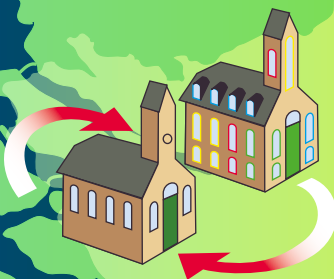
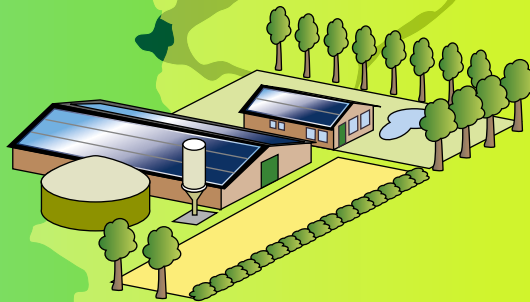
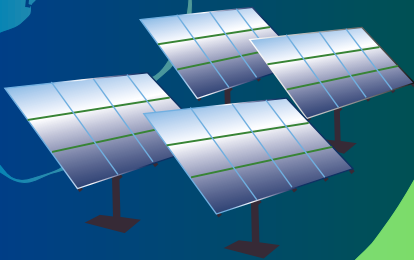




Nederlandse
Vereniging van
Rentmeesters NVR



Nederland in transitie





Partner bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving

De raadgevers van De Lorijn adviseren over alle aspecten van onroerend goed, van landbouwgrond tot stedelijke (her)ontwikkelingen. De kracht van ons kantoor schuilt in de veelzijdigheid van onze adviseurs en hun mogelijkheden om kennis op verschillende vakgebieden te combineren.

Maak kennis met onze rentmeesters, makelaars, taxateurs, juridisch adviseurs of de regisseurs van gebiedsontwikkeling. Wij geven u graag een gedegen advies waar u in uw praktijk mee verder kunt.

Kijk op raadgevers.delorijn.nl

Mail ons: raadgevers@delorijn.nl

Bel: 0487-512147

Bezoekadres: Geerstraat 8, 6651 CA Druten

**Wilt u weten
wat wij voor u
kunnen
betekenen?**



AF EN TOE BESTAAT DE INDRUK dat Nederland wel zo'n beetje af is. Het wegennetwerk is klaar en we hoeven ons nog slechts druk te maken over de fileknooppunten. De Vinexwijken liggen waar ze liggen moeten en blijken in de praktijk toch heel aantrekkelijk te zijn voor de bewoners. Het natuurnetwerk is op enkele duizenden hectaren na gerealiseerd, het beheer is goed geregeld en de landbouw heeft al tientallen jaren een leidende positie in de wereld. Natuurlijk moet er hier en daar wat gerepareerd worden, maar het is grotendeels af.

Maar wij Rentmeesters NVR weten wel beter. Er staat ons juist heel veel te gebeuren. En vaak nog ingewikkelder dan voorheen. Inmiddels zijn er vijf transities gaande die breed gedragen worden als zijnde de grote opgaven voor de komende jaren. De Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur beschrijft ze als volgt:

- De transitie naar een circulaire economie
- De energietransitie
- De verduurzaming van het landelijk gebied
- De versterking van de kracht van stedelijke regio's
- De transformatie van vastgoed in de stad

Deze transities raken alle vijf rechtstreeks aan het werk van de rentmeester. De artikelen in deze themapublicatie laten zien dat de Rentmeesters NVR hier zelfs het verschil moeten gaan maken. Juist rentmeesters moeten ervoor zorgen dat partijen bij elkaar komen, dat partijen met elkaar gaan samenwerken en dat ze samen tot goede oplossingen komen. En deze manier van werken wordt alleen nog maar versterkt door

de Omgevingswet die heel nadrukkelijk de burgers en burgerparticipatie een rol geeft in planvorming en -uitvoering. In deze publicatie kunt u lezen hoe Rentmeesters NVR de stedelijke herverkaveling aanpakken, de energietransitie op een landgoed inzetten of de samenwerking tussen gebiedspartijen initiëren. Maar ook hoe historische beleggingsfondsen aankijken tegen de ontwikkelingen in het landelijk gebied en de stad.

