



Toegang tot grond

Een oriëntatie op duurzame initiatieven omtrent grondeigendom



Gerrita van Middendorp

Master's Thesis for the Spatial Planning
(Planologie) programme
Nijmegen School of Management
Radboud University

Juni 2017

Toegang tot grond

Een oriëntatie op duurzame initiatieven omtrent grondeigendom

COLOFON

Auteur

Gerrita van Middendorp
Studentnummer: 4717201
gerritavm@gmail.com

Betreft

Eindversie masterthesis

Opleiding

Radboud Universiteit Nijmegen
Faculteit der Managementwetenschappen
Master Spatial Planning
Planning, Land and Real Estate Development

Begeleiders

Prof. dr. P.M. Ache (Radboud Universiteit)
Maartje Lof (Kadaster)

Juni 2017



*De bronnen van de gebruikte afbeeldingen worden op het einde van de Bibliografie genoemd

**'Ik geloof zelfs dat als we er niet voor
zorgen dat er anders met grond wordt
omgegaan, dat de hele samenleving
verstikt'**

Jac Hielema

SAMENVATTING

De grondprijs in Nederland is door de jaren heen constant gestegen. Daarnaast is er sprake van een toenemende landconcentratie, waardoor grond steeds ontoegankelijker wordt voor mensen die er geen toegang toe hebben via bijvoorbeeld familie. Door deze ontwikkelingen staat de kwaliteit van grond onder druk, want het wordt intensief gebruikt om het geld wat er in gestopt is weer terug te verdienen. Diverse nieuwe initiatieven ontstaan als reactie op deze ontwikkelingen. Ook rondom oude vormen van grondeigendom is hier aandacht voor. Echter, een overzicht van best practices is er niet voor toekomstige ontwikkelingen. Daarom wordt in dit onderzoek een antwoord gezocht op de volgende vraag:

Welke manieren van grondeigendom zijn er in Nederland waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan, en wat zijn hiervan de succesfactoren en leerpunten?

Eerst is er met behulp van expertinterviews en de literatuur gekeken naar **de gangbare manier van grondbeheer en grondeigendom**. Hieruit komt naar voren dat in steeds sterkere mate speculanten op de grondmarkt komen, met toenemende landconcentratie als gevolg. Dit in combinatie met het financiële en fiscale stelsel in Nederland, zorgt voor een constante stijging van de grondprijs. Deze ontwikkelingen hebben een negatief effect op het duurzaam beheer van grond.

Op basis van de expertinterviews en de literatuur zijn er vier **vormen van grondeigendom waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan** naar voren gekomen. Scheiding tussen eigendom en gebruik staat centraal, want hierdoor kunnen er voorwaarden gesteld worden aan grondgebruik, kan de pachtprijs laag blijven als de grond uit de markt gehaald is, en wordt grond toegankelijker voor de juiste mensen. De vormen zijn: grond onderbrengen in een *grondbank* (grond voor specifieke agrariërs beschikbaar maken), *stichting* (rendement behalen voor een goed doel), *landschapsfonds* (in standhouden cultuur, historie en landschap) of een *coöperatie* (burgers betrekken bij voedselproductie en agrarisch natuurbeheer). Van elk van deze vier vormen zijn er in ieder geval twee casussen uitgediept. Hierbij is eerst gekeken naar **hoe en met welke intenties deze initiatieven zijn ontwikkeld en gerealiseerd**. De intenties komen overeen met het hoofddoel van de vorm. Het 'hoe' is heel verschillend. Zo zijn de casussen uit het verleden opgericht met behulp van een erfenis, door middel van collectes, door ingezameld geld van rijke fabrikanten, of is de casus een gevolg van de Gasthuizen destijds. De nieuwere initiatieven werken voornamelijk met inbreng van geld door burgers. Zo wordt er geld binnengehaald met het verkopen van aandelen, obligaties, of door het ontvangen van schenkgeld. **Leerpunten** hierbij zijn dat organisaties die bottom-up werken het beste weinig leden (die per persoon veel geld inleggen) kunnen hebben, omdat het overleggen anders erg ingewikkeld wordt. Top-down organisaties kunnen het beste zoveel mogelijk leden trekken, want zij vergroten het netwerk en brengen geld in. **Succesfactoren** die genoemd worden zijn bijvoorbeeld het evenwicht tussen zakelijk zijn en het hebben van een ideaal, de gunfactor, een onafhankelijke directeur of procesbegeleider, een focus op de lange termijn en het niet uit zijn op vermogenswinst.

Sleutelwoorden: *grondeigendom, grondprijs, speculatie, duurzaam grondbeheer*

VOORWOORD

Hoe kunnen wij andere vormen van grondeigendom inzetten om grond duurzaam te beheren? Het Kadaster – mijn stageplek tijdens het schrijven van mijn thesis – heeft dit onderwerp als maatschappelijk relevant gearceerd, waardoor ik de mogelijkheid heb gekregen bij hen dit onderzoek te doen. Pas naarmate ik mij verdiepte in dit onderwerp, werd het belang van deze vraag mij duidelijk. Daardoor werd ik steeds enthousiaster om hiermee aan de slag te gaan en om een gedegen onderzoek neer te zetten. Dit was niet zover gekomen zonder de input van de leden van de Community of Practice voor Innovatie in Grondgebruik en -eigendom, waarvoor ik hen dan ook hartelijk wil bedanken. Daarnaast wil ik ook mijn collega's van het Kadaster voor de afgelopen vier maanden bedanken, waarin zij mij op weg geholpen hebben met mijn onderzoek. Hierbij duid ik op een bijdrage in kaartmateriaal, het noemen van mogelijke casussen, het verschaffen van relevante informatie en het aandragen van contactpersonen. Daarnaast ben ik ze ook dankbaar voor de mogelijkheden die ze geboden hebben om mee te lopen met hun werkzaamheden om de praktijk van het vak zelf te ervaren.

In het bijzonder wil ik mijn dank uitspreken aan mijn stagebegeleiders. Peter Ache heeft mij vanuit de Radboud Universiteit op weg geholpen en tijdens het proces begeleid. Maartje Lof heeft vanuit het Kadaster de tijd en de wil genomen om iedere week mijn voortgang van feedback te voorzien, waarvoor hartelijk dank. Daarnaast dank ik de participanten die ik heb mogen interviewen, want zonder hen was dit onderzoek niet tot stand gekomen. Als laatste, maar zeker niet onbelangrijk, dank ik mijn familie, vriend en vrienden die mij tijdens dit proces te allen tijde ondersteund hebben.

Het afronden van mijn masterthesis betekent voor mij ook het einde van vier mooie jaren als student. Ik kijk met frisse moed de toekomst tegemoet, waarin ik mijn theoretische kennis in de praktijk hoop toe te kunnen passen.

Gerrita van Middendorp, juni 2017

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	5
VOORWOORD	7
1. INLEIDING	13
1.1 Aanleiding.....	14
1.2 Probleemstelling.....	14
1.3 Onderzoeksdoel en -relevantie	16
1.4 Leeswijzer	17
2. THEORETISCH KADER	18
2.1 De grondmarkt.....	19
2.1.1 Grondwaardemethoden.....	19
2.1.2 Eigendomsrechten	19
2.1.3 Pacht.....	20
2.2 Landproblematiek	21
2.2.1 Speculatie	21
2.2.2 Landconcentratie	24
2.3 Duurzaam grondbeheer en vormen van grondeigendom	25
2.3.1 Duurzaamheid.....	25
2.3.2 Common ground.....	26
2.3.3 Agrarisch natuurbeheer.....	27
2.3.4 Financiering	28
2.4 Operationalisatie.....	29
3. METHODOLOGIE	32
3.1 Onderzoeksmethode.....	33
3.2 Onderzoeksstrategie	33
3.3 Dataverzameling.....	34
3.4 Data-analyse.....	35
3.5 Kwaliteit.....	36

4. CASUSBESCHRIJVING	37
5. ANALYSE EMPIRIE	44
5.1 Experts.....	45
5.1.1 Algemeen	45
5.1.2 Gangbare manier en gevolgen	46
5.1.3 Ideaalbeeld en voorwaarden.....	49
5.1.4 Voorbeelden	52
5.2 Casussen	53
5.2.1 Oprichting.....	54
5.2.2 Groepsstructuur en organisatie.....	59
6. CONCLUSIE	70
6.1 Beantwoording hoofd- en deelvragen.....	71
6.1.1 De gangbare manier	71
6.1.2 Alternatieve vormen.....	72
6.1.3 Oprichting en intenties	73
6.1.4 Succesfactoren en leerpunten	76
6.2 Discussie	78
6.3 Aanbevelingen	80
BIBLIOGRAFIE	82
BIJLAGE 1 PARTICIPANTEN	86
BIJLAGE 2 DOCUMENTATIE	87
BIJLAGE 3 TOPICLISTEN	90
BIJLAGE 4 TOETSING DUURZAAMHEID	92
BIJLAGE 5 CODEBOEK	96

LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN

Figuur 1: Evolutie van de verkoopprijzen (euro per hectare) van landbouwgrond in verschillende EU-landen van 1992 tot 2007

Figuur 2: Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- en maïsland samen). 2014Q1-2016Q4 (per kwartaal)

Figuur 3: De ontwikkeling van de nominale grondprijs en netto toegevoegde waarde per ha van 1970-2012

Figuur 4: Land kwesties die elkaar versterken

Figuur 5: Conceptueel model

Figuur 6: Ligging gronden Dullertsstichting

Figuur 7: Ligging gronden Maatschappij van Welstand

Figuur 8: Ligging gronden IJssellandschap

Figuur 9: Ligging gronden Landgoed Vilsteren

Figuur 10: Ligging gronden Landschap Overijssel

Figuur 11: De mate van duurzaamheid naar vorm

Tabel 1: Aspecten die invloed hebben op het eigendom en beheer van grond

Tabel 2: Toetsingskader duurzaamheid casussen

Tabel 3: Casus naar hoofddoel

Tabel 4: Overzicht ideaalbeeld experts

Tabel 5: Middelen eerste grondaankopen

Tabel 6: Aspecten die helpen bij succes, in relatie tot de casussen

Tabel 7: Aspecten waar duidelijkheid over moet zijn, in relatie tot de casussen

Tabel 8: Vormen van grondeigendom waarbij grond op een duurzame manier wordt uitgegeven

Tabel 9: Oprichting en intenties casussen

Tabel 10: Overzicht van de succesfactoren en leerpunten van de negen casussen naar de vier vormen

Tabel 11: Aspecten die invloed hebben op het eigendom en beheer van grond in relatie tot de casussen

Tabel 12: Participanten voor expertinterviews

Tabel 13: De participanten en hun functie per casus

Tabel 14: Gebruikte documenten per casus

Tabel 15: Topiclist experts

Tabel 16: Topiclist casussen

Tabel 17: Duurzaamheidstoets grondbank/landfonds

Tabel 18: Duurzaamheidstoets stichting

Tabel 19: Duurzaamheidstoets landgoed/landschapsfonds

Tabel 20: Duurzaamheidstoets coöperatie

1. INLEIDING

Inleidend wordt er in dit hoofdstuk kennis gemaakt met het onderzoek. Allereerst komt de aanleiding van het onderzoek aan bod. Daarna wordt de probleemstelling besproken, evenals de hoofd- en deelvragen. De derde paragraaf gaat in op het doel en de relevantie van het onderzoek en de laatste paragraaf bevat een leeswijzer.

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Probleemstelling
- 1.3 Onderzoeksdoel en -relevantie
- 1.4 Leeswijzer



1.1 AANLEIDING

‘Niemand kan meer boer worden’ (de Vries, 2016), pronkte er in oktober 2016 op de voorpagina van de Metro. Een jonge boer is al gauw een paar miljoen euro kwijt aan slechts de aankoop van grond, waardoor het starten van een boerenbedrijf bijna onmogelijk is (de Vries, 2016; van Boxtel, 2013). Het in bezit hebben van grond wordt in Nederland steeds moeilijker, vooral voor starters op de agrarische markt. Door landconcentratie bezitten enkele grote investeerders de meeste grond in Nederland, waarmee ze veel geld verdienen (Ploeg et al, 2015). Daarnaast oefenen de huidige ontwikkelingen een druk uit op de kwaliteit van het buitengebied (Schuringa, 2006). Het is dan ook van belang dat de grond duurzamer wordt beheerd en gebruikt. Een alternatieve manier voor grondbeheer is het onderbrengen van grond in ‘commons’. Een definitie hiervan is gegeven door De Moore (2015, p.152, vrij vertaald): ‘Land – in veel verschillende vormen – dat gezamenlijk wordt gebruikt en beheerd’. Hierbij is het eigendom dus niet per definitie gezamenlijk, maar het gebruik en het beheer wel. In de 21^e eeuw is de aandacht voor deze manier van grondgebruik en -beheer gegroeid (de Moore, 2015; Parker & Johansson, 2011). Deze hernieuwde interesse kan gebruikt worden voor het duurzaam beheren van grond. Een voorbeeld van een zogenoemd ‘common ground’ project in Nederland is Landgoed Vilsteren, een particulier familielandgoed waarbij het maken van rendement niet centraal staat. De grond wordt gebruikt voor maatschappelijk welzijn en de intenties van de eigenaren zijn niet geld gedreven. Daarom is het mogelijk om op een duurzame manier het land te bewerken en het maatschappelijk welzijn na te streven (Landgoed Vilsteren, z.j.). Een ander voorbeeld is Binnenvelds Goed. Deze coöperatie heeft als doel om burgers mede-eigenaar van het land te laten worden, zodat zij betrokken zijn bij de voedselproductie en mee kunnen werken aan een mooi landschap (Binnenvelds Goed, z.j.). De oprukkende industrialisering en verstedelijking zorgen voor een groei van initiatieven die natuur- en landschapsbeheer ondersteunen binnen het huidige systeem (Schuringa, 2006). Ook ontstaan er nieuwe vormen van gemeenschappelijk eigendom, om jonge boeren een toekomst te bieden (van Boxtel, 2013). De hernieuwde interesse voor commons en gemeenschappelijk grondeigendom in combinatie met de huidige ontwikkelingen op de grondmarkt vormen het uitgangspunt voor dit onderzoek.

1.2 PROBLEEMSTELLING

De prijs voor landbouwgrond in Nederland is hard aan het stijgen, mede door de speculatie effecten op de grondmarkt (2.2.1 Speculatie). Deze stijging gaat harder dan de stijging van het inkomen en de inflatie, waardoor de positie van (vooral kleine) boeren is verslechterd (Farjon et al, 2013; Ciaian, Kancs & Swinnen, 2010). Op veel plekken in Nederland is de prijs van landbouwgrond twee keer zo hoog als de productie van agricultuur (Needham & Segeren, 2005). Doordat de grondprijs hoger is dan de agrarische waarde, komen bedrijven financieringsproblemen tegen (Bruil, 2014). Het is voor kleine bedrijven moeilijk om tegen deze hoge kosten producten te produceren, omdat dat vaak niet rendabel is (Luijt, 2007). In Nederland is – in vergelijking met de rest van Europa – de grondprijs extreem hoog (Ciaian et al, 2010). Landconcentratie is één van de grote aanjagers hiervan: veel land is in eigendom van enkele grote investeerders (Ploeg, Franco & Borrás, 2015) (2.2.2 Landconcentratie). Als

boeren door de landconcentratie verder af staan van de grond die ze gebruiken, is de drive om duurzame investeringen te doen minder groot (Fairbairn, 2014). Niet alleen boeren komen hierdoor onder druk te staan, ook natuurgebieden en duurzame initiatieven ervaren de effecten van de stijgende grondprijs. Door de hoge grondprijs is de druk hoog om zoveel mogelijk geld te verdienen met een stuk grond, waardoor steeds vaker niet het gebruik het hoofddoel is om grond te kopen, maar het weer doorverkopen met winst (Cotteleer et al, 2007). De kwaliteit van het buitengebied komt door deze hoge grondprijzen en de toenemende vraag naar grond in het geding (Schuringa, 2006). Daarnaast staat de financiering van de overheid voor beheer en behoud van landschappen onder druk (Vijn et al, 2015). Inspelend op deze ontwikkelingen ontstaan er initiatieven die juist duurzaam grondbeheer centraal proberen te zetten (van Boxtel, 2013). Ook zijn er voorbeelden uit het verleden die handvatten kunnen bieden voor nieuwe ontwikkelingen en duurzaam grondbeheer, toegang tot grond en het maatschappelijk welzijn als belangrijk factor zien in hun bedrijfsvoering. Echter, een overzicht van de succes- en faalfactoren is op dit moment nog niet voorhanden voor het opzetten van vergelijkbare nieuwe projecten om een toekomst te bieden aan jonge boeren en andere belanghebbenden. Hoe is de financiering geregeld? Wie wordt de officiële eigenaar? Hoe wordt het beheer geregeld? Wat is de rol van de overheid hierbij? Wie mag de winst hebben die voortkomt uit productie op de grond? Wat wordt er gedaan met waardevermeerdering van de grond? Hoe zien de contracten eruit? Is dit een juiste reactie op het fenomeen landconcentratie en de stijgende grondprijzen? En kan op deze manier de kwaliteit van de bodem verbeterd worden? Dit leidt tot de volgende hoofdvraag:

Welke manieren van grondeigendom zijn er in Nederland waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan, en wat zijn hiervan de succesfactoren en leerpunten?

De focus binnen deze hoofdvraag zal liggen op onbebouwde grond, oftewel landbouwgrond en natuurgrond. Daarnaast richt dit onderzoek specifiek op de Nederlandse context waarbij er wordt gekeken naar vormen van duurzaam grondeigendom die passen binnen de hedendaagse grondmarkt. Hiervoor is allereerst kennis nodig van de Nederlandse grondmarkt. Dit is dan ook het uitgangspunt van de eerste deelvraag, die beantwoord wordt door het koppelen van theorieën aan expertinterviews. Deelvraag twee kijkt naar vormen van grondbeheer en -eigendom waar duurzaam grondbeheer en het maatschappelijk welzijn centraal staat. Deze vraag wordt ook beantwoord door middel van theorieën in combinatie met interviews met experts. Deelvraag drie en vier hebben betrekking op de casussen die in dit onderzoek naar voren komen, waarbij de grond 'uit de markt' is gehaald. Deze casussen geven grond op een duurzame manier uit binnen de Nederlandse grondmarkt. De deelvragen zijn als volgt geformuleerd:

1. *Wat is de gangbare manier van grondeigendom, de totstandkoming van de grondprijs en grondbeheer?*
2. *Welke vormen zijn er waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan?*
3. *Hoe en met welke intenties zijn deze initiatieven ontwikkeld en gerealiseerd?*
4. *Wat zijn de succesfactoren en leerpunten van deze projecten?*

1.3 ONDERZOEKSDOEL EN –RELEVANTIE

In dit onderzoek is er naar gestreefd om handvatten te bieden bij nieuwe ontwikkelingen aangaande het eigendom en beheer van grond op een duurzame en innovatieve manier. Hierbij zal er voornamelijk gekeken worden naar onbebouwde grond, met een focus op agrarische grond. Door al bestaande projecten te inventariseren, analyseren en evalueren kan er een model worden gevormd voor toekomstige initiatieven waarbij andere – duurzame – manieren van het reguleren van grondbezit centraal staan. Kortom, het doel is om te leren van de best practices en zo tot een model te komen waarbij speculatie geen rol meer speelt bij grondbeheer en grondeigendom.

Een overzicht van de totstandkoming van de grondprijs geeft inzicht in het grondbeheer en is daarom maatschappelijk relevant. Deze basiskennis kan enerzijds gebruikt worden in onderzoeken over de ontwikkelingen en trends aangaande dit onderwerp. Anderzijds dient dit als basis voor het empirische gedeelte van dit onderzoek, waarbij het evalueren en inventariseren van nieuwe vormen van grondbeheer centraal staat. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden bij het ontwikkelen en ontstaan van nieuwe projecten waarbij de speculatie geen rol meer speelt in de grondprijs en –eigendom. Een overzicht van de succes- en faalfactoren geeft handvatten voor toekomstige ontwikkelingen met het oog op duurzaam en innovatief landgebruik waarbij grond bij wijze van ‘uit de markt’ gehaald wordt. Tegenwoordig ontwikkelen zich nieuwe projecten die grond uit de markt willen halen zoals Binnenvelds goed (Binnenvelds Goed, z.j.), Dal van de Kleine Beerze (Dal van de Kleine Beerze, z.j.) en de Meenderij (Meenderij, z.j.), die deze best practices kunnen gebruiken in het opzetten van hun initiatief. Daarnaast is er hernieuwde interesse voor common ground projecten en het collectief managen van land (de Moore, 2015; Parker & Johansson, 2011; van Boxtel, 2013). Om met deze trend mee te gaan wil dit onderzoek kennis geven over de projecten in de huidige context, en handvatten meegeven voor nieuwe ontwikkelingen. Dat hier vraag naar is, blijkt ook uit de totstandkoming van de Community of Practice (CoP) voor Innovatie in grondgebruik en –eigendom. De deelnemers van de CoP hebben als ambitie bij te dragen aan initiatieven waarbij grond uit de speculatiemarkt gehaald wordt en weer wordt geëxploiteerd of verpacht vanuit algemeen belang (CoP, 2016). De CoP voor Innovatie in grondgebruik en –eigendom is niet de enige met zorgen over de toegankelijkheid van grond voor duurzame initiatieven. Zo is er bijvoorbeeld de European Coordination Via Campesina (z.j.) die de toegankelijkheid van grond nastreven voor boeren en duurzame initiatieven. Ook zij geven aan dat land grabbing een toenemend probleem is in Europa. Kennis over nieuwe ontwikkelingen is dan ook van groot belang.

Ook vanuit een wetenschappelijk perspectief is dit onderzoek relevant. Dat er een opkomend probleem is aangaande eigendommen van grond wat zich uit in de speculatie op de grondmarkt en landconcentratie komt naar voren in het onderzoek van Ploeg et al (2015). Door de hiervoor genoemde fenomenen is de drive om duurzame investeringen te doen minder aanwezig (Fairbairn, 2014). De kwaliteit van grond staat onder druk (Schuringa, 2006). Ook de stijgende grondprijs is een gegeven waar niet omheen gedraaid kan worden. In het onderzoek van Ciaian et al (2010) blijkt dat de prijs van grond in Nederland extreem hoog is in vergelijking met andere Europese landen. Deze grondprijs stijgt veel harder dan

de stijging in opbrengsten van de grond (Farjon et al, 2013). Onderzoek naar mogelijke oplossingen en verbeteringen aangaande dit onderwerp zijn nog niet wetenschappelijk onderzocht. Veen et al (2009) bekeken enkele andere vormen van financiering waarbij er ook gekeken wordt naar het grondbeheer, maar gaven aan dat vervolgonderzoek naar de succes- en faalfactoren belangrijk is. Dit onderzoek is hierop aanvullend, en onderzoekt of grond ‘uit de markt’ halen een goede oplossing is voor het stimuleren van duurzame initiatieven die het maatschappelijk welzijn nastreven. Een overzicht van verschillende (duurzame) manieren van grondeigendom en -beheer is nog niet voorhanden. Dit onderzoek wil kennis hierover toevoegen, in het bijzonder voor de Nederlandse context.

Omdat er nog maar weinig kennis rond de vraagstelling van dit onderzoek, zal dit onderzoek explorerend van aard zijn. Explorerend onderzoek gaat vaak hand in hand met een beschrijvende vraagstelling (Boeije, 't Hart & Hox, 2009), wat hier ook het geval is. De hoofdvraag is een ‘welke’ en ‘wat’ vraag, en vraagt naar nieuwe informatie over het ontstaan en beheren van nieuwe vormen van grond. Het onderzoeksdoel en de vraagstelling zijn dus congruent.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 (Theoretisch kader) biedt een wetenschappelijk inbedding van het thema. Verschillende aspecten worden hierin behandeld, zoals de traditionele manier van grondbeheer en de vorming van grondprijzen in Nederland. Ook wordt er ingegaan op problemen op de Nederlandse grondmarkt, komen eigendomsrechten aan bod, en worden voorbeelden van duurzaam grondgebruik gegeven, zoals ‘commons’. Hoofdstuk 3 (Methodologie) behandelt de onderzoekseenheden (experts en casussen) en verklaart waarom er is gekozen voor kwalitatief onderzoek. In hoofdstuk 4 (Casusbeschrijving) worden de casussen die in dit onderzoek een rol spelen beschreven. Hoofdstuk 5 (Analyse empirie) bevat analyse, waarbij de verkregen empirie overzichtelijk wordt weergegeven. Hoofdstuk 6 (Conclusie) geeft antwoord op de hoofd- en deelvragen. De bijlagen bevatten onder meer de topiclisten die zijn gebruikt voor de interviews, het codeboek en een duurzaamheidstoets aangaande de casussen.

2. THEORETISCH KADER

Het theoretisch kader biedt een overzicht van theorieën en ideeën over het eigendom en beheer van grond. Enerzijds geeft dit hoofdstuk achtergrondinformatie over het probleem en de aanleiding van dit onderzoek, anderzijds vormt het de basis voor het empirische onderzoek. Eerst wordt er ingegaan op de grondmarkt in Nederland met aandacht voor grondeigendom en pacht. Vervolgens komt de landproblematiek in Europa en Nederland aan de orde, en de gevolgen daarvan. In de derde paragraaf wordt het duurzaam grondbeheer uitgediept met een definitie van duurzaamheid en verschillende concrete voorbeelden. De laatste paragraaf bevat een operationalisatie van de theorie wat richting geeft aan het empirische onderzoek.

- 2.1 De grondmarkt
- 2.2 Landproblematiek
- 2.3 Duurzaam grondbeheer en vormen van grondeigendom
- 2.4 Operationalisatie



2.1 DE GRONDMARKT

Door de huidige grondwaardemethode uit te diepen en kennis te verwerven over de speculatie bij grond, kan er vanuit dat perspectief gekeken worden naar eventuele veranderingen op de grondmarkt in Nederland. Eerst wordt er ingegaan op de verschillende methodes om grond te waarderen. Vervolgens wordt komt de splitsing van eigendomsrechten aan bod. Als laatste wordt er aandacht gegeven aan het Nederlandse systeem rondom het pachten van grond.

2.1.1 GRONDWAARDEMETHODEN

Het kapitalistische systeem heeft alles een prijskaartje gegeven, van het drinkwater tot open ruimte, tot ook de grond (Federici & Caffentzis, 2013). In Nederland is er sprake van een vrije afzetmarkt van grond. De verkoper en koper moeten samen tot een overeenstemming komen wat betreft de grondprijs (Ciaian et al, 2010).). Er zijn verschillende methoden om de grond te waarderen. De drie meest voorkomende waarderingsmethoden zijn de vergelijkingsmethode, de residuele grondwaarde methode en de intuïtieve methode (Santing, 2014). Bij de vergelijkingsmethode wordt er gekeken naar recente vergelijkbare kooptransacties. Door deze methode te gebruiken voor het vaststellen van de grondprijs, kan er vanuit gegaan worden dat de prijs marktconform tot stand komt. De residuele grondwaarde komt tot stand door de grondkosten, het risico en de winst van de verwachte opbrengsten na uitgifte af te trekken. Een kleine verandering in de kosten of opbrengsten kan de residuele grondwaarde sterk doen veranderen, waardoor het belangrijk is om tot een precieze schatting te komen van de kosten en opbrengsten. De intuïtieve methode dient vooral ter ondersteuning bij andere methoden. Hierbij staat het intuïtief handelen van de taxateur centraal wanneer er bijvoorbeeld een gebrek is aan vergelijkingstransacties (Santing, 2014). Bij alle drie de methoden speelt de markt een grote rol, en maakt de winst een belangrijk onderdeel uit van de tot stand te komen grondprijs. Het voortbrengend vermogen van de grond komt bij deze drie meest gebruikte methoden in Nederland niet expliciet naar voren.

2.1.2 EIGENDOMSRECHTEN

Grondeigenaren hebben het recht op een stuk grond. Hierbij kan gedacht worden aan het recht om de grond te gebruiken, om de grond te verhandelen, om de grond te verhuren en om de grond na te laten aan anderen. Dit samen wordt gezien als het eigendomsrecht. Hieronder vallen verschillende aspecten. Bijvoorbeeld het recht op de lucht boven het perceel, het recht op het water wat er op het perceel te vinden is, het recht om toegang tot het perceel te regelen, het recht om te oogsten, en het recht om het gehele perceel of delen daarvan te verkopen, te ontwikkelen of te verhuren (Jacobs, 1998). Tegenwoordig heb je als eigenaar van de grond niet meer alle eigendomsrechten. Het recht op de lucht boven je perceel is bijvoorbeeld met de opkomst van vliegverkeer allemaal in handen gekomen van de staat. Hieruit blijkt dat de samenstelling van de eigendomsrechten reageert op veranderende omstandigheden (Jacobs, 1998). Wanneer de eigendomsrechten gespreid zijn over verschillende personen, is er eigenlijk al sprake van common ground, omdat de meerdere personen rechten hebben op één stuk grond. Degenen die het juridische eigendom

over de grond hebben, staan officieel geregistreerd als eigenaar van de grond (Segeren, Needham & Groen, 2005).

In Amerika wordt de hierboven genoemde splitsing van eigendomsrechten door Niet-Gouvernementele Organisaties (NGOs) gebruikt om grond te beschermen (Korngold, 2011). Juist door beperkingen te leggen op het landgebruik, wordt het mogelijk en aantrekkelijker gemaakt dat het land duurzaam gebruikt wordt (Bastian et al, 2017). Deze NGOs, zogenoemde *land trusts*, bezitten de grond of slechts het recht om de bestemming van de grond te veranderen, en voorkomen op deze manier wijzigingen in grondgebruik. Dit kan voor eeuwig worden vastgesteld (Korngold, 2011). Door het wegnemen van dit ontwikkelrecht, daalt de grondprijs sterk, omdat het nu voor ontwikkelaars en beleggers niet meer aantrekkelijk is om deze grond te kopen. Bij het toepassen van dit concept op bouwland voor boeren, komt de mogelijkheid voor jonge boeren terug om een boerderij te starten, omdat de concurrentie met grote investeerders wegvalt. Echter, Korngold (2011) geeft aan dat dit concept niet klakkeloos moet worden overgenomen in andere landen, maar dat voor ieder land gezocht moet worden naar het beste instrument. In Amerika is bijvoorbeeld de het wantrouwen van de NGOs een barrière voor landeigenaren om mee te werken (Bastian et al, 2017). Deze manier – het splitsen van eigendomsrechten – kan echter wel worden meegenomen in het proces van het zoeken naar de juiste vorm van grondeigendom en –beheer in Nederland, waarbij duurzaamheid en collectief belang centraal staan. Een soortgelijk voorbeeld in Nederlandse context is het pachten van grond. Ook hierbij is er sprake van splitsing van eigendomsrechten. De volgende paragraaf (§2.1.3 Pacht) gaat hier verdiepend op in.

2.1.3 PACT

Naast het kopen van grond, is het veelvoorkomend dat boeren de grond die ze gebruiken pachten. Hierbij worden de eigendomsrechten gesplitst (§2.1.2 Eigendomsrechten). Bij het pachten van grond is geen startkapitaal nodig, waardoor het starten van een boerderij of een initiatief met minder kosten kan (Bruil, 2014). Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen zakelijk recht en persoonlijk recht aangaande grondeigendom. Bij zakelijk recht is de grond gebonden aan dat wat er met de grond gedaan wordt. Wie de eigenaar is, is niet belangrijk. Hieronder valt het eigendom zelf, maar ook bijvoorbeeld het opstalrecht of het erfpachtrecht. Bij erfpacht is slechts het blote eigendom van de officiële eigenaar. Alle andere rechten zijn van de erfpachter. Hierdoor staat de erfpachter sterk, en is het ook mogelijk om bijvoorbeeld een hypotheek te nemen op die grond en de grond te verhandelen. De minimale duur van een erfpachtovereenkomst is 26 jaar (Segeren et al, 2005).

Bij het persoonlijk recht hebben de desbetreffende rechten slechts betrekking op de persoon met wie de overeenkomst is aangegaan. De rechten kunnen niet verhandeld worden en bij overlijden houdt het recht op te bestaan. Hieronder vallen huurrecht en pachtrecht (Segeren et al, 2005). Reguliere pacht en liberale pacht zijn de meest voorkomende pachtvormen in Nederland. Bij reguliere pacht wordt er rekening gehouden met het voortbrengend vermogen van de grond. Op basis van de opbrengsten van het land van de afgelopen vijf jaar wordt elk jaar een maximale pachtprijs vastgesteld per deelgebied en per categorie. Deze

maximumprijs geldt alleen voor pacht van zes jaar of langer (Dienst Regelingen, 2012; Segeren et al, 2005). De pachters hebben veel rechten, waardoor de bestemming van die grond voorlopig niet zal veranderen. Dit zorgt ervoor dat de bij verkoop van deze grond (een wisseling van de eigenaar, hierbij verandert er voor de pachters niets), de grond soms zelfs wel de helft minder kost dan de reguliere marktprijs (Cotteleer et al, 2007). Bij liberale pacht zit de verpachter niet vast aan een maximale prijs of een minimale duur van de overeenkomst. De pachter heeft bij deze vorm minder rechten. Echter, wanneer het contract voor langer dan zes jaar is, toetst de Grondkamer de pachtprijs wel (Dienst Regelingen, 2012). In 2007 is de pachtconstructie in Nederland veranderd en opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De reguliere pacht is hierbij sterk gereguleerd, in tegenstelling tot de liberale pacht waarbij de markt vrij spel heeft. Dat is dan ook de reden dat wordt aangenomen dat de reguliere pacht bij geen veranderingen in de pachtwet sterk zal afnemen. De vraag naar pacht blijft echter. Doordat er een steeds hogere som geld nodig is om grond te gebruiken, wordt bij innovatie of verduurzaming van bedrijven vaak teruggegrepen op het pachten van grond. Hierbij is er een rol weggelegd voor private investeerders (Bruil, 2014). In Nederland maken grote vaak investeerders in grond vaak gebruik van de pachtconstructie. Zo heeft bijvoorbeeld a.s.r. Real Estate Investment Management 30.000ha agrarische grond in bezit in Nederland wat ze verpachten aan agrariërs (Ploeg et al, 2015; Ciaian et al, 2010). Echter, wanneer grond grootschalig wordt gezien als financiële investering, stijgen de grondprijzen (Fairbairn, 2014). Hier wordt in de volgende paragraaf dieper op ingegaan (§2.2 Landproblematiek).

