondbank worden dan prikkels uitgedeeld aan boeren om milieu-, natuur-, recreatievriendelijker te boeren. Hiermee ontstaat een meerwaarde voor het gehele gebied. Het gebied wordt aantrekkelijker voor de bewoners, de natuur en de recreant.

Voor de verdeling moeten heldere criteria worden opgesteld die duidelijk meetbaar zijn en voldoende onderscheidend vermogen hebben. Waarschijnlijk zullen er meer boeren intekenen voor grond dan dat er grond beschikbaar is. Hierdoor ontstaat een spanningsveld, waarbij het van groot belang is dat de criteria duidelijk meetbaar en toetsbaar zijn en een breed draagvlak hebben.

Boeren kunnen punten scoren als ze aan bepaalde criteria voldoen. Voor elk punt gaan ze een traptree omhoog op een ladder. Grond wordt toegewezen aan die boeren die het hoogst op de ladder staan; dus die het meest hebben geïnvesteerd in maatschappelijk gewenst boeren.

Bij de criteria geldt als uitgangspunt dat ze niet alleen concreet moeten zijn te maken maar ook voldoende onderscheidend. Op basis van interviews met een aantal betrokkenen is een lijst met criteria opgesteld. Na een rondetafelgesprek met hen is die op een paar punten bijgesteld en ziet hij er als volgt uit:

Tabel 1: Criteria en weging voor kans op toedeling grond uit Grondbank, op grond van interview-ronde met betrokkenen

| Criterion:  | 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 verbindingszone (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 verbindingszone 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 meitelling.  | 1 punt         |
| Het produkt dat van de grond komt past binnen de bedrijfsvoering van het bedrijf  | Voorkomen 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         |



Op basis van de criteria zijn maximaal 10 punten te verzamelen. De toedeling van de grond vindt eerst plaats aan mensen met het hoogste aantal punten – dus mensen boven aan de trap. Steeds wordt een traptree lager gezet totdat de grond op is. Geopperd is om aan aantal van deze criteria als harde voorwaarden vooraf te formuleren, waardoor bijvoorbeeld alleen boeren met tenminste 80 sbe kunnen meedingen. Hiervan is in eerste instantie afgezien om een zo breed mogelijk beeld te krijgen van de vraag naar dit soort grond en dus niet bij voorbaat mensen uit te sluiten die goed in staat en bereid zijn om mee te werken aan het doel van deze grondbank. Zodra in de praktijk blijkt dat gegadigden die aan bepaalde criteria niet voldoen geen enkele kans maken omdat ze die niet voldoende op andere criteria kunnen compenseren, dan kan alsnog tot zulke voorwaarden vooraf worden overgegaan.

## **5.2 Porties voor uitgifte van de grond**

De grond moet worden verdeeld in porties van 3 tot 5 ha, aansluitend bij de perceelsgrenzen. Deze grond moet aflopend qua grootte worden toegewezen in de volgorde van rangschikking. Bij de toewijzing moet tevens rekening worden gehouden met:

- afstand (boer moet eventueel voorkeursregio opgeven),
- grond die het voorgaande jaar aan dezelfde boer was toebedeeld. Als de boer opnieuw in aanmerking komt dan moet hij in principe dezelfde grond weer toegewezen krijgen,
- kwaliteitsverschillen tussen percelen.

Bij 200 hectare grond in de grondbank en een gemiddelde portie van 4 hectare komen dus 50 bedrijven in aanmerking voor grond.

## **5.3 Toedeling van porties aan gegadigden**

Het principe van de trap werkt prikkelend voor de boer. Hij kan zien aan welke criteria hij moet voldoen om een trapje hoger op de ladder te komen. Als hij opklimt maakt hij meer kans op grond en zeker op een van de meer gewilde kavels. Van dit systeem gaat een prikkel uit naar multifunctioneel produceren.

Als bedrijven hetzelfde aantal punten hebben dan moet de grond via loting worden verdeeld over alle bedrijven die dat aantal punten hebben.

Voor de toewijzing van de grond zijn er verschillende opties (zie tekstbox).