We merken gelukkig steeds vaker dat overheden en bedrijven ons weten te vinden voor dit soort processen. Maar helaas bestaat er ook nog te vaak een te eenzijdig en achterhaald beeld van de rentmeester. Deze publicatie presenteert de vele kanten van de Rentmeester NVR. Ik ben blij dat de huidige demissionaire minister van Infrastructuur en Milieu in een artikel laat blijken dat ze inziet dat de Rentmeester NVR bij uitstek de persoon is om in de openbare ruimte verschillende partijen en verschillende belangen bij elkaar te brengen.

Hendrik Erinkveld
Voorzitter NVR



Samen werken aan een duurzame energievoorziening!

Meer informatie: www.letsdesignourenergy.nl



INHOUD



Voorwoord



Jan Jaap de Graeff over de vijf transities voor de fysieke leefomgeving



Profiel: Tomas Messemaker



Minister Schultz van Haegen over de Omgevingswet



Rentmeesters spelen cruciale rol bij cultureel en maatschappelijk erfgoed



Profiel: Simon Kapteijn



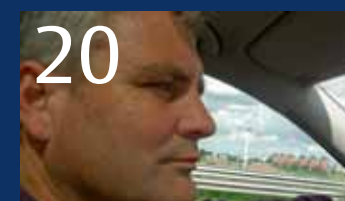
Laura de Groot: lusten en lasten van windenergie verdelen



Energie op het landgoed Twickel



Profiel: Pieter Noordanus



Profiel: Willem Schuur



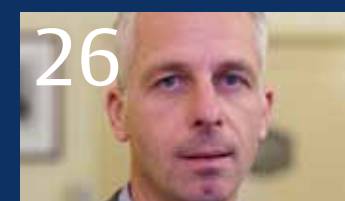
Jean-Paul Vugts over het Grensmaasproject



Een nieuwe generatie rentmeesters bij Arcadis



Profiel: Erwin van den Berg



Profiel: Age Fennema



De toekomst van een kerk



Hester Maij over decentralisatie in de praktijk



Profiel: Johannes Haarsma



Matthijs Bierman: risico, rendement, maar vooral impact



Column Frank Petter



NVR-jaarverslag 2016

COLOFON

Deze themapublicatie is een uitgave van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters NVR.

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters NVR
Agro Business Park 10
Postbus 222
6700 AE Wageningen
Tel: (0317) 415030
www.rentmeesterNVR.nl

Redactie: Geert van Duinhoven, Andreas Dijkhuis, Monique Beukeboom

Vormgeving: Aukje Gorter

Druk: Senefelder Misset, Doetinchem

Aansprakelijkheid: Deze uitgave is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks blijven fouten mogelijk. De uitgever en de auteurs aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelingen gebaseerd op onze informatie.



foto Hans van den Bos

Vijf transities voor de fysieke leefomgeving

Rentmeesters kunnen zich opmaken voor grote veranderingen



De samenleving en het openbaar bestuur zijn volop in beweging en worden geconfronteerd met ingrijpende veranderingen. Denk aan klimaatverandering, migratiestromen, voortgaande verstedelijking met gelijktijdig bevolkingskrimp en veranderingen rond onze energievoorziening. Daarnaast vindt decentralisatie van beleid plaats en zijn steeds meer partijen betrokken bij politieke en maatschappelijke besluitvorming. Daar komt bij dat continu verschuivende panelen in de samenleving en voortgaande technologische innovaties de toekomst steeds minder voorspelbaar maken. Het kabinet, decentrale overheden en maatschappelijke spelers moeten positie kiezen in deze spannende tijden en antwoorden vinden op de grote opgaven die voorliggen, zo schrijft de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur.