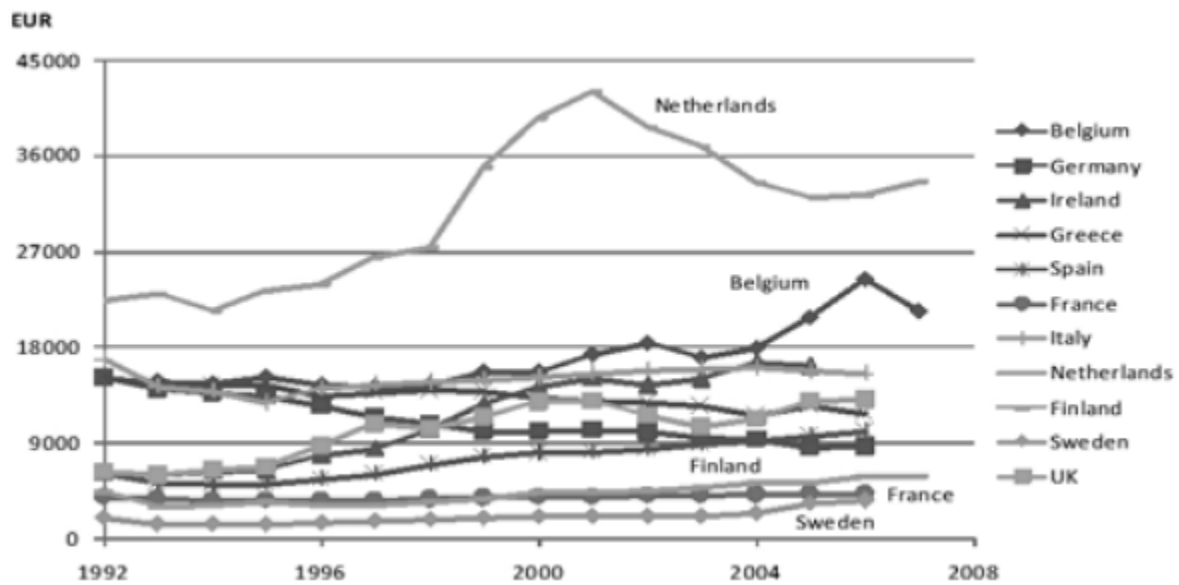
2.2 LANDPROBLEMATIEK

Problemen aangaande land worden vaak genoemd als iets wat zich voordoet in ontwikkelingslanden. Echter, Ploeg et al (2015) concluderen dat ook Europa hiermee kampt. Eerst wordt er aandacht gegeven aan speculatie met grond, en vervolgens komt landconcentratie aan bod.

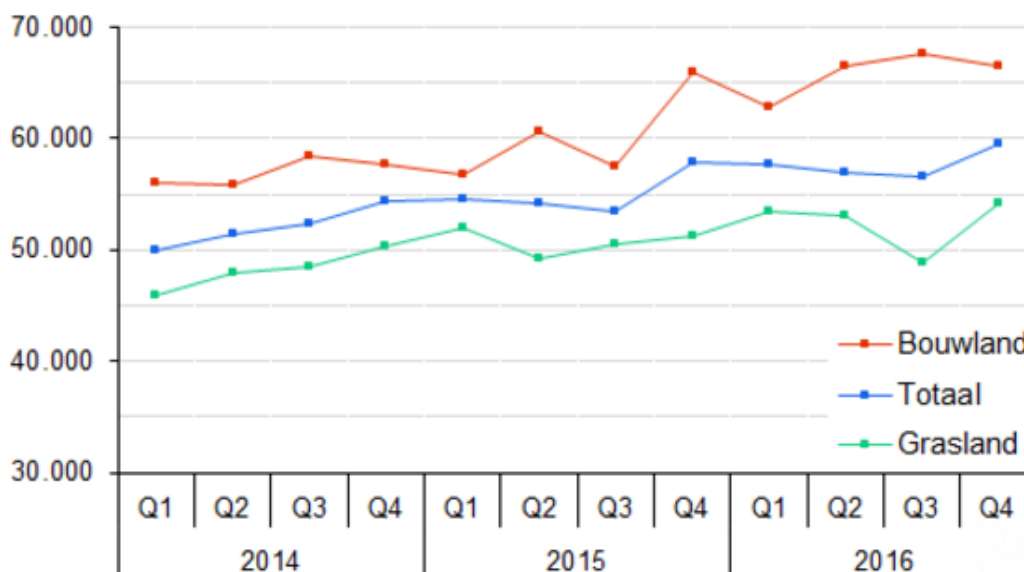
2.2.1 SPECULATIE

Een grondmarkt is een unieke markt, omdat elk stukje grond met zijn ligging en kwaliteit verschilt van andere stukken grond. Ook kan het niet geproduceerd worden, waardoor er bij schaarste druk wordt uitgeoefend op de grondprijs. De grondprijs is namelijk afhankelijk van de vraag naar en de opbrengst van de grond (de Regt, 2003). Wanneer de bestemming van agrarische grond wordt gewijzigd naar een niet-agrarische bestemming, kan de prijs wel tien tot twintig keer zo hoog worden (Ploeg et al, 2015). Speculanten maken hier gebruik van en proberen vóór deze prijsstijging de grond te kopen, en daarna te verkopen (Giezen et al, 2013; de Regt, 2003). Deze prijsstijging bij het veranderen van de bestemming van de grond, hangt als een ‘hoop waarde’ boven de agrarische grond (Needham & Segeren, 2005). Vooral bij landbouwgrond wat dicht bij stedelijk gebied gelegen is, speelt speculatie een grote, ja zelfs bepalende rol in de totstandkoming van de prijs (Cotteleer et al, 2007; Ciaian et al, 2010; Giezen et al, 2013). In Nederland zijn de grondprijzen extreem hoog in vergelijking met andere Europese landen (Figuur 1) (Ciaian et al, 2010). Inmiddels ligt de gemiddelde prijs

voor agrarische grond op ongeveer €60.000,- (eind 2016, Figuur 2) (Kadaster / RVO / Wageningen Economic Research, 2016).



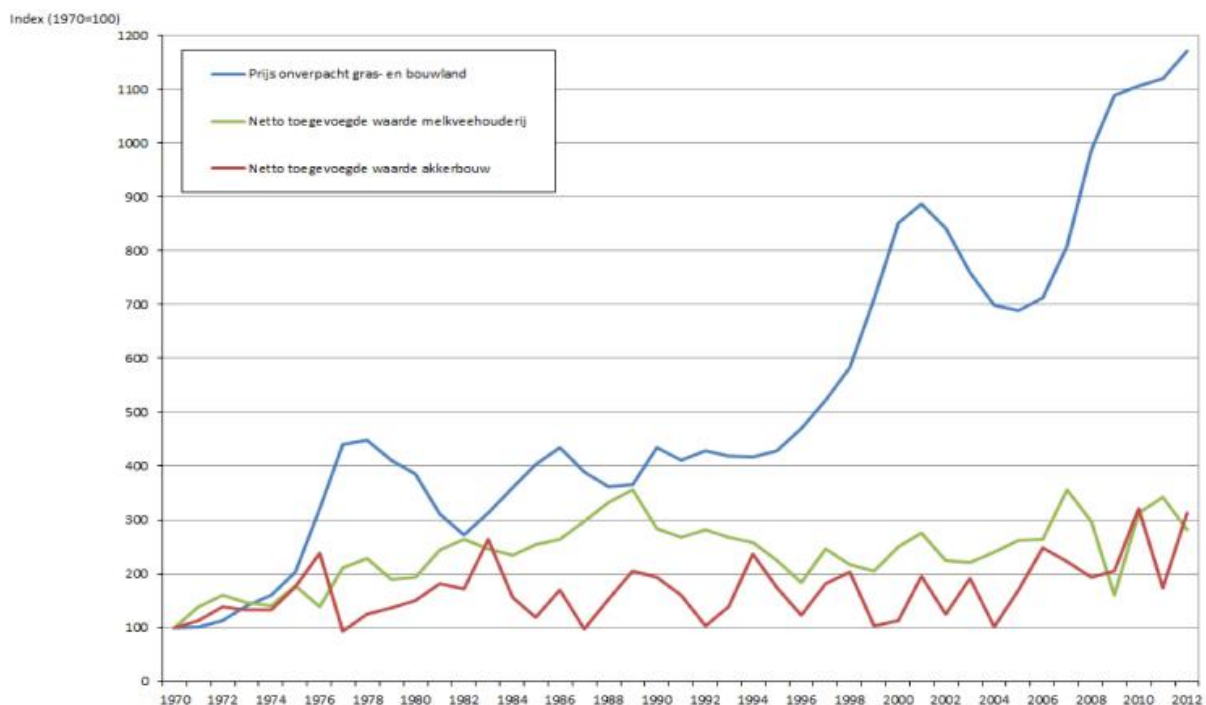
Figuur 1: Evolutie van de verkoopprijzen (euro per hectare) van landbouwgrond in verschillende EU-landen van 1992 tot 2007 (Ciaian et al, 2010, p.204)



Figuur 2: Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- en maïsland samen). 2014Q1-2016Q4 (per kwartaal) (Kadaster/RVO/Wageningen Economic Research, 2016)

Wanneer er sprake is van speculatie, betekent dat een verwachting van de stijging van de grondwaarde. Voor ontwikkelaars en investeerders wordt deze grond door de speculatie-effecten interessant, waardoor de boer niet meer de enige koper is op die grondmarkt, en de prijzen hoog kunnen oplopen (Cotteleer et al, 2007). Al vanaf 1995 is er sprake van een grondprijstijging in Nederland, waarvan dit een belangrijke oorzaak is (de Regt, 2003). Ook Ciaian et al (2010) noemen de verstedelijking als belangrijkste driver achter deze waardeverhoging van grond. Door de verwachting op een herbestemming van de grond in de

toekomst, wordt de grond aantrekkelijk en dus duurder (de Regt, 2003). Private investeerders zoeken continu naar de beste momenten om in grond te investeren. En dit is ook niet gek, want tussen 1994 en 2013 had het beleggen in landbouwgrond het hoogste rendement op jaarbasis, en het was ook nog eens een stabiele investering (Ploeg et al, 2015). Daarnaast is (vooral tijdens crises) de rente zo laag, dat het een gemakkelijke investering is voor investeerders, die daar dan ook hard gebruik van maken (Kay et al, 2015). Voor landbouwers heeft deze prijsstijging nadelige gevolgen (Farjon et al, 2013). Dat wat de grond opbrengt stijgt minder hard dan de prijs van het land (Figuur 3), waardoor het vooral voor jonge boeren die een bedrijf willen starten vrijwel onmogelijk is om zoveel geld te investeren in grond waarvan de opbrengst niet winstgevend genoeg zal zijn (Ciaian et al, 2010). De waarde van de grond is – vooral dicht bij de stad – niet dat wat de grond oplevert, maar die waarde hangt tussen dat en de verwachte waarde in (Giezen et al, 2013). Wanneer dit speculatie-effect uit de grond gehaald kan worden in bepaalde projecten, is er toekomst voor jonge boeren, maar ook toekomst voor stadslandbouw, recreatie en andere sociale en duurzame activiteiten. Er is dan veel meer mogelijk voor een veel breder publiek.



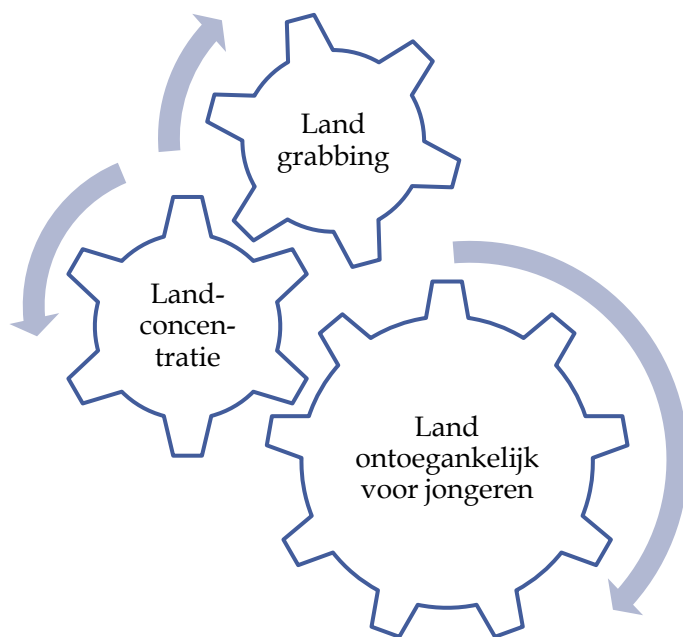
Figuur 3: De ontwikkeling van de nominale grondprijs en netto toegevoegde waarde per ha van 1970-2012 (CBS/DLG/Kadaster met bewerking van LEI, in Farjon et al, 2013)

Bij gebieden in een landelijke omgeving zijn er meerdere invloeden op de totstandkoming van de grondprijs, zoals de kenmerken van de (ver)kopers en de lokale marktconditie. Speculatie-effecten – het (ver)kopen van de grond puur alleen voor de winst – spelen hier bijna geen rol (Cotteleer et al, 2007). Echter, ook hier stijgt de grondprijs. Dit komt mede doordat boeren die vlakbij stedelijke gebieden ‘uitgekocht’ zijn, zich vaak verplaatsen naar landelijke omgevingen en daar meer geld kunnen bieden voor de grond (de Regt, 2003; Needham & Segeren, 2005; Ciaian et al, 2010).

Een van de belangrijkste redenen waarom er – ondanks de hoge grondprijs – nog steeds boeren in Nederland zijn, is dat er weinig uitwisseling van grond plaatsvindt. De eigenaren zijn vaak al lange tijd eigenaren van de grond, en hebben het in het verleden niet voor die hoge prijs gekocht. Als er wel uitwisseling van grond plaatsvindt, zijn er over het algemeen vier groepen kopers: grote boeren die hun bedrijf willen uitbreiden, hobbyboeren die hun boerderij niet hebben met het oog op winst, investeerders die land kopen met de hoop op waardevermeerdering, en familieleden die de boerderij overnemen. Een boerenbedrijf starten zonder het te kunnen overnemen van familie, is inmiddels vrijwel onmogelijk (Needham & Segeren, 2005).

2.2.2 LANDCONCENTRATIE

‘Land grabbing’ – waarvan de grove Nederlandse vertaling ‘landroof’ eigenlijk al aangeeft dat er wat mist is – houdt in dat er grootschalige landtransacties plaatsvinden. Dit is echter niet de enige belangrijke kwestie aangaande land. Ook landconcentratie is een aanhoudende trend. Land is in steeds verdere mate in handen van slechts enkele grote bedrijven (Ploeg et al, 2015). Een studie van het Europees Parlement toont aan dat 3% van de landbouwbedrijven in de Europese Unie over meer dan de helft van de landbouwgrond beschikt (Kay, Peuch & Franco, 2015). Deze trend zal ontzettend veel mensen in Europa negatief raken, vooral kleinschalige bedrijven. Hoewel land grabbing zich nog voornamelijk voordoet in het oosten van Europa (waar Nederlandse investeerders overigens ook een aandeel in hebben), is landconcentratie ook in Nederland aanwezig (Borras, Franco & van der Ploeg, 2013). Deze twee kwesties werken ook het derde ‘probleem’ in handen, namelijk de ontoegankelijkheid van land voor jongeren (Figuur 4) (Ploeg et al, 2015). Ook de kleinschalige boeren krijgen hierdoor moeilijk toegang tot grond (Borras et al, 2013). Echter, wil de landbouwsector toekomst hebben, dan is de toegang tot grond voor jonge boeren van groot belang (Kay et al, 2015). De opkomst van nieuwe vormen van gemeenschappelijk eigendom is mede door deze redenen gegroeid (van Boxtel, 2013; Borras et al, 2013).



Figuur 4: Land kwesties die elkaar versterken (Eigen figuur, gebaseerd op Ploeg et al, 2015)

Ondanks het verstedelijkte karakter van Europa, zijn de boeren nog steeds erg belangrijk. In 2012 is 40% van al het land in de EU-27 in handen van boeren, en dit zorgt voor werk voor 25 miljoen mensen. De sterke daling van subsidies (van 26,6 miljard in 2000 naar 4,7 miljard in 2011) ging hand in hand met de toenemende landconcentratie in de Europese Unie, waarvan vooral kleine boeren de dupe werden. De grond in Europa dat bestemd is voor landbouw neemt hard af, en ook het aandeel jonge boeren is klein; slechts 6% is onder de 35 jaar (van Boxtel, 2013). Om de landbouw een toekomst te geven, moet agrarische grond toegankelijk zijn voor jongeren. Innovatie en investeringen zijn hierbij van groot belang (Noichl, 2016). Landbouwproductie is in veel gevallen niet meer het doel van de aankoop van land. Speculatie (§2.2.1 Speculatie) is een veelvoorkomend motief achter deze grote aankopen van land (Ploeg et al, 2015). Boeren hebben door de landconcentratie vaak niet de zekerheid dat ze het land in de toekomst nog steeds kunnen bewerken. Daardoor is de drive om duurzaam te investeren in de grondkwaliteit minder aanwezig (Fairbairn, 2014).

2.3 DUURZAAM GRONDBEHEER EN VORMEN VAN GRONDEIGENDOM

Andere vormen van gemeenschappelijk grondeigendom ontstaan naar aanleiding van de problemen die zich voordoen bij grondeigendom (§2.2) (van Boxtel, 2013). Deze alternatieve vormen van grondeigendom komen aan bod in deze paragraaf. Alvorens daar op in te gaan is het van belang om het concept duurzaamheid toe te lichten. Daarna wordt het brede concept common ground behandeld. Vervolgens wordt er ingegaan op agrarisch grondbeheer. Tot slot wordt er aandacht gegeven aan mogelijkheden voor financiering van duurzaam grondbeheer.

2.3.1 DUURZAAMHEID

Een heel beknopte uitleg van duurzaamheid is ook wel ‘geschikt om lang te blijven bestaan’ (Roorda, 2015, p.17). Dit heeft in dit onderzoek betrekking op de kwaliteit van de grond en van dat wat de grond voortbrengt, en of er sprake is van continuïteit. Een bredere, veelgebruikte definitie van duurzaamheid stamt uit 1987 en is als volgt (De Wereldcommissie voor Milieu en Ontwikkeling, in: Roorda, 2015, p.28):

‘... voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder het vermogen van toekomstige generaties aan te tasten om in hun eigen behoeften te voorzien.’

Deze definitie kan concreet gemaakt worden aan de hand van de drie P’s: People (mensen), Planet (natuur & milieu) en Prosperity (welvaart & economie) (Roorda, 2015). Het maatschappelijk welzijn komt hierbij als onderdeel naar voren (zoals ook al blijkt uit de definitie), voornamelijk onder People en Prosperity. Daarom wordt er aan de hand van deze drie P’s een uitleg gegeven van duurzaamheid, gerelateerd aan grondeigendom en grondbeheer.

Bij People draait het – zoals verwacht – om de mensen. Kan er bijvoorbeeld meegedacht worden of worden eisen van bovenaf opgelegd? Worden risico’s en overlast tot een minimum beperkt? En is er sprake van zekerheid en continuïteit voor de betrokken mensen? Ook kan hierbij gedacht worden aan de toegankelijkheid: enerzijds om het land te betreden

en anderzijds de mogelijkheid om het te kopen of pachten. De cultuurkenmerken vallen hier ook onder, worden deze meegenomen in de ontwikkeling van het landschap? En hoe is de relatie met de gemeenschap? Planet draait vooral om het milieu aspect. Wordt er op een verantwoorde manier met de bodem omgegaan, en blijft het van goede kwaliteit voor toekomstige generaties? Daarnaast kan er gekeken worden of de natuur in het gebied tot op zekere hoogte in stand blijft, en of er sprake is van biodiversiteit. Bij Prosperity is welvaart een centraal concept. Wordt er een reële prijs gevraagd voor het land? Is er sprake van zelfredzaamheid? Wordt er rekening gehouden met economische belangen? Ook kan er gekeken worden naar of er de mogelijkheid is tot investeringen doen of innoveren (Roorda, 2015; Vijn et al, 2015). Al deze aspecten komen al dan niet deels terug in de casussen en zullen in de conclusie gekoppeld worden aan de analyse van de casussen.

2.3.2 COMMON GROUND

Een vorm van duurzame en collectief gerichte projecten aangaande grondeigendom zijn common grounds, waarvan de lessen ook gebruikt kunnen worden in de huidige context. Verschillende onderzoekers hebben zich verdiept in gemeenschappelijk grondbeheer waarbij er een variatie aan termen gebruikt wordt, zoals 'commons' (van Gils, Siegl & Bennett, 2014; de Moor, 2015; Ostrom, 1990), 'common goods' (de Moor, 2015), 'common land' (de Moor, 2015; Ostrom, 1990; Rodgers, 2009), et cetera. De diverse onderzoekers richten zich hierbij vaak op verschillende perspectieven op het gemeenschappelijke grondbeheer. In dit onderzoek wordt over het algemeen de term 'common ground' gehandhaafd. Hierbij wordt de definitie gebruikt die De Moore (2015, p.152, vrij vertaald) gebruikt voor 'commons', namelijk: 'Land - in veel verschillende vormen - dat gezamenlijk wordt gebruikt en beheerd'. Een kijk in de literatuur over common ground biedt context voor dit onderzoek.

Wanneer er sprake is van gemeenschappelijke grond, dreigt de 'tragedy of the commons' volgens Hardin (1968). Hierbij wordt bedoeld op de rationele mens, die altijd uit zal gaan op winst, waardoor het hebben van gemeenschappelijk grond of goed vaak niet werkt. Verschillende externe oplossingen werden hiervoor worden genoemd, zoals alle grond privatiseren of de staat laten ingrijpen (Ostrom, 1990). Echter, Ostrom (1990) gelooft dat de oplossing ook intern kan liggen door een bindend contract op te stellen met de gemeenschappelijke gebruikers. Zij heeft de volgende acht basisprincipes opgesteld die helpen bij het succes van gemeenschappelijk grondbeheer, welke toepasbaar zijn op verschillende vormen van grondeigendom (Ostrom, 1990, p.90):

1. Duidelijke grenzen (van het land, maar ook wie er 'meedoen');
2. Congruentie tussen de gebruiksregels en de lokale behoeften;
3. Collectieve keuze regeling (zij die negatief geraakt worden door de regels kunnen deelnemen in de wijziging van de regels);
4. Controle over het gedrag van de deelnemers;
5. Gegradeerde sancties voor het overtreden van de regels;
6. Mechanismes voor het oplossen van conflicten (goedkoop en snel toegankelijk);
7. Erkenning van buitenaf voor de organisatie (respect van externe instanties);
8. Ingebedde ondernemingen (alleen van belang wanneer het onderdeel is van grotere systemen).

Eveneens Van Boxtel (2013) geeft aan dat het onderbrengen van grond in commons niet per definitie hoeft te leiden tot de ‘tragedy of the commons’. Door goede afspraken te maken en bij voorkeur een diversiteit van eigenaren kan het juist erg goed werken. Hoewel deze principes van Ostrom (1990) in eerste instanties opgesteld zijn voor commons in afgelegen gebieden, zijn ze ook toepasbaar op andere vormen van grondeigendom en zelforganisatie (Westerink, Melman & Schrijver, 2015).

Ook voor het starten van nieuwe instituties voor het onderbrengen van grond, geeft Ostrom (1990, p.103) handvatten. De volgende vragen moeten volgens haar in ieder geval beantwoord worden: Hoeveel deelnemers zijn betrokken? Hoe is de interne groepsstructuur opgebouwd? Wie start actie? Wie betaalt de kosten van ondernemende activiteiten? Welke informatie hebben de participanten over de situatie? Wat zijn de risico’s van de verschillende participanten? Welke bredere instituties worden gebruikt bij het vormen van nieuwe regels? De Moore (2015) voegt hieraan toe dat er een duidelijke beschrijving en afbakening nodig is van de rechten en plichten van alle betrokkenen. Een belangrijke valkuil voor het opzetten van nieuwe commons, is het al dan niet gericht zijn op winst. Wanneer een common marktgeoriënteerd is en gedreven wordt door het maken van winst, is dat niet ideaal, omdat dan de kans groot is dat het niet werkt of op een gegeven moment ‘omvalt’ (Federici & Caffentzis, 2013). Door in de start van een project deze kenmerken in acht te nemen, kan dat helpen bij een goed begin van nieuwe vormen van grondeigendom en -beheer. Het is echter wel belangrijk om bij nieuwe vormen van grondeigendom en grondgebruik niet terug te vallen op oude commons, maar om commons te creëren die een resultaat zijn van de huidige problematiek (Federici & Caffentzis, 2013).

In West-Tirol, Oostenrijk, bestaan er *Agrargemeinschafts* (AGMs) waarbij een institutie gemeenschappelijk grond beheert. Sommige AGMs bezitten de volledige bundel van rechten, anderen slechts een gedeelte en daarbij is bijvoorbeeld de gemeente de volle eigenaar. Gemiddeld zijn er ruim dertig boerderijen lid van een AGM, en zij hebben het recht om hun dieren te laten weiden in dat land (van Gils et al, 2014). Hoewel het hier voornamelijk gaat over gemeenschappelijk de grond beheren om beesten er te laten weiden, kunnen de lessen van Van Gils et al (2014) meegenomen worden in het onderzoek naar duurzaam grondeigendom en -gebruik in Nederland, waarbij niet alleen het weiden van beesten centraal staat. Van Gils et al (2014) gaan in op het aantal deelnemers (les: niet teveel), het soort bestuur (les: gedecentraliseerd), wie mag meebeslissen (les: interne democratische beslissingen), eventuele sancties (les: overbodig), publiek of privaat (les: beiden werkt, maar bij publieke commons is een lokale vertegenwoordiger een pré) en wie is de eigenaar (les: één eigenaar of partij overkoepelend laten zijn). Ook worden de design principes van Ostrom (1990) genoemd, die als voorwaarde dienen voor succes, maar zeker geen wondermiddel zijn (van Gils et al, 2014).

2.3.3 AGRARISCH NATUURBEHEER

Het beheer van natuur door agrariërs wordt internationaal ingezet als manier om de natuur te beschermen (Kleijn, 2012). Zo is er in Engeland veel hectare common land. Hierbij wordt bedoeld op common ground waarbij naast het recht om de grond agrarisch te gebruiken, de

grond ook gebruikt wordt voor recreatie en milieubescherming (Rodgers, 2009). Om het landgebruik in Nederland te verduurzamen, kan naar dit voorbeeld gekeken worden. Wanneer er in deze gevallen voldaan wordt aan verschillende eisen op het gebied van milieubescherming en duurzaamheid, zitten daar financiële voordelen aan verbonden voor de eigenaren. Echter, duurzame management hiervan is erg moeilijk. Het juridisch vaststellen dat er sprake moet zijn van duurzame landbouw en verantwoordelijkheid voor het milieu, kan een stap in de goede richting zijn (Rodgers, 2009).

In Nederland zijn er ook collectieve initiatieven om boeren de natuur te laten onderhouden, ook wel agrarisch natuurbeheer genoemd. Hierbij worden maatregelen die boeren nemen om de natuur te beheren en beschermen, vergoed door de overheid (Kleijn, 2012). Het aantal van deze natuurbedrijven groeit (Terwan & Miltenburg, 2014). Er zijn echter nog veel verbeteringen nodig, omdat de overheid en de collectieven niet altijd op één lijn zitten. Ook wordt gebrek aan effectiviteit gewijd aan de beperkte omvang van een individueel bedrijf, waardoor het moeilijk is om iets op grote schaal te realiseren (Westerink et al, 2015). Daarnaast is de beheervergoeding die de boeren krijgen vaak erg klein, wat net het productverlies compenseert. Ook ligt er een knelpunt bij de soms korte pachtduur van de grond. Hierdoor is het lastig om in de grond te investeren (Terwan & Miltenburg, 2014). Een van de voorbeelden die een negatieve invloed hebben op natuurwaarden, is de intensivering van landbouwbedrijven (Kleijn, 2012).

Hoewel agrarisch natuurbeheer een duurzame manier is van het beheren en gebruiken van grond, zijn de effecten heel verschillend per deelgebied of landbouwbedrijf (Kleijn, 2012). Wel kan er gekeken worden naar het meten van de effectiviteit hiervan. Dit wordt door Westerink et al (2015) gedaan aan de hand van de design principes van Ostrom (1990) (2.3.2 Common ground), waaruit weer blijkt dat deze principes op veel verschillende vormen van grondbeheer en grondeigendom kunnen worden toegepast. In dit voorbeeld wordt niet direct de grond als uitgangspunt genomen, maar de gemeenschappelijke regelgeving (Westerink et al, 2015).

2.3.4 FINANCIERING

Het onderbrengen van grond in commons kan verschillende voordelen hebben voor het beheer en is op verschillende manieren mogelijk. Echter, voor doorontwikkeling is er financiering nodig. Concrete voorbeelden hiervan zijn de grond pachten of huren van een grondbank of landfonds. Dit is vaak goedkoper dan particulier huren of pachten, en daarnaast biedt het geregeld mogelijkheden en/of financiering voor duurzaam gebruik en het behoud van natuur (Veen et al, 2009). Hierbij heeft de stichting de grond in handen, dat wordt verpacht onder verschillende voorwaarden aan de boeren. Er zijn ook manieren waarbij de boer gewoon eigenaar over de grond blijft (Schuringa, 2006). Bij een grondbank wordt de grond verpacht onder bepaalde voorwaarden aangaande landgebruik, bijvoorbeeld dat de boer biologisch is. Een landschapsfonds focust meer op het beheer van de omgeving. Een boer kan de grond pachten tegen de voorwaarde dat hij bijvoorbeeld ook de omliggende stukken natuur beheert (Veen et al, 2009). Een landschapsfonds kan dus gezien worden als een concreet voorbeeld van agrarisch natuurbeheer (2.3.3 Agrarisch natuurbeheer). Een

landgoed starten is ook een manier het een en ander gefinancierd te krijgen, omdat er dan mogelijkheden komen voor subsidies. Echter, de waardevermindering van de grond door verandering (deels van landbouw naar natuur) kan niet meer makkelijk worden teruggedraaid. Een ander voorbeeld van een 'common' is zogenoemd een Pergola bedrijf, waarbij de deelnemers eigenlijk klanten zijn van een boerderij en van te voren de afspraak maken een gedeelte van de oogst af te nemen. Daartegenover beloven de boeren het op een duurzame manier te verbouwen en beheren. Ook de grond pachten van een stichting of goede doelen organisatie kan een manier zijn om toegang te krijgen tot grond, waarbij de stichting duurzaamheid kan opnemen in haar voorwaarden (Veen et al, 2009). Wat in ieder geval belangrijk is, is een lange termijn visie voor de grond bij de investeerders. Want op korte termijn is het lastiger om duurzaamheid concreet te maken op een stuk land (Fairbairn, 2014).

De ecooloog Willem Ferwerda die nummer één is geworden van de Duurzame 100 van Trouw heeft mede Commonland opgericht, met als doel om onder andere verslechterde bodem weer te herstellen (Bijlo, 2016). Hoewel dit op internationaal niveau speelt en niet zozeer in Nederland, kan er wel gekeken worden naar de zoektocht naar investeerders in grond om vervolgens de grond duurzaam te laten beheren en gebruiken. Hierbij is het in eerste instantie belangrijk om aan te geven wat de baten zijn van het investeren hierin. Commonland noemt er vier: 1) natuurlijk kapitaal zoals vruchtbare grond, 2) sociaal kapitaal waarbij gedacht kan worden aan betrokkenheid en werkgelegenheid, 3) financieel kapitaal wat betrekking heeft op de financiële winst, en 4) inspiratie waarbij de schoonheid en het doel centraal staan (Ferwerda, 2015).

2.4 OPERATIONALISATIE

In deze paragraaf worden twee tabellen getoond die gebaseerd zijn op het theoretisch kader. Deze tabellen zijn concrete toepassingen van de literatuur voor het verzamelen van de empirie. De eerste tabel betreft aspecten die van belang zijn bij collectief grondeigendom en -gebruik (Tabel 1). Het tweede model geeft toetsingscriteria voor duurzaam grondeigendom en -gebruik (Tabel 2). De paragraaf sluit af met een conceptueel raamwerk, waarbij het hele proces van dit onderzoek visueel is weergegeven (Figuur 5).

Verschillende kenmerken hebben invloed op het regelen van grondeigendom en -beheer. Ook moet er met veel dingen rekening worden gehouden, om nieuwe initiatieven succesvol op te zetten. Tabel 1 geeft zeventien belangrijke aspecten weer die uit het theoretisch kader zijn voortgekomen. Deze kunnen invloed hebben op het al dan niet succesvol zijn voor het beheren van grond, en zijn van belang om in acht te nemen bij het opzetten van een nieuw initiatief. De linker kolom bestaat uit de basisprincipes die Ostrom (1990) heeft opgesteld als soort blauwdruk om collectieve actie te doen gelukken. De rechter kolom bevat aspecten waarvan informatie en duidelijkheid nodig is om casus te begrijpen. Enerzijds worden deze aspecten als uitgangspunt voor de topiclisten gebruikt (Bijlage 3 Topiclisten) om via deze manier de casussen te karakteriseren en goed te begrijpen. Anderzijds dienen zij als kader bij de succes- en faalfactoren.

