

# NIEUWE NATUUR: wat is het waard?

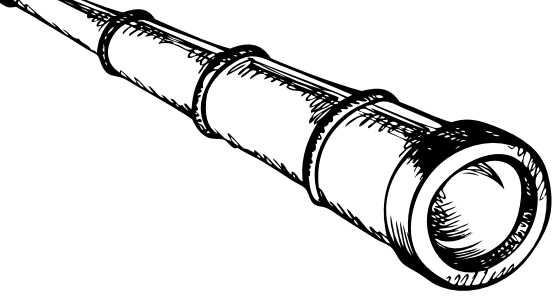
**Provincies hebben de komende jaren nog heel wat natuur te ontwikkelen. Daar is veel grond voor nodig. Maar hoe bepaal je wat natuurgrond waard is? En is de natuurwaarde bepalend voor de marktwaarde van natuur?**

Provincies hebben de nodige natuuropgaven op hun bordje. Eén van die opgaven is het verbeteren van de kwaliteit van Natura 2000-gebieden. De natuurkwaliteit van veel van deze Europees beschermde natuurgebieden is onder de maat, vooral vanwege een te hoge uitstoot van stikstof door onder andere de landbouw en het verkeer. Via het Programma Aanpak Stikstof (PAS) moeten provincies werken aan het terugdringen van die uitstoot en het versterken van de gebieden.

Dat gebeurt ook in Overijssel, een provincie met 24 Natura 2000-gebieden. Om natuurdoelen te halen moeten omliggende grondeigenaren bepaalde dingen doen of juist laten. Ze mogen bijvoorbeeld geen mest meer uitrijden of krijgen te maken met een verhoogd waterpeil. Daarmee komt hun bedrijfsvoering in de knel.

Wanneer grond een natuurbestemming krijgt, kan een provincie daar op verschillende manieren mee omgaan: ruilen, kopen – onteigenen zelfs. Ook krijgt een eigenaar de mogelijkheid zelf beheerder te worden van de nieuwe natuur. En zeker in die gevallen rijst de vraag: wat is dat (toekomstige) natuurperceel dan waard?

Hanneke Schroten en Teun Lassche



## De impact op het bedrijf

De waarde van natuur is voor iedereen anders, maar de marktwaarde van natuur is objectief te bepalen, zeggen rentmeester-taxateurs Hanneke Schroten en Teun Lassche van Van Ameyde Waarderingen, die in opdracht van de provincie Overijssel werken aan de ontwikkelopgave Natura 2000. Natuurwaarden – of de zeldzame witsnuitlibel er rondvliegt of er juist geen insect te bekennen is – zijn voor die marktwaarde niet direct bepalend. Factoren zoals ligging, grootte, bestemming, gebruiksmogelijkheden en ontsluiting zijn dat wel. Als taxateurs houden Schroten en Lassche goed zicht op de markt en analyseren ze transacties die bruikbaar zijn als referentiekader.

Tegelijkertijd is de opgave van de provincie niet vrijblijvend en dat heeft in zekere zin invloed op de vergoeding die de provincie aanbiedt. Lassche: “Bij aankoop doe je dat om onteigening te voorkomen. Iemand moet dus volledig schadeloos worden gesteld. De waarde staat los van de eigenaar, maar de vraag is wel wat de impact is op zijn bedrijf. Welke schade lijdt een ondernemer als hij bijvoorbeeld vervangende grond moet vinden, of als hij zijn koeien niet meer kan weiden? En dan loop je ook tegen een redelijkheidsvraagstuk aan. Wat zou een redelijk handelend ondernemer in deze situatie doen? Het is niet zwart-wit. Dat maakt het werk een stuk interessanter dan wanneer je alleen de marktwaarde van een perceel taxeert.”

## Boer als natuurbeheerder

Grondeigenaren krijgen ook de mogelijkheid om het perceel zelf te beheren. Boeren kijken met een zakelijke blik en zien dan gewoon mogelijkheden, meent Lassche: “Er wordt vaak een beeld

geschetst van een harde tegenstelling tussen boer en natuur, maar die zie ik helemaal niet. Veel ondernemers staan open voor het beheer van deze gronden. Ze zien een veranderende wereld en vragen zich af: hoe kan ik dat inpassen? Sommigen zien kansen voor een hogere melkprijs, anderen zien bijvoorbeeld mogelijkheden om het maaisel te gebruiken in hun bedrijfsvoering.”

*“Je kunt alles opschrijven,  
maar je weet niet altijd hoe  
de natuur reageert”*

Het geeft weer een extra dimensie aan het werk van de rentmeester, want het blijft niet alleen bij het bepalen van een schadevergoeding als een boer besluit zelf de gronden te blijven beheren. Er komt een contract met wederzijdse rechten en plichten en daar moet je het goed over hebben: waar begint en eindigt wiens verantwoordelijkheid? Schroten: “Het is niet alsof je een dijk aanlegt. Je kunt alles opschrijven, maar je weet niet altijd hoe de natuur reageert. Enerzijds moet je heel duidelijke kaders stellen, anderzijds moet je afspraken maken voor als het anders loopt.”

## Doel halen met overeenstemming

Lassche en Schroten volgden beiden een agrarische opleiding en hebben veel affiniteit met de sector. Dat komt goed van pas. Schroten: “Als rentmeester probeer je in heel korte tijd iemands bedrijfsvoering te doorgronden en moet je tegelijkertijd uitleggen wat de consequenties zijn van de opties verkoop, ruilen of zelfrealisatie. Wij spreken de taal van de boer en weten welke vragen we kunnen verwachten. Tegelijkertijd is geen situatie hetzelfde. Dat maakt het boeiend. Elke grondeigenaar heeft zijn eigen verhaal.”

Bovendien gaat het om meer dan berekeningen maken en die goed kunnen uitleggen. Je hebt ook met emoties te maken. Boeren hebben met bloed, zweet en tranen in generaties iets opgebouwd, en de overheid komt even op de resetknop drukken. Als rentmeester probeer je vooral een oplossing te vinden waar alle partijen tevreden mee zijn. Lassche: “Dat werk aan de keukentafel is het meest uitdagende. Eerst denk je: ‘Hoe gaan we er ooit uitkomen?’, en dan bereik je toch overeenstemming. We werken in opdracht van de provincie maar hebben wel een onafhankelijke rol. Daar mag men cynisch over zijn, maar ik heb een eed afgelegd en daar voel ik verantwoordelijkheid voor.”

Schroten: “Het doel moet behaald worden, maar je wilt wel samen tot een oplossing komen. Zorgvuldigheid staat bovenaan. Een grondeigenaar moet wel het gevoel hebben dat er serieus naar hem wordt geluisterd. Ik probeer er altijd voor te zorgen dat ik over tien jaar nog steeds welkom ben op het erf voor een kopje koffie.” ☐