Drie opties voor toedeling

- **Absolute toewijzing:** De porties grond worden eerst toegewezen aan de agrariër met de meeste punten vervolgens aan de tweede etc. totdat de grond op is. Bij porties van gemiddeld 4 hectare en een totaal van 200 hectare komen dus de 50 hoogst scorende bedrijven in aanmerking.
- **Gewogen loting:** De grond wordt verdeeld op basis van gewogen loting. Het principe daarbij is dat een agrariër met 10 punten 2x zoveel kans heeft op de grond als een agrariër met 5 punten en 5 maal zoveel kans als een agrariër met 2 punten. Het voordeel van dit systeem is dat alle boeren in principe nog een kans maken op de grond. Nadeel is dat ook boeren die 'hun nek uitsteken' door veel te investeren in verbrede bedrijfsvoering toch nog buiten de boot kunnen vallen. Dit is onwenselijk. Daarom is hier ook een tussenvorm tussen gewogen loting en absolute toewijzing uitgewerkt.
- **'Tussenvorm':** De (bijvoorbeeld) 25 bedrijven met het hoogste aantal punten komen zonder meer in aanmerking voor de grond. Bedrijven die lager scoren dan een bepaald puntenaantal (bijvoorbeeld lager dan 4 punten) vallen zonder meer af. De bedrijven die overblijven worden op basis van gewogen loting gerangschikt en de grond wordt tussen hen verdeeld.

Van deze opties geniet de laatste de voorkeur bij betrokkenen.

## 5.4 Een praktische procedure

Praktisch gezien loopt de procedure als volgt. Boerenbedrijven in het werkgebied van De Duinboeren krijgen ruim voor het groeiseizoen een formulier thuis dat ze voor een bepaalde datum moeten inleveren als ze voor deze grond in aanmerking willen komen. Een kaart is bijgevoegd met de ligging van de percelen of 'porties' die beschikbaar zijn en per gebied is de pacht prijs met de bijbehorende gebruiksvoorwaarden van de grond vermeld. De gebruiksvoorwaarden en pacht prijs kunnen per gebied verschillend zijn. Op het aanvraagformulier staan de criteria vermeld. De boer geeft voor het gebied waarin hij geïnteresseerd is per criterium aan of hij daar wel of niet aan voldoet. Voor sommige criteria moet hij hiervoor bewijsstukken meesturen. Op basis van de formulieren wordt bepaald hoeveel punten iedere afzonderlijke boer heeft. Ook is bekend hoeveel 'porties' grond te verdelen zijn.

In eerste instantie moet ieder jaar de bovenstaande verdelingsprocedure worden doorlopen. Als het systeem na een paar jaar zijn werking heeft bewezen en de kinderziektes er uit zijn gehaald, kan naar langere pachtduur worden overgeschakeld. Bijvoorbeeld een periode van 3 jaar. Dit houdt in dat er minder administratieve rompslomp is en dat de bedrijven meer zicht op continuïteit hebben.

Ook kunnen specifieke prikkels worden ingebouwd afhankelijk van de actualiteit. Bijvoorbeeld boeren die invulling geven aan realisatie van EHS of verbindingzones op eigen grond bijvoorbeeld 5 jaar lang een extra aantal punten geven. De lijst van criteria kan van jaar tot jaar aan de actualiteit worden aangepast.

## **6 Invulling rol van ‘De Duinboeren’**

Voor de verdeling van de grond uit de grondbank is het voorstel een onafhankelijke commissie binnen Overlegplatform Duinboeren verantwoordelijk te maken. Deze commissie bestaat uit 3 of 5 personen. Een van deze personen is een onafhankelijk voorzitter de andere leden zijn vertegenwoordigers vanuit de boeren en vertegenwoordigers vanuit de grondeigenaren. De voorzitter moet voldoende tijd hebben en een goed streekkenner zijn die vooral ook de agrarische bedrijven kent. De commissie is verantwoordelijk voor de bank. Dit houdt in dat zij de verdeling van de grond uitvoert op basis van de vastgestelde systematiek van paragraaf 5. Zij beslissen en controleren in twijfelgevallen. Ook voorstellen tot verandering van de opzet van de grondbank en de verdelingssystematiek worden door de commissie vastgesteld. De commissieleden doen dit na ruggespraak met hun achterban. De dagelijkse werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het opstellen, verzenden en controleren van de formulieren wordt uitgevoerd door een medewerker van De Duinboeren. Deze is secretaris van de commissie.