Aspecten die van belang zijn om aan te voldoen	Aspecten waar duidelijkheid over moet zijn
Duidelijke grenzen gebied ¹	Doel van grondaankoop ^{7;8}
Congruentie tussen regels en behoeften ¹	Eigendomsverhoudingen ^{2;6}
Collectieve keuzeregeling ^{1;6}	Aantal deelnemers ^{1;6}
Controle gedrag ¹	Interne groepsstructuur ^{1;6}
Gegradeerde sancties ^{1;6}	Kostendrager(s) ^{1;8}
Mechanismes voor conflictoplossing ¹	Afbakening rechten en plichten ^{3;5;7}
Erkenning van buitenaf ¹	Winstverdeling ¹
Ingebedde ondernemingen ¹	Juridische aspecten ^{6;7}
	Maatschappelijke behoefte en inpassing ⁴

Tabel 1: Aspecten die invloed hebben op het eigendom en beheer van grond (eigen tabel, gebaseerd op ¹Ostrom, 1990; ²Jacobs, 1998; ³Bastian et al, 2017; ⁴Korngold, 2011; ⁵de Moore, 2015; ⁶van Gils et al, 2014; ⁷Rodgers, 2009 & ⁸Veen et al, 2009)

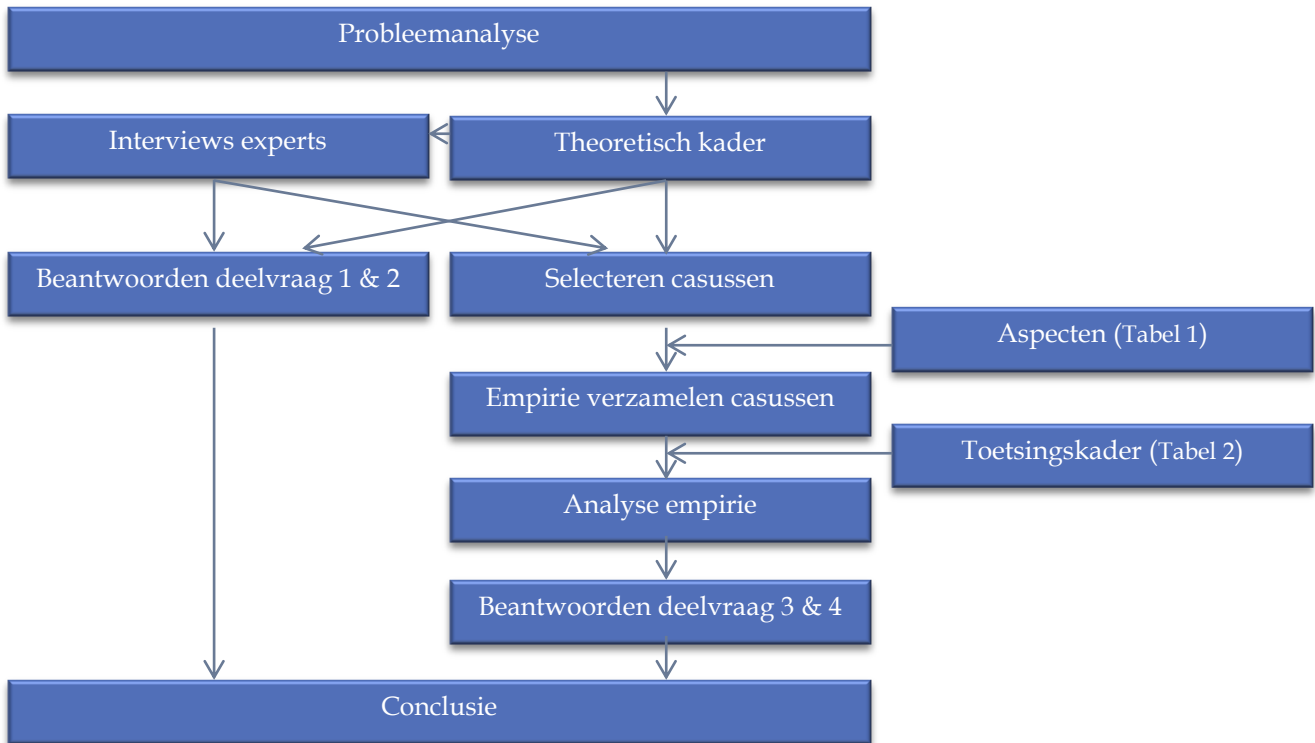
Zoals in de hoofdvraag naar voren komt, (*Welke manieren van grondeigendom zijn er in Nederland waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan, en wat zijn hiervan de succesfactoren en leerpunten?*), is het de bedoeling dat *maatschappelijk welzijn* en *duurzaamheid* een belangrijke rol spelen in de casussen. Maar wat betekent dit concreet?

Wat blijkt uit het theoretisch kader (2.3.1 Duurzaamheid) is dat met de drie P's concreet kan worden weergegeven wat de concepten maatschappelijk welzijn en duurzaamheid inhouden. Gebaseerd op het theoretisch kader geeft Tabel 2 een toetsingskader voor de casussen. De casussen worden op voorhand uitgekozen met de aanname dat ze op veel vlakken zullen voldoen aan de aspecten van duurzaamheid. Echter, de toetsing wordt gedaan na het houden van de interviews, omdat er dan pas genoeg informatie beschikbaar is. Het dient dus als extra controle of de casus geschikt is. Dit wordt gedaan in de bijlage (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid), omdat er geen concrete conclusies uit getrokken hoeven worden. Het wordt slechts als hulpmiddel gezien in dit onderzoek. Dit wordt gedaan om een volledige mismatch als casus te voorkomen. Wanneer ze redelijk tot goed scoren op duurzaamheid, kan er naar de best practices gekeken worden.

People	<ul style="list-style-type: none"> - Kan er bottom-up meegedacht worden? - Is er sprake van zekerheid en continuïteit? - Is het voor iedereen toegankelijk? - Wordt er rekening gehouden met cultuurkenmerken?
Planet	<ul style="list-style-type: none"> - Wordt er op een verantwoorde manier met de bodem omgegaan? - Blijft de natuur in het gebied tot op zekere hoogte in stand? - Is er sprake van biodiversiteit?
Prosperity	<ul style="list-style-type: none"> - Wordt er een reële prijs gevraagd voor het land? - Is het economisch rendabel? - Is het mogelijk om investeringen te doen en te innoveren?

Tabel 2: Toetsingskader duurzaamheid casussen (eigen tabel, gebaseerd op Roorda, 2015 en Vijn et al, 2015)

Hoe de verschillende aspecten en het toetsingskader precies worden gebruikt in dit onderzoek, wordt weergegeven in het figuur van het hele proces (Figuur 5). De aspecten als basis voor de topiclist gebruikt en komen ook terug in de analyse. De toetsingscriteria worden na het afnemen van de interviews maar voor de analyse toegepast op de casussen (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid).



Figuur 5: Conceptueel model

3. METHODOLOGIE



Dit hoofdstuk geeft inzicht in de gebruikte methoden. Gemaakte keuzes worden toegelicht en verantwoord. Hierbij komen de onderzoeksmethode evenals de onderzoeksstrategie in de eerste twee paragrafen naar voren. De dataverzameling en de data-analyse komen daarna aan bod. Als laatste is er aandacht voor de waarborging van kwaliteit.

- 3.1 Onderzoeksmethode
- 3.2 Onderzoeksstrategie
- 3.3 Dataverzameling
- 3.4 Data-analyse
- 3.5 Kwaliteit



3.1 ONDERZOEKSMETHODE

Het doel van dit onderzoek is inzicht te krijgen in de succes- en faalfactoren van duurzame manieren van grondeigendom en -beheer. Zoals eerder genoemd (§1.3 Onderzoeksdoel en -relevantie) is dit onderzoek explorerend van aard en op zoek naar nieuwe informatie, in lijn met de beschrijvende hoofdvraag. Een beschrijvend onderzoek maakt over het algemeen gebruik van een kwalitatieve dataverzameling. Hierbij wordt er diep ingegaan op bepaalde personen en situaties, waarbij vooral de beweegredenen en achterliggende gedachten belangrijk zijn (Boeije et al, 2009). Omdat dit ook voor dit onderzoek relevant is, is er voor gekozen om de empirie op een kwalitatieve manier te verzamelen. Hierbij kan er ook aandacht gegeven worden aan de verschillen van de unieke projecten. Zoals hier ook het geval is, wordt bij kwalitatief onderzoek over het algemeen ervan uitgegaan dat personen een betekenis hebben voor hun omgeving, en daarnaar handelen (Boeije et al, 2009). Deze handelwijze van verschillende mensen en de resultaten daarvan staan ook in dit onderzoek centraal. Dit is lastiger met kwantitatief onderzoek, waarbij het vooral gaat over verdelingen van verschijnselen. Daarbij is er weinig aandacht voor de unieke kanten van de verschillende onderzoekseenheden (Boeije et al, 2009).

3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE

Elk onderzoek heeft onderzoekseenheden, namelijk 'wie' of 'wat' wordt onderzocht (Boeije et al, 2009). In dit onderzoek betreffen de onderzoekseenheden ten eerste de experts die meer informatie verschaffen aangaande dit onderwerp. Hierbij is getracht om een combinatie te krijgen van idealistische participanten en participanten die bij dit onderwerp betrokken zijn via het bedrijfsleven (Bijlage 1 Participanten). De vier experts zijn benaderd met behulp van het netwerk van de Radboud Universiteit en het Kadaster.

Ten tweede zijn de onderzoekseenheden ook de projecten waarbij er op een andere manier met grondbeheer wordt omgegaan dan de standaard manier, zoals al uit de vraagstelling blijkt. Enkele van deze projecten worden uitgediept in dit onderzoek. Deze strategie, de *casestudie benadering*, is een intensieve studie van een of meerdere eenheden met als doel om andere (gelijkvormige) eenheden te begrijpen (Hay, 2010, p.81). Door dieper in te gaan op deze casussen kan de hoofdvraag beantwoord worden. Het voordeel van het werken met een aantal casussen, is dat de betreffende onderzoekseenheden van het begin tot het eind goed bekeken kunnen worden (Hay, 2010). Het schoolvoorbeeld van onderzoek naar commons – Elinor Ostrom (1990) – gebruikte ook onder andere deze strategie om empirische gegevens te verzamelen.

Zoals uit de hoofdvraag blijkt, ligt de focus van de casussen op *duurzaam grondbeheer* en het *maatschappelijk welzijn*. Om dit te waarborgen is er vooraf, bij het selecteren van casussen, de voorwaarde gesteld dat de casus niet als hoofddoel het maken van winst heeft. Achteraf wordt de mate van duurzaamheid en het maatschappelijk welzijn gemeten (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid). Met behulp van het antwoord op deelvraag twee – waarbij er gekeken wordt naar andere vormen van grondeigendom – zijn de casussen geselecteerd. Uit de theorie en de interviews met experts zijn er vier hoofdvormen van alternatief

grondeigendom en -beheer gekomen. Van elk van deze vier vormen zijn ten minste twee casussen behandeld, om zo ook de vorm beter te begrijpen. In totaal is dit uitgekomen op negen casussen. De casussen zijn gezocht met behulp van de *sneeuwbalmethode*. Dit houdt in dat er via gesproken mensen is getracht in contact te komen met andere mogelijke casussen (Boeije et al, 2009; Hay, 2010).

3.3 DATAVERZAMELING

Binnen kwalitatieve onderzoeksmethoden, zijn er verschillende manieren van onderzoek mogelijk. Als hoofdmethode is er gekozen voor het houden van interviews, omdat het praten met betrokkenen van belang is voor dit onderzoek. Hoewel dit een flexibele methode is, is er naar gestreefd zo precies mogelijk een verantwoording af te leggen van de gedane stappen.

Het afnemen van de interviews is gedaan onder verschillende mensen. Als eerste zijn er vier expertinterviews afgenomen, met experts op het gebied van grondeigendom en -gebruik zoals in de vorige paragraaf al werd genoemd (3.2 Onderzoeksstrategie). Ten tweede zijn dit de personen die een casus vertegenwoordigen. Mede door het geringe tijdsbestek is er voor gekozen om per casus één persoon te interviewen. Er is getracht iemand te interviewen met een goede positie (directeur, rentmeester of initiatiefnemer) om zo een zo goed mogelijk beeld te krijgen van alle kanten van de casus. De participanten die hebben meegewerkt worden genoemd in de bijlage (Bijlage 1 Participanten). Ter verbreding is hiernaast ook nog een documentenanalyse uitgevoerd, waarover verderop meer.

De dataverzameling bestaat uit het afnemen van semigestructureerde interviews, gebaseerd op enkele topics (Bijlage 3 Topiclijsten). Bij een ongestructureerd interview wordt er helemaal geen richting gegeven in het interview, en dat is niet wat hier de bedoeling is omdat er wel gezocht wordt naar kennis aangaande een specifiek onderwerp. Echter, een compleet gestandaardiseerde vragenlijst kan juist weer te veel leidend en richtinggevend zijn. Bij semigestructureerde interviews is een goede voorbereiding noodzakelijk, maar blijft er wel de mogelijkheid bestaan voor nieuwe bevindingen vanuit de participant (Boeije et al, 2009).

Om inzicht te krijgen in de verschillende casussen, zijn personen die hieraan mee werken of hierbij betrokken zijn (geweest), benaderd. Deze participanten zijn van te voren gevraagd of ze willen meewerken, en worden volledig geïnformeerd voorafgaand aan het interview. Hoewel dit onderzoek niet veel te maken heeft met persoonlijke ethische kwesties, is het toch van belang om participanten goed te informeren van te voren, het zogenoemde *informed consent*. Bij een volledige en goede inlichting over het onderzoek en de bijdrage die de participant zal gaan leveren, kunnen ethische kwesties beperkt worden (Boeije et al, 2009).

Mede als uitbreiding, als voor controle is er besloten om ook een analyse te doen op beschikbare documenten die betrekking hebben op de casussen. Deze documenten zijn verkregen via het internet en/of via de participanten waarmee interviews zijn afgenomen. 'Documenten' gaan over een breed spectrum aan bronnen, en er worden verschillende interpretaties aan gegeven aan wat daar precies allemaal onder valt (Farthing, 2016).

Eenzijds is er gebruik gemaakt van informatie van bijvoorbeeld de website, wat als doel heeft om mensen op een positieve manier in contact te laten brengen met het project. Anderzijds is er ook gezocht naar bronnen die feiten en regelingen hebben vastgelegd, zoals de statuten. Bij sommige casussen is er van nog meer bronnen gebruik gemaakt. Een overzicht van de gebruikte documentatie is te vinden in de bijlage (Bijlage 2 Documentatie).

Omdat dit onderzoek kwalitatief van aard is, is het onoverkomelijk dat het proces niet altijd chronologisch verloopt (Boeije et al, 2009). Er is dan ook sprake geweest van een afwisseling van dataverzameling naar data-analyse en weer terug naar dataverzameling. Deze open procedure is kenmerkend voor kwalitatief onderzoek.

3.4 DATA-ANALYSE

Het analyseren van de data is – zoals meestal bij kwalitatief onderzoek – inductief. Dit houdt in dat binnen de verkregen empirie wordt gezocht naar relevante onderwerpen en uitspraken. De theorie helpt om het zoeken te verbeteren en een focuspunt te hebben (Boeije et al, 2009).

De documentenanalyse is gedaan om op enige manier een controle te hebben van de interviews, aangaande de feiten. Ook kan er op deze manier een zo objectief mogelijk beeld gevormd worden van de casus. Er is naar gestreefd om per casus in ieder geval twee bronnen te gebruiken naast de interviews. Met behulp van deze documenten is er in hoofdstuk 4 (Casusbeschrijving) een *algemene omschrijving* gegeven van de casussen, wordt er ingegaan op het *officieel vastgestelde hoofddoel*, en wordt er ingegaan op de *hoeveelheid grond* die de desbetreffende casus in bezit heeft. Daarnaast worden de documentatie (in combinatie met de interviews) gebruikt voor het toetsen van de casussen aan de duurzaamheidscriteria die verkregen zijn uit de theorie. Dit wordt gedaan in de bijlage, waarin ook wordt uitgelegd wat de werkwijze is geweest (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid).

De interviews zijn alle dertien opgenomen en getranscribeerd. Deze transcripten zijn met behulp van het programma Atlas.ti geanalyseerd en uitgewerkt. Vooraf zijn codes opgesteld waarmee de tekst is doorlopen. Tijdens dit proces is er ruimte voor het toevoegen van nieuwe codes wat samen heeft geleid tot het uiteindelijke codeboek (Bijlage 5 Codeboek).

De beschrijving van de resultaten in hoofdstuk 5 (Analyse empirie) probeert samenvattend de relevante onderdelen weer te geven van wat er is gezegd. Dit hoofdstuk steunt op uitspraken van de participanten. Deze citaten zijn over het algemeen letterlijk overgenomen. Soms is echter de zinsopbouw veranderd, is er iets weggelaten (dat wordt weergegeven met (...)) of is er iets toegevoegd (dat wordt weergegeven met [*toegevoegd woord*]). Om de gebruikte uitspraken makkelijk terug te vinden, is er gebruik gemaakt van paragraafnummers. Elke enter in het transcript creëert een nieuwe paragraaf. Deze nummers zijn te vinden in het bestand van Atlas.ti, waar alle transcripten in opgenomen zijn (dit bestand is op aanvraag beschikbaar).

3.5 KWALITEIT

Door een goed kwalitatief onderzoek te voltooien, moet er aandacht gegeven worden aan de betrouwbaarheid, validiteit en generalisatie. Bij het volgen van de procedures aangaande deze drie onderwerpen, wordt de kwaliteit vergroot (Boeije et al, 2009).

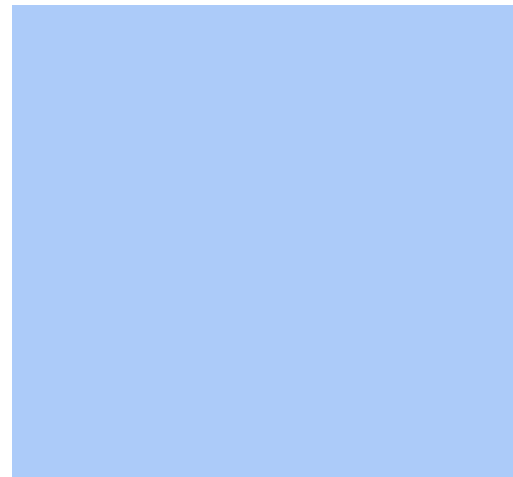
De betrouwbaarheid draait vooral om de precisie en herhaalbaarheid van het onderzoek. Bij het afnemen van interviews kunnen bij herhaling van het interview andere antwoorden gegeven worden, waardoor de betrouwbaarheid soms in het geding komt. Echter, er zijn verschillende manieren om het onderzoek toch zo betrouwbaar mogelijk uit te voeren, waarvan de volgende procedures in dit onderzoek gevolgd worden. Ten eerste is er bij dit onderzoek sprake van een *methodische verantwoording*, wat inhoudt dat alles wat er gedaan wordt (wat, hoe en waarom) duidelijk wordt omschreven (Boeije et al, 2009). Dit wordt gedaan in dit hoofdstuk. Ten tweede worden sommige vragen op een andere manier nog een keer gesteld in het interview, om op die manier de antwoorden te kunnen vergelijken en consistentie te vergroten. Als laatste worden de uitspraken over de casussen zo ver mogelijk ondersteund met een analyse van beschikbare documentatie aangaande de desbetreffende casus. Op deze manier wordt er vanuit verschillende invalshoeken gekeken naar de casus wat de consistentie van de uitkomsten vergroot.

Wanneer een onderzoek valide is, komt dat wat de onderzoeker wil weten overeen met wat er daadwerkelijk onderzocht wordt. Hierbij speelt ook de interpretatie van de onderzoeker een rol. Het is belangrijk als onderzoeker om zo objectief mogelijk te blijven. Ook kunnen participanten zich beter voordoen dat ze daadwerkelijk zijn in het bijzijn van een onderzoeker. Door het verzamelen van de data niet op een gestandaardiseerde manier te doen, is er ruimte voor om alles waar te nemen wat participanten naar voren brengen. Dit zal dan ook de eerste manier zijn om de validiteit te verhogen. De mogelijkheid is er om naar verdieping te vragen tijdens het interview. Om te controleren of de uitspraken op de juiste manier zijn geïnterpreteerd, heeft *member validation* plaatsgevonden. De analyse van de expertinterviews (§5.1 Experts) is voorgelegd aan de participanten om de juistheid van interpretaties te controleren. Dit heeft geleid tot enkele kleine wijzigingen, waardoor kan gezegd worden dat deze controlestep een waardevolle toevoeging is aan het proces. Ook de methodische verantwoording die hiervoor genoemd is, hebben een positief effect op de validiteit van het onderzoek (Boeije et al, 2009). Als laatste wordt er ter controle ook een analyse uitgevoerd op documentatie aangaande de casussen. Deze *niet-uitgelokte gegevens* zijn niet opgesteld ten behoeve van dit interview, waardoor het genoemde uitspraken tot op zekere hoogte kan controleren met behulp van feiten. Hierbij wordt de kans op verkeerde interpretaties dankzij *reactiviteit* bij participanten verminderd (Boeije et al, 2009).

Omdat dit onderzoek zich richt op enkele specifieke projecten, is het niet mogelijk om statistische conclusies te trekken. Echter, het is wel mogelijk om inhoudelijk te generaliseren. Verschillende bevindingen kunnen namelijk ook gelden in overeenkomstige situaties (Boeije et al, 2009). Het is een belangrijk doel van dit onderzoek om inhoudelijk te generaliseren, zodat er handvatten gegeven kunnen worden voor vergelijkbare nieuwe projecten.

4. CASUSBESCHRIJVING

Alvorens een overzicht te geven van de resultaten van de interviews, gaat dit hoofdstuk in op de negen casussen. Op basis van een documentenanalyse wordt er een – vooral feitelijke – beschrijving gegeven van de casussen.



Bij de beantwoording van deelvraag twee is er een opdeling in verschillende vormen van grondeigendom gemaakt waarbij duurzaam grondbeheer en het maatschappelijk welzijn centraal staan (6.1.2 Alternatieve vormen). Per vorm is er naar gestreefd om ten minste twee casussen te vinden (Tabel 3). Belangrijk om te noemen is dat er overlap is tussen de vormen. Enerzijds omdat er naast het hoofddoel ook andere doelen een rol spelen bij de casussen. Anderzijds omdat de termen op verschillende manieren worden gebruikt. Zo is de juridische vorm van een landschapsfonds of grondbank vaak een stichting, en kan een grondbank eveneens een coöperatie zijn. Deze opdeling legt dan ook nadruk op het hoofddoel, in plaats van op de specifieke naam daarvan. De benaming zoals tussen de haakjes is aangegeven in Tabel 3 wordt op deze manier gebruikt in dit onderzoek. Voor het overzicht wordt ook de juridische vorm genoemd. Als extra controle is er een duurzaamheidsanalyse uitgezet over alle casussen, waaruit is gebleken dat alle casussen duurzaam grondbeheer als belangrijk onderdeel zien van hun initiatief (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid).

Hoofddoel	De casus	Juridische vorm
Grond beschikbaar maken voor specifieke agrariërs (grondbank/landfonds)	Remeker Landcoöperatie	Coöperatie
	Stichting BD Grondbeheer	Stichting
Rendement behalen voor een goed doel (stichting)	Dullertsstichting	Stichting
	Maatschappij van Welstand	Vereniging
In standhouden cultuur, historie en landschap (landgoed/landschapsfonds)	Ijssellandschap	Stichting
	Landgoed Vilsteren	BV
	Landschap Overijssel	Stichting
Burgers betrekken bij voedselproductie en agrarisch natuurbeheer (coöperatie)	Binnenvelds Goed	Coöperatie
	Dal van de Kleine Beerze	Coöperatie

Tabel 3: Casus naar hoofddoel

De negen casussen worden achtereenvolgens conform de volgorde in de tabel beschreven met informatie uit de documentatie. Wat overeenkomt bij alle casussen, is dat zij functioneren binnen de huidige grondmarkt en geen winstoogmerk hebben. De bijlage bevat een overzicht van de gebruikte documenten met bron (Bijlage 2 Documentatie). Er is naar drie dingen gekeken om een beknopte beschrijving te geven van de casussen. Als eerste is dit een algemene omschrijving van de casus zoals op de website te vinden is. Ten tweede wordt er aandacht gegeven aan de doelen zoals omschreven in de statuten of beleid, oftewel doelen die verkregen zijn uit bronnen die niet uit zijn op propaganda, maar die een objectieve omschrijving weergeven. Als derde wordt de grootte van de gronden die de casus in bezit heeft vermeld, bij enkelen versterkt door een kaartje met de precieze ligging van de gronden. Deze kaartjes zijn opgesteld met de gegevens die bij het Kadaster bekend zijn. Bij de kaartjes verwijzen de donkere vlekken naar de gronden die in bezit zijn van de desbetreffende casus.

REMEKER LANDCOÖPERATIE

De Remeker landcoöperatie koopt land rondom boerderij De Groote Voort, wat vervolgens verpacht wordt aan deze boerderij. Hierop wordt biologische landbouw geproduceerd,

waardoor de bodemvruchtbaarheid stijgt. Iedereen kan meefinancieren met het bedrijf. Eén certificaat kost €25.000,- en heeft betrekking op ongeveer een derde van een hectare. Op deze manier kunnen de eigenaren van De Groote Voort toegang krijgen tot grond en de bodem op een duurzame en toekomstbestendige manier bewerken (Remeker Landcoöperatie, website). De Remeker Landcoöperatie wordt geschaard onder groundbank of landfonds, omdat zij op voorgenoemde manier grond beschikbaar maken voor specifieke agrariërs (in dit geval de eigenaren van boerderij De Groote Voort die de grond biologisch moeten bewerken). De omschrijving die de Remeker Landcoöperatie van zichzelf geeft op de website, komt overeen met de doelstellingen uit de statuten. Daar wordt genoemd dat de coöperatie als doel heeft om de gronden duurzaam te laten beheren door de desbetreffende boerderij, De Groote Voort (Remeker Landcoöperatie, statuten). Inmiddels heeft de coöperatie beschikking over ongeveer 4,6 hectare grond in het buitengebied van Lunteren (Remeker Landcoöperatie, jaarrekening 2016).

STICHTING BD GRONDBEHEER

Stichting BD (biologisch-dynamisch) Grondbeheer maakt landbouwgrond vrij om te verpachten aan biodynamische boeren en tuinders. Op deze manier stimuleren ze het duurzaam omgaan met (agrarische) grond. Ze verpachten grond aan onder andere jonge, nieuwe boeren die hierdoor geen startkapitaal nodig hebben. De grondprijs is gebaseerd op het voortbrengend vermogen van de grond, waardoor duurzaamheid gestimuleerd wordt (Stichting BD Grondbeheer, website). Omdat de stichting diverse voorwaarden stelt aan het beheer van de grond (het moet biologisch-dynamisch in gebruik worden genomen), is het een voorbeeld van een groundbank of landfonds. De officiële doelstelling van de stichting is het bevorderen van land- en tuinbouw met het oog op een gezonde aarde, gezonde voeding en gezonde economie. Hierbij wordt de biologisch dynamische methode als grondslag gebruikt voor het bewerken van grond. Om dit te bereiken wordt er naar gestreefd om landbouwgronden dan wel in bezit, dan wel in pacht te krijgen, om het vervolgens door te verpachten aan agrariërs die het volgens de hen opgelegde werkwijze bewerken (Stichting BD Grondbeheer, werkplan 2017). In de laatste nieuwsbrief werd genoemd dat het huidige aantal hectares inmiddels de 200 is gepasseerd (Stichting BD Grondbeheer, nieuwsbrief 2017). Omdat de stichting werkt met eigen eigendomsvormen per boerderij, is het niet haalbaar om dit op een kaartje weer te geven. Wel kan gezegd worden dat de grond verspreid ligt over heel Nederland. Zo heeft de stichting gronden in bezit in de provincies Flevoland, Gelderland, Drenthe, Noord-Holland, Utrecht, Zeeland, Overijssel en Noord-Brabant (Stichting BD Grondbeheer, nieuwsbrief 2017).

DULLERTSSTICHTING

De Dullertsstichting heeft gronden in bezit wat zij tot in eeuwigheid beheren op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde manier (Dullertsstichting, CoP). Met het geld wat bij het verpachten van gronden binnenkomt, worden inwoners van Arnhem en omstreken geholpen die het financieel zwaar hebben (Dullertsstichting, website). Het hoofddoel ligt dan ook niet bij het beheren van grond, maar heeft betrekking op inwoners en instellingen in Arnhem die op grond van hun financiële en maatschappelijke omstandigheden hulp nodig hebben. De inkomsten om dit te financieren komen voor een

groot deel uit de pachtopbrengsten van landerijen (Dullertsstichting, beleidsplan 2015/2016) die verspreid liggen over voornamelijk Gelderland en Noord-Brabant (Figuur 6).



Figuur 6: Ligging gronden Dullertsstichting

MAATSCHAPPIJ VAN WELSTAND

De Maatschappij van Welstand heeft haar oorsprong bij het protestantisme, met als doel om protestante kerken, organisaties en personen te steunen. In 1822, het jaar van het ontstaan, was dat door bijvoorbeeld boerderijen aan te kopen om zo werk te bieden aan protestanten. Met dat als historie verpacht de Maatschappij van Welstand nog steeds landbouwgrond. Hoewel de relatie met de boeren zakelijker is geworden, verstrekt zij nog steeds onder andere leningen om hen die het moeilijk hebben te helpen (Maatschappij van Welstand, website). Het steunen van het protestantisme samen met het verstrekken van hulpverlening zijn dan ook de hoofddoelen van de vereniging (Maatschappij van

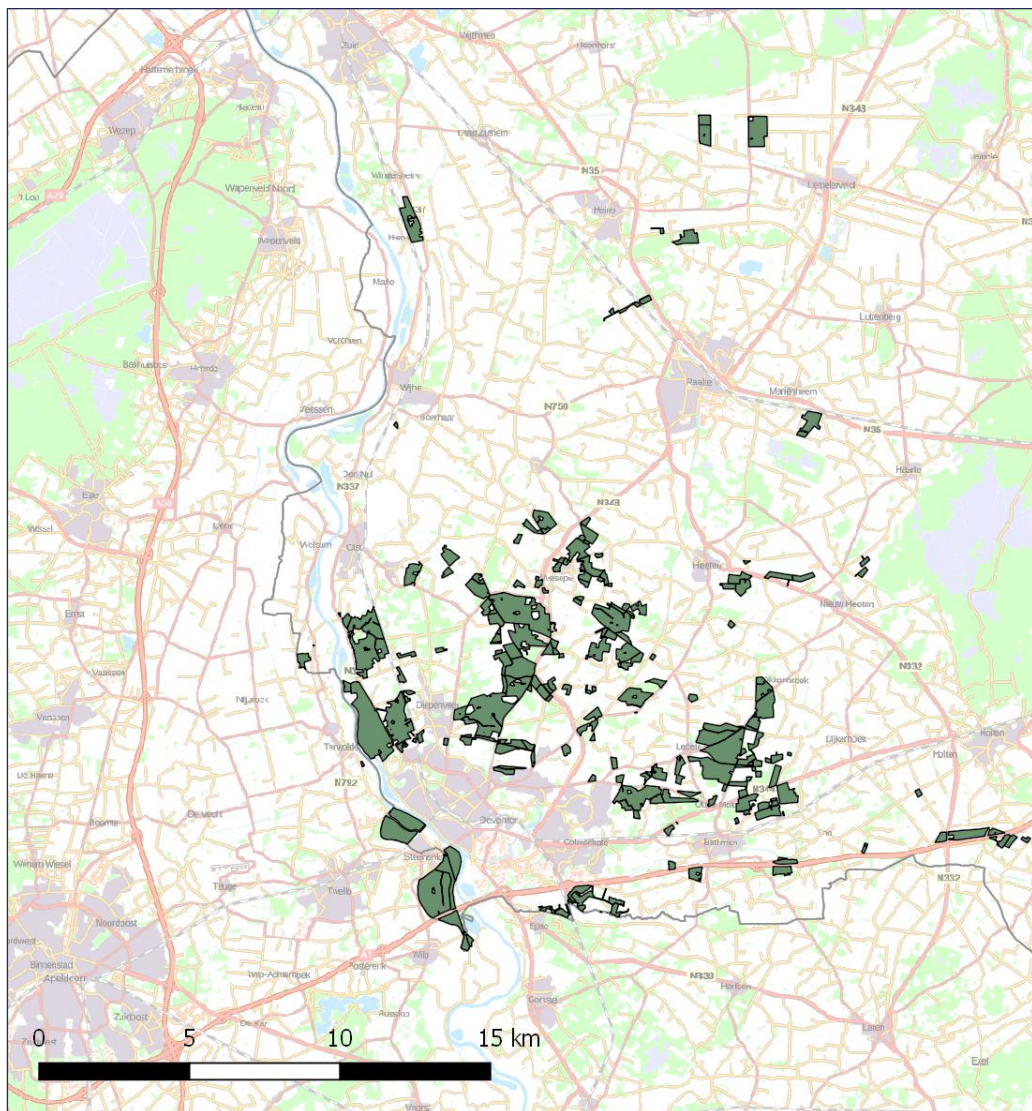


Figuur 7: Ligging gronden Maatschappij van Welstand

Welstand, statuten). Maatschappij van Welstand beschikt over een paar duizend hectare grond, wat Figuur 7 visueel weergeeft. Met deze gronden genereren zij inkomsten die zij voor maatschappelijke doelen gebruiken (Maatschappij van Welstand, website).

