

Opdracht: verplaats een havencomplex



profiel
Mathijs van de Ven,
Gloudemans

Als rentmeester ben ik, naast mijn reguliere werkzaamheden als rentmeester, de laatste tijd veel bezig met de Programatische Aanpak Stikstof. Voor de bescherming van de belangrijkste natuurgebieden zijn herstelmaatregelen nodig, minder stikstofuitstoot dus, of meer ruimte voor de natuur. Ik heb veel kennis over de Wet natuurbescherming en de nodige technische achtergrond over natuurbeheer. Ik zit meestal voor de overheid bij de boeren aan tafel als grondaankoper. Ik moet de mensen dan dus uitleggen wat het natuurbeleid behelst en waarom we in sommige gevallen moeten aankopen. Ik licht toe dat het Europese regels zijn en wat de mogelijkheden zijn. Die theoretische werkelijkheid moet ik zien te combineren met de emotionele werkelijkheid van iemand die daar al tientallen jaren werkt en soms niet snapt waarom zijn mooie grond nodig is voor het herstel van de natuur een stukje verderop. Daarnaast hebben mensen vaak vragen hoe die PAS eigenlijk werkt en wat het nog meer voor hun bedrijf zou kunnen betekenen. Het is ingewikkelde materie die bovendien nog niet helemaal is uitgekristalliseerd omdat het Europese Hof zich er nog over moet buigen. Dat maakt het des te belangrijker om een en ander zo goed mogelijk uit te leggen. Ik denk dat ik daar als rentmeester goed toe in staat ben, ook al werk ik in de ogen van de agrariër voor de tegenpartij. Overigens ben ik in andere PAS-gebieden ook wel betrokken als adviseur van de grondeigenaar. In het verlengde hiervan adviseer ik gemeenten bij planschaadeanalyses die te maken hebben met nieuwe stikstofregels. Ik beoordeel of nieuwe planregels een extra planologische belemmering voor agrarische bedrijven opleveren. Vaak kunnen bedrijven namelijk toch al niet meer uitbreiden omdat de landelijke of provinciale regels dat al niet meer toestaan. Soms vinden bedrijven echter toch dat de gemeentelijke regels hen beperken. Ik zoek dan dus in opdracht van een gemeente uit of dat werkelijk zo is. In dat geval zou een gemeente een extra voorziening kunnen treffen, mits passend binnen de jurisprudentie van de Raad van State. Het bepalen van de schade is vervolgens weer een hele kunst op zich omdat er in die zeldzame gevallen eigenlijk nauwelijks goede referenties zijn.

Een scheepswerf verplaatsen is een ingewikkeld proces. Zeker als het tijdelijk is en het watergebonden bedrijf gewoon door moet kunnen gaan. In Terneuzen hebben Rentmeesters NVR Ad van Heesbeen en Harrie van Vugt getaxeerd en aangekocht voor de bouw van een nieuw sluisencomplex. Hun advies aan projectleiders: zorg voor een goede planning en wek geen valse verwachtingen over de hoogte van de schadeloosstelling.

Bij Terneuzen komt een nieuw en groter sluisencomplex dat aan nog grotere schepen toegang biedt tot de havens van Gent en Terneuzen. Ook zullen de wachttijden voor de schepen aanmerkelijk korter worden. In 2022 vaart het eerste schip door de Nieuwe Sluis. De Vlaams-Nederlandse Scheldecmissie is opdrachtgever en aannemerscombinatie Sassevaart bouwt de Nieuwe Sluis.

Bij de voorbereiding van het project zijn sinds 2014 rentmeesters betrokken omdat voor de sluis gebouwen en bedrijven moeten wijken. Bovendien is er tijdens de bouw ruimte nodig als werkeiland. Meander Grondverwerving en Advies voerde in juni 2014 in opdracht van CSO Ruimte en Water zichttaxaties uit in het kader van de voorbereidingen van het ontwerp Tracébesluit. Harrie van Vugt van Meander: "Zij wilden een globaal beeld hebben van het aan te kopen grondareaal en de daarbij behorende bedragen. Meander kreeg de opdracht een raming te maken van de grondverwerving, verplaatsingen en schadeloosstellingen. Dit moest nadrukkelijk alleen op basis van kadastraal onderzoek, bestemmingsplan en luchtfoto's. Twee jaar daarna gaf Rijkswaterstaat de opdracht de grondverwerving te doen. De Rijksoverheid heeft de functies van taxateur en grondverwerfer gescheiden om objectiviteit te waarborgen.

Stoppen of doorgaan?