De commissie is ook beslisorgaan bij toepassen van sancties. Er zijn twee verschillende overtredingen mogelijk. In het eerste geval houdt de pachter zich niet aan de voorwaarden die de eigenaar aan de grond heeft gesteld. De tweede mogelijkheid is dat pachter aangeeft bepaalde ‘trappen’ op zijn bedrijf in te vullen terwijl later blijkt dat hij zich daaraan niet houdt of heeft gehouden. Voor beide ‘overtredingen’ kunnen sancties als financiële vergoeding of uitsluiting voor aantal jaren worden opgenomen. De voorkeur gaat uit naar de sanctie ‘uitsluiting’ omdat daarmee een duidelijk signaal wordt gegeven. De commissie moet om willekeur te voorkomen de regels streng handhaven en alleen als er een goede aanleiding is daarvan afwijken. Er moeten geen gedoogsituaties worden gecreëerd.

De controle op naleving van de pachtvoorwaarden kan worden uitgevoerd door de grondeigenaar. Natuurmonumenten is hier voorstander van omdat zij toch al veel zelf in het gebied zitten. Ook zou ‘De duinboeren’ de controle op zich kunnen nemen. Hierover moet nog gesproken worden met verschillende partijen.



## **7 Overige aspecten**

### **7.1 Financiering**

Voor de verdeling van de grond zou Overlegplatform Duinboeren een vergoeding moeten krijgen per hectare. Bij 'Wald en Finnen' gaat het om een vergoeding van maximaal 75 gulden per hectare en in De Peel van 200 gulden per contract. De bedoeling van deze vergoeding is dat kostendekkend gewerkt wordt. Er mag geen sprake zijn van winstoogmerk. Wel moet continuatie van de grondbank goed mogelijk zijn.

De kosten van de commissie bestaan uit de volgende punten:

- Opstellen van het formulier, een informatiebrief en het bijvoegen van kaartmateriaal;
- Versturen van deze informatie aan alle boeren in de omgeving en eventueel aankondiging in een huis-aan-huis blad;
- Beoordeling van de binnengekomen aanvragen + maken van een rangschikking;
- Invullen van de standaard pachtcontracten;
- Vergaderkosten van de commissie;
- P.R richting grondeigenaren en boeren, met name over doelstellingen en bewaking ervan;
- Coördinatie met grondeigenaren;

Duidelijk is dat de werkzaamheden van de grondbank van De Duinboeren verder gaan dan de werkzaamheden die bij 'Wald en Finnen' en 'De Peel' moeten worden uitgevoerd. Immers de criterialijst is aanzienlijk gedetailleerder. Hiervoor zullen ook meer uren moeten worden gereserveerd. Een bedrag tussen 100 en 200 gulden per hectare zou als richtbedrag kunnen gelden. Afgezien van die van werkzaamheden die de eigenaar anders zelf had moeten verrichten zullen deze kosten doorberekend worden in de pachtprijs.

### **7.2 Communicatie**

Bij het opzetten van de grondbank is communicatie over de spelregels van zeer groot belang. Aan de boeren in de omgeving moet worden duidelijk gemaakt dat:

- Bij overtreding van de gebruiksvoorwaarden van het pachtcontract 'levenslange uitsluiting' van de grondbank voor die persoon geldt.
- Er zijn geen garanties ten aanzien van de continuïteit. De enige manier waarmee je als boer kunt zorgen dat je volgend jaar weer in aanmerking voor grond komt is te zorgen dat je ook dan weer hoog op de ladder komt te staan.
- Sommige grond heeft op vrij korte termijn (2 jaar) al een andere bestemming. Bijvoorbeeld natuurontwikkeling in het Hengstven. Deze grond zal dan uit de grondbank worden gehaald.
- De commissie beslist in twijfelgevallen. Hiertegen is geen beroep mogelijk.