IJSSELLANDSCHAP

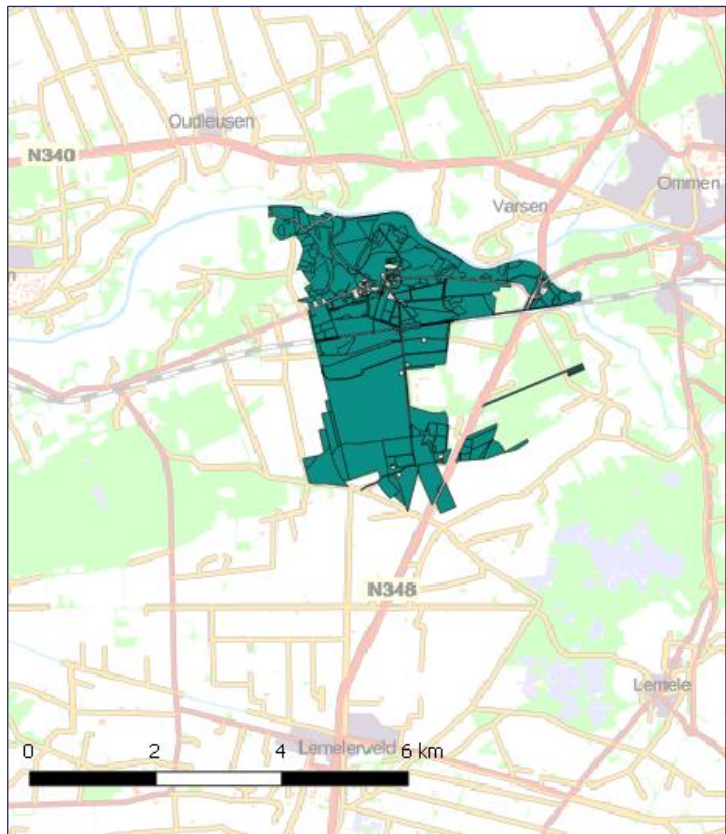
Ijssellandschap beheert en ontwikkelt grond, boerderijen en huizen ten behoeve van de inwoners in de omgeving. Goed rentmeesterschap is hierbij het uitgangspunt, waarbij duurzaamheid een cruciale rol speelt. Het Ijssellandschap bestaat al 750 jaar, en heeft door de eeuwen heen laten zien dat er met zorg omgegaan wordt met de mensen, het land en de natuur (Ijssellandschap, website). Het beheer van de natuurlijke omgeving speelt een belangrijke rol bij deze stichting, waardoor het dan ook geschaard is onder landgoed/landschapsfonds. In de statuten wordt het doel omschreven als het in stand houden van monumentale en historische panden in het landelijk gebied (Ijssellandschap, statuten). Ijssellandschap beschikt over ruim 3.500 hectare grond, wat voornamelijk is gelegen rondom de IJssel (Ijssellandschap, jaarrekening 2014) (Figuur 8).



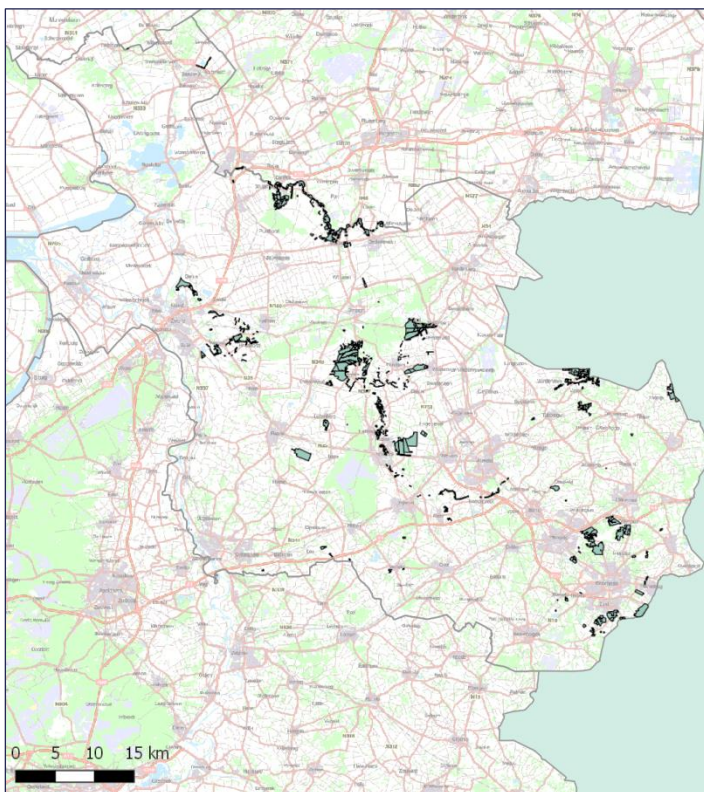
Figuur 8: Ligging gronden Ijssellandschap

LANDGOED VILSTEREN

Landgoed Vilsteren is een particulier familielandgoed, bestaande uit natuurgebied, landbouwgrond, dorpsgebied, water en wegen. Het is voornamelijk een emotioneel bezit, waardoor het economisch rendement minimaal is. Het beheer is gericht op minimale instandhouding - de kosten en inkomsten zijn in balans. Duurzaamheid staat hierbij centraal en vormt een belangrijke basis van het beheer (Landgoed Vilsteren, website). De statuten geven weer dat het doel is om het landgoed in stand te houden en te exploiteren en dat de familieband een belangrijke rol speelt (Landgoed Vilsteren, statuten). Het landgoed bestaat uit ruim 1.000 hectare, dat geclusterd ligt in de gemeenten Ommen en Dalfsen (Landgoed Vilsteren, website) (Figuur 9).



Figuur 9: Ligging gronden Landgoed Vilsteren



Figuur 10: Ligging gronden Landschap Overijssel

LANDSCHAP OVERIJSSSEL

Landschap Overijssel is officieel een stichting die landschappen beheert en ontwikkelt. Dit doen zij in samenwerking met de inwoners, bezoekers en betrokken organisaties zoals de provincie. In deze samenwerking proberen zij de mensen duurzaam te laten bijdragen aan natuur en landschap. Een van hun doelen is mensen bewust maken van de waarde van landschap en natuur, en hen ook dit te laten beleven. Het maatschappelijk welzijn is dan ook een kernpunt bij deze stichting (Landschap Overijssel). Ook in de statuten wordt dit op deze wijze genoemd. Landschap Overijssel wil het beheer van landschap, natuur, en cultureel erfgoed in de provincie stimuleren en eventueel zelf in handen

nemen. Om dat te realiseren willen ze ook zelf gronden verwerven om het te beheren ten behoeve van de natuur én ten behoeve van het lichamelijk en geestelijke welzijn van de mens (Landschap Overijssel, statuten). Inmiddels is er beschikking over bijna 6.000 hectare grond verdeeld over de provincie Overijssel (Landschap Overijssel, publiek jaarverslag 2015) (Figuur 10).

BINNENVELDS GOED

Binnenvelds Goed wil grond kopen om vervolgens te verpachten aan boeren met enerzijds als doel dat grond ondanks de hoge grondprijzen beschikbaar blijft voor boeren, en anderzijds om de burgers meer bij de agrariërs te betrekken. Door de grond voor een niet hele hoog prijs te verpachten, is het mogelijk voor de boeren om geld te steken in duurzame ontwikkeling. Ook waarborgt dit de toekomst van duurzame agrarische bedrijven. Deze coöperatie staat nog in de kinderschoenen en heeft tot op heden nog geen grond aan kunnen kopen (Binnenvelds Goed, website). De doelen van Binnenvelds Goed zoals officieel vastgesteld in de statuten kunnen opgedeeld worden in drie subdoelen. Ten eerste wil men grond beschikbaar maken voor kwalitatief hoogwaardige voedselproductie, door het uit te geven aan bij voorkeur biologische boeren. Ten tweede wordt er betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de burgers verwacht, enerzijds aangaande de voedselproductie, anderzijds met betrekking op de omgeving. Ten derde is het doel om natuurdoelstellingen in de verkregen gronden te ondersteunen (Binnenvelds Goed, statuten). De eerste inkomsten worden opzij gelegd voor het aankopen van perceel Rijnsteeg wat is gelegen in het Binnenveld (Wageningen) om het beschikbaar te maken voor boerderij Hooilanden (Binnenvelds Goed, website).

DAL VAN DE KLEINE BEERZE

Dal van de Kleine Beerze heeft als doel om met boeren en burgers het gebied duurzaam te laten ontwikkelen. Door een certificaat aan te kopen kan men mede-eigenaar worden, en dus ook meebeslissen over het landschap. Boeren die het land pachten moeten voldoen aan de voorwaarden die opgesteld zijn door de coöperatie (Dal van de Kleine Beerze, website). Het doel uit de statuten is dan ook om het leefgebied rondom de Kleine en Grote Beerze op een duurzame manier op te zetten en te onderhouden, en om burgers hierbij te betrekken. Daarnaast wil men ook economische activiteiten zoals recreatie stimuleren (Dal van de Kleine Beerze, statuten). Om het idee succesvol te laten gelukken, is er een uitgebreid businessplan opgesteld (Dal van de Kleine Beerze, businessmodel).

5. ANALYSE EMPIRIE

De resultaten van de interviews en de analyse van de documentatie worden in dit hoofdstuk weergegeven. Eerst wordt er ingegaan op de interviews met experts aangaande grondeigendom en -gebruik. Daarna wordt er een analyse gegeven van de empirie die verzameld is rondom de casussen.

5.1 Experts
5.2 Casussen



5.1 EXPERTS

Voor dit onderzoek zijn er vier experts benaderd die vanuit hun achtergrond een brede kijk hebben op grondeigendom en grondgebruik in Nederland. Deze interviews worden ter ondersteuning gebruikt bij het beantwoorden van deelvraag een en twee (6.1.1 De gangbare manier & 6.1.2 Alternatieve vormen). Daarnaast zijn verscheidene casussen via deze mensen gevonden, via de sneeuwbal methode (3.2 Onderzoeksstrategie). Hier volgt een analyse van de expertinterviews met de belangrijkste bevindingen.

5.1.1 ALGEMEEN

Alle vier de participanten zijn op enige manier betrokken bij grondeigendom en -gebruik in Nederland en hebben inzicht in de gangbare manier en eventuele gevolgen. Bij twee van de vier is dit vooral op een idealistische manier. Zo wil Jac Hielema ‘op basis van menselijk verstand en gemeenschappelijke intenties grond beheren en daar proberen wij in Land of Seattle concepten voor te bedenken’ (Jac Hielema, paragraaf 92). Marc Siepman heeft het concept de Meenderij bedacht, een boerderij inclusief land wat in niemands bezit is. Enerzijds zou hij dit graag in Nederland op willen zetten, maar ‘anderzijds weten we ook van ja, het is eigenlijk niet realistisch binnen dit kapitalistische model, dus we proberen tegelijkertijd ook het systeem te veranderen’ (Marc Siepman, paragraaf 20). Dat ze beiden al lang bezig zijn met grondeigendom, bezit en de groeiende kloof tussen arm en rijk, blijkt uit de volgende uitspraken.

‘Al heel lang was mijn verlangen om in Nederland ook een stichting op te richten die grond vrijmaakte uit het marktmechanisme, dus andere eigendommen van grond ging ontwikkelen, toepassen; en dan die vrijgemaakte grond ten beschikking stellen aan vernieuwende projecten.’

Jac Hielema (paragraaf 18)

‘Strikt genomen ben ik er al jaren mee bezig. Alleen ja, het zat hier in mijn hoofd ergens en het kwam er niet uit. En ergens begin vorig jaar denk ik, bedacht ik de term Meenderij, en dat vat wel een beetje samen wat ik wil. Want ik wil eigenlijk wel dat het iets van een boerderij, en ik wil eigenlijk wel dat het een meent is. Dus nou ja, dat vatte het samen.’

Marc Siepman (paragraaf 18)

De twee andere participanten zijn bij dit onderwerp betrokken vanuit het bedrijfsleven. Jan Spijkerboer heeft gewerkt bij Staatsbosbeheer, Dienst Landelijk Gebied, Natuurmonumenten en het Kadaster waarbij hij telkens een functie had aangaande grond, ‘dus in die zin ben ik eigenlijk meer een grondman, [ik] weet heel veel van grondaankopen en grondprijzen en onderhandelingen daarin’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 11). Zo was Jan Spijkerboer ook onderdeel van een expert groepje over eigentijds eigendom, ‘om in feite na te denken over hoe kunnen we nou, met de ontwikkelingen die er nu gebeuren, naar een andere soort vorm van eigendom of gebruik toe waarmee we toch de doelen die we voor ogen hebben kunnen realiseren’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 19). Maria van Boxtel werkt als zelfstandig landbouwadviser, ‘en mijn specialisatie is omschakeling naar biologisch landbouw’ (Maria van Boxtel, paragraaf 11). Ook werkt ze veel met starters en ondernemers die een boerenbedrijf willen beginnen. Daarnaast heeft ze in het verleden meegewerkt met het

opzetten van het Lunters Landfonds en heeft ze samen met de Warmonderhof school en de BD-vereniging 'een koppel website gemaakt om die mensen aan elkaar te knopen' (Maria van Boxtel, paragraaf 41), waarbij een startende boer het bedrijf van een oudere boer kan overnemen.

5.1.2 GANGBARE MANIER EN GEVOLGEN

Dat (groot)grondbezitters een belangrijke positie innemen in de huidige samenleving, is iets wat meerdere keren genoemd wordt. Voornamelijk Jac Hielema en Marc Siepman reageren cynisch op de toenemende landconcentratie, zoals de volgende uitspraken aantonen.

'Ik vind het crimineel. Het is gewoon echt crimineel. Als je erover na gaat denken, kun je het niet uitleggen aan gewone mensen, waarom zoveel mensen, of eigenlijk zo weinig mensen zo verschrikkelijk veel geld verdienen en letterlijk niets doen voor de samenleving. En profiteren van stukken grond die in een gebied liggen waar grondbestemming wordt veranderd, of waar door ontwikkeling van het gebied eigenlijk de waarde van zo'n gebied stijgt. En, maar verder, ja, zij eigenlijk helemaal niks toevoegen. Dus gewoon stelen.' Het is gewoon letterlijk stelen.

Jac Hielema (paragraaf 28)

'Kijk, wat ik nog zou kunnen zeggen is dat het natuurlijk heel raar is dat wij nu eigenlijk de grond in gebruik geven aan mensen die er geld mee verdienen. En dat grond ook als speculatie middel wordt gebruikt, waarbij je dus geld kan verdienen door grond te kopen en weer te verkopen. Dat is natuurlijk absurd.'

Marc Siepman (paragraaf 90)

Beiden vinden ze het bezitten van grond geen goede manier om rijk te worden. 'Grondbezitters, ja, die leveren geen prestaties voor hun inkomen' (Jac Hielema, paragraaf 26), en 'op dit moment is iets van 80% van het land in handen van 1% van de mensen, dus er is een enorme concentratie (...), maar zo zou het niet moeten zijn' (Marc Siepman, paragraaf 22). Marc Siepman gaat hierin nog verder en ziet bezit over het algemeen als groot probleem, want 'zolang er bezit is, is er eigenlijk uitbuiting' (Marc Siepman, paragraaf 22).

De andere twee experts zijn hierin voorzichtiger en noemen de grootgrondbezitters niet per se een aanjager van bodemuitputting en zo meer. Wel uit Jan Spijkerboer zich over de machtspositie van grondeigenaren. Want als de grondprijs even niet zo hoog is als gewenst of er is op dat moment geen vraag, 'dan houdt de zittende eigenaar het gewoon nog even in bezit' (Jan Spijkerboer, paragraaf 25). Maria van Boxtel noemt dat vooral de mate van continuïteit van belang is. 'En dan maakt het niet zoveel uit of het nou van een stichting is, van je zelf, van een grondfonds, een bank, of de a.s.r., (...), als ze maar gewoon langjarige afspraken met je maken die helder zijn' (Maria van Boxtel, paragraaf 155). Zij noemt vooral haar zorgen over grootgrondbezitters die korte pachtcontracten opstellen en na afloop de grond opnieuw uitgeven aan de hoogste bidders, zoals het Rijksvastgoedbedrijf dat sinds kort doet.

Naast het grootgrondbezit, is de totstandkoming van de grondprijs en de huidige situatie omtrent de grondprijs ook een onderwerp wat bij deze vier experts hoog lag. Hoewel

schaarste van grond al snel als eerste oorzaak wordt genoemd, speelt het financiële of fiscale stelsel in Nederland ook een grote rol, wat de volgende uitspraken tonen.

'En uh, wat wij nu doen is in feite gewoon, ja, wij willen maar groeien, groeien, groeien. En dan roven we dus steeds meer grond weg, ook van de natuur waar wij weer van afhankelijk zijn. En brengen daar dus een onbalans die ons weer in de problemen brengt. Dus dat groeiparadigma is een heel groot probleem, en dat wordt onder andere veroorzaakt door rente. En rente is iets wat hoort bij ons economische systeem, dus ja, het hangt allemaal samen.'

Marc Siepman (paragraaf 24)

'Ik zie wel dat er in de rest van Europa mensen best bereid zijn om in de landbouw en in grond te investeren, ook voor duurzaamheid he. Landgenoten [België] doet dat ook. En dat komt in Nederland gewoon nauwelijks van de grond. En volgens mij ligt dat aan de fiscale wetgeving.'

Maria van Boxtel (paragraaf 179)

'De kern ligt van in hoeverre zijn de banken bereid om te financieren. Als die financiering er niet komt van die banken, ja, dan moet de grond op een andere manier worden betaald. En ik denk dat uh, waarom zijn die prijzen in Nederland altijd hoger geweest dan in Duitsland of in andere landen. Dat had vooral te maken dat de banken bereid waren om 100% te financieren.'

Jan Spijkerboer (paragraaf 69)

'Hoe meer geld er in de wereld komt, ja, hoe hoger die prijzen zullen stijgen. Het is niet zo dat omdat grond schaars is dat daarom de prijzen stijgen, nee omdat er steeds meer geld op aarde komt, stijgen die grondprijzen. En natuurlijk, bij schaarse gronden daar stijgt het sneller dan de minder schaarse gronden, maar uh, ja, die grondprijzen die stijgen dus eigenlijk omdat er meer geld steeds meer komt.'

Jac Hielema (paragraaf 32)

De gevolgen van deze prijsstijging van grond maken het erg lastig om te starten met een landbouwbedrijf of duurzame initiatieven te beginnen. Sterker nog, 'dat is bijna onmogelijk' (Jac Hielema, paragraaf 30). Eveneens noemt Maria van Boxtel de hoge kosten een belemmering voor nieuwe initiatieven, want je ziet 'dat mensen best de landbouw in willen, maar dat het ze gewoon niet lukt, omdat de investeringen te hoog zijn' (Maria van Boxtel, paragraaf 39). Hiermee doelt ze op het benodigde vermogen om grond aan te schaffen. Jan Spijkerboer gaat ook in op deze 'onrendabele top, (...), ja, dat moet op de ene of andere manier ergens anders vandaan komen' (Jan Spijkerboer, paragraaf 59). Dat deze geldstromen op een verkeerde manier lopen, maakt Marc Siepman in het volgende citaat duidelijk.

'En het parasiteert alleen maar op ons, want wij moeten steeds harder werken, steeds langer werken om hetzelfde te bereiken. Terwijl een heel klein percentage, die hoeft niks te doen, want al het geld komt constant naar ze toestromen. Dat zit in die rente ingebakken. Dus elk jaar zijn er steeds minder mensen die steeds meer bezitten. Nu is het acht mensen die meer bezitten dan 3,7 miljard armste mensen. En elk jaar wordt dat een kleiner cijfertje (...). Dus het wordt steeds gekker.'

Marc Siepman (paragraaf 24)

Het verschil tussen de grondprijs en de reële agrarische waarde is groot, 'en daar zie je gewoon in dat het probleem dus ontstaat' (Jan Spijkerboer, paragraaf 25). Maria van Boxtel verwoordt dit duidelijk (en vat hiermee de uitspraken van alle vier samen).

'Het vermogen dat je nodig hebt om grond te kunnen kopen versus wat je ervan afhaalt aan [exploitatie, aan] jaarlijkse verdiensten zeg maar, dat staat echt niet meer tot elkaar in verhouding. Dat wordt gewoon op een bepaalde manier absurd. (...) Die verhouding, die klopt echt niet meer. En je ziet dat het daardoor ook heel ontoegankelijk wordt als beroep voor mensen van buiten de landbouw.'

Maria van Boxtel (paragraaf 21)

Dat voorgenoemde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben, onderstrepen alle vier de experts, hoewel wel allemaal op een ander niveau. Jan Spijkerboer ziet vooral problemen ontstaan bij overnames als er teveel betaald wordt voor de grond. 'Dan blijven de boeren hoge kostprijzen houden, omdat ze veel aan rente en aflossing moeten betalen voor de bank.' (Jan Spijkerboer, paragraaf 73). Maria van Boxtel geeft aan dat de ontwikkelingen wel degelijk van invloed zijn op de bodemkwaliteit en het grondgebruik, zoals de volgende uitspraak laat zien.

'En wat je ziet is dat je daardoor in je productie en in je exploitatie laat opjagen, dus dat je niet, ja, niet echt zuinig of zorgvuldig duurzaam met de grond kan omgaan, want je moet gewoon het maximale eruit halen omdat het zo duur was.'

Maria van Boxtel (paragraaf 21)

Jac Hielema is het hier mee eens, dat de stijgende grondprijzen een negatieve invloed uitoefenen op het grondbeheer en schetst de nadelige gevolgen: 'dus je moet [door de stijgende grondprijzen] zo investeren in technologieën, dat je letterlijk grond gaat uit mergelen' (Jac Hielema, paragraaf 30). Marc Siepman trekt dit breder, en vindt 'de landbouw de grootste fout die de mens ooit heeft gemaakt' (Marc Siepman, paragraaf 90). Door de (voornamelijk intensieve) landbouw is de verwoestijning gestegen en putten we de bodem uit door het creëren van monoculturen 'die kwetsbaar zijn, want een monocultuur is in de natuur niet gewenst' (Marc Siepman, paragraaf 94). Maar de huidige situatie omtrent grondeigendom en de gevolgen daarvan kunnen nog breder getrokken worden en heeft invloed op de hele maatschappij. Marc Siepman benadrukt dat het op lange termijn 'massaal uitsterven kan veroorzaken' (Marc Siepman, paragraaf 84). Jac Hielema onderstreept dit, zoals het volgende citaat laat zien.

'Als we dit niet doen [iets veranderen], dan krijg je hongersnoden, oorlogen, hele grote spanningen, de samenleving verstikt, ontwikkeling komt tot stilstand - en met ontwikkeling bedoel ik de menselijke ontwikkeling he, naar een menswaardige samenleving - komt tot stilstand, verharding, nou ja, eigenlijk alle symptomen die je nu ziet zou je kunnen oplossen door die grondeigendommen te veranderen.'

Jac Hielema (paragraaf 102)

5.1.3 IDEALBEELD EN VOORWAARDEN

‘Ik zou echt best wel graag willen dat je in Nederland ook wat sneller groeiende grotere landfondsen had’, stelt Maria van Boxtel (paragraaf 217). Zij ziet pachten als manier voor boeren – met name voor startende boeren van buiten de landbouw – om toegang tot grond te krijgen. ‘Het [geld voor de pacht] komt natuurlijk wel elk jaar terug (...), maar het is wel dermate lager nu dan die 75 duizend, 100 duizend euro per hectare [als je het zelf koopt], dus ik zie dat dat makkelijker is voor mensen ja’ (Maria van Boxtel, paragraaf 55). Echter, grondeigenaren moeten dan wel contracten opstellen waarbij er voor een redelijke prijs gepacht kan worden. Daarom ziet zij het onderbrengen van grond in landfondsen, grondbanken of stichtingen met een ideëel doel gericht op duurzaamheid en een acceptabele pacht prijs als een mooie ontwikkeling. Maar ook gemeenten en provincies geven de grond geregeld op een duurzame manier uit, volgens Maria van Boxtel. Daarnaast ziet ze ook potentie in natuurgerichte landbouw, waarbij boeren natuurland inzetten voor het gehele bedrijf, en zo het goedkopere natuurland als ‘een soort financieringsconstructie gebruiken om hun bedrijf als geheel te verduurzamen’ (Maria van Boxtel, paragraaf 171). Het aller belangrijkste is dat er lange termijn contracten worden afgesloten, want ‘dan heb je ook altijd veel langere termijn waarop je kan plannen’ (Maria van Boxtel, paragraaf 57). En hoewel ze het onderbrengen van grond in ideële landfondsen als ideaalbeeld ziet ‘heb ik ook best klanten die heel tevreden zijn over [grondfondsen die voor langjarige rendementen gaan, zoals erfpachtfinanciering via] a.s.r. of andere commerciële bedrijven, omdat die ook gewoon langjarige contracten aanbieden’ (Maria van Boxtel, paragraaf 61):

‘Ik denk dat het daar een beetje om gaat. Van he, investeer ik in deze grond, en heb ik er dan nog wat aan, of ben ik het over twee jaar weer kwijt, en dan uh ja, wat moet ik ermee. Ja, dat is wel denk ik heel belangrijk voor boeren. De tijd die ze erover kunnen beschikken.’

Maria van Boxtel (paragraaf 63)

Jan Spijkerboer is het met Maria van Boxtel eens dat onder andere stichtingen een belangrijke rol kunnen en misschien zelfs moeten spelen. Want ‘waarom is het zo belangrijk dat je het [grond] in eigendom hebt?’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 19). De vraag nu is volgens Jan Spijkerboer: ‘kunnen we stichtingen bereid vinden om daarmee aan de slag te gaan, en hoe kunnen we dat financieringsprobleem oplossen?’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 25). Hij denkt ‘dat we ons vooral moeten richten op de wat oudere stichtingen die al heel veel bezit hebben, en die in feite zeggen: ik ben best bereid om ook te investeren’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 59). Door eigendom en gebruik te scheiden kunnen er ‘goede afspraken worden gemaakt over nou ja, biodiversiteit, of over duurzaamheid, of over bodemvruchtbaarheid.’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 41). De volgende uitspraak toont het ideaalbeeld van Jan Spijkerboer.

‘Dus het zou veel beter zijn denk ik, om als eigenaar naar een situatie toe te groeien waarop je zegt van nou nee, de mensen zijn niet meer eigenaar van de grond, maar die hebben een gebruiksrecht. Maar dat gebruiksrecht is wel zodanig zeker, dat ze het kunnen overdragen aan een andere partij, aan de familie of aan anderen, maar wellicht ook via toestemming van de grondeigenaar om dat gebruik over te dragen, maar ze kunnen wel doen wat ze willen.’

Jan Spijkerboer (paragraaf 23)

Jan Spijkerboer noemt drie voorwaarden die er nodig zijn voor verandering. Ten eerste is er een omslag in denken nodig, dat het in eigendom hebben van grond niet per se nodig is. Ten tweede de bereidheid van banken om te financieren. Ten derde 'de vraag van, kunnen we tot contracten komen waarin je in feite langjarig zekerheid hebt dat je die grond kan gebruiken op een manier waarin partijen onderling met elkaar afspraak hebben gemaakt van zo gaan we het doen' (Jan Spijkerboer, paragraaf 31).

'De grote vraag alleen is, zijn die besturen bereid, van die stichtingen, die toezichthouders, om in dat avontuur te stappen om die grond te kopen, daar een lager rendement op te hebben, en een oplossing te vinden voor om de grond te financieren.'

Jan Spijkerboer (paragraaf 25)

Waar Jan Spijkerboer terugvalt op oude stichtingen en daar potentie in ziet, gaat het er bij Jac Hielema 'juist om dat we iets nieuws gaan creëren' (Jac Hielema, paragraaf 88). Hij ziet echter wel als ideaalbeeld, net als Jan Spijkerboer, dat grond ondergebracht wordt 'in een stichting of een andere rechtsvorm' (Jac Hielema, paragraaf 22), zoals ook de volgende uitspraak illustreert.

'Ik zie voor me dat er dus allerlei stichtingen komen die dus die grond beheren, die dan juridisch eigenaar zijn van die grond, en in die stichtingen via commissies of via allerlei procedures die je natuurlijk kan formuleren, die je ook wettelijk vast kan leggen, wordt grond steeds uitgegeven aan bekwame mensen die het vruchtbaar maken voor de samenleving, of die het bewoonbaar maken, of nou ja, al naar gelang die bestemming van die grond is.'

Jac Hielema (paragraaf 48)

Wat voor hem vooral belangrijk is, is 'dat de grond niet meer verhandeld wordt' (Jac Hielema, paragraaf 88). Hierbij 'hoeft de grondprijs dus er dan niet meer in doorgerekend worden' (Jac Hielema, paragraaf 24), waardoor er reële kosten worden gerekend voor de bouw of productie op het land. De grond kan dan nog steeds verpacht worden aan de hoogste bieder of naar de meest bekwame persoon, 'alleen gaat het geld dan niet naar een individuele eigenaar die daar rijk van wordt en daar verder niks voor doet, maar dan gaat het naar de samenleving' (Jac Hielema, paragraaf 50).

Volgens hem zijn er drie mogelijkheden van de verhouding grond-mens: de grond is van iedereen, de grond is van niemand of de grond is van één iemand in het bijzonder. 'Ik denk dat je al die drie verhoudingen recht moet doen in de nieuwe eigendomsverhoudingen' (Jac Hielema, paragraaf 94). Bij de eerste vorm doe je dat door 'de eindverantwoordelijkheid van de zorg voor de aarde ook werkelijk bij alle mensen te leggen' (Jac Hielema, paragraaf 94). De tweede vorm doe je recht door de grond onder te brengen in een stichting 'die weliswaar het juridisch eigenaarschap heeft, maar vanuit het bewustzijn dat de grond dus eigenlijk van niemand is' (Jac Hielema, paragraaf 94). De derde vorm waarborg je door grond aan bekwame mensen in economisch eigendom uit te geven, 'die de grond dus vruchtbaar maken' (Jac Hielema, paragraaf 94). In ieder geval blijkt hieruit dat een stichting die de juridische eigenaar van de grond zal kunnen zijn, een prominente rol speelt in het

ideaalbeeld van Jac Hielema. En waarom is het dan zo belangrijk om grond vrij te kopen? Omdat 'ontwikkelingsgeld, dat ontwikkelingspotentieel, in die grond verdwijnt, letterlijk' (Jac Hielema, paragraaf 112), terwijl dat veel betere doelen zou moeten hebben. De volgende uitspraak omschrijft welke voordelen het vrijkopen van grond met zich meebrengt.

'Dan zou de hele samenleving opluchten, oplichten ook. Dan zal iedereen weer kunnen gaan ademen. De ziekenhuizen die moeten bezuinigen krijgen weer geld, het onderwijs, de universiteiten, kunstenaars, daar gaat weer geld naar toestromen, jonge ondernemers met een prachtig en meest innovatieve plannen die kunnen weer krediet krijgen, enzovoort enzovoort. Filmmakers kunnen weer geld krijgen.'

Jac Hielema (paragraaf 42)

Om dit ideaalbeeld zullen er mensen pijn moeten lijden, want 'die grond moet nog één keer vrijgekocht worden' (Jac Hielema, paragraaf 24). 'Zoveel geld we hebben gecreëerd boven de reële economie, zoveel geld moet ook weer vernietigd worden om weer gezonde verhoudingen te krijgen' (Jac Hielema, paragraaf 100), en volgens Jac Hielema ligt de oplossing in een verbod op het handelen in grond. Wat hier vooral voor nodig is, is bewustzijn.

'Eigenlijk moet grond van niemand zijn' stelt Marc Siepman (paragraaf 24), en hiermee stemt hij in met Jac Hielema. Sterker nog, hij is een voorstander van *anarchocommunisme* waarbij alles van iedereen is en bezit niet meer bestaat. Want door slechts de grond gemeenschappelijk te maken, kan de tragedy of the commons optreden. Echter, 'als de gebruiksmiddelen ook van niemand zijn, dan is het in niemands voordeel om die meent uit te putten' (Marc Siepman, paragraaf 26). Maar om slechts naar de bodem, de grond te kijken, werkt volgens Marc Siepman niet, want 'de bodem heeft met alles te maken' (Marc Siepman, paragraaf 88). Daarom 'proberen we tegelijkertijd ook het systeem te veranderen' (Marc Siepman, paragraaf 20). De volgende uitspraak maakt zijn visie duidelijk.

'Maar eigenlijk zou grond dus in gebruik moeten zijn van die mensen die daar goed mee omgaan. En ik denk dus dat door gewoon er een meent van te maken, dat dat eigenlijk per definitie gebeurt. Kijk, ons ontbreekt de kennis om echt goed met bodems om te gaan, maar als je niet meer van de grond afhankelijk bent om er geld mee te verdienen, ga je er anders mee om. Nu is het meer, wordt het gezien als een mijn waaruit je grondstoffen haalt, en die is op een gegeven moment leeg. Maar als je er geen geld mee hoeft te verdienen, haal je er minder uit, en sluit je de kringlopen, en blijft het voor eeuwig werken.'

Marc Siepman (paragraaf 90)

Hij noemt eveneens het belang van bewustzijn, ook bij ons. Zo wordt er in zijn ideaalsituatie niet gepraat 'over een ton per hectare [opbrengst], maar over gezondheid per hectare' (Marc Siepman, paragraaf 98). Op die manier verandert de hele productie. We moeten niet uit zijn op weer een technologische vooruitgang, 'maar een sociale vooruitgang' (Marc Siepman, paragraaf 86). Echter, in je eentje zoiets bewerkstelligen is niet realistisch, 'daarvoor heb je gewoon denk ik een groep mensen nodig die daar allemaal van overtuigd zijn dat dat nodig is' (Marc Siepman, paragraaf 38).

Tabel 4 geeft een overzicht van de ideaalbeelden volgens deze vier participanten.

Participant	Idealbeeld
Maria van Boxtel	Redelijke prijzen vragen voor landbouwgrond, zodat duurzame exploitatie uit kan; lange termijn afspraken stimuleren en ondersteunen; meer landfondsen/stichtingen gericht op langjarige duurzame exploitatie, met gezamenlijke betrokkenheid van burgers en boeren
Jac Hielema	Grond vrijmaken en niet meer verhandelen; grond in nieuwe stichtingen onderbrengen; nieuwe eigendomsverhoudingen creëren waarbij de grondprijs geen rol meer speelt
Marc Siepman	Grond moet van niemand zijn; geen winst maken met grond; bezit over het algemeen afschaffen
Jan Spijkerboer	Eigendom en gebruik scheiden; grondeigendom bij stichtingen onderbrengen zodat er voorwaarden gesteld kunnen worden aan duurzaam gebruik; richten op oudere, bestaande stichtingen

Tabel 4: Overzicht ideaalbeeld experts

5.1.4 VOORBEELDEN

Al bestaande projecten kunnen enerzijds als voorbeeld dienen en anderzijds gebruikt worden om in te springen op de ontwikkelingen op de grondmarkt. Deze voorbeelden, gegeven door de vier participanten, gaan volgens hen op een duurzame, toekomstbestendige manier met grond om.

