

Integraal waterschap koopt liever zelf de grond

Rentmeesters gaan het gesprek over waarden aan

Met de klimaatveranderingen op komst en een ambitieus hoogwaterbeschermingsprogramma in het verschiet, hebben waterschappen een grote behoefte aan grond. Er moet immers ruimte komen om de verwachte hoosbuien op te vangen en de zwaardere dijken vragen om binnen- en buitendijkse ruimte. Waterschap Rijn en IJssel heeft een eigen Rentmeester NVR in dienst, huurt regelmatig rentmeesters in, maar de moeilijke gesprekken met gedupeerde bewoners zal dijkgraaf Hein Pieper altijd zelf blijven doen.

Waterschap Rijn en IJssel heeft enkele jaren geleden met de provincie afgesproken dat het waterschap voortaan, ook in de grote gebiedsprocessen, zelf grond aan- en verkoopt. Een grote beleidswijziging want tot voor die tijd deden vooral de Dienst Landelijk Gebied en de provincie dat voor het waterschap. Dijkgraaf Hein Pieper meent dat dit vooral efficiënter is. “De kleinere schappen deden het meestal al zelf en de grote lieten dat door de provincie doen. Wij denken dat we dat net zo goed zelf kunnen omdat wij dichter in de gebieden staan, dichter bij de mensen

staan dan de provincie die een veel groter gebied bestrijkt. En de DLG was natuurlijk al helemaal een groot bureau met landelijke kaders wat niet altijd even snel en gemakkelijk werkte voor ons. Het grote verschil zit ‘m overigens niet in wie nu precies de onderhandelingen doet of de finale handtekening zet. Het interessante is vooral dat wij steeds meer integraal werken. De problemen in het landelijk gebied worden steeds complexer en de ruimte wordt steeds schaarser. Iedereen wil die ene hectare hebben. Door de aankoop zelf in de hand te hebben, kunnen we veel gemakkelijker doelen aan elkaar knopen, inzien dat we die ene hectare mooi kunnen gebruiken om elders te ruilen en dat te combineren met meerdere functies. Bovendien zijn wij een functioneel bestuur terwijl de provincies nog veel meer afwegingen moet maken tussen ruimteclaims en belangen. Om onze doelen te halen is het dus veel beter om een en ander zelf in eigen regie uit te voeren.”

Niet prijsopdrijvend

Dus begeeft het waterschap zich nu op de markt om enerzijds grond te kopen die het schap nodig heeft voor bijvoorbeeld dijkversterkingen of anderzijds om een strategische grondvoorraad te hebben. Die kan dan weer worden ingezet als ruilgrond. “Natuurlijk kunnen wij voor waterretentie of dijkversterking het onteigeningsinstrument inzetten. Dat kan, maar het is een ongeschreven regel dat we dat willen voorkomen. Dat geeft inderdaad wat meer risico, want nu we kopen grond waarvan we bij aankoop nog niet weten wat precies de eindbestemming van deze gronden zal worden.

Laatst hebben we een boerderij gekocht met 30 hectare grond. Van die 30 ha zal een deel uiteindelijk een waterbestemming krijgen, maar een ander deel zal worden ingezet voor andere functies zoals landbouwstructuurversterking. Het is een ander spel waarbij wij gewoon een van de spelers zijn die de grond wil hebben. En ook hier is er ons alles aan gelegen om niet prijsopdrijvend te gaan werken mede met het oog op het draagvlak in de regio.”

Externe opdracht

Pieper: “Deze verandering betekent uiteraard ook dat we meer met externe rentmeesters werken. We hebben een rentmeester in dienst die het dagelijkse werk doet en waarmee we kennis en kunde over grond en grondzaken in huis hebben. Als we een externe opdracht goed willen wegzetten, moeten we als opdrachtgever verstand van zaken hebben en een goede gesprekspartner kunnen zijn. We maken gebruik van een vast netwerk aan rentmeesters, waarin we de afgelopen jaren in hebben geïnvesteerd. Dat heeft te maken met professionaliteit en integriteit. We hebben niets aan snelle en vlotte jongens die je een mooie grote deal aanbieden waar je later misschien spijt van krijgt. Grond is emotie en dat snapt een goede rentmeester. Zeker bij de grotere transacties is het verstandig om je bij te laten staan door een externe rentmeester, juist om een zekere mate van onafhankelijkheid in het aankoopproces te brengen. Dit voorkomt ‘praat’ in de omgeving: het waterschap drijft prijzen op, behandelt mensen oneerlijk etc. Door het op deze manier te organiseren zorgen we ervoor dat mensen tevreden kunnen zijn over een deal en zorgen we ervoor dat ze eerlijk behandeld zijn.”

Verbindingsofficier

Pieper denkt dat de rentmeesters de komende jaren niet alleen van belang zijn bij de aan- en verkoop van grond, maar steeds meer zullen kunnen optreden als een soort bemiddelaar in gebiedsprocessen. “Integraal werken betekent complexer werken maar ook doelen aan elkaar koppelen. Een rentmeester zal als een soort ‘verbindingsofficier’ kunnen fungeren. Zo zijn wij de laatste tijd bezig met de discussie over waarden. Mensen waarderen een gebied en koppelen dat vaak aan fysieke feitelikheden. In een project veranderen die feitelikheden en mensen vrezen dan vaak dat ook het gebied haar waarde verliest. Dat hoeft echter lang niet altijd het geval te zijn, en je kunt die waarden ook weer herstellen. Rentmeesters zijn bij uitstek geschikt om dat gesprek over waarden te voeren.”

Ook al doet een rentmeester zo zijn best, af en toe is een onteigening niet te voorkomen en is ook niet te voorkomen dat mensen uiteindelijk slechter uit een proces komen. Soms moet een dijk nu eenmaal hoger worden en als je eerst uitzicht had over het water en nu tegen het talud aankijkt, dan is dat een zware dobber. “Dat soort gesprekken zijn dan weer niet bij uitstek voor een rentmeester, vind ik. Ik wil dat niet afschuiven op derden, bijvoorbeeld rentmeesters. Als het moet ga ik dan zelf het gesprek met de mensen aan die tegen de dijk aan moeten kijken. De rentmeester kan bemiddelen, maar als mensen ontevreden zijn over een project of zich gedupeerd voelen, is en blijft dat onze verantwoordelijkheid.”•