Urgentie

De afgelopen jaren lijkt de overheid overal een stapje terug te doen. Houdt de Raad nu een pleidooi voor een sterkere overheid? Jan Jaap de Graeff is voorzitter van de Raad. Volgens hem zal de mate van overheidsingrijpen per transitie verschillen. “De transformatie van stedelijk vastgoed en versterking van de agglomeratiekracht van stedelijke regio’s zijn relatief sterk marktgedreven. Im-

In 2016 formuleerde de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur vijf grote opgaven voor de fysieke leefomgeving in Nederland. Het kabinet, decentrale overheden en maatschappelijke spelers moeten positie kiezen en antwoorden vinden op de grote opgaven die voorliggen, schrijft de Raad in het advies ‘Opgaven voor duurzame ontwikkeling’. Jan Jaap de Graeff licht het advies toe. De vijf transities staan ook centraal in het advies dat het Overlegorgaan Infrastructuur en Milieu heeft aangeboden aan de informateur van het nieuwe kabinet.

mers, marktpartijen hebben er belang bij om steden weer te revitaliseren, leegstaande gebouwen een nieuwe bestemming te geven. De overheid zal daar denk ik vooral faciliterend moeten zijn door waar nodig regels aan te passen. Daarnaast zullen, om de kracht van de agglomeraties beter te benutten, met name gemeenten en provincies wel actief moeten zijn in het aanleggen van wegen, openbaar vervoer en andere faciliteiten die zo’n stedelijk gebied nodig heeft. Deze transities gaan zeker niet vanzelf, maar omdat er tot op zekere hoogte een economische motor achter zit, zullen zij wel doorlopen.”

Dat is anders bij de andere drie transities die in eerste instantie vooral geld kosten en niet direct iets opleveren. Daar zal de rol voor de overheid veel groter zijn. De Graeff: “Vooral op het gebied van klimaat en energie zal de overheid een heel belangrijke rol moeten blijven spelen om deze transitie tot stand te brengen. Maar dit geldt ook voor het overstappen naar een circulaire economie en voor de verduurzaming van het platteland en de natuur. Ik denk dat de urgentie van deze transities breed gedeeld worden, maar dat ze niet zonder forse sturing van de overheid tot stand komen. Met daarbij ook een grote rol voor de maatschappelijke organisaties en burgers, die enerzijds de druk op de ketel moet

houden, anderzijds een belangrijke rol spelen bij de uitvoering. En daar is overheid overigens al heel erg mee bezig. Misschien gaat het niet zo snel als iedereen wil, maar ik denk dat de verschillende betrokken overheden de transitie-opgaven over het algemeen heel serieus nemen. Een belangrijke vraag daarbij is hoe je als overheid bepaald gedrag gaat stimuleren. Ongewenst gedrag belasten, en daarmee gewenst gedrag stimuleren, is vanuit duurzaamheidsperspectief echt gewenst. Maar als de overheid de betreffende inkomsten op voorhand inboekt als inkomstenbron, kan dat op termijn een probleem voor de schatkist opleveren, namelijk als iedereen het gewenste gedrag vertoont.”

Relatie met grond

Wat zouden de transities voor de rentmeesters kunnen betekenen? “De meeste transities hebben natuurlijk een

relatie met grond. Zeker in het buitengebied zal zich functieverandering voordoen en zullen gronden met een nieuwe bestemming ook moeten worden beheerd. Denk daarbij niet alleen aan nieuwe natuurgebieden en landgoederen, maar ook aan windmolenparken of velden met zonnepanelen. Rentmeesters kunnen daarbij een rol spelen. Of het ook nieuwe kennis en vaardigheden van ze verlangt, kan ik niet helemaal inschatten. Maar in elk geval is het voor de branche een uitdaging om op het juiste moment, met de juiste mensen betrokken te worden in een ontwikkeling. Rentmeesters zullen moeten inschatten wanneer bijvoorbeeld de energietransitie echt gaat doorzetten, en welke kant die dan opgaat en wat hun rol zou kunnen zijn. Op dat moment moet je vooraan zitten: niet te vroeg maar ook niet te laat.”