Maria van Boxtel noemt verscheidene concrete voorbeelden waarbij grond op een duurzame manier wordt uitgeven en gebruikt waarvan sommigen als casus zijn gebruikt. De Nederlandse voorbeelden zijn Stichting BD Grondbeheer, 'dat is een soort grondfonds waar mensen geld doneren, en dan koopt het fonds gronden aan die verpachten ze aan [biologisch-dynamische] boeren' (Maria van Boxtel, paragraaf 55); Stichting IJssellandschap, 'die bewust hebben besloten, dit stuk van 240 hectare boven Deventer gaan we met een boer exploiteren en die krijgt dan ook langjarige contracten' (Maria van Boxtel, paragraaf 77); gemeenten die (erf)pachtcontracten uitgeven voor boerderijen met een publieksfunctie zoals de Paardenbloem in Meppel of de Zwolse Stadslanderijen; de uitgifte van pachtgronden door de provincie Noord-Holland en Noord-Brabant met een puntensysteem 'dat hoe duurzamer je bent als boer, hoe eerder je in aanmerking komt voor die gronden' (Maria van Boxtel, paragraaf 107); het landfonds Dal van de Kleine Beerze die het vooral doen om gronden beschikbaar te stellen aan boeren en een duurzame leefomgeving te bieden aan de omgeving; het Lunters Landfonds wat inmiddels niet meer actief is; de Remeker Landcoöperatie; en CSA bedrijven, ook wel pergolabedrijven genoemd. Deze laatstgenoemden hebben echter meestal geen grond in bezit, dus als de verpachter je na twee jaar van de grond afstuurt 'ben je qua grond niet duurzaam bezig' (Maria van Boxtel, paragraaf 147). Ook in het buitenland zijn er concrete voorbeelden, zoals het Belgische grondfonds Landgenoten en een Franse

variant genaamd Terre de Liens. Dezen noemt Jac Hielema ook, en hij voegt hier de Edith Maryon Stichting uit Zwitserland aan toe, ‘die hebben voor honderden miljoenen aan grond vrij gekregen’ (Jac Hielema, paragraaf 20). In Nederland noemt hij eveneens het voorbeeld van Stichting BD Grondbeheer, en enkele oude stichtingen die grond hebben ondergebracht en nooit meer verhandelen, hoewel ‘niet met allemaal ideële doelstellingen zoals wij nu, maar dat is gewoon gezond verstand’ (Jac Hielema, paragraaf 62). Ook is hij zelf voorzitter van een stichting – Land of Seattle – die als wens heeft grond als gemeenschap te gaan beheren, naar zijn ideële doelstelling.

Ook Jan Spijkerboer komt met enkele concrete voorbeelden die grond in eigendom hebben en op een duurzame manier uitgeven. Zo heb je ‘Maatschappij van Welstand in Brabant, de Drie Gasthuizengroep in Arnhem [de Sint Nicolai Broederschap (1352), de Dullertsstichting (1882) en het Burger en Nieuw Weeshuis (1560)], dan heb je nog de Ridderlijke Duitse Orde, Balije van Utrecht, die zitten [met verpachte boerderijen] in West-Nederland voor een deel’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 25). Ook noemt hij het voorbeeld van Stichting BD Grondbeheer, ‘maar ik denk dat we ons vooral moeten richten op die wat oudere stichtingen die al heel veel bezit hebben, en die in feite zeggen: ik ben best bereid om ook te investeren’ (Jan Spijkerboer, paragraaf 59). Daarnaast ziet hij ook mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer. Ook Marc Siepman ziet agrarisch natuurbeheer als belangrijke manier om de toekomst van grond veilig te stellen, want ‘zonder natuur kun je geen voedsel produceren’ (Marc Siepman, paragraaf 40). Verder passen de ideeën van Marc Siepman echter niet goed binnen het huidige kapitalistische systeem. Hij is bezig met zijn concept de Meenderij waar ‘iedereen toegang toe heeft, en gebruik van kan maken’ (Marc Siepman, paragraaf 36). Om toch in dit systeem dingen voor elkaar te krijgen, noemt hij ‘gemene trucjes die je kunt toepassen om gewoon een stuk grond vrij te kopen en daar kan niemand aanspraak op maken’ (Marc Siepman, paragraaf 40). Dit is bijvoorbeeld met tienduizend mensen een vierkante meter kopen, waarbij onteigenen vrijwel onmogelijk is, of de grond op naam zetten ‘van mensen die nog niet geboren zijn’ (Marc Siepman, paragraaf 40). ‘Maar wat nog beter is natuurlijk als gewoon het hele kapitalistische model verdwijnt, want dan hoeven we daar helemaal geen zorgen meer over te maken’ (Marc Siepman, paragraaf 40).

5.2 CASUSSEN

Op basis van uitspraken van negen participanten (Bijlage 1 Participanten) die allen een casus vertegenwoordigen is deze paragraaf opgebouwd. Al de negen casussen functioneren binnen de huidige grondmarkt, en geven blijk van een vorm van grondeigendom waarbij duurzaam grondbeheer en het maatschappelijk welzijn een belangrijk uitgangspunt vormen en waarbij het winstoogmerk niet voorop staat. Een omschrijving van de casussen op basis van documentatie is te vinden in hoofdstuk 4 (Casusbeschrijving) waarbij (tot op zekere hoogte) objectieve documenten de bron vormen van de informatie. Deze paragraaf geeft een verdieping op de casussen waarbij de interviews als empirie zijn gebruikt. Hierbij wordt eerst ingegaan op de oprichting en intenties en de best practices hiervan. Vervolgens wordt er aandacht gegeven aan de organisatiestructuur en de manier van werken. Door de

deelparagrafen heen komen succes- en faalfactoren naar voren van de casussen welke specifiek worden uitgelicht in de conclusie van dit onderzoek.

Het doel van deze analyse is gedetailleerd en beschrijvend weer te geven hoe de casussen zijn opgebouwd en georganiseerd om vervolgens de succes- en faalfactoren eruit te halen. Daarnaast is er getracht om alle aspecten die zijn voortgekomen uit de theorie (Tabel 1) een rol te geven in dit analyse hoofdstuk om zo de casussen te karakteriseren. Hierbij is er een die nu al genoemd kan worden. Dit is 'duidelijke grenzen gebied'. Dit is namelijk bij alle casussen duidelijk voor de belanghebbenden. De grenzen van het gebied worden in Nederland bij het Kadaster ingeschreven en zijn dus voor iedereen opvraagbaar. De andere punten komen tijdens de analyse naar voren in dit hoofdstuk.

5.2.1 OPRICHTING

Een overzicht van de hoofddoelen van de casussen is in hoofdstuk 4 (Casusbeschrijving) uitgebreid aan bod gekomen. Deze ideële doelstellingen komen vaak voort uit de oprichting van de casussen. Diverse aanleidingen hebben een rol gespeeld bij de oprichting die in deze paragraaf besproken worden. In deze deelparagraaf is er aandacht voor de volgende aspecten uit Tabel 1: doel grondaankoop, eigendomsverhoudingen, kostendrager(s) en juridische aspecten. Een overzicht van deze aspecten in relatie met de casussen vormt het einde van de volgende deelparagraaf (5.2.2 Groepsstructuur en organisatie; Tabel 6 & Tabel 7). Deze deelparagraaf sluit af met een tabel die een overzicht vormt van wanneer de casussen zijn ontstaan, en hoe de eerste gronden verkregen zijn (Tabel 5).

REMEKER LANDCOÖPERATIE

De Remeker Landcoöperatie is in 2014 ontstaan als gevolg van een eerdere poging om een landfonds op te zetten - het Lunters Landfonds - met het idee van 'Lunters land in eigen hand' (Irene van de Voort, paragraaf 27). Hier heeft ook Maria van Boxtel aan meegewerkt, en zij noemt dat het 'erg veel moeite [kostte] om mensen te vinden die [geld] in wilden leggen' (Maria van Boxtel, paragraaf 195). Beiden noemen ze dat het te vaag was, en het duidelijker moest zijn waar de grond voor diende. Daarom heeft Irene van de Voort de Remeker Landcoöperatie opgericht, alleen voor haar eigen bedrijf De Groote Voort, zodat mensen precies weten waar 'hun' grond heengaat. En 'als een ander bedrijf dat ook wil, dan kan ik gewoon de statuten [delen], ik wil alles uitleggen hoe je het moet doen' (Irene van de Voort, paragraaf 29). Op deze manier komt er grond beschikbaar voor De Groote Voort, waar er een duurzame bedrijfsvoering plaatsvindt. Er is in de oprichting goed nagedacht welke vorm het fonds moest hebben. Uiteindelijk is er specifiek gekozen voor een coöperatie, want 'de zeggenschap moest gewoon echt bij de aandeelhouders' (Irene van de Voort, paragraaf 15). De aandeelhouders kopen een certificaat van €25.000,- per stuk. Vanuit het Lunters Landfonds heeft zij namelijk de les meegekregen dat certificaten van €1.000,- per stuk niet handig zijn, want dan kreeg je veel inleggers. Daarnaast krijg je met dit hogere bedrag 'een heel ander publiek, dan krijg je het een stuk zakelijker, en dan wordt het echt een belegging' (Irene van de Voort, paragraaf 29). Netwerken is hierbij van groot belang: 'je moet wel op basis van je eigen netwerk en het verhaal van jouw bedrijf, moet je iemand binnenhalen' (Irene van de Voort, paragraaf 29). Uit ervaring weet Irene van de Voort dat dat

de beste manier is om aandeelhouders te krijgen, want het is haar tot nu toe nog niet gelukt om mensen te werven via beleggingscoöperaties of een accountantsbureau.

STICHTING BD GRONDBEHEER

Stichting BD Grondbeheer is in 1978 opgericht door 'een aantal mensen die destijds hebben gezegd, we willen dit dus niet nalaten aan iemand, of verkopen, maar ik wil het onderbrengen in een stichting' (Severijn Velmans, paragraaf 19). De intentie is ook echt om de grond niet meer te verkopen, 'dus er zit ook geen speculatiebeding in' (Severijn Velmans, paragraaf 47). Door middel van (periodiek) schenkgeld zijn de eerste grondaankopen gedaan, 'en wij hebben het principe dat wij elke euro die we aan schenkgeld krijgen ook echt in landbouwgrond stoppen' (Severijn Velmans, paragraaf 11). De stichting heeft een ideëel doel, wat Severijn Velmans als volgt omschrijft.

'Het doel is om biologische landbouw, of eigenlijk BD landbouw, biologische dynamische landbouwgrond, vrij te maken. Dus dat betekent dat het vrij is van financiële last. En beschikbaar te stellen tegen een redelijke prijs aan biologisch dynamisch werkende boeren, zodat die grond dus eeuwigdurend in zoverre dat kan, maar nou ja, vrij is, en beschikbaar is voor biologische landbouw. Dus dat is het doel, dat is een heel idealistisch doel.'

Severijn Velmans (paragraaf 15)

DULLERTSSTICHTING

De Dullertsstichting bestaat inmiddels 135 jaar en is destijds opgericht door de heer Dullert die 'in zijn testament een stichting heeft opgericht waarin dat kapitaal werd nagelaten met de boodschap om dat te besteden aan de behoeftige Arnhemmers' (Maarten Schellingerhout, paragraaf 28). Dat kapitaal van de heer Dullert bestond voor een groot deel uit een belegging 'in 19 boerderijen met grond, vooral hier in de Betuwe' (Maarten Schellingerhout, paragraaf 12), wat nu nog steeds in bezit is van de Dullertsstichting. Er wordt veel samengewerkt met de Nicolai Broederschap en het Burger en Nieuwe Weeshuis. De drie stichtingen samen 'hebben nu ruim 1500 hectare landbouwgrond' (Maarten Schellingerhout, paragraaf 12), waarvan het doel is 'om het kapitaal van de stichtingen in ieder geval in stand te houden zodat ook over honderd jaar er nog weer van geprofiteerd kan worden' (Maarten Schellingerhout, paragraaf 12). Het verschil met reguliere beleggers is volgens Maarten Schellingerhout dat 'wij niet uit zijn op vermogenswinst met de grond, wij zijn alleen maar uit op een inkomstenstroom, en die moet op gang blijven' (Maarten Schellingerhout, paragraaf 18).

MAATSCHAPPIJ VAN WELSTAND

De Maatschappij van Welstand is opgericht in 1822 en heeft evenals de Dullertsstichting een maatschappelijk doel, in dit geval 'om het protestantisme in toen het zuiden van het land te ondersteunen' (Erik Vinke, paragraaf 11). Inmiddels zijn de doelen veel breder en ondersteunt de Maatschappij van Welstand allerlei kerk gerelateerde projecten, 'heel breed wordt het geld ingezet' (Erik Vinke, paragraaf 11). Juridisch zijn zij een vereniging, want 'stichtingen bestonden toen nog niet. (...) Maar eigenlijk functioneren we als een soort stichting' (Erik Vinke, paragraaf 77). De volgende uitspraak illustreert hoe de eerste aankopen van grond zijn gedaan.

'En toen was er een predikant in het zuiden, die zag zijn kerk leeglopen, die dacht van weet je wat, ik ga collecteren boven de rivieren. En met dat geld wat ik daar ophaal kan ik boerderijtjes aankopen in het zuiden van het land, en daar zet ik pachters op, en dan blijft mijn kerkje tenminste een beetje gevuld. Nou, zo is dat ontwikkeld, en is steeds groter gegroeid.'

Erik Vinke (paragraaf 11)

IJSSELLANDSCHAP

Ijssellandschap bestaat dit jaar 750 jaar en heeft zijn oorsprong liggen in de Gasthuizen, 'soort voorlopers van de bejaardenhuizen' (Jaap Starckenburg, paragraaf 15). Zij boden ouderenzorg, wat vervolgens in sommige gevallen met grond werd betaald. 'Dus wij komen niet voort uit een rijke familie die dit allemaal bij elkaar heeft gekocht, maar wij hebben oorsprong in de maatschappelijke zorg' (Jaap Starckenburg, paragraaf 17). De Gasthuizen gebruikte dat als een waardevaste belegging. Ze ontwikkelden ook boerderijen, waarvan de pachters soms betaalden met voedsel wat ze dus gaven aan de zorg. Omdat de stad uitbreidde was Ijssellandschap ook veel met de omgeving van de stad bezig, 'en dat levert best wel een mooie leefomgeving op, met wandelmogelijkheden, schone lucht, aantrekkelijk qua vogels en planten, enzovoort' (Jaap Starckenburg, paragraaf 183). Maar 'wat heeft de stad er voor over dat dat zo is, of het zo gemaakt wordt?' (Jaap Starckenburg, paragraaf 183). Wat Ijssellandschap nu vooral doet, is het beheren van landerijen. En 'daar zit van alles op, dus niet alleen maar landbouw, maar ook natuur en landschap, bos...' (Jaap Starckenburg, paragraaf 55). De kracht van het landschap zit in het evenwicht van 'aan de ene kant zakelijk zijn en aan de andere kant een ideaal te hebben' (Jaap Starckenburg, paragraaf 139).

LANDGOED VILSTEREN

'Het oudste papier [van Landgoed Vilsteren] hier uit het archief is uit 1328, dan zit hier de ridder Herman van Vilsteren als leenman' (Hugo Vernhout, paragraaf 14). Het begrip landgoed is langzaam ontstaan, want rond die tijd 'bestond het begrip eigendom eigenlijk nog op een heel andere manier dan nu' (Hugo Vernhout, paragraaf 48), en kregen leenmannen gebieden toegewezen die in ruil voor een deel van de landbouwopbrengsten de lokale bevolking beschermden. Hieronder viel ook leenman Herman van Vilsteren, die de gronden van Landgoed Vilsteren overgedragen heeft van vader op zoon, totdat de laatste van Vilsteren vertrekt vanwege geloof. 'En dan verkoopt hij het landgoed aan de toenmalige rentmeester, en sindsdien is het nooit meer verkocht geweest, dus steeds via vererving naar de volgende generaties gegaan' (Hugo Vernhout, paragraaf 14). In 1949 is het van één heer die overlijdt zonder kinderen, met als gevolg dat het landgoed overgaat naar de drie kinderen van zijn broer. Zij hebben het landgoed omgezet in een BV waarbij ze alle drie aandeelhouder zijn geworden, wat volgens Hugo Vernhout een goede keuze is geweest:

'En wat ook een heel belangrijke beslissing is die ze genomen hebben, is dat ze gezegd hebben, we gaan niet alle drie één derde deel nemen en straks in de volgende generatie weer allemaal een kleiner deel, want dan gaat het uiteindelijk fout bij zo'n landgoed want dan wordt het gesplitst. En de kracht van zo'n landgoed is nou juist dat er onderdelen zijn die geld opleveren en dat er andere onderdelen zijn die geld kosten, en dat dat elkaar in evenwicht houdt.'

Hugo Vernhout (paragraaf 14)

LANDSCHAP OVERIJSSSEL

Landschap Overijssel is in de beginjaren '30 opgericht 'net als alle andere provinciale landschappen' (Gerrit Pastink, paragraaf 20) om natuur en landschap te beheren en ontwikkelen. Dit is gedaan op initiatief van Natuurmonumenten, omdat zij geen grip hadden op de landschappen in de provincies. Ze worden weleens gezien als semioverheid, 'maar we zijn puur particulier' (Gerrit Pastink, paragraaf 93). Invloedrijke mensen werden actief gemaakt om dit oprichten, 'en dat was in Overijssel de Twentse Textiel' (Gerrit Pastink, paragraaf 20). Zij waren de grondleggers van het Overijssels Landschap. Als ze stuk grond wat te koop stond waardevol vonden, 'ja, dan gingen zij met de pet rond, en werd het gekocht' (Gerrit Pastink, paragraaf 20). Zij deden dit uit liefdadigheid.

BINNENVELDS GOED

Het ontstaan van de coöperatie Binnenvelds Goed heeft verschillende redenen. 'Eén van onze focuspunten is regionaal voedsel' (Marijke Kuipers, paragraaf 13), om zo 'de burgers er meer bij te betrekken, (...) en het gaat er ook om dat we verantwoordelijkheid nemen voor onze eigen omgeving' (Marijke Kuipers, paragraaf 19). Een ander doel is het vrijmaken van de grond, want 'als je als boer grond hebt, is het leuk dat vermogen, maar dat vermogen zit in de grond, daar kan je niks mee' (Marijke Kuipers, paragraaf 13). Door het te verkopen aan een coöperatie als Binnenvelds Goed en het vervolgens terug te pachten, komt er geld vrij voor nieuwe investeringen en innovaties, het duurzaam bewerken van de grond, en 'kan je zoon het ook makkelijker weer overnemen' (Marijke Kuipers, paragraaf 13), omdat de overdrachtsbelasting dan niet zo hoog is. Na veel brainstormsessies 'hebben we die coöperatie gevormd, opgericht, en zijn we gaan werven' (Marijke Kuipers, paragraaf 113). Er is bewust gekozen voor de coöperatie vorm, 'omdat het iets gezamenlijks is' (Marijke Kuipers, paragraaf 113). Het initiatief lag bij een boer uit het gebied zelf die mensen verzameld heeft, waaronder 'iemand die betrokken is bij een totstandkoming van een andere agrarische natuurvereniging (...), en iemand die gebiedsmakelaar was hier in het Binnenveld' (Marijke Kuipers, paragraaf 17). Een 'Binnenveldsdeel' kost €510,- en kan door iedereen gekocht worden (particulieren, investeerders, beleggers, et cetera), waarmee je mede-eigenaar wordt van een stuk grond. Op dit moment zijn er nog niet genoeg Binnenveldsdelen verkocht om een stuk grond te kopen, waardoor de coöperatie een nieuwe koers gaat volgen. Hier wordt in de volgende paragraaf dieper op ingegaan (5.2.2 Groepsstructuur en organisatie).

DAL VAN DE KLEINE BEERZE

Dal van de Kleine Beerze is jonge coöperatie, opgericht in 2016. Er was een grondportefeuille bij de provincie, die de gronden beschikbaar wil stellen 'als er mensen zijn met een goed initiatief waar ook een maatschappelijke doelstelling aan gekoppeld is' (Frans Verouden, paragraaf 18). Enkele boeren hebben hierop gereageerd 'van ja, die gronden die willen wij graag duurzaam gaan ontwikkelen' (Frans Verouden, paragraaf 18). Frans Verouden werd benaderd om als onafhankelijk adviseur 'dat concept naar formeel businessplan te brengen' (Frans Verouden, paragraaf 14). 'We gaan voor een duurzame gebiedsontwikkeling, waar boer en burger weer met elkaar in gesprek komen', aldus Frans Verouden (paragraaf 30) over het doel van het plan. 'Het gaat hier om een heel nieuw verdienmodel voor gronden'

(Frans Verouden, paragraaf 74), waarmee men duidelijk wil maken dat niet de overheid, maar de burgers in charge zijn. Voor de oprichting zijn er sponsors en samenwerkingspartners geweest zoals 'LTO, LIB, gemeente Oirschot, Eersel, en Landschappen van Allure' (Frans Verouden, paragraaf 16) die dit mede hebben kunnen waarmaken tot nu toe. De eerste grondaankopen worden betaald door leden die certificaten van €2.500,- kopen. 'Dat kunnen burgers, boeren, ondernemers uit de regio zijn – die bij willen dragen aan een stuk gebiedsontwikkeling' (Frans Verouden, paragraaf 18). Omdat ze net begonnen zijn, ziet Frans Verouden in dat er risico's moeten worden genomen:

'We zijn een startend bedrijf, en eigenlijk hebben we nul aan middelen. We zijn wel leden aan het werven, maar al het geld wat zij inbrengen gaat voor 100% naar straks voor de aankoop van de gronden. Dus als je een beetje bedrijfsvoering kent, dan hebben ze het hockeystick model he. Dus je investeert voordat het gaat renderen. Dus wij moeten die krul van die hockeystick, daar moeten wij doorheen.'

Frans Verouden (paragraaf 16)

TOT SLOT

De casussen komen voort uit hele verschillende achtergronden. De eerste grondaankopen zijn cruciaal bij de oprichting van de casussen omdat dit de eerste stap is richting de uitwerking. Tabel 5 geeft daarom inzicht in de opzet van de casus en hoe de eerste stukken grond zijn verkregen, en wat het (in sommige gevallen geschatte) jaar van de oprichting is.

Casus	Jaar van oprichting	Eerste middelen grondaankoop/grondbezit
Remeker Landcoöperatie	2014	Aankoop door certificaten die aandeelhouders kunnen kopen van €25.000 per stuk
Stichting BD Grondbeheer	1978	Aankoop door (periodiek) schenkgeld van particulieren
Dullertsstichting	1882	Erfenis van het kapitaal van de heer Dullert
Maatschappij van Welstand	1822	Aankoop door geld opgehaald met collectes die een predikant 'boven de rivieren' hield
Ijssellandschap	1276	Eerste grond is verkregen door het bieden van ouderenzorg waarbij betaald werd in natura (grond)
Landgoed Vilsteren	1382	Het stamt uit de tijd van leenmannen, waarbij leenman Herman van Vilsteren dit heeft toegewezen gekregen
Landschap Overijssel	1932	Aankoop met ingezameld geld door Twentse textielabrikanten (in die tijd zeer invloedrijke families)
Binnenvelds Goed	2015	Aankoop door verkoop van Binnenveldsdelen van €510,- per stuk (eerste grondaankoop nog niet gerealiseerd)
Dal van de Kleine Beerze	2016	Aankoop door verkoop van certificaten van €2.500,- per stuk (eerste grondaankoop nog niet gerealiseerd)

Tabel 5: Middelen eerste grondaankopen

5.2.2 GROEPSSTRUCTUUR EN ORGANISATIE

Deze deelparagraaf focust op wat de participanten gezegd hebben over de groepsstructuur en organisatie van de casussen. Er volgt eerst een omschrijving van de casussen waarbij dit centraal staat. De paragraaf eindigt met twee tabellen (Tabel 6 & Tabel 7) die overzichtelijk (maar gesimplificeerd) de relatie weergeven tussen de casussen en de aspecten uit Tabel 1.

REMEKER LANDCOÖPERATIE

Het (vrijwilligers)bestuur van de Remeker Landcoöperatie is onafhankelijk. De pachters, die de eigenaren zijn van boerderij De Groote Voort, zijn hier dus geen onderdeel van, evenals degenen die geld ingelegd hebben. Er is gezocht naar personen ‘die echt kennis van zaken hadden, en ook een beetje realistische kijk op de zaak’ (Irene van de Voort, paragraaf 53). ‘Eentje is ook boerin, en die is ook bezig met crowdfunding, en die ander is een register accountant. Zonder hem was ik nooit zover gekomen’, noemt Irene van de Voort (paragraaf 55) als belangrijke succesfactor. Want ‘ja, je moet gewoon met reële mensen die verstand hebben van geld, moet je zoiets opzetten’ (Irene van de Voort, paragraaf 57). Af en toe is er een algemene ledenvergadering, waarbij de zeggenschap bij de aandeelhouders ligt. De hoogte van de pachtprizen en de hoogte van het rendement bijvoorbeeld zijn in een algemene ledenvergadering ‘met de eerste drie inleggers en het bestuur besloten’ (Irene van de Voort, paragraaf 59). Ook wordt er daar besloten over de winstverdeling. Op deze manier kunnen zij veel inbrengen over hoe ze dingen willen, en ontstaat er congruentie tussen behoeften en regels. De pachters die de grond pachten voor boerderij De Groote Voort kunnen als er absurde prijzen worden voorgesteld, ‘natuurlijk ook weer nee zeggen’ (Irene van de Voort, paragraaf 63), omdat ze de enige klant zijn. Op deze manier ontstaat er evenwicht tussen wat wel en niet kan. De meerwaarde voor de aandeelhouders ligt enerzijds in het stallen van geld, ‘dat is in deze tijd toch wel interessant, want als je echt heel veel vermogen hebt, dan moet je bij een bank vaak rente betalen’ (Irene van de Voort, paragraaf 37). Anderzijds ‘ja, het groene idealisme, dus gewoon leuk’ (Irene van de Voort, paragraaf 37). Mede door fiscale redenen zit er een maximum aan van twintig leden, dus ‘zodra het 21^{ste} lid erbij komt (...), dan zou je eigenlijk een tweede coöperatie moeten oprichten’ (Irene van de Voort, paragraaf 35).

STICHTING BD GRONDBEHEER

Stichting BD Grondbeheer is een stichting ‘met een bestuur en een raad van toezicht’ (Severijn Velmans, paragraaf 11). Drie of vier keer in het jaar is er een raad van toezicht vergadering, ‘waar het bestuur eigenlijk verantwoording aflegt aan de raad van toezicht’ (Severijn Velmans, paragraaf 31). Dit zijn geen betaalde banen, maar men krijgt hiervoor een vrijwilligersvergoeding, want ‘het werk willen we wel nadrukkelijk bezoldigen, zodat er wel die beweging blijft’ (Severijn Velmans, paragraaf 23). Stichting BD Grondbeheer verkrijgt haar geld voornamelijk van donateurs. Dit was in eerste instantie door schenkgeld, maar tegenwoordig geven ze ook eeuwigdurende obligaties uit van €500,- per stuk en ‘dat is heel positief ontvangen’ (Severijn Velmans, paragraaf 11). Er is voor gekozen dat de obligaties eeuwigdurend zijn, ‘want we willen graag voor de boeren zeker stellen dat aan de ene kant die grond beschikbaar blijft, en aan de andere kant dat de pachtprijs niet belachelijk hoog wordt’ (Severijn Velmans, paragraaf 11). ‘We zijn ook blij met heel veel mensen die er één

[obligatie] kopen, want dan krijg je een veel grotere kring' aldus Severijn Velmans (paragraaf 25). Donateurs hebben geen inspraak in waar het geld heen gaat, waardoor een grote kring niet belemmerend hoeft te zijn. Severijn Velmans noemt wel dat transparantie erg belangrijk is, en dat het bestuur altijd open staat voor ideeën, 'maar het is niet zo dat zij bepalen wie het bestuur is of welk bedrijf er wordt gekocht' (Severijn Velmans, paragraaf 27). Echter, een goede behandeling van de donateurs is noodzakelijk, want anders 'weet ik zeker dat ze daarna weg zijn' (Severijn Velmans, paragraaf 83). Alle inkomsten van donateurs uit schenkgeld en obligaties wordt gebruikt voor het aankopen van nieuwe grond, die nooit meer verkocht wordt. Kosten voor bijvoorbeeld de website, de telefoon, communicatie, et cetera, 'worden in principe allemaal betaald uit de opbrengsten van pacht, van de grond die vrij is' (Severijn Velmans, paragraaf 53). Voor onverwachte kosten is er een continuïteitsreserve.

De donateurs worden op de hoogte gehouden door een nieuwsbrief en 'we hebben één keer per jaar een donateursdag, vaak op één van de bedrijven' (Severijn Velmans, paragraaf 27). Die bedrijven pachten door middel van een erfpachtcontract de grond 'en we zijn natuurlijk wel goed voor onze pachters, in de zin dat ze nou ja, recht op verlenging hebben, recht hebben om iemand voor te dragen...' (Severijn Velmans, paragraaf 37). Daarnaast hebben zij ook het recht van eerste koop als de stichting failliet zou gaan. Niet alleen met de pachters is de verstandhouding goed, ook met de overheid, en 'hebben we een goede relatie met de bank, dus je kunt altijd wel daar een gesprek mee aangaan' (Severijn Velmans, paragraaf 89).

Bedrijven moeten een Demeter certificaat hebben, willen ze grond van Stichting BD Grondbeheer pachten. De controles worden niet door hen gedaan, maar 'stichting Demeter doet die certificering' (Severijn Velmans, paragraaf 59). Mocht het bedrijf hier niet aan voldoen, 'dan krijgen ze nog een keer zes maanden om te zorgen dat ze wel voldoen' (Severijn Velmans, paragraaf 59). Als dat niet lukt, kan het pachtcontract verbroken worden, maar dat is nog nooit voorgekomen.

De moeilijkheid om zo een stichting opnieuw op te zetten zit hem in 'dat je best wat volume nodig hebt om een beetje de kosten te dekken' (Severijn Velmans, paragraaf 79). Kosten zijn bijvoorbeeld en opzetten van een website, administratie, statuten maken, et cetera. Dus 'je hebt wel echt een start investering nodig' (Severijn Velmans, paragraaf 79) zoals ook de volgende uitspraak illustreert.

'Dus startkapitaal voor de organisatie, en startkapitaal voor het investeren in grond. Dat zijn wel hele belangrijke dingen. En het rendement zal nooit heel hoog zijn. Wel heel zeker. Maar nooit heel hoog.'

Severijn Velmans (paragraaf 79)

DULLERTSSTICHTING

De Dullertsstichting heeft een bestuur die bepaalt waar geld vandaan komt en waar het heengaat. Naast de directeur die het dagelijks beheer van de stichting doet, en vooral bepaalt waar het geld vandaan komt, zijn er vier bestuursleden die bepalen waar het geld heen gaat.

‘Eén projectadviseur, die behandelt allerlei aanvragen van organisaties die een gift aan ons vragen, en drie mensen, soort maatschappelijk werkers (...) die gaan bij mensen met hun hulpvragen, die gaan ze thuis bezoeken’ (Maarten Schellingerhout, paragraaf 42). Geld komt binnen uit de pachtopbrengsten, ‘en daarnaast hebben we heel veel kapitaal in de vorm van aandelen en obligaties’ (Maarten Schellingerhout, paragraaf 22). Het hebben van drie bronnen van inkomsten, is ‘een strategische keuze’ (Maarten Schellingerhout, paragraaf 104) om risico’s te beperken. Andere succesfactoren zijn volgens Maarten Schellingerhout ‘het persoonlijke element’ (paragraaf 18) ofwel het persoonlijke contact met de boeren, ‘doordat wij niet gericht zijn op korte termijn winst’ (paragraaf 60), en ‘we spreiden in veehouderij en akkerbouw’ (paragraaf 64) waardoor risico’s beperkt worden.

In principe wordt de grond wat in handen is van de Dullertsstichting niet meer verkocht, tenzij het anders onteigend wordt of ‘waterschap wil natuurvriendelijke oevers creëren (...), of een gemeente die legt een soort fietspad aan of een klompenpad’ (Maarten Schellingerhout, paragraaf 36). Op deze manier wordt continuïteit gewaarborgd. Voordat er een contract met een boer wordt aangegaan, ‘kijken we wel naar hoe mensen omgaan met hun grond en hoe hun bedrijfsvoering is’ (Maarten Schellingerhout, paragraaf 68). Tijdens het pachten zijn daar geen controles meer op. Echter, indirect wordt door de werkwijze duurzaam grondgebruik wel gestimuleerd, zoals de volgende uitspraak laat zien.

‘Nou ja boeren, als ze zeker weten dat ze er een tijd op zitten, dan hebben ze gewoon er baat bij om de grond goed te verzorgen. Dus als ze heel intensief met die grond omgaan, dan, ja, dan trekken ze zelf aan het kortste eind op een gegeven moment, want dan worden de opbrengsten lager. En dat voelen zij natuurlijk als eerste.’

Maarten Schellingerhout (paragraaf 92)

MAATSCHAPPIJ VAN WELSTAND

Het bestuur van Maatschappij van Welstand bestaat uit 45 leden, en ‘dat is allemaal vrijwilligerswerk’ (Erik Vinke, paragraaf 81). In grote lijnen bepalen zij het beleid, kijken waar het geld naartoe gaat, en zij kiezen de raad van toezicht. ‘Vanaf de directeur bestuurder zijn het betaalde functies’ (Erik Vinke, paragraaf 85). Dit zijn functies zoals secretarieel medewerker, een boekhouder en mensen die op de subsidie kant zitten en ‘al die projecten die binnenkomen beoordelen’ (Erik Vinke, paragraaf 87). Daarnaast is er een accountant, die ‘controleert ons jaarlijks of alle gronden wel verpacht zijn, en of we niet veel te hoog of te lage pachten rekenen’ (Erik Vinke, paragraaf 115).

