

Transities, nieuwe ruimtelijke ordening, gedecentraliseerd beleid. Voor sommigen in het veld van de rentmeesters zijn het belangrijke keerpunten met grote gevolgen. Hoe kijken de grotere grondeigenaren daar eigenlijk tegenaan? De beleggingsmaatschappij Rhoo, Pendrecht en Cortgene belegt al sinds 1916 in agrarische grond, voor verzekeraar a.s.r. is grond al ruim 125 jaar een belangrijke investering en het IJssellandschap viert dit jaar haar 750ste verjaardag.

Jaap Starkenburg op Landgoed De Haere tijdens een studentenpracticum landschapsarchitectuur.

Rentmeesters spelen cruciale rol bij beheer van cultureel en maatschappelijk erfgoed

Historische blik op actuele ontwikkelingen



De Beleggingsmaatschappij “Rhoo, Pendrecht en Cortgene” BV is ontstaan uit de Heerlijkheid ‘Rhoo en Pendrecht’, gelegen in de provincie Zuid-Holland en de Heerlijkheid ‘Cortgene’, gelegen in de provincie Zeeland. Na aankoop van beide Heerlijkheden door de Rotterdamse reder en koopman Anthony van Hoboken in 1830 en 1843 zijn de oorspronkelijke Heerlijkheden omgevormd naar een moderne institutionele beleggingsmaatschappij in agrarische onroerende zaken. Bij zijn overlijden in 1850 behoorde de grond tot de onverdeelde boedel en in 1916 werd besloten de grond in een beleggingsfonds te stoppen. Eind vorige eeuw werd zestig procent van de aandelen herplaatst bij liefdadigheidsstichtingen van rijke families die enige affiniteit hadden met het boerenleven. Een daarvan is de familie van Beuningen van landgoed Anderstein in Maarsbergen. Frederik van Beuningen is als directeur van Teslin Capital Management BV de beheerder van het RPC-Fonds. Aan Van Beuningen de vraag wat hij als gronddeskundige verwacht van de nieuwe Omgevingswet. “Ik heb goede hoop dat deze wet de huidige stropere procedures wat kunnen vereenvoudigen. Ik kan dat illustreren aan de hand van twee voorbeelden. Ten eerste de nieuwe landgoederen. Er zijn genoeg mensen die graag een stuk natuur willen aanleggen in ruil



Frederik van Beuningen

foto: Hein van Iersel

voor een mooie woning in het buitengebied. Maar de procedures daarvoor duren zo lang en zijn zo ingewikkeld, dat ik meerdere voorbeelden heb van mensen die na verloop van tijd de handdoek in de ring hebben gegooid en ergens in Spanje of Italië iets hebben gekocht. Dat is heel jammer en vooral niet nodig. Ik denk dat overheden straks met de Omgevingswet sneller kunnen besluiten om ergens al dan niet een nieuw landgoed te willen zodat de initiatiefnemer meteen aan de slag kan.

Geen plaats voor intensieve veehouderij

“Het tweede voorbeeld is een proces dat we hier met gemeente, provincie, waterschap en vier landgoederen hebben doorgemaakt. In het kort komt het er op neer dat we met elkaar om tafel zijn gaan zitten en hebben gekeken wat er in dit gebied moet gebeuren om het mooier en aantrekkelijker te maken. En dan vooral niet uitgaan van bestaande regels en bestemming maar echt van wensbeelden. Dan blijkt dat er heel veel gezamenlijke belangen zijn die je aan elkaar kunt koppelen zodat er een gezamenlijk plan ontstond. Ik denk dat dit een manier van werken is die onder de Omgevingswet heel normaal wordt.”

Los van de Omgevingswet verwacht Van Beuningen overigens dat er hoe dan ook veel staat te veranderen

in het landschap. Hij stelt zich voor dat er een soort omgekeerde ruilverkaveling op gang zou moeten komen waarbij het landschap weer voor een deel in oude luister hersteld kan worden. “Ik denk dat er uiteindelijk geen toekomst is voor de intensieve veehouderij in Nederland. Ik denk dat we als samenleving die boeren moeten stimuleren om te gaan stoppen. Bovendien willen mensen weer een landschap terug met houtwallen, sloten die niet kaarsrecht zijn, mooie wandelpaden, een goed vestigingsklimaat. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft het over een Nederland als dunbevolkte stad. Ik denk dat we zo tegen het landelijk gebied aan moeten kijken. En daar hoort geen intensieve veehouderij bij. Voor grondgebonden landbouw ligt dat heel anders, daar zal altijd een toekomst voor blijven. En dus ook voor mensen die in grond willen investeren. Grond is en blijft een investering die weliswaar niet veel oplevert maar wel zekerheid biedt.”