Brief aan informateur over de transities

Op 11 mei 2017 heeft het Overlegorgaan Infrastructuur en Milieu voorstellen voor een modern regeerakkoord aangeboden aan informateur Edith Schippers. Boodschap is dat er een structurele disbalans bestaat in het landelijke gebied in samenhang met de stad. Dit is een systemisch probleem: de accu van Nederland loopt leeg. Tegelijkertijd ziet het overlegorgaan prachtige kansen. Om deze te verzilveren, is het nodig om anders te kijken naar Nederland. Nederland niet zien als een dichtbevolkt land, maar als dunst bevolkte stadsstaat ter wereld. Een stadsstaat met een uitgekiende balans tussen bebouwing, water en natuur (rood, blauw en groen). Dit betekent enerzijds ‘uitzoomen’ en Nederland bekijken als een geheel in plaats van als een losse verzameling steden, krimpgebieden, natuurgebieden en industriegebieden. Anderzijds betekent dit juist ‘inzoomen’ en opgaven horizontaal benaderen op gebiedsniveau.

Om deze transities te realiseren, ligt er volgens het OIM een nieuwe rol weggelegd voor de burgers: meer ondernemerschap, zelfredzaamheid en creativiteit, aansluitend bij de nieuwe Omgevingswet. In de huidige dialoog tussen grote bedrijven en overheid moet dan ook een volwaardige plek gereserveerd worden voor coalities van burgers (gemeenschappen) en kleine ondernemers als derde speler aan tafel. Voor het regeerakkoord betekent dit dat de besluiten niet voor vier jaar ‘worden dichtgetimmerd’.

De eerste maanden van 2017 hebben vijf divers samengestelde transitiegroepen zich gebogen over de vijf transities in de fysieke leefomgeving. Voor doorbraken is een reeks daadkrachtige acties vanuit de overheid cruciaal, adviseren ze aan de informateur en onderhandelaars:

1. Stimuleer en ondersteun de ontwikkeling van gebiedstoekomstvisies en geef daarbij de regie aan horizontale stakeholdernetwerken binnen het gebied.
2. Geef randvoorwaardelijke gebiedsdoelstellingen mee ten aanzien van klimaat, energie, biodiversiteit enz. en beoordeel en evalueer de plannen waar het gebied zelf mee komt.
3. Zorg voor financiering en verwijder obstakels voor gewenste ontwikkelingen.
4. Zet via een serie lokale akkoorden in op een krachtige impuls van de binnenstedelijke transformatie.
5. Neem nationaal een aantal gerichte maatregelen om de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie te bevorderen.

Vijf transities

Circulaire economie. De transitie naar een circulaire economie vraagt om een kabinetsbrede agenda, met duidelijke doelen en taken voor de verschillende rijksdiensten. De ontwikkeling is zo belangrijk dat de RLI concludeert dat dit een van de pijlers zou moeten zijn onder het beleid in de komende regeerperiodes.

Energietransitie. Daarnaast is de overgang naar een volledig duurzame energievoorziening noodzakelijk. Daarvoor moet de snelheid van de CO₂-reductie in Nederland drastisch omhoog. Voor de verschillende energiefuncties liggen er uiteenlopende verduurzamingsopgaven. Een helder, vastgelegd CO₂-reductiedoel helpt bij het verwezenlijken daarvan.

Verduurzaming platteland. Een grote opgave ligt in het landelijk gebied. Voor alle typen land- en tuinbouwbedrijven ligt er een verduurzamingsopgave. Elke vorm van land- en tuinbouw, van grootschalig tot kleinschalig en van intensief tot extensief, heeft daarbij zijn specifieke opgave. In het landelijk gebied ligt daarnaast de opgave om de biodiversiteit te herstellen en te vergroten. Daarvoor heeft de natuur ruimte nodig. Waar mogelijk zijn verbindingen nodig tussen het agrarisch bedrijf en de zorg voor natuur.