Er worden geen eisen aan de pachters gesteld voor het gebruik van de grond, want het gaat uiteindelijk om de doelstelling, ‘het uitkeren van subsidies’ (Erik Vinke, paragraaf 57). Het geld dat binnenkomt, komt uit ‘pacht, huur en de aan- en verkoop transacties’ (Erik Vinke, paragraaf 15) en daarmee kan het zichzelf in stand houden: ‘we hebben ons eigen vermogen, en met dat vermogen moeten wij het gewoon doen’ (Erik Vinke, paragraaf 21). Dat noemt Erik Vinke ook als voorwaarde om iets soortgelijks op te starten: ‘je moet natuurlijk eerst een vermogen hebben’ (paragraaf 109). Af en toe verkoopt en koopt de stichting gronden, waardoor er mee kan worden geprofiteerd van de waardeestijging. ‘Zo zijn we in de loop der

jaren elke keer nog gegroeid’ aldus Erik Vinke (paragraaf 63). De relatie onder andere de overheid is ‘gewoon normaal, zoals elke grondbezitter daarmee te maken heeft’ (Erik Vinke, paragraaf 105) en ook in de omgeving komt de stichting positief naar voren.

IJSSELLANDSCHAP

‘Ijssellandschap is een organisatie waar achttien personen werken’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 11). Het is een veelzijdige organisatie met een expert op grondzaken, iemand die vooral over het beheer gaat, et cetera. Ijssellandschap heeft veel met overheden te maken omdat het grondbezit verspreid ligt, ‘en die relatie die is soms hartelijk, soms zakelijk constructief’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 93), maar ze worden wel erkend als organisatie.

Hoewel het vooral een boeren organisatie is (boeren pachten de grond), ‘zou je ook kunnen denken van hoe kunnen we dat nou met burgers oppakken’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 183). Op dit moment worden er niet vaak gebruiksregels aan de pacht gesteld, omdat er veel pachtcontracten lopen vanuit het verleden. ‘En als je een keer in een pacht zit, dan is het moeilijk om nog weer aanvullende eisen te stellen’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 71). Wel is het doel om ‘aan de ene kant het [de grond] heel duurzaam te beheren, en aan de andere kant ook zeg maar ontwikkelingen mogelijk maken waarvan we denken dat ze goed zijn voor ons, maar ook voor de samenleving’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 11). Met sommige boeren zijn er inmiddels wel wat strengere afspraken ‘over onderhoud van landschap bijvoorbeeld’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 13), maar ‘in de regel laten wij het ondernemerschap gewoon bij de pachter’ (paragraaf 13). Er is een goede relatie met de pachters. ‘Er is een pachtersvereniging, (...) die behartigt de belangen van de pachters’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 127). Door met hen in gesprek te gaan en te blijven wordt er een duurzame relatie opgebouwd met de pachters, kunnen conflicten voorkomen worden en kunnen er in geval van crises maatregelen genomen worden om boeren te helpen. De volgende uitspraak omschrijft de manier van werken.

‘We proberen de redelijkheid in het oog te houden, zakelijk te blijven, maar tegelijkertijd ook wel - tenminste dat probeer ik - redelijkheid, sociaal gezicht laten zien, enzovoort. We hebben heel lang met elkaar te maken, dus we moeten ook een klein beetje om elkaar geven, dat is mijn idee. Maar ik weet dat heel veel verpachters dat absoluut niet doen. Die hebben, dat is gewoon zakelijk. Dat is afgesproken, dit is het systeem, boem, klaar.’

Jaap Starckenburg (paragraaf 131)

‘Er is grote vraag naar grond in het verkeer tussen grond, om grond worden er soms dikke bedragen geboden’ aldus Jaap Starckenburg (paragraaf 127). Maar Ijssellandschap concurreert hier niet in mee, want ‘we gaan nu juist voor die continuïteit’ (paragraaf 127). Mede hierdoor hebben ze een laag rendement van slechts 1,2% of 1,3%, want ‘het rendement zit hem in hele andere dingen’ (Jaap Starckenburg, paragraaf 149), omdat je ‘werkgelegenheid creëert, omdat je rust creëert, omdat je bezig bent met het milieu, omdat je schoon water maakt’ (paragraaf 157). Mede daardoor is die historie van Ijssellandschap zo belangrijk, omdat er nu sprake is van groot grondbezit: ‘wij kunnen alleen maar bestaan dankzij het feit dat we grond uit een diep verleden hebben. Dat is de basis’ (paragraaf 23). In principe wordt

indirect via de pacht prijs, het landschap en de omgeving aantrekkelijk gehouden. 'Een goede bedrijfswinst, daar willen we elk jaar mee eindigen' (Jaap Starkenburg, paragraaf 81), is het streven. Deze winst wordt in de reservepot gestopt voor onverwachte kosten of voor de aankoop van nieuwe grond. Er wordt geen verlies gedraaid, 'want dat hoeft ook niet, als je goed begroot' (Jaap Starkenburg, paragraaf 85). Met de opbrengsten uit grond wat al lang bezit is, kunnen ze weer 'op andere plekken, bij natuur en landschap en bosbeheer, nog wat extra uitgeven' (Jaap Starkenburg, paragraaf 31), want je moet blijven investeren in de grond zoals de volgende uitspraak laat zien.

'Nou ja, ik vind altijd, en dat noem ik goed rentmeesterschap, waar je mee bezig moet zijn, is dat die waarde die aanwezig is in die landschappen en in die grond, daar moet je in blijven investeren. En leef dan maar van de rente die het oplevert, maar blijf erop investeren in die waarde. Dus plekken waar zeg maar altijd uitgehaald wordt, en niet terug geïnvesteerd wordt, dat komt niet goed. Op de lange, lange termijn ben je het allemaal kwijt.'

Jaap Starkenburg (paragraaf 143)

LANDGOED VILSTEREN

Landgoed Vilsteren heeft inmiddels 34 aandeelhouders, allemaal kinderen, kleinkinderen en achterkleinkinderen van de drie broers die het in 1949 geërfd hebben. Het beleid van deze aandeelhouders is dat het geld dat uit het landgoed komt, 'dat gaat er ook weer in' (Hugo Vernhout, paragraaf 14). 'Dus ze verdienen er niks aan om aandeelhouder te zijn' (Hugo Vernhout, paragraaf 14). De aandeelhouders blijven op de hoogte door 'aandeelhoudersvergaderingen, nou dan komt de hele familie bij elkaar' (Hugo Vernhout, paragraaf 14) en het sturen van nieuwsbrieven. De directeur-rentmeester is 'een volstrekte buitenstaander' (Hugo Vernhout, paragraaf 26) en krijgt ook gewoon betaald voor deze functie. Er zijn - naast een groot aantal vrijwilligers - nog een aantal betaalde functies bij Landgoed Vilsteren, zoals 'een hovenier (...), een jachtopziener, een boa, een bosbouwer, een bouwvakker' (Hugo Vernhout, paragraaf 26). De directeur-rentmeester legt verantwoording af van wat hij doet in de aandeelhouders, en 'als ik meer dan zoveel hectare grond wil kopen of verkopen (...), dan moet ik dat voorleggen aan de aandeelhouders' (Hugo Vernhout, paragraaf 18). Hij heeft er als directeur bewust voor gekozen om zelf geen inwoner van Vilsteren te zijn, want daar wonen 'is onhandig in verband met de positie die je hebt' (Hugo Vernhout, paragraaf 155). Op die manier probeert men grote conflicten te voorkomen.

Landgoed Vilsteren werkt voornamelijk met erfpacht voor de woningen en reguliere pacht voor landbouwgrond, want 'als ik zou kiezen voor tijdelijke pacht bij boeren, dan geef ik ze weer onvoldoende zekerheid dat ze verder kunnen met hun bedrijf op lange termijn' (Hugo Vernhout, paragraaf 72). In principe loopt die pacht eeuwig door, 'en dat is maar goed ook, want die boer moet zekerheid hebben dat zijn zoon weer verder kan in dat bedrijf' (Hugo Vernhout, paragraaf 68). Echter, overeenkomsten in het pachtcontract maken wordt lastig. 'Ik kan niet tegen een boer zeggen: ik wil dat jij overstapt op een biologische bedrijfsvoering' (Hugo Vernhout, paragraaf 68). Dat neemt niet weg dat duurzame bedrijfsvoering ook op een andere manier gestimuleerd kan worden.

'We hebben geïnvesteerd in allerlei dingen bij de boeren. Bijvoorbeeld als er een landelijke regeling is om een inventarisatie op je bedrijf te laten doen of je duurzaam bezig bent, en de boer moet daar €500,- voor betalen voor zo'n inventarisatie, dan zeggen wij als landgoed, wij betalen de helft, als je meedoet. En we hebben allerlei boeren uit heel Nederland hier naar toegehaald om hun verhaal te laten doen, hoe die het anders doen. We gaan op excursie met de bus, met alle boeren naar andere bedrijven. Dus we zijn aan het stimuleren, aan het informeren, van wat zijn er voor mogelijkheden om te doen. En als allerlaatste stap, waar we mee bezig zijn is het ontwikkelen van een merk.'

Hugo Vernhout (paragraaf 181)

Boeren mogen bij dat laatste punt, het merk Landgoed Vilsteren, aansluiten onder bepaalde voorwaarden. De gedachte hierachter is niet dat Landgoed Vilsteren geld verdient, maar 'dat je een duurzame landbouw krijgt in dat landschap wat hier past' (Hugo Vernhout, paragraaf 187). Daarnaast hoopt het landgoed door een toegevoegde waarde voor producten te krijgen, het 'een manier is om te voorkomen dat men [de boeren] met een redrace van schaalvergroting mee moeten gaan doen' (Hugo Vernhout, paragraaf 183).

Aan de huizen die in erfpacht, kunnen wel eisen gesteld worden. 'Binnen mogen ze van alles doen, maar van buiten willen we wel proberen dat beeld in stand te houden' (Hugo Vernhout, paragraaf 84). Maar dat is vooral maatwerk, 'het ene pand daar ga ik zo mee om, en het andere pand daar ga ik zo mee om' (Hugo Vernhout, paragraaf 141). Naast dat je verbouwingen gewoon ziet gebeuren, kijkt Hugo Vernhout 'elke week in de krant of er iemand een bouwvergunning heeft aangevraagd' (Hugo Vernhout, paragraaf 143) om zo enige vorm van controle te hebben. 'Er zijn wel degelijk sancties' wanneer er op een verkeerde manier mee wordt omgegaan. Zo kan een erfpachtcontract bijvoorbeeld beëindigd worden.

Landgoed Vilsteren heeft een goede relatie met de overheid, maar ook met de directe omgeving. 'Het beleid van dit landgoed is dat alle vrijkomende woningen en alle nieuwbouwkavels naar de jeugd uit het dorp gaan voor prijzen aanzienlijk lager dan de marktprijs' (Hugo Vernhout, paragraaf 76). Pas als de Vilstenaren 'nee' zeggen, gaat de woning naar 'iemand van buiten'. Het voordeel hiervan is dat de school, voetbalvereniging, et cetera kunnen blijven bestaan, 'omdat we de jeugd uit het dorp de kans geven hier te blijven wonen' (Hugo Vernhout, paragraaf 78). Er zijn twee redenen dat Landgoed Vilsteren dit voor haar omgeving kan doen: enerzijds is dat de Gasunie die op het landgoed zit en veel pacht betaald, dus veel geld opbrengt, anderzijds 'het feit dat die familie dus met z'n allen zeggen van, dit landgoed komt op de eerste plaats' (Hugo Vernhout, paragraaf 80). Naast de inkomsten van de Gasunie wordt er ook geld verdiend met een natuurkampeerterrein, houtverkoop en de pachtopbrengsten voor agrarische grond. Een begroting met inkomsten en uitgaven is vrij beschikbaar en geeft duidelijk aan waar het geld vandaan komt en waar het geld heengaat. 'En de kracht van zo'n landgoed is nou juist dat er onderdelen zijn die geld opleveren en dat er andere onderdelen zijn die geld kosten, en dat elkaar in evenwicht houdt' (Hugo Vernhout, paragraaf 14).

LANDSCHAP OVERIJSSSEL

Landschap Overijssel heeft ‘een raad van toezicht, en de directeur is directeur-bestuurder’ (Gerrit Pastink, paragraaf 99). De directeur-bestuurder moet ‘verantwoording afleggen aan de raad van toezicht’ (Gerrit Pastink, paragraaf 107). Daaronder zit een managementteam en drie afdelingshoofden. Verder geeft het landschap advies naar buiten, zijn er terreinbeheerders en zijn er twee ploegen in de buitendienst ‘dus die echt uitvoerend bezig zijn met een schop en een molenzaag en op de trekker zitten’ (Gerrit Pastink, paragraaf 95). Al deze functies zijn betaald. Hoewel een stichting niet democratisch is, ‘luisteren we natuurlijk naar onze achterban’ (Gerrit Pastink, paragraaf 38), ‘want dat is het draagvlak wat je hebt in de provincie’ (paragraaf 38). Deze achterban bestaat uit donateurs, leden en bedrijfsvrienden (bedrijven die jaarlijks een bedrag overmaken). Daarnaast is de Nationale Postcodeloterij een grote sponsor van het landschap, ‘daar krijgen wij jaarlijks een mooi bedrag van’ (Gerrit Pastink, paragraaf 32). Ook krijgt Landschap Overijssel, evenals andere landschappen in Nederland, af en toe een bijdrage van de provincie of het rijk. In 2013 heeft Landschap Overijssel ‘een krimp gehad door allerlei bezuinigingen van de overheid’ (Gerrit Pastink, paragraaf 95). De reactie hierop was dat het landschap wel twintig mensen heeft moeten ontslaan, en konden bepaalde onderdelen gewoon niet meer gedaan worden zoals het volgende citaat illustreert.

‘Ruimtelijke ordening waar we nu, maar ook toen, behoorlijk wat tijd in staken om bestemmingsplannen na te lopen, en al dat soort dingen wat invloed kan hebben op de terreinen. Nou, daar hebben we toen van gezegd, nou, dat doen we niet meer. En de voorlichtingskant, ja, gaan we fors terug. Adviseren naar particulieren, komt geen geld voor, dus doen we niet meer. Zo moet je gaan kijken. Schaapskuddes, we hadden twee schaapskuddes, kwam geen geld meer voor, dus hebben we één schaapskudde opgedoekt. Ja, het zijn allemaal bedragen, hier 50.000, daar een ton en daar twee ton, en uiteindelijk op die manier heb je dan de krimp doorgevoerd.’

Gerrit Pastink (paragraaf 109)

Omdat het terreinbeheer en het onderhoud van natuur voorop staat als doel bij Landschap Overijssel, is er juist voor gekozen om 1-jarige pachtcontracten uit te geven, want ‘wij willen na één jaar bij kunnen sturen’ (Gerrit Pastink, paragraaf 46). Maar, ‘de boeren weten wel, als ze het netjes doen, staan ze volgend jaar weer op nummer 1’ (Gerrit Pastink, paragraaf 46), dus op die wijze is er wel sprake van enige mate van continuïteit. Door voorwaarden te stellen in het pachtcontract ‘betrekken we boeren bij ons natuurbeheer’ (Gerrit Pastink, paragraaf 56). Omdat er voorwaarden aan zitten, ‘betalen ze soms een klein [pacht]bedrag, soms niks’ (Gerrit Pastink, paragraaf 56). Naast voorwaarden aangaande natuurbeheer, zitten er in sommige gevallen ook voorwaarden aan de bedrijfsvoering. Zo is het landschap begonnen met een pilot bij Zwolle ‘om boeren te trekken biologische landbouwproducten te verkopen in de stad’ (Gerrit Pastink, paragraaf 74). Op deze manier probeert men de burgers te betrekken bij voedselproductie.

BINNENVELDS GOED

Het bestuur van Binnenvelds Goed bestaat uit twee vrijwilligers. De relatie met buitenaf is goed, ‘er zijn heel veel positieve reacties’ (Marijke Kuipers, paragraaf 93). Er zijn echter ook

‘mensen die zeggen van nou, ik zou er wel meer geld uit willen hebben’ (Marijke Kuipers, paragraaf 93). Inmiddels zijn er 70 Binnenveldsdelen van €510,- verkocht, maar dat is nog niet genoeg om een stuk grond te kopen. Daarom is er besloten om het voorbeeld te volgen van de Remeker Landcoöperatie, waarbij er met grotere bedragen gewerkt wordt.

‘Omdat het toch best moeilijk liep, is nu het idee om toch wat grotere investeerders aan te trekken die gewoon zeggen van, we stoppen er 10.000 euro in, of 15.000 per persoon. En of het dezelfde naam gaat houden, dat is maar de vraag. Maar uh, dat is het idee. Om dan een coöperatie te maken waar mensen wat grotere bedragen inleggen.’

Marijke Kuipers (paragraaf 31)

De doelstelling was eerst ‘een meer idealistische doelstelling, dat mensen dus inleggen en daar wel iets rendement voor terugkrijgen, namelijk korting op producten’ (Marijke Kuipers, paragraaf 59). Het nieuwe concept gaat echter ‘meer uit van echt rendement’ (Marijke Kuipers, paragraaf 59), waarmee ze makkelijker mensen proberen te krijgen. Daarnaast wordt hier door het aantal leden minder, want ‘als een stuk grond drie ton is bijvoorbeeld, dan heb je 30 mensen maximaal van €10.000,-’ (Marijke Kuipers, paragraaf 113), wat als groot voordeel wordt gezien. Want ieder die een of meer Binnenveldsdelen heeft gekocht heeft één stem om mee te beslissen in keuzes, want ‘per lid heb je één stem’ (Marijke Kuipers, paragraaf 45).

De grond wordt regulier verpacht onder bepaalde voorwaarden. Zo pacht de eerste boer van boerderij Hooilanden ‘dat volgens de SKAL normen biologisch beheerd, er mag geen mais worden geteeld, langs de ecologische verbindingzone een pad aangelegd’ (Marijke Kuipers, paragraaf 89). Echter, het is niet zo dat alle grond uiteindelijk biologisch beheerd moet worden. ‘Het mag biologisch, maar duurzaam, tegen biologisch aan mag ook’ (Marijke Kuipers, paragraaf 39). Landbouw en natuur wordt bij elkaar gebracht in dit project, het is dan ook ‘dat de boeren er ook heel bewust mee bezig zijn’ (Marijke Kuipers, paragraaf 125).

DAL VAN DE KLEINE BEERZE

Frans Verouden is projectcoördinator bij Dal van de Kleine Beerze en dat ‘is een betaalde klus’ (Frans Verouden, paragraaf 16). Hij noemt dit een goede keuze, omdat hij ‘als onafhankelijke proces- en projectcoördinator die structuur kan bewaken’ (Frans Verouden, paragraaf 86). Daarnaast is er een bestuur wat bestaat uit vrijwilligers met verschillende achtergronden. Er is bewust voor gekozen om de boeren niet bestuurder te maken, ‘want dan zou belangenverstremeling komen’ (Frans Verouden, paragraaf 55). Naast het bestuur is er ook meegedacht ‘door mensen uit de regio in een viertal werkgroepen’ (Frans Verouden, paragraaf 46) die verschillende onderwerpen behandelden. Hierin kunnen ‘leden, ook niet-leden, deelnemen om mee te denken’ (Frans Verouden, paragraaf 46). De zeggenschap ligt uiteindelijk echter bij de leden, zoals de volgende uitspraak laat zien.

‘Maar uiteindelijk, zeg maar al die ideeën die daaruit voortloeiën, dat wordt in een jaarplan gepresenteerd op de algemene ledenvergadering, en daar beslissen dus de leden die een certificaat hebben gekocht of ze daarmee akkoord zijn.’

Frans Verouden (paragraaf 46)

Wat ook in de algemene ledenvergadering wordt besloten, is 'hoe het dividend wordt uitgekeerd' (Frans Verouden, paragraaf 78). De eerste vijf jaar gaat alle rendement terug voor fondskosten, maar daarna 'kun je het [rendement] langzaam opbouwen van 1% tot 1,5%' (Frans Verouden, paragraaf 78), die keus ligt bij de leden. Het doel is om rond de dertig of veertig hectare aan te komen, 'dan hebben we zo'n 600 certificaten te verkopen' (Frans Verouden, paragraaf 46) die €2.500,- per stuk zijn. Dat geldt 'wordt één op één geïnvesteerd in de grond' (Frans Verouden, paragraaf 78). Of deze hoogte van het bedrag goed de beste keuze is, 'dat zal de toekomst leren' (Frans Verouden, paragraaf 98). De mensen die een certificaat kopen zijn bij wijze van mede-eigenaar van de grond, wat hen het gevoel geeft landgoedeigenaar te zijn. 'En dat doet wat met mensen, heb ik gemerkt' (Frans Verouden, paragraaf 82). Daarom is het plan om jaarlijks een dag van de Kleine Beerze te organiseren 'waar we dan al die leden een programma aanbieden' (Frans Verouden, paragraaf 82). Daarnaast worden er dialoogsessies opgezet tussen boeren en burgers en worden er workshops en cursussen gegeven. Ook 'willen we de leden ook actief in het gebied bezig laten zijn' (Frans Verouden, paragraaf 82).

Het doel is om de grond op een duurzame manier te bewerken, en daarom 'gaan we wel kijken naar een systeem van hoe zorgen we dat we de juiste boeren hebben die hier de gronden pachten' (Frans Verouden, paragraaf 32). Nu wordt dat gedaan door 'een achttal vragen, waarin de focus is op de huidige bedrijfsvoering' (Frans Verouden, paragraaf 70). Daarnaast wordt de grond eenjarig verpacht, 'maar wel bijna stilzwijgend meerjarig' (Frans Verouden, paragraaf 36). Op deze manier kan wel elk jaar de pachter scherp gezet worden 'van ja, hoe heb je het het afgelopen jaar gedaan, en willen we wel door met je' (Frans Verouden, paragraaf 36). Er zijn bijvoorbeeld 'beperkingen op bemesting en bestrijdingsmiddelen' (Frans Verouden, paragraaf 26) of er moet 'weer een bloemrijk en kruidenrijk grassoort gezaaid worden' (paragraaf 26) en 'men is verplicht om akkerranden aan te leggen' (paragraaf 26). De handhaving gebeurt 'door een van die werkgroepen, werkgroep gebiedsinrichting' (Frans Verouden, paragraaf 68), maar 'we vinden ons een heel sterk lerende organisatie, dus we gaan niet meteen afrekenen, maar gewoon, je moet mensen meenemen in dat proces' (Frans Verouden, paragraaf 68). Om de bodemkwaliteit weer op peil te brengen, 'worden er bij voorkeur elk jaar bodemmonsters genomen' (Frans Verouden, paragraaf 94). Op deze manier kan er ook de juiste pachtprijs gevraagd worden om recht te doen naar het voortbrengend vermogen, 'we zoeken naar die balans tussen ecologisch en economisch rendement' (Frans Verouden, paragraaf 94).

De relatie met buitenaf is tot nu toe goed geweest. Het was wel 'best een complex geheel' (Frans Verouden, paragraaf 86) als er nieuwe mensen bijkomen en hen goed bij te praten. 'Aan de andere kant, je wilt mensen wel meenemen' (Frans Verouden, paragraaf 86), en dat geldt ook voor de boeren. 'Hoe zal ik het vriendelijk zeggen (...), daar zit heel veel eigenbelang, en dat is best lastig om daar doorheen te prikken' (Frans Verouden, paragraaf 86). Vooral met de provincie was de relatie goed:

‘Want de provincie heeft ook gezien, jullie dragen aan zoveel van onze provinciale speerpunten bij, dus wij willen graag dat dat een proeftuin wordt om te kijken hoe we dat tot wasdom kunnen brengen, en dat ook op andere plaatsen te gaan kopiëren. Het stapje naar de publiciteit hebben we al gehad, op 10 februari hebben we de Agrofoodpluim uitgereikt gekregen van de provincie Brabant. Elke maand krijgt een vernieuwend initiatief zo'n pluim.’

Frans Verouden (paragraaf 18)

De gronden zijn ook tot de koop in handen van de provincie, ‘dus die gronden zijn in principe voor ons gereserveerd’ (Frans Verouden, paragraaf 18) omdat Dal van de Kleine Beerze met het beste idee kwam voor deze gronden. Toch ‘ging het proces met de provincie ook niet over een nacht ijs, want het was een heel ander verdienmodel voor hen’ (Frans Verouden, paragraaf 76). De succesfactor was dat Frans Verouden ‘bij de provincie een hele goeie sparringpartner heeft gevonden, die precies wist hoe de hazen daar liepen’ (Frans Verouden, paragraaf 76). De gemeenten waren traditioneler, ‘daar is best wel veel weerstand geweest voordat dit er lag’ (Frans Verouden, paragraaf 74). Niet alleen omdat het in het verleden niet werkte, dus ‘dat gaat zo niet werken’ (Frans Verouden, paragraaf 74), maar ook door ‘de starre houding en de moeite om lost te laten’ (paragraaf 88), en omdat ‘je dan toch vaak te maken hebt met de lokale politiek’ (paragraaf 76). Als belangrijk leerpunt noemt Frans Verouden nog het volgende: ‘maak een bepaalde visie, maak het begrijpelijk voor de burger’ (paragraaf 88) want op die manier gaat het leven voor de omgeving.

TOT SLOT

De casussen zijn uitgebreid geanalyseerd en geven op deze wijze een inkijk in de opzet en de organisatie van de initiatieven. Door deze uitvoerige beschrijving kan er veel geleerd worden voor toekomstige initiatieven. Tot slot wordt er nog een terugkoppeling gemaakt naar de aspecten die van invloed zijn op collectief grondeigendom en -beheer uit Tabel 1. Op basis van hoofdstuk 4 (Casusbeschrijving), paragraaf 5.2.1 Oprichting) en paragraaf 5.2.2 Groepsstructuur en organisatie) zijn deze tabellen (Tabel 6 & Tabel 7) ingevuld. De V houdt in dat er aan de aspecten wordt voldaan of dat er duidelijkheid over is. De X geeft aan dat er niet aan wordt voldaan of dat er geen duidelijkheid over is. De N geeft aan dat het aspect op de desbetreffende casus niet van toepassing is.

In Tabel 7 staan vrijwel alleen maar V's, met uitzondering van een enkele keer een N. Bij alle casussen is er dus veel duidelijkheid over belangrijke zaken waar ook duidelijkheid over moet zijn, wil het tot een succes komen. Tabel 6 bevat naast ook vaak een V en af en toe een N, ook geregeld een X. Vooral ‘collectieve keuzeregeling’ springt eruit, hier voldoet geen enkele casus aan. Dit omdat de pachters (zij die negatief geraakt kunnen worden door regels), niet kunnen deelnemen in de wijziging van de regels. Dit wordt over het algemeen echter niet als negatief gezien. Twee andere opvallende uitschieters zijn ‘mechanismes voor conflictoplossing’ en ‘gegradeerde sancties’. Weinig casussen hebben specifieke mechanismes voor het oplossen van conflicten en ook weinig casussen hebben gegradeerde sancties voor conflictoplossing, maar ook dit wordt in de meeste gevallen als vanzelfsprekend gezien.

	Remeker Landcoöperatie	Stichting BD Grondbeheer	Dullertsstichting	Maatschappij van Welstand	Ijssellandschap	Landgoed Vilsteren	Landschap Overijssel	Binnenvelds Goed	Dal van de Kleine Beerze
Duidelijke grenzen gebied	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Congruentie tussen regels en behoeften	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Collectieve keuzeregeling	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Controle gedrag	V	V	N	N	V	V	V	N	V
Gegradeerde sancties	X	V	X	X	X	V	V	X	X
Mechanismes voor conflictoplossing	X	X	X	X	V	V	X	X	X
Erkenning van buitenaf	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Ingebedde ondernemingen	V	V	V	V	V	V	V	V	V

Tabel 6: Aspecten die helpen bij succes, in relatie tot de casussen

	Remeker Landcoöperatie	Stichting BD Grondbeheer	Dullertsstichting	Maatschappij van Welstand	Ijssellandschap	Landgoed Vilsteren	Landschap Overijssel	Binnenvelds Goed	Dal van de Kleine Beerze
Doel grondaankoop	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Eigendomsverhoudingen	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Aantal deelnemers	V	V	N	V	N	V	V	V	V
Interne groepsstructuur	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Kostendrager(s)	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Afbakening rechten en plichten	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Winstverdeling	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Juridische aspecten	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Maatschappelijke behoefte en inpassing	V	V	V	V	V	V	V	V	V

Tabel 7: Aspecten waar duidelijkheid over moet zijn, in relatie tot de casussen

6. CONCLUSIE



Dit hoofdstuk geeft inzicht in de bevindingen in relatie met de al bestaande theoretische literatuur aangaande dit onderwerp. Daarnaast is er ruimte voor de discussie waarbij de resultaten genuanceerd en verdiept worden. Ook wordt er ingegaan op aanbevelingen in het bijzonder voor het Kadaster.

6.1 Beantwoording hoofd- en deelvragen
6.2 Discussie
6.3 Aanbevelingen



6.1 BEANTWOORDING HOOFD- EN DEELVRAGEN

Door middel van de beantwoording van de vier deelvragen, wordt de hoofdvraag beantwoord. De hoofd- en deelvragen worden allereerst hieronder herhaald. Vervolgens wordt per deelparagraaf een deelvraag beantwoord op basis van de theorie in combinatie met de verkregen empirie.

Welke manieren van grondeigendom zijn er in Nederland waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan, en wat zijn hiervan de succesfactoren en leerpunten?

1. *Wat is de gangbare manier van grondeigendom, de totstandkoming van de grondprijs en grondbeheer?*
2. *Welke vormen zijn er waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan?*
3. *Hoe en met welke intentie zijn deze initiatieven ontwikkeld en gerealiseerd?*
4. *Wat zijn de succesfactoren en leerpunten van deze projecten?*

6.1.1 DE GANGBARE MANIER

1. *Wat is de gangbare manier van grondeigendom, de totstandkoming van de grondprijs en grondbeheer?*

Op basis van de theorie, aangevuld door de verkregen empirie van experts, is deze deelvraag behandeld. In Nederland bepalen enerzijds de locatie en anderzijds de bestemming van de grond die de overheid eraan gehangen heeft, de grondprijs (Ploeg et al, 2015). Omdat de waarde na een bestemming van de grond hard kan stijgen (Ploeg et al, 2015), zijn het niet meer alleen boeren, maar ook ontwikkelaars en investeerders die (agrarische) grond opkopen (Cottelaar et al, 2007). De grondprijs wordt opgesteld op basis van de vergelijkingsmethode, de residuele grondwaarde methode of de intuïtieve methode (Santing, 2014), waar bij alle drie het voortbrengend vermogen vrijwel geen rol speelt, maar speculatie effecten en de werking van de markt de overhand hebben (Ploeg et al, 2015). Alle vier de experts voegen hieraan toe dat ook de financiële situatie in Nederland deels de grondprijs bepaald. Want zolang banken blijven financieren, de fiscale wetgeving niet veranderd en de rente op deze manier blijft werken, blijven mensen hier gebruik van maken en zal – ook ten opzichte van het buitenland – de grondprijs alleen maar stijgen (Interview MB; Interview JH; Interview JSp; Interview MSi). Hiermee bevestigen ze de uitspraken van Kay et al (2015), die ook de lage rente als aanjager van de hoge grondprijs zien. Hierdoor is de grond namelijk interessant voor veel mensen zoals ontwikkelaars en investeerders, waardoor de grondprijs stijgt (Kay et al, 2015). Daarom moeten boeren op hetzelfde stuk land meer produceren om uit te kunnen met geld (Farjon et al, 2013). Daarnaast komt grond steeds meer in handen van enkele grootgrondbezitters, wat in de hand werkt dat land steeds ontoegankelijker is voor jongeren of starters (Ploeg et al, 2015; Figuur 4). Maria van Boxtel bevestigt dit, want zij komt dit geregeld tegen in haar werk (Interview MB). Deze hoge grondprijzen hebben een ‘onrendabele top’ (Interview JSp) die eigenlijk niet betaald kan worden om het land als agrariër of natuurbeheerder te gebruiken. Daarom moeten er ooit mensen lijden om die grond vrij te krijgen en toch beschikbaar te maken voor mensen die er daadwerkelijk ook wat voor doen (Interview JH). Want op dit moment verdienen de (groot)grondbezitters veel

met het stuk grond wat zij in eigendom hebben, terwijl zij er niets voor doen (Interview JH; Interview MSi).

Wanneer te duur is om te kopen, kan grond ook gepacht worden (Bruil, 2014), iets wat Maria van Boxtel ook als mogelijkheid ziet voor starters (Interview MB). Hierbij deelt de juridische eigenaar een aantal rechten met de pachter, zoals het recht op de opbrengst en het recht op het bewerken van de grond. Bij liberale pacht mag de verpachter zelf bepalen hoeveel geld hij voor de grond vraagt en ook voor hoe lang. Reguliere pacht is verbonden aan een aantal regels, zoals een minimum en maximum pachtprijs. Deze wordt opgesteld door de Nederlandse overheid en hierbij wordt – in tegenstelling tot liberale pacht – wel rekening gehouden met het voortbrengend vermogen (Dienst Regelingen, 2012; Bruil, 2014). Echter, mede door de laatste wijzigingen in de pachtwet rukt de liberale pacht op, waardoor boeren onder druk komen te staan om via redelijke kosten grond te bewerken (Bruil, 2014). De experts bevestigen dat door de opkomst van de liberale pacht, grond alsnog vaak erg duur is voor onder andere boeren (Interview MB; Interview JH). Ook mist geregeld de continuïteit voor boeren hierbij. Dit werkt in de hand dat het niet aantrekkelijk is om duurzaam te investeren in de grond, omdat de kans aanwezig is dat de grond binnen een paar jaar uitgegeven wordt aan een ander (Interview MB).