### **7.3 Pachtprijzen**

De pachtprijzen van de verschillende aanbieders moeten in verhouding staan tot de beheersvoorwaarden die voor de grond gelden. Als dit ver uiteenloopt moet dit duidelijk gecommuniceerd worden en kan misschien per gebied worden ingeschreven. Bijvoorbeeld gebied 'stadsrand' waar reguliere landbouw mag worden bedreven met hoge pachtprijs en gebied 'biologische teelt rond natuur' waar allerlei voorwaarden aan het gebruik van de grond worden gesteld. Voorkomen moet worden dat boeren die alleen geïnteresseerd zijn in reguliere landbouwgrond grond krijgen toegewezen met beperkingen. Als gebieden uiteenlopen dan moeten agrariërs bij inschrijving kunnen aangeven welke grond hun voorkeur heeft en of ze überhaupt grond toebedeeld willen hebben waarop strengere gebruiksbepalingen van toepassing zijn.

### **7.4 Intentieverklaring/convenant**

De grondbank is gestoeld op eenmalige pachtcontracten tussen partijen. Richting de agrariërs is het van belang dat er zicht is op continuïteit. In een convenant zouden de betrokken partijen – in eerste instantie De Duinboeren, Natuurmonumenten en de gemeente Haaren - moeten vastleggen dat ze achter de beschreven opzet van de grondbank staan en dat ze voor een periode van (bijvoorbeeld) 3 jaar volgens de gestelde systematiek werken. Na deze periode volgt dan een evaluatiemoment waarbij wordt besloten of wordt doorgegaan en zo ja of de spelregels moeten worden aangepast. In de grondbank moet ook de rol van de commissie onder de vlag van Overlegplatform Duinboeren door alle betrokken partijen worden onderschreven. Ook moet worden geregeld welk bedrag per hectare door de verpachter moet worden afgedragen om de commissie haar werk te laten doen.

### **7.5 Juridische consequentie**

In de pachtwet is aangegeven dat via pachtcontracten geen structuurbeleid gevoerd mag worden. De gehanteerde criteria voor de grondbank zouden als zodanig kunnen worden uitgelegd. Immers door de criteria worden bijvoorbeeld biologische boeren of boeren met meer dan 80 sbe 'bevoordeeld'. Door dit vast te leggen op papier staan deze criteria dan wel niet in de pachtcontracten zelf maar zijn wel mede bepalend wie de grond krijgt toebedeeld op het moment van aangaan van de contracten. De grondbank kan hiermee zo worden uitgelegd dat publiekrechtelijke doelen worden nagestreefd via pachtcontracten. Hiertegen spreekt echter dat de criteria breed worden gedragen door de verschillende partijen in de streek en met name ook door de agrarische sector. Het enige alternatief is geen criteria op te schrijven; echter dan ondergraaf je de basis van de opzet van de grondbank.

In het verlengde hiervan speelt voor de overheden die grond inbrengen in de grondbank dat ze een publiekrechtelijk orgaan zijn. Het gelijkheidsbeginsel is voor overheden een belangrijk beginsel. De gehanteerde criteria zou een rechter als

ongelijke behandeling voor de verschillende partijen kunnen uitleggen. Op deze beide punten is geen jurisprudentie beschikbaar volgens de heer Bruil van de Stichting Agrarisch Recht.

In de huidige praktijk is ook sprake van criteria of subjectiviteit bij het toewijzen van grond door verpachters aan boeren. De toewijzing vindt plaats op basis van criteria 'in het hoofd' van de verpachters. Groot voordeel van de grondbank is dat de criteria objectief vastliggen en dat alle boeren in het duinboerengebied in aanmerking komen voor grond. De boeren weten waar ze aan toe zijn. In die zin is het een rechtvaardiger systeem dan de huidige 'ondoorzichtige' situatie. Het is niet voor niets dat Overlegplatform Duinboeren de discussie over een grondbank heeft opgestart. Ook in de andere gebieden waar 'grondbankconstructies' worden gehanteerd, worden criteria bij toewijzing van de grond gebruikt.





## 8 Conclusie

Op basis van eenmalige pacht bestaat een goede mogelijkheid om te komen tot een flexibele multifunctionele grondbank. Voor de betrokkenen ontstaat een helder systeem. De contracten worden direct tussen boer en grondeigenaar afgesloten. Het Overlegplatform Duinboeren geeft bindend advies bij de verdeling van de grond. Zij stelt dus eigenlijk de namen vast van diegenen die de grond wordt toebedeeld. Dit doet zij op basis van de criteria die hiervoor in overleg met de betrokkenen zijn opgesteld. De Duinboeren voeren dus de regie over het geheel.