Agglomeratiekracht stedelijke regio’s. Als steden inzetten op onderlinge complementariteit en samenwerking, in plaats van elkaar te beconcurreren om bedrijven en inwoners, kunnen ze voldoende kracht ontwikkelen om mee te spelen in de mondiale economie. Dat vraagt om gezamenlijke strategie van Rijk, gemeenten en provincies, voor de vergroting van het concurrentievermogen van de Nederlandse stedelijke regio’s.

Transformatie van stedelijk vastgoed. Stedelijke vitaliteit vraagt om een transformatie van het vastgoed in de stad. De RLI concludeert dat als de functie en het gebruik van gebouwen veel flexibeler worden dan nu, beter kan worden aangesloten bij maatschappelijke ontwikkelingen.



profiel

Tomas Messemaker

Als rentmeester bij de gemeente Groningen, ben ik met meerdere transformaties bezig. Een heel belangrijke is natuurlijk de transformatie van het stedelijk vastgoed. Met het inzetten van de crisis is het herbestemmen van kantoren en andere gebouwen een belangrijk item geworden. We hebben inmiddels al heel wat voormalige kantoor- en schoolgebouwen verkocht aan projectontwikkelaars die ze dan veelal transformeren en geschikt maken voor woningbouw. En ik denk dat dit proces ook de komende jaren nog wel door zal gaan, zeker zolang er een enorme druk op de woningmarkt zit. De projectontwikkelaars staan nog steeds in de rij om gebouwen te kopen die wij als gemeente aanbieden. Dat betekent ook dat wij wat meer van ze kunnen vragen: ze moeten de buurtbewoners en andere belanghebbenden goed meenemen in hun plannen en stellen we als gemeente bepaalde kwaliteitseisen. Zo willen we bijvoorbeeld geen appartementen meer die kleiner zijn dan 50 vierkante meter in de binnenstad van Groningen. Als rentmeester treed ik voor dit soort onderwerpen op als een vastgoedadviseur en begeleid je het gehele verkoopproces.

Als gemeente zijn we ook actief bezig met de energietransitie. We geven momenteel kavels uit in een duurzame, energiezuinige woonwijk. Heel nieuw is dat het 'zwarte' toiletwater, los van het 'grijze' douchewater wordt afgevoerd. Het 'zwarte' water gaat uiteindelijk naar een vergister om er energie uit te winnen. En we hebben te maken met allerlei initiatieven voor zonneparken op gemeentegrond. Vanuit projectontwikkelaars is er veel belangstelling voor en als rentmeester kijk ik namens de gemeente waar dat zou kunnen en of het prijstechnisch akkoord is.



Ook onder de Omgevingswet moeten rentmeesters partijen samenbrengen

Minister Schultz van Haegen over de Omgevingswet

Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Zo wordt het, als het goed is, gemakkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Maar misschien nog wel belangrijker is dat er andere verhoudingen zullen komen tussen initiatiefnemers, overheden en burgers. Minister Schultz van Haegen heeft zich in haar ministersperiode sterk gemaakt voor deze majeure operatie die de planologie in Nederland fors zal veranderen. Dat wordt gezegd. Wat denkt zij dat de grootste merkbare veranderingen zijn?

Momenteel zijn sommige provincies en gemeenten zich al aan het voorbereiden op de nieuwe wet. Andere juist nog helemaal niet “want 2019 is nog ver weg”. Wie heeft er gelijk?

“Het is zeker een majeure operatie. Voor het eerst in de geschiedenis heeft ons land één integrale wet voor de hele leefomgeving. Van 26 wetten naar één. We kunnen beter sturen op kwaliteit, beter goede initiatieven mogelijk maken en beter de kwetsbare belangen beschermen. De Wet is één grote uitnodiging om aan de slag te gaan.

Er kan al veel en er gebeurt al heel veel. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat tachtig procent van de bestuursorganen op enigerlei wijze bezig is met de Omgevingswet. Onlangs zijn de ervaringen van meer dan 300 koplopers gebundeld. De provincie Gelderland is zo'n koploper. Zij heeft haar integrale omgevingsvisie al in 2014 vastgesteld en brengt deze nu in praktijk.