Deze ontwikkelingen rondom de grondprijs en de druk op grondeigendom hebben een negatief effect op duurzaam beheer van de grond. In de interviews met experts kwam expliciet naar voren dat de grond ‘uitgemergeld’ wordt doordat er veel op geproduceerd moet worden om de grondprijs eruit te krijgen, zij het door de hoge aankoopprijs, zij het de pachtprijs die per maand betaald moet worden (Interview MB; Interview JH; Interview Jan Spijkerboer). Dit heeft gezorgd voor een opkomst van initiatieven die hier tegenin gaan en de grond juist op een duurzame manier proberen te beheren en ontwikkelen (van Boxtel, 2013). Voorbeelden en vormen hiervan komen in de volgende paragraaf naar voren.

6.1.2 ALTERNATIEVE VORMEN

2. *Welke vormen zijn er waarbij duurzaam grondbeheer en maatschappelijk welzijn centraal staan?*

Evenals deelvraag een is deze deelvraag beantwoord aan de hand van theoretische kennis in combinatie met de verkregen empirie door middel van expertinterviews. Zoals bleek uit de beantwoording van deelvraag een, staat het duurzaam gebruik van grond onder druk. Dat is dan ook de reden dat er naar (bestaande en nieuwe) alternatieven wordt gekeken in dit onderzoek. Hierbij ligt er een focus op verschillende ‘commons’: ‘land – in veel verschillende vormen – dat gezamenlijk wordt gebruikt en beheerd’ (de Moore, 2015, p.152, vrij vertaald). Hierbij zijn er dus meerdere eigenaren, of is er sprake van een splitsing van eigendomsrechten, iets wat alle vier de experts als een oplossing zien voor de huidige problematiek (Interview MB; Interview JH; Interview JSp; Interview MSi). Enerzijds biedt een splitsing van het juridisch en economisch eigendom de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan het grondgebruik (Interview MB; Interview JH; Interview JSp). Anderzijds kan – als de grond wordt ondergebracht in ideële stichtingen of fondsen – de grond voor een reële prijs verpacht worden waardoor het probleem rondom de hoge prijzen wordt aangepakt

(Interview MB; Interview JH; Interview JSp). Wat hierbij in ieder geval als belangrijke factor wordt genoemd voor duurzaam grondgebruik, is de mate van continuïteit. Wanneer er lang over een stuk grond beschikt kan worden, is de drive om het duurzaam te gebruiken en investeringen te doen hoger (Fairbairn, 2014; Interview MB). Ook uit het theoretisch kader wordt als mogelijke reactie op deze hoge grondprijzen en de gangbare manier van grondeigendom, het onderbrengen van grond op andere plaatsen genoemd. Zo zijn er groundbanken (met bepaalde voorwaarden aangaande grondgebruik), landschapsfondsen (met voorwaarden omtrent het beheer van de omgeving) en stichtingen die grond geregeld voor reële prijzen uitgeven (Veen et al, 2009). Juridisch ligt het eigendom dan over het algemeen bij een stichting of coöperatie (Interview MB; Interview JH; Interview JSp). Ook wordt agrarisch natuurbeheer gezien als manier om grond duurzaam te beheren en zo toekomstbestendig te laten zijn (Kleijn, 2012; Rodgers, 2009; Interview MSi). Gebaseerd op de theorie in combinatie met de expertinterviews, is de volgende opdeling gemaakt van vormen waarbij grond in bezit is en vervolgens op een duurzame manier wordt uitgegeven (Tabel 8). Deze vormen zijn een uitgangspunt die structuur aanbrengen in dit onderzoek. Het is echter van belang om te weten dat de termen in de praktijk soms anders gebruikt worden. Daarom wordt er tussen haakjes het *hoofddoel* weergegeven zoals het wordt gebruikt in dit onderzoek, om de vorm inhoud te geven.

Vorm	Bron
Grondbank/landfonds (<i>grond beschikbaar maken voor specifieke agrariërs</i>)	Veen et al, 2009; Interview MB; Interview JH; Interview JSp
Stichting (<i>rendement behalen voor een goed doel</i>)	Schuringa, 2006; Veen et al, 2009; Interview MB; Interview JH; Interview JSp
Landgoed /landschapsfonds (<i>in standhouden cultuur, historie en landschap</i>)	Veen et al, 2009; Interview MB; Interview JSp
Coöperatie (<i>burgers betrekken bij voedselproductie en agrarisch natuurbeheer</i>)	Kleijn, 2012; Veen et al, 2009; Interview MB; Interview JSp; Interview MSi

Tabel 8: Vormen van grondeigendom waarbij grond op een duurzame manier wordt uitgegeven

6.1.3 OPRICHTING EN INTENTIES

3. Hoe en met welke intenties zijn deze initiatieven ontwikkeld en gerealiseerd?

Om deze vraag te beantwoorden, is er empirie verzameld over negen casussen, waarbij is getracht om van iedere vorm uit Tabel 8 in ieder geval twee casussen te verdiepen. De empirie bestaat uit één interview en enkele documenten per casus. De opgedane kennis over de oprichting van de casus komt naar voren in Tabel 9, waarbij belangrijke bevindingen van de documentanalyse en de interviews overzichtelijk wordt weergegeven. De uitleg van relevante informatie uit de tabel komt eerst aan bod.

De casussen hebben verschillende juridische vormen, waar vaak een stevige motivatie aan ten onder ligt. De juridische vorm is in alle gevallen ook de officiële eigenaar van de grond. De casussen die juridisch gezien een coöperatie zijn, hebben de intentie dat de burgers, leden of aandeelhouders een belangrijke rol spelen, dan wel door hen verantwoordelijkheid op te leggen, hun zeggenschap te geven, of hen te betrekken bij het doel van de casus. Op deze

manier hoopt men dat de burgers betrokken worden bij de voedselproductie en dat zij verantwoordelijkheid nemen in het duurzaam omgaan met grond (Interview IV; Interview MK; Interview FV). Een ideëel doel, waar vooral sprake van is bij de relatief jonge casussen. Dit bevestigt de uitspraak van Van Boxtel (2013) dat er nieuwe initiatieven ontstaan als reactie op de gangbare manier van grondeigendom en -beheer (§6.1.1 De gangbare manier). Als gekeken wordt naar hoe zij duurzaam grondbeheer tot uiting brengen, blijkt dat vooral met een focus op verantwoord bodemgebruik, een bottom-up organisatiestructuur en zorg voor de natuur (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid). De oudere casussen hebben over het algemeen de vorm van een stichting. Maatschappij van Welstand is officieel wel een vereniging, maar functioneert als een stichting (Interview EV). De overeenkomst hierbij is dat ze een ideëel doel hebben en willen verwezenlijken met het oog op duurzame grond of het maatschappelijk welzijn (Interview SV; Interview MSc; Interview EV; Interview JSt; Interview GP). De BV Landgoed Vilsteren is hier op een uitzondering. Het Landgoed bestond al, en toen de drie broers het erfden zijn zij aandeelhouder geworden om zo het landgoed in stand te houden (Interview HV). Deze oudere vormen hebben de focus qua duurzaamheid vooral liggen op de mate van continuïteit en het in standhouden van cultuurkenmerken (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid). Bij het opzetten van een nieuw initiatief is het van belang de (duurzaamheids)focus duidelijk te hebben, zodat vervolgens de juiste (juridische) vorm daaraan gekoppeld kan worden. Figuur 11 (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid) kan hierbij als hulpmiddel worden gebruikt.

Er wordt in Tabel 9 aandacht gegeven aan het doel zoals genoemd in de statuten of het beleid. Dit is een objectieve weergave van waarom de casus is opgericht. Dit, in combinatie met hoe de eerste grond verkregen is, geeft een goed beeld van de oprichting en de intenties die daaraan ten grondslag liggen. Uit de tabel blijkt dat er in veel gevallen sprake is van een ideëel doel, waarbij duurzaamheid en verantwoord beheer van de grond een belangrijk aspect vormen bij de oprichting van de casus. Dit is ook gebleken uit de duurzaamheidstoets (Bijlage 4 Toetsing duurzaamheid).

Wat ook uit de tabel naar voren komt, is dat voornamelijk de casussen die al een lang bestaan hebben, door rijke personen dan wel door een erfenis tot stand zijn gekomen. De wat jongere casussen proberen geld te werven bij burgers. Echter, ook hier blijken voornamelijk rijke mensen een rol te spelen, omdat er grote bedragen per aandeel of certificaat gevraagd worden. Een uitzondering zit hier bij Binnenvelds Goed, maar zij zitten op dit moment in een verandertraject waarbij zij in het vervolg ook hogere bedragen willen vragen (Interview MK).

Vorm/hoofddoel	De casus	Jaar van ontstaan	Juridische vorm	Doel volgens statuten/beleid	Hoe de eerste grond verkregen is
<i>Grondbank/landfonds</i> (grond beschikbaar maken voor specifieke agrariërs)	Remeker Landcoöperatie	2014	Coöperatie	Gronden duurzaam bewerken door boerderij De Groote Voort	Aankoop door certificaten die aandeelhouders kunnen kopen van €25.000 per stuk
	Stichting BD Grondbeheer	1978	Stichting	Biologisch dynamische methode als grondslag voor bevorderen van land- en tuinbouw	Aankoop door (periodiek) schenkgeld van particulieren
<i>Stichting</i> (rendement behalen voor een goed doel)	Dullertsstichting	1882	Stichting	Hulpbehoevende Arnhemmers steunen	Erfenis van de heer Dullert
	Maatschappij van Welstand	1822	Vereniging	Het steunen van het protestantisme en verstrekken van hulpverlening	Aankoop door geld opgehaald met collectes die een predikant 'boven de rivieren' hield
<i>Landgoed/landschapsfonds</i> (in standhouden cultuur, historie en landschap)	Ijssellandschap	1276	Stichting	In standhouden van monumentale en historische panden in landelijk gebied	Bieden van ouderenzorg waarbij betaald werd in natura (grond)
	Landgoed Vilsteren	1382	BV	In standhouden en exploiteren landgoed	Leenman Herman van Vilsteren dit heeft toegewezen gekregen, lang geleden
	Landschap Overijssel	1932	Stichting	Beheer van landschap, natuur en cultureel erfgoed stimuleren	Aankoop door ingezameld geld door Twentse textielabrikanten
<i>Coöperatie</i> (burgers betrekken bij voedselproductie en agrarisch natuurbeheer)	Binnenvelds Goed	2015	Coöperatie	Hoogwaardige voedselproductie, verantwoordelijkheid bij burgers, en natuurdoelstellingen	Geplande aankoop door verkoop van Binnenveldsdelen van €510,- per stuk
	Dal van de Kleine Beerze	2016	Coöperatie	Leefgebied op een duurzame manier opzetten en onderhouden	Geplande aankoop door verkoop van certificaten van €2.500,- per stuk

Tabel 9: Oprichting en intenties casussen

6.1.4 SUCCESFACTOREN EN LEERPUNTEN

4. Wat zijn de succesfactoren en leerpunten van deze projecten?

In deze deelparagraaf wordt verdiepend ingegaan op succes- en faalfactoren van de negen casussen. Hierbij wordt in de beschrijving een onderscheid gemaakt tussen de vier vormen van duurzaam grondeigendom en -beheer. Deze deelparagraaf sluit af met een tabel die overzichtelijk en over het algemeen de succesfactoren en leerpunten weergeeft (Tabel 10).

GRONDBANK/LANDFONDS

Genoemde succesfactoren bij de Remeker Landcoöperatie en Stichting BD Grondbeheer zijn transparantie in de organisatie, dat het belangrijk is om een goed bestuur te hebben (dan wel met zakelijke kennis dan wel met een goed netwerk), en dat donateurs of aandeelhouders goed behandeld moeten worden (Interview IV; Interview SV). Bij de leerpunten blijken er toch verschillen binnen deze vorm te zitten. Bij de Remeker Landcoöperatie wordt genoemd dat de inlegbedragen hoog moeten zijn, enerzijds omdat op deze manier het aantal leden overzichtelijk blijft, en anderzijds omdat je zo een bepaalde doelgroep te pakken hebt die veel zakelijker is dan bij het vragen van lage bedragen (Interview IV). Bij Stichting BD Grondbeheer wordt juist genoemd dat een *groot* aantal deelnemers fijn is, omdat het netwerk dan vergroot. Ook is er sinds kort een nieuw systeem waarbij obligaties worden uitgegeven, juist voor lage bedragen (Interview SV). Deze verschillen zijn te verklaren aan de hand van de juridische vorm van de twee casussen. De Remeker Landcoöperatie is een coöperatie waar de aandeelhouders stemrecht hebben, waardoor het te begrijpen is dat een grote groep niet gewenst is. Stichting BD Grondbeheer is een stichting waarbij er geen zeggenschap is van de donateurs, waardoor juist zoveel mogelijk leden als voordeel wordt gezien. Een laatste - maar zeker niet onbelangrijk - leerpunt is de transparantie richting de leden over de geldbestedingen. Door duidelijk te hebben waar het geld heen gaat door bijvoorbeeld open dagen te organiseren op de desbetreffende boerderij of foto's te plaatsen op de site of een magazine, verhoogt de kans op het verwerven van leden (Interview IV; Interview SV).

STICHTING

De stichtingen - Dullertsstichting en Maatschappij van Welstand - zijn beiden een succes dankzij vermogen uit het verleden. Dat is ook de reden dat ze zichzelf in stand kunnen houden, en geen donaties van buitenaf nodig hebben (Interview MSc; Interview EV). Bij de Dullertsstichting wordt nog speciaal als succesfactor genoemd dat zij niet uit zijn op vermogenswinst, wat hen erg sterk maakt door de jaren heen. Dit zorgt ook voor een persoonlijk element richting de boeren, omdat de relatie gebaseerd is op de lange termijn (Interview MSc). Daarnaast stroomt het geld bij de Dullertsstichting binnen vanuit drie bronnen: pachtopbrengsten, aandelen en obligaties. Als de ene inkomstenbron stagneert, zijn er nog twee anderen die de inkomstenlijn stabiel kunnen houden (Interview MSc).

LANDGOED/LANDSCHAPSFONDS

Ijssellandschap, Landgoed Vilsteren en Landschap Overijssel stammen - evenals de stichtingen - uit een (ver) verleden en hebben daardoor de gemeenschappelijke succesfactor dat zij beschikken over grond en vermogen uit het verleden, wat de casus tot een succes maakt (Interview HV; Interview JSt). Daarnaast wordt genoemd dat een goed evenwicht

belangrijk is. Hierbij kan gedacht worden aan het evenwicht tussen zakelijkheid en het hebben van een ideaal (Interview JSt), en het evenwicht tussen onderdelen die geld opbrengen en onderdelen die geld kosten (Interview HV). Twee andere succesfactoren zijn het in gesprek gaan en blijven met de achterban, en daarnaar luisteren (Interview JSt; Interview GP), en het beschikken over een onafhankelijke directeur (Interview HV). Landgoed Vilsteren heeft nog een specifieke succesfactor wat alleen op hen toepasselijk is, namelijk dat de familie (de eigenaren van het landgoed) het landgoed op de eerste plek zetten, waardoor er veel bereikt kan worden (Interview HV). Echter, deze gunfactor kan ook in het algemeen worden gezien als een belangrijke voorwaarde voor succes.

COÖPERATIE

De beide coöperaties die in dit onderzoek deel hebben genomen (Binnenvelds Goed en Dal van de Kleine Beerze) zijn vrij jong en sterk lerend (Interview FV). Factoren die Dal van de Kleine Beerze tot nu toe een succes hebben bezorgd zijn het beschikken over een onafhankelijke proces- en projectcoördinator en het hebben van een goede sparringpartner bij de provincie (Interview FV). Als leerpunt wordt genoemd dat het erg belangrijk is om voor de burgers en de omgeving een duidelijke en begrijpelijke visie te schrijven (Interview FV). Ook Binnenvelds Goed heeft leerpunten voor nieuwe initiatieven. Zo wordt genoemd dat het vragen van lage bedragen niet werkt, omdat het geld niet genoeg binnenkomt. Daarom wordt er gewerkt aan een vernieuwend concept, waarbij Binnenvelds Goed hogere bedragen voor de aandelen wil gaan vragen (Interview MK). Een bijkomend voordeel hierbij is dat het aantal aandeelhouders wat geld in zal brengen voor één hectare grond, zal dalen bij een verhoging van het bedrag. Omdat zij mogen meebeslissen over onderwerpen met betrekking tot de coöperatie, is een kleine groep prettiger (Interview MK).

Succesfactoren/leerpunten	
Grondbank/ landfonds	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een goed bestuur met de juiste (zakelijke) kennis en netwerken ▪ Transparantie in de organisatie ▪ Maak duidelijk waar het geld heen gaat ▪ Goede behandeling donateurs/aandeelhouders ▪ <i>Bij een bottom-up organisatie:</i> probeer met weinig deelnemers rond te komen om zo de input overzichtelijk te houden ▪ <i>Bij top-down organisaties:</i> het aantal deelnemers maakt niet uit, hoe meer hoe beter, want zij hebben netwerk en leggen geld in ▪ <i>Bij bottom-up organisaties:</i> vraag hoge bedragen om zo de juiste mensen te trekken die (zakelijk) kunnen meedenken ▪ <i>Bij top-down organisaties:</i> ook lage bedragen inleggen mogelijk maken, om zo zoveel mogelijk geld en deelnemers/leden te verkrijgen
Stichting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het hebben van vermogen uit het verleden ▪ Niet uit op vermogenswinst ▪ Verschillende inkomstenbronnen ▪ Persoonlijk element richting de pachters, mede door een focus op een lange termijn relatie

Landgoed/ landschapsfonds	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het hebben van vermogen uit het verleden ▪ Goede behandeling van leden ▪ In gesprek blijven met de achterban ▪ Evenwicht tussen zakelijkheid en het hebben van een ideaal ▪ Evenwicht tussen onderdelen die geld opleveren en onderdelen die geld kosten ▪ Gunfactor / het op de eerste plek zetten van het initiatief door de eigenaren ▪ Een onafhankelijke directeur
Coöperatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een onafhankelijke procesbegeleider ▪ Goede relatie met de overheid (bij voorkeur een specifiek contactpersoon) ▪ Heb een begrijpelijke visie voor burgers en omgeving ▪ Vraag hoge bedragen

Tabel 10: Overzicht van de succesfactoren en leerpunten van de negen casussen naar de vier vormen

De succesfactoren en leerpunten die naar voren komen in Tabel 10 zijn mede voortgekomen uit vragen die zijn gebaseerd op aspecten die van invloed zijn op collectief grondeigendom en -beheer (Tabel 1). De volgende tabel (Tabel 11) geeft nogmaals een overzicht van deze aspecten, maar nu in relatie tot de casussen. Aan de cursiefgedrukte aspecten wordt bij meerdere casussen niet aan voldaan. Opvallend is dat dit niet als belemmering, faalfactor of leerpunt wordt gezien. De aspecten waar duidelijkheid over moet zijn, is wel iets wat ook bij alle casussen als belangrijk wordt gezien.

Aspecten die van belang zijn om aan te voldoen	Aspecten waar duidelijkheid over moet zijn
Duidelijke grenzen gebied ¹	Doel van grondaankoop ^{7;8}
Congruentie tussen regels en behoeften ¹	Eigendomsverhoudingen ^{2;6}
<i>Collectieve keuzeregeling^{1;6}</i>	Aantal deelnemers ^{1;6}
Controle gedrag ¹	Interne groepsstructuur ^{1;6}
<i>Gegradeerde sancties^{1;6}</i>	Kostendrager(s) ^{1;8}
<i>Mechanismes voor conflictoplossing¹</i>	Afbakening rechten en plichten ^{3;5;7}
Erkenning van buitenaf ¹	Winstverdeling ¹
Ingebedde ondernemingen ¹	Juridische aspecten ^{6;7}
	Maatschappelijke behoefte en inpassing ⁴

Tabel 11: Aspecten die invloed hebben op het eigendom en beheer van grond in relatie tot de casussen (eigen tabel, gebaseerd op ¹Ostrom, 1990; ²Jacobs, 1998; ³Bastian et al, 2017; ⁴Korngold, 2011; ⁵de Moore, 2015; ⁶van Gils et al, 2014; ⁷Rodgers, 2009 & ⁸Veen et al, 2009)

6.2 DISCUSSIE

Uit de conclusie (en ook al eerder in dit onderzoek) is naar voren gekomen dat de grondmarkt in Nederland onder druk staat. Het blijkt een vrij nieuw onderwerp, want slechts de laatste paar jaren worden de ontwikkelingen in sommige gevallen pas echt als

problemen aangekaart, zoals Ploeg et al (2015) doen en zoals uit recent onderzoek van de Europese Unie blijkt (Kay et al, 2015). Daarnaast blijkt uit actuele informatie van de interviews en van evenementen waar ik bij aanwezig mocht zijn, dat men probeert het onderwerp steeds meer op de kaart te zetten. Hoe hoog deze druk op de grondmarkt precies is en in hoeverre het echt een bedreiging vormt voor de economie en de samenleving, is in dit onderzoek niet aan de orde gekomen. Dit kunnen interessante en boeiende thema's zijn voor vervolgonderzoek.

Het onderbrengen van grond in grondbanken, stichtingen, landschapsfondsen of coöperaties wordt als mogelijke reactie gezien op deze ontwikkelingen in het kader van grondeigendom. Omdat de focus van dit onderzoek ligt op grondeigendom, is er niet in het bijzonder gekeken naar andere mogelijke ontwikkelingen die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het duurzaam beheer van grond. Dit is een beperking van dit onderzoek, waar in vervolgonderzoek naar gekeken kan worden. Zo kan er in vervolgonderzoek bijvoorbeeld gekeken worden naar mogelijke publieke reacties op de ontwikkelingen.

Bij de uitwerking van de casussen zijn onder andere de basisprincipes van Ostrom (1990) als uitgangspunt gebruikt. Het doel hiervan was om aan de hand van deze aspecten in combinatie met de aspecten die zijn voortgekomen uit andere theorieën (Tabel 1) de casussen te karakteriseren en beschrijven. Deze aspecten geven namelijk goed weer wat er van belang is bij het (opzetten van) collectief grondeigendom. Hoewel het niet per se een doel op zich is geweest, is er ook gekeken naar in hoeverre er wordt *voldaan* aan dat wat er over de aspecten gezegd wordt. Hieruit is gebleken dat er drie aspecten zijn waar niet aan wordt voldaan (Tabel 11). Daarom kan er gesteld worden dat de basisprincipes van Ostrom (1990) bij het opzetten van nieuwe initiatieven niet als uitgangspunt kunnen of moeten worden gebruikt. Wel kan verdiepend vervolgonderzoek in het bijzonder naar de basisprincipes van Ostrom (1990) in relatie met huidige ontwikkelingen nuttig zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld gekeken worden naar de relatie tussen het al dan niet navolgen van de basisprincipes en de mate van succes van de casus. De aspecten waarvan gezegd wordt dat er duidelijkheid over moet zijn voor het starten van collectieve initiatieven, worden bij alle casussen als belangrijk gezien. Daarom kunnen deze aspecten wel toegepast worden bij nieuwe initiatieven.

De casussen zijn bekeken vanuit top-down perspectief, oftewel, er is informatie verschaft van personen die dan wel directeur of rentmeester of initiatiefnemer zijn van de grondbank, stichting, landschapsfonds of coöperatie. Mede door het korte tijdsbestek is er geen aandacht geweest voor degenen die daadwerkelijk beter met de grond om moeten gaan, de pachters. Hoe kijken zij aan tegen deze vormen? Wat vinden zij belangrijk? En wat kan hun specifieke bijdrage zijn? Dit zijn mooie onderwerpen voor vervolgonderzoek, om op deze manier het nut maar ook de nadelen van de casussen dieper uit te werken. Tevens is het een beperking van *dit* onderzoek, omdat het hierdoor slechts beperkte inzichten biedt vanuit één perspectief. Daarnaast is er in dit onderzoek ook weinig aandacht voor verwante onderwerpen die ontwikkelingen beïnvloeden. Grondeigendom heeft met zoveel te maken (zoals ontwikkelingen in de bankwereld, wet- en regelgeving, vraag en aanbod, de ontwikkelingen in omliggende landen, de gedragingen van mensen, de beweging in de

agrarische markt, et cetera), dat een eenduidige blik op de grondeigenaren niet altijd een compleet beeld geeft. Door het korte tijdsbestek is dit onderzoek wat dat betreft beperkt.

Ondanks de beperkingen, kan gezegd worden dat er gestreefd is naar het uitvoeren van een gedegen onderzoek van goede kwaliteit. Hoe er precies te werk is gegaan, komt uitgebreid aan bod in hoofdstuk drie (Methodologie). Het doen van explorerend onderzoek bleek de juiste manier om dit relatief nieuwe terrein van ontwikkelingen omtrent grondeigendom en grondbeheer te verkennen. Door een combinatie van expertinterviews en verdiepende casussen, ligt er een onderzoek met een breed onderwerp wat bijdraagt aan de kennis over actuele ontwikkelingen aangaande de grondmarkt. Door de actualiteit van het onderwerp, zijn er nog weinig onderzoeken die hier op focussen, waardoor het wat toevoegt aan de wetenschap. Ook voor de maatschappij zijn het interessante en belangrijke bevindingen, omdat reacties op ontwikkelingen uiteindelijk door de maatschappij bewerkstelligd moeten worden. Zij kunnen met deze kennis beter en adequater de juiste beslissingen maken. De volgende paragraaf (§6.3 Aanbevelingen) geeft concrete handvatten voor toekomstige ontwikkelingen.

6.3 AANBEVELINGEN

De uitkomsten van dit onderzoek zijn enerzijds bedoeld om bewustzijn te creëren over de huidige ontwikkelingen, en hebben anderzijds als doel om praktische handvatten mee te geven voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. De aanbevelingen bij oprichting van nieuwe initiatieven komen al vrij duidelijk naar voren in de conclusie, in het bijzonder het antwoord op de laatste deelvraag (§6.1.4 Succesfactoren en leerpunten). Hier komt naar voren dat het van belang is om in de beginsituatie duidelijk te hebben wat het doel is van het initiatief, waaruit de keuzes verder voortvloeien. Tabel 10 geeft een overzicht van succesfactoren/tips en leerpunten van de casussen wat gebruikt kan worden voor nieuwe initiatieven. Tevens kunnen de aspecten uit de rechter kolom van Tabel 11 gebruikt worden als uitgangspunt.

Dit onderzoek is mede in opdracht van het Kadaster geschreven, waardoor er ook specifiek wordt ingegaan op de (veranderende) rol van Kadaster. Omdat het Kadaster naast de standaard werkzaamheden ook als doel heeft om zich bezig te houden met maatschappelijke opgaven die te maken hebben met registratie en informatie van eigendommen, is dit onderwerp zeer relevant. De aanbevelingen geven tips voor concrete taken die het Kadaster in het kader van deze ontwikkelingen kan gaan doen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat het onderbrengen van grond in een grondbank, stichting, landschapsfonds of coöperatie een mogelijke reactie kan zijn op de huidige ontwikkelingen. Hierdoor wordt grond beter toegankelijk voor hen die er duurzaam mee om willen gaan, en kunnen er eventueel voorwaarden gesteld worden aan het gebruik van de grond om op deze manier het uitmergelen van de grond tegen te gaan. Als dit doorgezet worden, zullen pachtcontracten steeds vaker afgesloten worden en een grotere mate van belang hebben. Daardoor kan het relevant zijn voor het Kadaster om niet alleen erfpachtcontracten te

registreren, maar ook liberale en reguliere pacht. Dit is op dit moment nog niet het geval. Door goede registratie is er ook een hoge mate van zekerheid voor de pachters. Daarnaast kan het de taak van het Kadaster zijn om bewustzijn te creëren onder de mensen over de toenemende problemen omtrent grondeigendom. Concreet kan het Kadaster een rol innemen bij bijvoorbeeld het advies geven over eigentijdse vormen van grondeigendom.

Niet alleen het registreren van pachtcontracten kan een belangrijke stap zijn in de ondersteuning van deze processen, ook kan het Kadaster de taak op zich nemen om de *kwaliteit van de grond* te registreren. Door te werken met bijvoorbeeld een bodempaspoort, kunnen gronden worden gecontroleerd. Door dit transparant te houden, kan het voor grondeigenaren een belangrijke drive zijn om duurzaam met hun grond om te gaan. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om een minimale kwaliteit van grond na te streven of te verplichten.

BIBLIOGRAFIE

- Bastian, C.T., Keske, C.M.H., McLead, D.M. & Hoag, D.L. (2017). Land owner and land trust agent preferences for conservation easements: Implications for sustainable land uses and landscapes. *Landscape & Urban Planning* 157, pp.1-13.
- Bijlo, E. (2016, 10 oktober). *Natuurhersteller Willem Ferwerda voert duurzame 100 aan*. Opgevraagd op 24 maart 2017, verkregen van www.trouw.nl
- Binnenvelds Goed (z.j.). Binnenvelds Goed; Coöperatie Binnenvelds Goed. Opgevraagd op 28 februari 2017, verkregen van www.binnenveldsgoed.nl
- Boeije, H., Hart H. 't & Hox J. (Eds.) (2009). *Onderzoeksmethoden*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Borras, S. jr, Franco, J. & Ploeg, J.D. van der (2013). Land concentration, land grabbing and people's struggles in Europe: Introduction to the collection of studies. In: Franco, J. & Borras, S.M. (red.). *Land concentration, land grabbing and people's struggles in Europe*, pp.6-28. Amsterdam: Jubels b.v.
- Boxtel, M. van (2013). Gemeenschap draagt de boerderij van de toekomst; Gluren bij de burens. *Dynamisch Perspectief* 4, pp.17-19.
- Bruil, D.W. (2014). *Evaluatie pachtregelgeving*. Wageningen: Instituut voor Agrarisch Recht.
- Ciaian, P., Kancs, D.A. & Swinnen, J.F.M (2010). *EU Land Markets and the Common Agricultural Policy*. Brussel: Centre for European Policy Studies.
- CoP (2016, 16 november). Community of Practice Innovatie in grondgebruik en -eigendom; bijeenkomst in Olst op 16 november 2016.
- Cotteleer, G., Luijt, J., Kuhlman, J.W. & Gardebroek, K.G. (2007). *Oorzaken van verschillen in grondprijzen; Een hedonische prijsanalyse van de agrarische grondmarkt*. Wageningen: Wettelijke Onderzoekstaken Natuur en Milieu, WOt-rapport 41.
- Dal van de Kleine Beerze (z.j.). Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze. Opgevraagd op 28 maart 2017, verkregen van www.dalvandekleinebeerze.nl
- Dienst Regelingen (2012). *Pacht, nieuwe regels en prijzen 2012; een wegwijzer voor de praktijk*. Assen: Dienst Regelingen.
- European Coordination Via Campesina (z.j.). European Coordination Via Campesina; more farmers, better food. Opgevraagd op 22 februari 2017, verkregen van www.eurovia.org
- Fairbairn, M. (2014). 'Like gold with yield': evolving intersections between farmland and finance. *The Journal of Peasant studies* 41(5), pp.777-795. DOI: 10.1080/03066150.2013.873977
- Farjon, H., Silvis, H., Vader, J., Voskuilen, M. & Agricola, H. (2013). *Prijs hoger dan de waarde van landbouwgrond*. Wageningen: Wettelijke Onderzoekstaken Natuur en Milieu (WOt-interne notitie 48).
- Farthing, S. (2016). *Research Design in Urban Planning; A Student's Guide*. Los Angeles / London / New Delhi / Singapore / Washington DC: SAGE.
- Federici, S. & Caffentzis, G. (2013). Commons Against and Beyond Capitalism. *Upping the Anti: a journal of theory and action* 15, pp.83-97.

- Ferwerda, W.H. (2015). *4 returns, 3 zones, 20 years: A Holistic Framework for Ecological Restoration by People and Business for Next Generations*. Rotterdam: RSM & Gland: IUCN CEM.
- Giezen, M., Driessen, P., Spit, T. & Gier, T. de (2013). *Grondbeleid en Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling*. Utrecht: Innovatienetwerk.
- Gils, H. van, Siegl, G. & Bennett, R.M. (2014). The living commons of West Tyrol, Austria: Lessons for land policy and land administration. *Land Use Policy* 38, pp.16-25.
- Hardin, G. (1968). The Tragedy of the Commons. *Science, New Series* 162(3859), pp. 1243-1248.
- Hay, I. (2010). *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Oxford: University Press.
- Jacobs, H.M. (1998). *Who Owns America? Social Conflict Over Property Rights*. Madison, WI: University of Wisconsin Press.
- Kadaster/RVO/Wageningen Economic Research (2016). Agrarische grondmarkt; Kwartaal 4 2016; Landelijk overzicht.
- Kay, S., Peuch, J. & Franco, J. (2015). *Extend of Farmland Grabbing in the EU; study*. Brussel: European Union.
- Kleijn, D. (2012). *De effectiviteit van Agrarisch Natuurbeheer*. Wageningen: Alterra, Centrum voor Ecosystemen.
- Korngold, G. (2011). Globalizing Conservation Easements: Private Law Approaches for International Environmental Protection. *Wisconsin International Law Journal* 28(4), pp. 585-638.
- Landgoed Vilsteren (z.j.). Landgoed Vilsteren; Particulier landgoed in Overijssels Vechtdal. Opgevraagd op 24 februari 2017, verkregen van www.landgoedvilsteren.nl
- Luijt, J. (2007). *Strategisch gedrag grondeigenaren; Van belang voor de realisatie van natuurdoelen*. Wageningen: Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, WOt-rapport 38.
- Meenderij (z.j.). Meenderij; een geldloze boerderij. Opgevraagd op 28 maart 2017, verkregen van www.meenderij.nl
- Moor, T. de (2015). *The Dilemma of the Commoners; Understanding the Use of Common-Pool Resources in Long Term Perspective*. New York: Cambridge University Press.
- Needham, B. & Segeren, A. (2005). *An Institutional Analysis of Land Markets*. 45th Congress of the European Regional Science Association, Amsterdam: Vrije Universiteit.
- Noichl, M. (2016, 10 november). Draft Report on the state of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers. Verkregen van www.europarl.europa.eu/committees/en/agri/draft-reports.html
- Ostrom, E. (1990). *Governing the commons; The evolution for institutions for collective action*. Cambridge (UK): Cambridge University Press.
- Parker, P. & Johansson, M. (2011). *The uses and abuses of Elinor Ostrom's concept of commons in urban theorizing*. Presented at International Conference of the European Urban Research Association (EURA) 2011 – Cities without Limits 23-25 Juni 2011, Copenhagen.
- Ploeg, J.D. van der, Franco, J.C. & Borrás, S.M. (2015). Land concentration and land grabbing in Europe: a preliminary analysis. *Canadian Journal of Development Studies* 36(2), pp.147-162. DOI:10.1080/02255189.2015.1027673
- Regt, W.J. de (2003). *De grondmarkt in gebruik; Een studie over de grondmarkt, ten behoeve van MNP-beleidsonderzoek en grondgebruiksmodellering*. Bilthoven: RIVM.