De meerwaarde voor Overlegplatform Duinboeren is de zekerheid dat de grond bij de landbouw in gebruik blijft, zij het met aangepast beheer op de grond. Dit biedt De Duinboeren een actief middel om een brede basis onder het toekomstige boerenbedrijf te stimuleren.

De meerwaarde voor Natuurmonumenten en gemeenten is ten eerste draagvlak bij de doelgroep landbouw. Bovendien wordt Natuurmonumenten en gemeenten werk uit handen genomen omdat De Duinboeren de boeren zoekt. Ook kunnen gemeenten en Natuurmonumenten op relatief makkelijke wijze via 'cross compliance' doelen buiten hun grondeigendom bereiken. Daarbij gaat het vooral om realisatie van natuur en landschapsbeleidsplannen en de aanleg van recreatieve verbindingen.

De verdeling van de grond vindt bij voorkeur plaats op basis van de tussenvariant tussen 'gewogen loting' en 'absolute toewijzing'. Agrariërs die het meest hun nek uitsteken hebben zo voldoende zicht op continuïteit. Ook blijft voor andere boeren toch de mogelijkheid bestaan op toewijzing van grond.

Goede communicatie is bij de uitvoering van de grondbank zeer belangrijk. De voorgestelde opzet zal zich in praktijk moeten bewijzen, maar biedt in ieder geval een opzet die verder gaat dan initiatieven elders in den lande. Over 3 jaar moet een evaluatiemoment met de betrokken partijen plaatsvinden. Op basis van de ervaringen op dat moment en de resultaten van de eerste 3 jaar kan worden besloten of er verder moet worden gewerkt of dingen moeten veranderen en welke resultaten zijn bereikt.



## **Lijst geraadpleegde literatuur**

Heisterkamp, A.H.T. en D.W. Bruil, 1999. Tekstuitgave 99/00 Pachtwet/Wetgeving landelijk gebied. Kluwer Deventer.

Hoog, P.A. de, 1996. De pachtwet in praktijk. Vuga uitgeverij b.v. 's-Gravenhage.

Koe, J. de, 1991. Recreatief medegebruik van verpachte waterschapsterreinen. LUW, Werkgroep recreatie, doctoraalscriptie, Wageningen.

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1995. PACHT nieuwe normen, nieuwe regels. Een wegwijzer voor de praktijk.

Rennen, A..J.M., 1983. Samengaan van landbouw en natuurbeheer: welke contractvorm? Centrum voor Landbouw en Milieu, Utrecht.

Vereijken, P., 1998. Innovatieve ideeën en expertise binnen DLO. Deelrapport 1 van Programmeringsstudie multifunctionele landbouw. DLO, Wageningen.



## **Aanhangsel 1 Lijst geïnterviewden**

- Dhr. Van de Hurk – biologisch melkveehouder te Giersbergen
- Dhr. J. van Iersel – veehouder te Udenhout
- Dhr. P. van Iersel – varkenshouder te Udenhout
- Dhr. Rombouts – coordinator Duinboeren
- Dhr. Van Hal – wethouder gemeente Haaren
- Dhr. Torjuul – voorzitter natuurvereniging
- Dhr. Van Ginkel – grondzaken gemeente Tilburg
- Dhr. Querelle - natuurmonumenten
- Dhr. Van Kreij – coordinator Kavelruil en geraadpleegd bij huidige grondbank Haaren
- Dhr. Hoogland – voorzitter beheerscoöperatie Wald en Finnen
- Dhr. Kruk – natuurcoördinator Den Haneker
- Dhr. Krekel – grondkamer Den Haag
- Dhr. Van Bourgonje – medewerker DGW&T Gelderland – grondzaken militaire terreinen
- Dhr. Fleskens – medewerker DGW&T Brabant – grondzaken militaire terreinen
- Dhr. Bruil – jurist bij Stichting Agrarisch Recht te Wageningen