Wat ik ook een mooi voorbeeld vind is de gemeente Rijssen-Holtten. Daar hebben ze alle digitale gegevens over de inrichting van de ruimte verzameld en digitaal toegankelijk gemaakt. Gemak voor de gebruiker, maar ook winst voor de gemeente: het scheelt tekenwerk en onderzoek, versnelt en verbetert de besluitvorming.

Je ziet een nieuw samenspel ontstaan. Steeds vaker zijn bewoners van nieuwe woonbuurten zelf verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van hun kavel, het ontwerp van hun huis, de energievoorziening, de bereikbaarheid en de waterhuishouding. Kijk maar eens in Almere in de wijk Oosterwold of naar het bouwproject Plant-je-vlag in Nijmegen. Daar geven de gemeenten slechts een aantal regels en kaders mee. Niet alleen de bewoners en de gemeente krijgen zo een andere rol, maar ook de energiebedrijven en waterschappen. Het is mooi om dit te zien groeien. In april mocht ik de Eenvoudig Beter trofee uitreiken aan Markdal.”

Het werken volgens de Omgevingswet vergt van bestuurders nogal wat. Zij hebben immers meer vrijheid, meer bestuurlijke ruimte om zelf afwegingen te maken. Klopt die constatering en denkt u dat de bestuurders er klaar voor zijn?

“De Omgevingswet is gebaseerd op vertrouwen. Wat erin zit, komt er pas uit als we elkaar dat vertrouwen geven. Dan gaat het om vertrouwen tussen bestuurders in de regio, vertrouwen in elkaars expertise. Maar ook om vertrouwen van de overheid in burgers en bedrijven, in belangenorganisaties en initiatiefnemers. Het vergt lokale politici die durven en moeten kiezen. De implementatie van de Omgevingswet wordt een krachttoer. Dat is niet makkelijk, maar laten we voorkomen dat we alles weer dicht moeten timmeren. Ik vertrouw erop dat de bestuurders er klaar voor zijn.”

De nieuwe term is omgevingsmanagement. Wat verstaat u daar onder? Is het inderdaad een centraal begrip volgens u onder de nieuwe Omgevingswet?

“Omgevingsmanagement betekent dat bestuurders en projectleiders en initiatiefnemers samen met belanghebbende partijen en omwonenden goed naar elkaars punten luisteren. Bij Rijkswaterstaat doen we dit al veel. Samen met belanghebbenden zoeken we naar oplossingen. Vertrouwen is daarbij een centraal begrip. Elkaar vertrouwen staat synoniem voor goed naar elkaar luisteren en elkaar serieus nemen.”

Wat betekent de Omgevingswet voor het grondbeleid? Volgens een kamerbrief komen er volgens u heel diverse opgaven in de fysieke leefomgeving op gemeenten af. Het grondbeleid moet daarop aansluiten. Welke wijzigingen in het grondbeleid stelt u zich voor?

“De instrumenten voor grondbeleid zitten nu in vijf verschillende wetten met niet altijd een goede samenhang. Met de Aanvullingswet grondeigendom worden deze regelingen in de Omgevingswet geïntegreerd en waar mogelijk geüniformeerd. Daarnaast voeg ik een regeling voor stedelijke herverpakking toe. Zo krijgen overheden een goed gevulde gereedschapskist met instrumenten om initiatieven mogelijk te maken. Maar ook actief grondbeleid blijft soms nodig bij ontwikkelingen waarvan maatschappelijke voorzieningen of infrastructuur een belangrijk onderdeel uitmaken. Of als één eigenaar niet wil meewerken aan de uitvoering van plannen, en anderen wel. Voor die gevallen blijft de mogelijkheid van onteigening ook onder de Omgevingswet noodzakelijk.”

Wat denkt u dat er voor rentmeesters gaat veranderen onder de nieuwe Omgevingswet?