- Rodgers, C. (2009). Property rights, land use and the rural environment: A case for reform. *Land Use Policy* 26S, pp. 134-141.
- Roorda, N. (2015). *Basisboek Duurzame ontwikkeling*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Santing, J.W. (2014). *Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan*. Utrecht: Deloitte Financial Advisory Services B.V.
- Schuringa, P. (2006). *Initiatieven voor alternatief grondbeheer; Verkenning t.b.v. de oprichting van Lunters Landfonds (2005)*. Wageningen: Communication Services Wageningen UR.
- Segeren, A., Needham, B. & Groen, J. (2005). *De markt doorgrond; Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Terwan, P. & Miltenburg, J. van (2014). *Natuurbedrijven: successen en knelpunten; Een korte verkenning met het oog op hun (potentiële) betekenis voor het Overijsselse natuurbeleid*. Utrecht: Paul Terwan, onderzoek & advies.
- Veen, E., Vijn, M., Waal, B. van der & Dekking, A. (2009). *Alternatieve financieringsvormen – een kans voor het multifunctionele landbouwbedrijf? Een verkenning van niet bancaire financieringsvormen voor het multifunctionele landbouwbedrijf*. Wageningen: Praktijkonderzoek Plan en Omgeving B.V.
- Vijn, M., Borgstein, M., Alebeek, F. van & Migchels, G. (2015). *Naar nieuwe verdienmodellen op een landgoed met pachters*. Wageningen: Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO) onderzoeksinstituut Praktijkonderzoek Plant & Omgeving.
- Vries, I. de (2016, 21 November). *Niemand kan meer boer worden*. Verkregen op 7 december 2016 van www.metronieuws.nl.
- Westerink, J., Melman, D.C.P. & Schrijver, R.A.M. (2015). Scale and self-governance in agri-environment schemes: experiences with two alternatives approaches in the Netherlands. *Journal of Environmental Planning and Management* 58(5), pp.1490-1508. DOI: 10.1080/09640568.2014.932762

Om dit document visueel aantrekkelijk te maken, zijn er verscheidene afbeeldingen gebruikt. Deze zijn puur ter visualisatie, dus daar worden geen conclusies aan verbonden. Ook staan deze afbeeldingen niet per definitie in relatie met de casussen. Op gebruikte volgorde worden de bronnen hiervan gegeven.

Afbeeldingen voorpagina:

- Grote foto: verkregen van <http://www.stichtingweidegang.nl/het-gemak-van-standweiden.html>
- Pijl 1: verkregen van <https://www.wur.nl/en/newsarticle/SLM-group-will-develop-a-new-Massive-Open-Online-Course.htm>
- Pijl 2: verkregen van <http://gonnievandeschans.blogspot.nl/2011/06/de-groene-jonker-en-omgeving.html>
- Pijl 3: verkregen van <http://www.youropi.com/nl/eindhoven/activiteiten/genneper-parken-2149>
- Pijl 4: verkregen van <https://www.plattelandspost.nl/21274/21274>

Afbeeldingen pagina 9:

- Rechtsmidden: verkregen van <http://www.groenkennisnet.nl/nl/groenkennisnet/dossier/dossier-fab.htm>
- Linksonder: verkregen van <http://www.milkstory.nl/artikel/discussie-megastallen-achterhoedegevecht>

Afbeeldingen pagina 14:

- Rechtsmidden: verkregen van <https://nl.pinterest.com/pin/247909154461148200/>
- Middenonder: verkregen van <http://www.wur.nl/nl/artikel/Agrarisch-Waterbeheer.htm>

Afbeeldingen pagina 28:

- Linksboven: verkregen van <http://www.corazonshop.nu/>
- Rechtsonder: Eigen foto, gemaakt op 7 maart 2017

Afbeeldingen pagina 34:

- Midden: verkregen van Google Maps op 11 april 2017
- Linksonder: verkregen van <https://wijnanders.wordpress.com/2015/07/29/bio-tuinieren-en-grondbeheer-hoe-doe-je-dat-een-handleiding/>

Afbeeldingen pagina 41:

- Rechtsmidden: verkregen van <http://kustfotografie.be/?page=home&action=displayTag&tag=1103>
- Middenonder: verkregen van <http://www.henrifloor.nl/teksten/verslagen/2012/w120619.htm>

Afbeeldingen pagina 67:

- Linksboven: verkregen van Google Maps op 11 april 2017
- Rechtsmidden: verkregen van <http://www.natuurbegraafplaatsdehoevens.nl/begraven-landgoed/>

Naast bovengenoemde bronnen is er empirie verzameld om dit onderzoek vorm te geven. Dit zijn enerzijds de documenten en anderzijds de interviews. De vermelding van de documentatie die gebruikt is voor de beschrijving van de casussen is te vinden in Bijlage 2 Documentatie. Ook zijn hierbij de bronnen te vinden, waar de documentatie vandaan gehaald is. Eveneens de lijst met geïnterviewde personen is te vinden in de bijlage (Bijlage 1 Participanten). De opnames en transcripten van de interviews zijn op aanvraag beschikbaar.

BIJLAGE 1 PARTICIPANTEN

EXPERTS

Tabel 12 geeft een overzicht van de vier experts die zijn benaderd voor dit onderzoek. Met behulp van deze participanten zijn deelvraag een en twee beantwoord. Ook hebben zij een rol gespeeld in het verkrijgen van de juiste casussen.

Participant	Functie en expertise
Maria van Boxtel (MB)	Projectleider bij Land & Co (adviseur duurzame en biologische landbouw)
Jac Hielema (JH)	Voorzitter van Land of Seattle, coach, filosoof en hoofddocent aan de Academie van EconomyTransformers
Marc Siepman (MSi)	Schrijft, vertaalt, spreekt en doceert over bodem en economie
Jan Spijkerboer (JSp)	Senior adviseur verwerving en vastgoed bij Natuurmonumenten geweest en sinds kort senior gebiedsadviseur bij Kadaster

Tabel 12: Participanten voor expertinterviews

CASUSSEN

Per casus is er één participant benaderd voor het afnemen van een interview. Er is naar gestreefd om een persoon te spreken die intensief betrokken is bij de casus. Tabel 13 geeft een overzicht van deze participanten inclusief hun functie bij de casus.

Participant	Casus	Functie
Marijke Kuipers (MK)	Binnenvelds Goed	Initiatiefneemster
Frans Verouden (FV)	Dal van de Kleine Beerze	Projectcoördinator
Maarten Schellingerhout (MSc)	Dullertsstichting	Directeur-rentmeester
Jaap Starckenburg (JSt)	Ijssellandschap	Directeur-rentmeester
Hugo Vernhout (HV)	Landgoed Vilsteren	Directeur-rentmeester
Gerrit Pastink (GP)	Landschap Overijssel	Rentmeester
Erik Vinke (EV)	Maatschappij van Welstand	Rentmeester
Irene van de Voort (IV)	Remeker Landcoöperatie	Initiatiefneemster, pachtster
Severijn Velmans (SV)	Stichting BD Grondbeheer	Secretaris-rentmeester

Tabel 13: De participanten en hun functie per casus

BIJLAGE 2 DOCUMENTATIE

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de documenten die zijn gebruikt in de analyse van dit onderzoek. Tabel 14 geeft dit overzichtelijk weer in tabelvorm. Deze documentatie is enerzijds ter ondersteuning bij de interviews, en anderzijds als basis voor feiten en cijfers aangaande de casus.

Casus	Document	Vermelding in tekst
Remeker Landcoöperatie	Biojournaal (2015, 4 juni). Remeker	Remeker
	Landcoöperatie: investeer in landbouwgrond De Groote Voort. Opgevraagd op 6 mei 2017, verkregen van www.biojournaal.nl	Landcoöperatie, biojournaal
	Koster-Joenje, F. (Fenneke Koster-Joenje Notariaat) (2014). Oprichting Remeker-Landcoöperatie U.A., statuten. Verkregen van Irene van de Voort.	Remeker Landcoöperatie, statuten
	Remeker (z.j.). Remeker; De Groote Voort; Landfonds. Opgevraagd op 27 februari 2017, verkregen van www.remeker.nl/landfonds	Remeker Landcoöperatie, website
	Remeker Landcoöperatie (2017). Rapport inzake jaarrekening 2016; Lunteren. Verkregen van Irene van de Voort.	Remeker Landcoöperatie, jaarrekening 2016
Stichting BD Grondbeheer	Stichting BD Grondbeheer (z.j.). Stichting BD Grondbeheer; biologisch-dynamische landbouw. Opgevraagd op 23 februari 2017, verkregen van www.bdgrondbeheer.nl	Stichting BD Grondbeheer, website
	Stichting BD Grondbeheer (z.j.). Jaarrapport 2015. Verkregen van www.bdgrondbeheer.nl	Stichting BD Grondbeheer, jaarrapport 2015
	Stichting BD Grondbeheer (2017). Nieuwsbrief 2017. Verkregen van www.bdgrondbeheer.nl	Stichting BD Grondbeheer, nieuwsbrief 2017
	Stichting BD Grondbeheer (2017). Werkplan 2017. Verkregen van www.bdgrondbeheer.nl	Stichting BD Grondbeheer, werkplan 2017
Dullertsstichting	Dullertsstichting (z.j.). Dullertsstichting; Dullertsstichting. Opgevraagd op 7 maart 2017, verkregen van www.dullertsstichting.nl	Dullertsstichting, website
	Weert, G. van der & Schellingerhout, M. (2014). Beleidsplan van de Dullertsstichting 2015/2016. Verkregen van www.dullertsstichting.nl	Dullertsstichting, beleidsplan 2015/2016

	CoP (2016, 16 november). Community of Practice Innovatie in grondgebruik en -eigendom; bijeenkomst in Olst op 16 november 2016.	Dullertsstichting, CoP
	Weert, G. van der & Schellingerhout, M. (2016). Dullertsstichting Jaarverslag 2015 (uittreksel). Verkregen van www.dullertstichting.nl	Dullertsstichting, jaarverslag 2015
Maatschappij van Welstand	Oerlemans, N., Hees, E. & Horlings, I. (2005). Perspectieven voor een waardevol platteland. Onderzoek naar de wensen en behoeften van pachters van de Maatschappij van Welstand. Culemborg: CLM Onderzoek en Advies BV	Maatschappij van Welstand, onderzoek
	Maatschappij van Welstand (z.j.). Maatschappij van Welstand; Geschiedenis. Opgevraagd op 13 maart 2017, verkregen van www.welstand.nl	Maatschappij van Welstand, website
	Schakel, W.J. (VBC Notarissen) (2016). Statutenwijziging Maatschappij van Welstand. Verkregen van Erik Vinke.	Maatschappij van Welstand, statuten
Ijssellandschap	Ijssellandschap (z.j.). Ijssellandschap; Welkom in het Ijssellandschap. Opgevraagd op 6 maart 2017, verkregen van www.ijssellandschap.nl	Ijssellandschap, website
	Bestuur en directie Ijssellandschap (2015). Ijssellandschap Jaarrekening 2014. Verkregen van www.ijssellandschap.nl	Ijssellandschap, jaarrekening 2014
	Kostering, L. (1998). Oprichting Stichting. Verkregen van Jaap Starckenburg.	Ijssellandschap, statuten
Landgoed Vilsteren	Landgoed Vilsteren (z.j.). Landgoed Vilsteren; Particulier landgoed in Overijssels Vechtdal. Opgevraagd op 24 februari 2017, verkregen van www.landgoedvilsteren.nl	Landgoed Vilsteren, website
	Wesseling, B.F. (2008). Akte van Statutenwijziging. Verkregen van Hugo Vernhout.	Landgoed Vilsteren, statuten
Landschap Overijssel	Landschap Overijssel (z.j.). Landschap Overijssel; Wat doet Landschap Overijssel? Opgevraagd op 30 maart 2017, verkregen van www.landschapoverijssel.nl	Landschap Overijssel, website
	Landschap Overijssel (z.j.). Geen jaar zonder Landschap Overijssel. Verkregen van www.landschapoverijssel.nl	Landschap Overijssel, publiek jaarverslag 2015
	Boer, H.K., de (DurefTrip notarissen) (2016). Akte van Statutenwijziging; Stichting Landschap Overijssel. Verkregen van www.landschapoverijssel.nl	Landschap Overijssel, statuten
Binnenvelds	Binnenvelds Goed (z.j.). Binnenvelds Goed;	Binnenvelds Goed,

Goed	Coöperatie Binnenvelds Goed. Opgevraagd op 28 februari 2017, verkregen van www.binnenveldsgoed.nl	website
	Koster-Joenje, F. (Fenneke Koster-Joenje Notariaat) (z.j.). Oprichting coöperatie, statuten. Verkregen van www.binnenveldsgoed.nl	Binnenvelds Goed, statuten
Dal van de Kleine Beerze	Dal van de Kleine Beerze (z.j.). Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze. Opgevraagd op 28 maart 2017, verkregen van www.dalvandekleinebeerze.nl	Dal van de Kleine Beerze, website
	Arts-Heijnen, I.E.H. (2016). Oprichting Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze U.A., statuten. Verkregen van Frans Verouden.	Dal van de Kleine Beerze, statuten
	Fuchs (2015). Businessmodel 'Natuurlijk boeren bij de Kleine beerze'; Rapportage ontwikkeling businessmodel mei-juli 2015. 's Hertogenbosch: ZLTO.	Dal van de Kleine Beerze, businessmodel

Tabel 14: Gebruikte documenten per casus

BIJLAGE 3 TOPICLISTEN

Door het opstellen van topiclisten wordt er richting gegeven in het onderzoek. Bij de experts is de topiclist (Tabel 15) opgebouwd met vragen die zoeken naar een antwoord op de eerste twee deelvragen. Hierbij wordt er dus ingegaan op de huidige grondmarkt en op (nieuwe) ideaalbeelden. Bij de topiclisten voor de participanten die een casus vertegenwoordigen (Tabel 16), zijn de aspecten die van belang zijn bij collectief grondeigendom en -beheer (Tabel 1) als uitgangspunt gebruikt. Deze aspecten worden cursief weergegeven onder *Onderdeel* in de linker kolom. De vragen omtrent duurzaamheid komen ook naar voren in de topiclist, onder het onderdeel *organisatie*. Niet alleen bij de interviews, maar ook bij de documentatie wordt er naar het duurzaamheidsaspect gekeken.

TOPICLIST EXPERTS

Onderzoek introduceren: Wie ben ik? Waar gaat mijn onderzoek over? Waarom doe ik dit onderzoek? Vindt u het goed als ik het onderzoek opneem? Mag uw naam gepubliceerd worden in het onderzoek?

Onderdeel	Topic	Mogelijke vragen
Introductie	Persoonlijk	- Wat is uw functie? - Wat is uw relatie met het onderzoeksonderwerp?
Duurzaamheid en maatschappelijk welzijn	Huidige situatie	- Wat vindt u van het gangbare gebruik en eigendom van grond? - Wat gebeurt er als we niks doen?
	Invloed grondeigendom	- Is de gangbare manier van gebruik en eigendom van grond belemmerend voor duurzaam gebruik/voor het nastreven van het maatschappelijk welzijn? - Kan duurzaam grondgebruik/het maatschappelijk welzijn worden gestimuleerd d.m.v. (een verandering in) grondeigendom? Zo ja, hoe?
	Idealbeeld	- Wat zijn volgens u ideale structuren van grondeigendom en -gebruik?
Grond 'uit de markt halen'...	Voorwaarden	- Wat is er nodig, om grond uit de markt te halen? - Welke voorwaarden moeten gesteld worden?
	Voorbeelden	- Heeft u concrete voorbeelden? - Wat zijn hiervan de succes- en faalfactoren?

Tabel 15: Topiclist experts

TOPICLIST CASUSSEN

Onderzoek introduceren: *Wie ben ik? Waar gaat mijn onderzoek over? Waarom doe ik dit onderzoek? Vindt u het goed als ik het onderzoek opneem? Mag uw naam gepubliceerd worden in het onderzoek?*

Onderdeel en aspecten	Topic	Mogelijke vragen
Introductie	Persoonlijk	- Wat is uw functie bij deze casus? - Wat is uw relatie met het onderzoeksonderwerp?
	De casus	- Kunt u een korte omschrijving geven van de casus en het huidige doel van de casus?
Oprichting <i>Doel grondaankoop; Juridische aspecten; Eigendomsverhoudingen</i>	Aanleiding	- Wie hebben het opgericht en waarom? - Hoe zijn de eerste stukken grond gefinancierd?
	Contract	- Wat is de juridische vorm? - Hoe staan jullie tegenover grondgebruik / grondverkoop/ grondaankoop / bestemmingswijzigingen? - Op welke manier speelt duurzaamheid en maatschappelijk welzijn een rol?
Groepsstructuur <i>Interne groepsstructuur; Erkenning van buitenaf; Ingebedde ondernemingen; Aantal deelnemers; Congruentie tussen regels en behoeften; Collectieve keuzeregeling; Controle gedrag; Gegradeerde sancties; Afbakening rechten en plichten</i>	Bestuur	- Hoe is het bestuur/ de leiding opgebouwd? - In hoeverre kunnen leden/ donateurs/ pachters mee beslissen? Hoeveel zijn het er? En is dat een ideaal aantal? En wat is de meerwaarde voor hen? - Hoe is de relatie met buitenaf (overheid / omgeving)?
	Eigendomsverhouding en	- Wie is/ zijn de officiële eigenaar/ eigenaren? - Welke rechten heeft de eigenaar? - Is het land toegankelijk voor iedereen?
	Rechten en plichten	- Zijn er regels aangaande grondgebruik? - Wordt gedrag gecontroleerd en zijn er sancties?
Organisatie <i>Kostendrager(s) Winstverdeling; Mechanismes voor conflictoplossing; Maatschappelijke behoefte en inpassing</i>	Financiële aspecten	- Hoe is de financiering geregeld? - Hoe worden economische belangen meegenomen? - Hoe is de reactie op de stijgende grondprijis? - Hoe wordt omgegaan met risico's en tegenvallers?
	Gezonde bodem	- Wordt er op een verantwoorde manier met de bodem omgegaan? - Blijft de natuur in het gebied tot op zekere hoogte in stand? - Is er sprake van biodiversiteit?
	Welzijn	- Wordt er een reële prijs gevraagd voor het land? - Zijn innovaties en investeringen mogelijk? - Is er sprake van continuïteit? - Wordt er rekening gehouden met de cultuur?

Tabel 16: Topiclist casussen

BIJLAGE 4 TOETSING DUURZAAMHEID

In deze bijlage worden de casussen getoetst aan de duurzaamheidscriteria met betrekking op grondeigendom en -gebruik. Aan de hand van de vragen uit Tabel 2 (§2.4 Operationalisatie) wordt er een score van 1 tot en met 5 aan de casussen gehangen.

1. *Zeer slecht* (er wordt iets in strijd met dit punt genoemd)
2. *Slecht* (het wordt niet genoemd en niet gezegd)
3. *Middel* (het wordt wel genoemd, maar niet expliciet)
4. *Goed* (het wordt expliciet genoemd in documenten of in de interviews)
5. *Zeer goed* (het wordt genoemd in de statuten of beleid als officieel vastgesteld doel)

De score wordt gegeven in de volgende vier tabellen (Tabel 17, Tabel 18, Tabel 19 & Tabel 20). Per score wordt ook de bron genoemd van waar het wordt genoemd, als er wat over wordt gezegd. Figuur 11 vat het visueel samen.

Doordat deze duurzaamheidstest geen doel van dit onderzoek op zich is, worden uit dit deel geen concrete conclusies getrokken en is het opgenomen in de bijlage. Het dient slechts als middel om tot op zekere hoogte met behulp van de literatuur te ontdekken in hoeverre de casus op een duurzame manier te werk gaat aangaande grond. Daarnaast biedt het een overzichtelijke en gekwantificeerde controle over de werking van de casussen.

Duurzaamheid gaat, zoals de definitie van Roorda (2015, p.28) aangeeft, over het voorzien van de huidige en toekomstige generaties in hun behoeften. Bij deze duurzaamheidstoets wordt er dus enerzijds gekeken naar hoe er wordt omgegaan met de bodem en natuur. Anderzijds ligt er een focus op het toegankelijk houden van grond voor mensen nu en in de toekomst. Wanneer er goed gescoord wordt door de casussen, kan dus geconcludeerd worden dat de casus meewerkt aan het toegankelijk maken van grond voor mensen die dat willen gebruiken, en blijft het ook voor toekomstige generaties van goede kwaliteit.

GRONDBANK/LANDFONDS

	Remeker Landcoöperatie Score/bron	Stichting BD Grondbeheer Score/bron
Bottom-up	5 Remeker Landcoöperatie, statuten; Interview IV	2 -
Continuïteit	5 Remeker Landcoöperatie, statuten; Interview IV	4 Interview SV
Toegankelijkheid	3 Interview IV	3 Interview SV
Cultuur	4 Remeker Landcoöperatie, website; Interview IV	3 Stichting BD Grondbeheer, website
Verantwoord bodemgebruik	5 Remeker Landcoöperatie, statuten; Remeker Landcoöperatie, website	5 Stichting BD Grondbeheer, werkplan 2017; Stichting BD Grondbeheer, website Interview SV

Natuur	3 Remeker Landcoöperatie, biojournaal	3 Stichting BD Grondbeheer, website
Biodiversiteit	3 Remeker Landcoöperatie, website	5 Stichting BD Grondbeheer, werkplan 2017; Stichting BD Grondbeheer, website; Interview SV
Reële prijs	4 Remeker Landcoöperatie, website; Interview IV	4 Stichting BD Grondbeheer, website; Interview SV
Economisch rendabel	4 Remeker Landcoöperatie, jaarrekening 2016; Interview IV	4 Stichting BD Grondbeheer, jaarrapport 2015
Investeringen en innovaties	4 Remeker Landcoöperatie, website	4 Stichting BD Grondbeheer, website
<i>Gemiddeld:</i>	<i>4,0</i>	<i>3,7</i>

Tabel 17: Duurzaamheidstoets grondbank/landfonds

STICHTING

	Dullertsstichting Score/bron	Maatschappij van Welstand Score/bron
Bottom-up	3 Interview MSc	3 Interview EV
Continuïteit	4 Interview MSc	4 Interview EV; Maatschappij van Welstand, onderzoek
Toegankelijkheid	3 Interview MSc	3 Interview EV
Cultuur	2 -	2 -
Verantwoord bodemgebruik	2 -	3 Interview EV
Natuur	2 -	3 Interview EV
Biodiversiteit	2 -	2 -
Reële prijs	4 Interview MSc	3 Interview EV; Maatschappij van Welstand, onderzoek
Economisch rendabel	4 Dullertsstichting, jaarverslag 2015; Interview MSc	4 Interview EV
Investeringen en innovaties	3 Interview MSc	3 Interview EV
<i>Gemiddeld:</i>	<i>2,9</i>	<i>3,0</i>

Tabel 18: Duurzaamheidstoets stichting

LANDGOED/LANDSCHAPSFONDS

	Ijssellandschap Score/bron	Landgoed Vilsteren Score/bron	Landschap Overijssel Score/bron
Bottom-up	3 Ijssellandschap, website	3 Interview HV	3 Landschap Overijssel, website
Continuïteit	4 Interview JSt	4 Landgoed Vilsteren, website;	3 Interview GP

		Interview HV	
Toegankelijkheid	3 Interview JSt	3 Landgoed Vilsteren, website; Interview HV	5 Landschap Overijssel, statuten; Landschap Overijssel, website
Cultuur	5 IJssellandschap, statuten; IJssellandschap, website	5 Landgoed Vilsteren, statuten; Landgoed Vilsteren, website; Interview HV	5 Landschap Overijssel, statuten; Interview GP;
Verantwoord bodemgebruik	3 IJssellandschap, website; Interview, JSt	4 Landgoed Vilsteren, website; Interview HV	4 Landschap Overijssel, website
Natuur	4 IJssellandschap, website; Interview JSt	5 Landgoed Vilsteren, statuten; Landgoed Vilsteren, website; Interview HV	5 Landschap Overijssel, statuten; Interview GP
Biodiversiteit	3 IJssellandschap, website	4 Landgoed Vilsteren, website; Interview HV	4 Landschap Overijssel, website
Reële prijs	4 Interview JSt	4 Interview HV	4 Interview GP
Economisch rendabel	4 IJssellandschap, jaarrekening 2014; Interview JSt	4 Landgoed Vilsteren, website; Interview HV	4 Landschap Overijssel, jaarverslag 2015; Interview GP
Investeringen en innovaties	3 Interview JSt	4 Interview HV	2 -
<i>Gemiddeld:</i>	<i>3,6</i>	<i>4,0</i>	<i>4,0</i>

Tabel 19: Duurzaamheidstoets landgoed/landschapsfonds

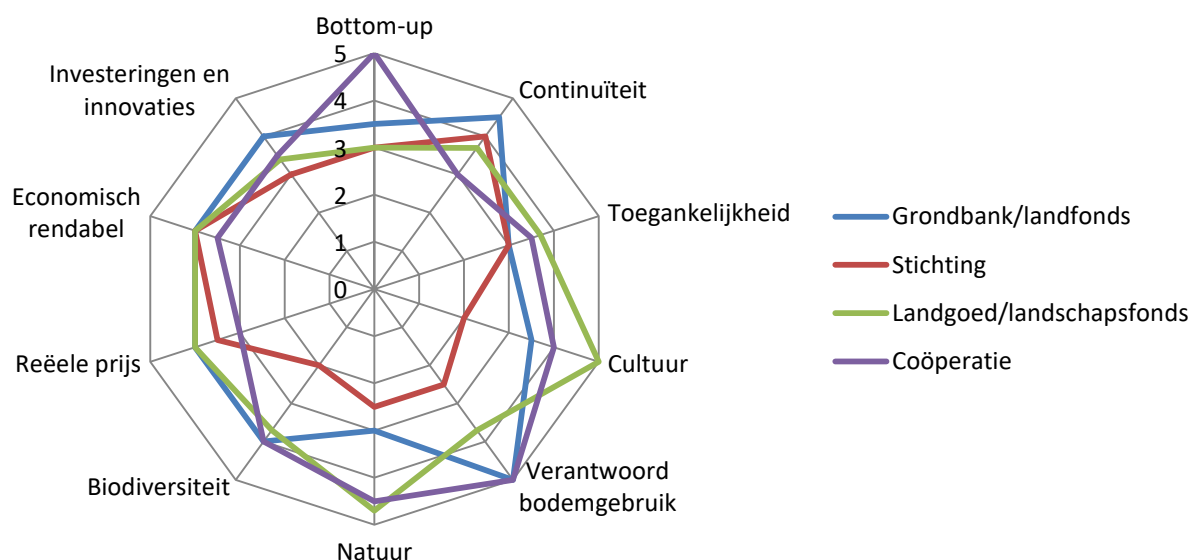
COÖPERATIE

	Binnenvelds Goed Score/bron	Dal van de Kleine Beerze Score/bron
Bottom-up	5 Binnenvelds Goed, statuten; Interview MK	5 Dal van de Kleine Beerze, statuten; Interview FV
Continuïteit	3 Interview MK	3 Interview FV
Toegankelijkheid	3 Interview MK	4 Interview FV
Cultuur	4 Binnenvelds Goed, website; Interview MK	4 Dal van de Kleine Beerze, website; Interview FV
Verantwoord bodemgebruik	5 Binnenvelds Goed, statuten; Binnenvelds Goed, website; Interview MK	5 Dal van de Kleine Beerze, statuten; Interview FV

Natuur	5 Binnenvelds Goed, statuten; Binnenvelds Goed, website; Interview MK	4 Dal van de Kleine Beerze, website; Interview FV
Biodiversiteit	4 Binnenvelds Goed, website; Interview MK	4 Dal van de Kleine Beerze, website; Interview FV
Reële prijs	3 Binnenvelds Goed, website; Interview MK	3 Interview FV
Economisch rendabel	3 Interview MK	4 Dal van de Kleine Beerze, businessmodel; Interview FV
Investeringen en innovaties	4 Binnenvelds Goed, website; Interview MK	3 Interview FV
Gemiddeld:	3,9	3,9

Tabel 20: Duurzaamheidstoets coöperatie

De scores zijn gezamenlijk weergegeven in Figuur 11. Hier is te zien dat vooral de stichtingen over het algemeen niet heel hoog scoren op duurzaam gondebeheer. Dit komt waarschijnlijk omdat bij hen het beheren van grond niet als hoofddoel wordt gezien. Zij scoren echter wel goed op de vlakken 'continuïteit' en 'economisch rendabel'. Gemiddeld komen zij uit op een score van 3,0. De andere drie vormen komen gemiddeld uit op een score van 3,9. In ieder geval kan gezegd worden dat bij alle casussen het aspect duurzaamheid aangaande grondeigendom en -gebruik een rol speelt in het beleid van de casus. Waar de focus per vorm ligt laat Figuur 11 ook duidelijk zien. Een landgoed/landschapsfonds is bijvoorbeeld vooral gericht op cultuur, terwijl de grondbank/landfonds vooral het verantwoord bodemgebruik in een hoog vaandel stellen.



Figuur 11: De mate van duurzaamheid naar vorm

BIJLAGE 5 CODEBOEK

In deze bijlage zit het uiteindelijk codeboek voor de interviews met de participanten. De gebruikte codes zijn cursief weergegeven met daarachter tussen haakjes het aantal keer dat de code gebruikt is. Het niet-cursieve deel geeft aan wat er allemaal onder die code wordt meegenomen.

CODES EXPERTINTERVIEWS

Introductie:

- *Functie expert (8)*
Functie, doel en werkzaamheden van participant
- *Relatie onderwerp (13)*
Op welke manier is de participant betrokken bij dit onderwerp

Huidige situatie:

- *Gangbare manier (45)*
De gangbare manier van grondeigendom, grondbeheer en de totstandkoming van de grondprijs
- *Stimulerende factoren (21)*
Factoren die duurzaam grondeigendom en -gebruik stimuleren
- *Belemmerende factoren (30)*
Factoren die duurzaam grondeigendom en -gebruik belemmeren
- *Gevolgen niks doen (14)*
Wat gebeurt er als we niks doen, wat zijn de gevolgen

Ideaalbeeld:

- *Nieuwe/ideale structuren (50)*
Nieuwe en ideale mogelijke structuren van grondgebruik en grondeigendom waarbij duurzaamheid en het maatschappelijk welzijn gestimuleerd worden
- *Voorwaarden (43)*
Voorwaarden voor grond uit de markt halen
- *Meerwaarde (19)*
De meerwaarde van grond uit de markt halen
- *Voorbeelden (32)*
Concrete voorbeelden waarbij grond uit de markt gehaald is, of waar duurzaam met grond wordt omgegaan

CODES INTERVIEWS VERTEGENWOORDIGERS CASUSSEN

Bij de codering van deze interviews komen de aspecten die zijn voortgekomen uit de theorie ook weer terug (Tabel 1). Hier wordt naar verwezen tussen haakjes achter de omschrijving van de codes.

Oprichting en intenties:

- *Oprichting (14)*
Hoe is de casus opgericht
- *Doel/omschrijving (24)*
Wat is het doel van de grondaankopen, wat is het voor casus (doel van grondaankoop)
- *Contract (21)*
Wat is de juridische vorm, juridische aspecten, publiek of privaat (eigendomsverhoudingen, juridische aspecten)

Organisatie:

- *Groepsstructuur (40)*
Hoe is het bestuur opgebouwd, wat is de meerwaarde voor leden/donateurs/aandeelhouders (aantal deelnemers, interne groepsstructuur)
- *Eigendomsverhoudingen (27)*
Wie is de officiële eigenaar, wie mogen pachten/huren, hoe is dat vastgesteld, en zijn de grenzen duidelijk (eigendomsverhoudingen, duidelijke grenzen gebied)
- *Relatie met buitenaf (26)*
Hoe is de relatie met de omgeving en de overheid, en hoe is de maatschappelijke behoefte en inpassing (erkenning van buitenaf, ingebedde ondernemingen, maatschappelijke behoefte en inpassing)
- *Rechten/plichten (15)*
Is er een duidelijke afbakening van rechten en plichten, is er congruentie tussen regels en behoeften, zijn er regels en sancties, hoe worden die gecontroleerd en hoe worden conflicten opgelost (congruentie tussen regels en behoeften, collectieve keuzeregeling, controle gedrag, gegradeerde sancties, afbakening rechten en plichten)
- *Financiering (41)*
Wie zijn kostendragers en hoe wordt de winst verdeeld (kostendrager(s), winstverdeling)
- *Risico's (12)*
Hoe wordt er omgegaan met risico's, conflicten en tegenvallers (mechanismes voor conflictoplossing)
- *Duurzaamheid (45)*
In hoeverre draagt de casus bij aan duurzaamheid en het maatschappelijk welzijn
- *Starters (8)*
Hoe wordt er ingespeeld op / omgegaan met starters
- *Succesfactoren/tips (8)*
Concrete succesfactoren bij deze casus of tips voor nieuwe vormen