Ondertussen waren taxateurs Ad van Heesbeen van bureau Gloudemans en Jeroen van Lenthe van Ameide aangezocht om de gronden en objecten formeel te gaan taxeren. Van Heesbeen: "Hier zitten natuurlijk wel echt miljoenentransacties bij. Muller Maritime Holding moet een nieuwe plek krijgen en tijdens de bouw deels een tijdelijke plek. Er zijn ook kleinere bedrijven die door de bouw van de sluisen zich nu geforceerd gaan afvragen of ze hier nog een nieuwe toekomst zien, elders willen beginnen of misschien zelfs helemaal stoppen met hun onderneming. En wat betekent dat dan voor een inkomen? Uiteindelijk is het hele proces hier in der minne afgehandeld en dat mag je best uniek noemen voor zo'n groot project. Alle eigendommen zijn inmid-

dels beschikbaar voor de overheid om het project uit te voeren."

Maritieme

Van Heesbeen, als taxateur Groot zakelijk Vastgoed ingeschreven in het NRVt en Van Vugt, NRVt geregistreerd in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed hebben beide een achtergrond in zowel het agrarische als ook het bedrijfsmatige vastgoed. Is het dan niet moeilijk om zo'n maritieme klus te doen? Van Heesbeen: "De spelregels rondom onteigening gelden overall, dus mag dat niets uitmaken. Wel hebben wij natuurlijk technische ondersteuning en kennis gevraagd om bijvoorbeeld dat hele machinepark en het maritieme gedeelte goed te kunnen beoordelen.



Ad van Heesbeen (links) en Harrie van Vugt.

Hoge verwachtingen

Met de eerste taxaties van Van Heesbeen in de hand konden Van Vugt, Cees de Gooijert, onteigeningsdes-



kundige van Meander en hun collega Jean-Paul Vugt van Gloude-mans aan de slag met de eigenaren voor de verwerving. Je zou zeggen dat dit niet zo'n heel ingewikkelde stap meer zou zijn omdat de mensen inmiddels wisten wat er aan de hand was. Van Vugt: "Zij waren inderdaad al ingelicht door de omgevingsmanagers van het projectbureau. Het leek er echter op dat daardoor de eigenaren juist te hoge verwachtingen hadden van wat er voor hen in het vat zit. Ze zouden vooral zo hoog mogelijk moeten gaan zitten met hun vraagprijs. Maar daar kunnen wij als taxateurs en grondverwerfers niets mee. Wij zijn er voor een objectieve waardebe-paling en dan is het lastig als anderen al halve toe-zeggingen hebben gedaan over hogere prijzen. Dus moeten wij eerst die te hoge verwachtingen gaan terugschroeven voordat ons echte werk kan beginnen. Het lijkt goedbedoeld om mensen veel informatie te geven, maar dat moeten dan geen halve waarheden of toe-zeggingen zijn. Wij moeten volgens de onteigeningswet taxeren en schades vaststellen."

Van Heesbeen: "Het zogenaamd ruimhartig schade-loosstellen is zeker niet specifiek voor dit project. Wij merken de laatste tijd dat het begrip wel vaker wordt gebruikt. Burgers krijgen daardoor de indruk dat er altijd wel een schepje bovenop kan. Maar ja, wat is ruimhartig? Voor ons, en de Tweede Kamer heeft dat onlangs nog eens bevestigd, gaat onteigenen altijd via het onteigeningsrecht en daarin bestaan dat soort vage termen niet."

Planning

Een tweede punt waar de taxateurs en grondverwerfers mee te maken krijgen, is de planvorming en uitvoering. In Nederland zijn we er goed in om op makro-niveau alles te plannen. Daar zijn gewoonlijk jaren mee gemoeid. Van Vugt: "Maar als het dan aankomt op de uitvoering, blijkt de lokale planning toch niet zo goed in elkaar te zitten en moet alles plotseling heel snel. Daardoor hebben de mensen die moeten verkopen opeens geen tijd meer om hun zaken goed te regelen en kunnen wij ze daarin nauwelijks bijstaan. Soms moeten wij zelfs taxeren of aankopen terwijl nog niet helemaal zeker is of de grond wel echt nodig is voor het project. Dan sta je als verwerver wel zwak. Hoewel de planning niet direct met onze rol in een project samenhangt, worden we wel altijd geconfronteerd met de consequenties. Onze ervaring leert ons telkens weer, hoe belangrijk het is om de planning op orde te hebben. Vandaar dat wij ook op dat gebied steeds meer adviseren, vooral bij het begin van een nieuw project."•