“Rentmeesters hebben een rol bij de realisatie van omgevingsvisies en omgevingsplannen. Zij kunnen partijen verbinden door actief mee te denken in de oplossingen zodat onze ruimte optimaal wordt benut en beschermd. Rentmeesters zullen denk ik dus profijt hebben van de Omgevingswet. Straks geen afzonderlijke Wet ruimtelijke ordening, Tracéwet, Onteigeningswet, Wet voorkeursrecht gemeenten en Wet Bodembescherming meer, maar alles uniform en op elkaar afgestemd in één wet, één visie en één plan. Op lokaal niveau zal het voor de rentmeester eenvoudiger en beter worden doordat de regels in het omgevingsplan integraal en samenhangend bij elkaar zijn gebracht.

Op het gebied van kostenverhaal, nadeelcompensatie en onteigening zal het werk van de rentmeesters veranderen. Het kostenverhaal en de nadeelcompensatie worden anders geregeld. Zo wordt bij kostenverhaal de fictie van actief grondbeleid losgelaten. Voor nadeelcompensatie vindt de beoordeling van indirecte planschade achteraf plaats op het moment dat er wordt gebouwd in plaats van een aanname op voorhand bij vaststelling van een bestemmingsplan zoals nu het geval is. Voor die gevallen wordt eventuele schade vastgesteld aan de hand van de feitelijke situatie. Voor directe planschade blijft de regeling gelijk.

Wat de regeling voor onteigening betreft verandert alleen de procedure. Het besluit tot onteigening onder de Omgevingswet wordt niet langer genomen door de Kroon, maar door het bestuursorgaan dat het aangaat. Dat past bij de Omgevingswet waar verantwoordelijkheid en bevoegdheid in één hand worden gebracht. De bestuursrechter wordt de bevoegde rechter als het om de onteigeningsbesluiten gaat. De burgerlijke rechter stelt net als nu de schadeloosstelling vast. Hij zal net als nu geadviseerd worden door deskundigen. Ook bij minnelijke verwerving zijn er geen wijzigingen. De huidige rol die rentmeesters nu spelen zal niet veranderen. Met hun kennis en ervaring kunnen de rentmeesters partijen samenbrengen en wordt onteigening voorkomen.”

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 Rhoon, 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.

Rentmeesters spelen cruciale rol bij beheer van cultureel en maatschappelijk erfgoed

Jaap Starkenburg op Landgoed De Haere tijdens een studentenpracticum landschapsarchitectuur.



Historische blik op actuele ontwikkelingen

De Beleggingsmaatschappij “Rhoon, Pendrecht en Cortgene” BV is ontstaan uit de Heerlijkheid ‘Rhoon 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 stroperige procedures wat kunnen vergemakkelijken. 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 gooid 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 Groote 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 onderdeel 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?



profiel

Simon Kapteijn

Wij zijn een familiebedrijf uit Alkmaar en beheren, bemiddelen en adviseren over vastgoed -vooral op de scheidslijn van stad en land- in het landelijk gebied. Volgens data van ABF Research moeten er de komende vijftien jaar ongeveer 1 miljoen woningen worden toegevoegd. De trend is om dat bij voorkeur binnenstedelijk op te lossen, maar de verwachting is dat dit maar voor ongeveer een derde zal lukken. Bovendien wil lang niet iedereen in de stad wonen en is transformeren duur, dus komt er mijns inziens de komende jaren weer een bouw op gang buiten bestaand bebouwd gebied. Daarom zien wij hier in de randstad rondom de steden nu weer sinds een aantal jaar projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties op de markt die binnen de zoekgebieden van de overheid, grondposities willen innemen. Die markt begint weer aan te trekken. Gemeenten zelf zijn daar nog niet zo actief in. Zij zijn echter wel in beeld als het gaat om burgerparticipatie. Je merkt overal in onderhandelingen dat de overheden daar steeds meer op sturen: dat je goed met de bevolking overlegt, dat je ze goed informeert over- en betreft in de plannen. Voor ons is het de taak om dan de brug te slaan tussen de verschillende partijen. Dat is soms lastig, maar wel uitdagend.