RPC heeft de rentmeesterstaken ondergebracht bij Overwater. Betekenen de omgekeerde ruilverkaveling en de Omgevingswet veel voor het werk van die rentmeesters? “Over het algemeen niet zo heel veel, denk ik. Wel zal een rentmeester nog meer ondernemender moeten opereren. Het werk wordt complexer en diverser. Rentmeesters zullen dus heel goed de signalen uit

de samenleving moeten oppakken en heel goed op de hoogte zijn van regelgeving, beleid, juridische zaken. Ik verwacht dat een enkele rentmeester nooit al die disciplines helemaal kan beheersen. Daarom zal de toekomst vooral zitten in de kantoren waar meerdere disciplines vertegenwoordigd zijn.”

Recreatieve routes

Verzekeraar a.s.r. zit ook al lange tijd in het landelijk vastgoed en is met de huidige ruim 36.000 hectare uitgegroeid tot een van de grootste grondbezitters in Nederland. Tot deze portefeuille behoort circa 5.000 hectare landgoed waaronder de landgoederen De Utrecht (Esbeek), De Grootte Scheere (Hardenberg), Olterterp Lauswolt (Beetsterzwaag), Molecaten (Hattem) en Bleijenbeek (Afferden).

Ryan Nijzink is sinds anderhalf jaar rentmeester bij a.s.r. en beheert in Oost-Nederland landbouwgrond en landgoederen. “Mijn doel is om van het landelijk vastgoed naast een goed financieel rendement ook een goed maatschappelijk rendement te maken. Het maken van maatschappelijk rendement zit in de genen van rentmeesters. Een goede rentmeester streeft van zichzelf naar duurzame instandhouding van een landgoed. Financieel gewin mag nooit de enige drijfveer zijn op een landgoed.” Nijzink vervolgt: “Wij werken bij a.s.r. altijd vanuit een toekomstbestendige landgoedvisie om vervolgens daar een uitwerkingsplan aan te koppelen. Zo zien wij momenteel dat we voor een aantal landgoederen een maatschappelijke meerwaarde kunnen creëren als we ze beter toegankelijk maken middels bebording en recreatieve routes. Daar is maatschappelijke behoefte aan. En ik denk dat we de komende tijd steeds duidelijker maken dat wij als bedrijf deze landgoederen beheren om naast financieel rendement iets moois aan de toekomst na te laten. En mensen vertellen en laten zien wat voor een bijzondere cultuurhistorie en natuurwaarden er aanwezig zijn.”

“Niet alleen op landgoederen is er maatschappelijk rendement te behalen. Ook op de verpachte landbouwgrond ligt een belangrijke maatschappelijke uitdaging, namelijk het gezond houden van de bodem. We werken steeds meer met onze boerenpachters samen om de bo-

demgezondheid op peil te houden. Daarmee snijdt het mes voor ons aan twee kanten: wij houden de waarde van ons kapitaal op orde en we voldoen aan onze maatschappelijke zorgplicht om de bodem gezond te houden. Bovendien heeft ook de pachter baat bij een bodem die voldoende oplevert.”

Nijzink ziet in de Omgevingswet een belangrijk voordeel voor landgoederen: “Voor een duurzame instandhouding van een landgoed is het nodig dat schoonheid én een gezonde exploitatie samen gaan. De nieuwe Omgevingswet biedt hiervoor nieuwe mogelijkheden. Straks kun je naast fysieke ontwikkelmogelijkheden ook beheersaspecten borgen in het omgevingsplan. Hierdoor kunnen gemeenten landgoedontwikkelingsplannen beter borgen in het omgevingsplan waardoor er gemakkelijker medewerking wordt verleend. Nu belanden alleen ruimtelijk relevante onderwerpen in het bestemmingsplan. Straks valt de complete fysieke leefomgeving onder de reikwijdte van het omgevingsplan. En dat is precies zoals wij dat nu ook doen in onze landgoedontwikkelingsplannen. Daarin gaan we uit van een integrale versterking van het landgoed. Bijvoorbeeld op het gebied van instandhouding, openstelling, cultuur en natuur.

Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening is het volgens Nijzink lastig om deze integraliteit publiekrechtelijk te borgen. Maar met het nieuwe omgevingsplan kan een gemeente alle aspecten met een effect op de fysieke leefomgeving publiekrechtelijk borgen. Ook voor het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing zijn er meer mogelijkheden. “Hoe dit uitwerkt, hangt sterk af van de implementatie van de Omgevingswet door de gemeente en het vermogen de teugels wat meer ‘los te laten’ en landgoedeigenaren zelf meer verantwoordelijkheid te geven”.

Kostkoperschap en landgoederen

Jaap Starkenburg, directeur van Ijssellandschap is benieuwd wat de Omgevingswet gaat brengen. Het hangt er vooral van af of bestuurders lef gaan tonen om vernieuwingen, ‘nieuwe geschiedenis’ toe te staan. Ijssellandschap bestaat dit jaar 750 jaar en heeft dus nogal wat historie te bewaren en te beschermen, maar dat neemt niet weg dat Ijssellandschap vindt dat er ruimte voor vernieuwingen moet zijn, iets wat nu niet altijd gegund is. De oorsprong van Ijssellandschap is te vinden in de geschiedenis van de Gasthuizen in Deventer. In de pre-verzorgingsstaat tijd konden de gasten (ouderen) soms in natura betalen door bezittingen zoals grond of pand na te laten in ruil voor een goede oude-dagsvoorziening, wat het ‘kostkoperschap’ werd genoemd. Het bezit van de gasthuizen bleef door gunstige transacties binnen en buiten de stad Deventer maar groeien en het geld werd vooral belegd in agrarische grond en landgoederen. In 1986 is er om praktische redenen gekozen om de ‘vastgoed-poot’ los te weken van de ‘verzorgings-poot’. Starkenburg en zijn organisatie beheren nu ongeveer 2.600 hectare met daarin ongeveer tien landgoederen. “De lange historie mag echter niet verhinderen dat wij ons op de toekomst richten en moeten zorgen voor een duurzame instandhouding van het bezit. En dat betekent soms ook dat wij radicale vernieuwingen moeten realiseren. Wij moeten als Ijssellandschap goed nadenken wat de toekomst van de landbouw in dit land

is. We weten vooral dat we niet op de huidige manier door kunnen gaan met intensiveren. Wij hebben daarom met veel moeite een heel bijzondere boerderij in de uiterwaarden weten te realiseren, de natuurderij De Keizersrande. En we hebben een plan gemaakt om een landbouwbedrijf tegen de stad Deventer aan te starten waar de stedelingen nauw betrokken zijn bij de boerderij en we een soort gesloten cyclus willen gaan realiseren. Ik weet niet wat de toekomst van de landbouw is, dus moeten we niet op slechts een paard gaan wedden maar meerdere landbouwvormen uitproberen.

Immateriële waarden van ons landschap

“Daarnaast willen we mensen een mooi landschap geven: een beleefbaar landschap met identiteit, met verhalen, waar je kan recreëren. Dat betekent soms ook iets nieuws toevoegen. Neem de vrijkomende stallen. Ik verwacht de komende jaren dat er weer veel bedrijven stoppen. De grond gaat naar de buurman, maar wat doen we met de stallen? Ik wil daar iets terugbrengen dat enerzijds geld oplevert, maar anderzijds weer iets toevoegt aan de geschiedenis. Een paar mooie woningen die in het landschap passen. Daar is voldoende vraag naar maar, en daar kan de Omgevingswet heel nuttig zijn, dan moet een gemeentebestuur dat wel aandurven. Die moet ons kunnen vertrouwen dat wij soms iets maken op zo’n erf. Iets dat nog niet beschreven staat in de regels. En ik snap dat een bestuurder dan vreest dat een andere partij ook die vrijheid wil en daar wellicht anders mee zal omgaan dan dat wij doen. Of een gemeentebestuurder uiteindelijk lef toont en andere partijen vertrouwt, is de vraag. Als rentmeester staan wij in ieder geval klaar om in de komende jaren te blijven investeren in de materiële waarde van onze stichting, maar zeker ook in de immateriële waarden van ons landschap.”•

Op 6 oktober organiseert Ijssellandschap ter ere van het 750-jarig bestaan een Rentmeestersdag. Hoe kan je 750 jaar blijven bestaan en blijf je nog eens weer 750 jaar toegewijd aan de samenleving? Wie en wat is die rentmeester die steeds opnieuw investeert in de (im)materiële waarde van stad en land? Wat is het geheim?