Wat ons daarbij wel heel erg helpt is een GIS-gestuurd, digitaal beheersysteem waar we onlangs op zijn overgestapt. Niet alleen wijzelf, maar ook onze klanten vinden het heel prettig om snel te zien wat er met een bepaald perceel aan de hand is. We slaan daar technische gegevens op over de percelen, maar ook wat het bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er over zeggen.



Ryan Nijzink

Dat we over een aantal jaar op een heel andere manier onze energie opwekken, zal weinigen nog verbazen. De energietransitie is in volle gang. Het akkoord van Parijs, de bevingen in Groningen, de afhankelijkheid van onbetrouwbare landen zorgen er voor dat we in Nederland zoeken naar alternatieven voor gas en olie. Maar die alternatieven hebben een grote impact op onze ruimte. Dus het is nog wel veel 'oefenen in de praktijk' hoe we dat moeten doen, zegt Laura de Groot van Windunie.

Windenergie: de lasten en de lusten verdelen!



foto's Hans van den Bos

Kleinschalig

Deze manier van werken heeft volgens De Groot alles te maken met de visie van Windunie dat je zou moeten proberen om de energieopwekking zo dicht mogelijk bij de mensen te organiseren. Als het eigenaarschap, de lusten en de lasten lokaal georganiseerd worden, is het veel gemakkelijker om vertrouwen en draagvlak te organiseren bij de betrokkenen. "Ik merk in projecten dan ook steeds vaker dat mensen zelf financieel willen gaan participeren in het project, dat ze meedenken over exacte locaties en dat ze met eigen ideeën komen om bijvoorbeeld een extra molen er bij te zetten of een combinatie te maken met zonne-energie. De rijksoverheid ziet ook steeds meer in dat de grote windparken niet de toekomst zullen zijn, maar juist de kleinschalige. Dat past natuurlijk ook bij de Omgevingswet: regel het zoveel mogelijk decentraal en lokaal. En deze manier van werken vergt natuurlijk ook wel het een en ander van de rentmeester. Die zal zich meer moeten gaan richten op het hele proces van verdeling van lusten en lasten in een projectgebied en zich realiseren dat de initiatiefnemer of grondeigenaar niet de enige belanghebbende is."

Er zijn weinig onderwerpen waar mensen zo verschillend over denken als windenergie. Zelfs de milieubeweging heeft er geen eenduidig standpunt over en de meeste argumenten zijn inmiddels wel de revue gepasseerd: horizonvervuiling, gevaar voor vogels, te duur, te groot, gezondheidsschade, inefficiënt, subsidieslurpend versus schoon, dicht bij huis, noodzakelijk en mooi. Laura de Groot werkt bij Windunie en kent de discussies als geen ander en dat weerhoudt haar er niet van om overal in Nederland projecten te begeleiden die uiteindelijk zouden moeten leiden tot het bouwen van windmolens. Liefst redelijk kleinschalig: drie tot tien windmolens per project. "Laat ik voorop stellen: ook met onze aanpak kunnen we niet voorkomen dat sommige mensen hinder (gaan) ondervinden van een windmolen of dat er protesten komen van tegenstanders. We maken het niet mooier dan het is. Wat we wel doen is er voor zorgen dat de hele omgeving betrokken wordt bij een project. Niet alleen om in te spreken op een vastgesteld plan, maar echt vanaf het begin af aan. Tot en met het moment dat de windmolens daadwerkelijk gaan draaien."

Protesten

Tot voor kort werden projecten in de windwereld op een klassieke manier ontwikkeld: een initiatiefnemer benadert een grondeigenaar of hij een windmolen mag bouwen op zijn grond. Er wordt een plan gemaakt, een vergoeding afgesproken, vergunningen aangevraagd

en ter inspraak gelegd. En dan gaat het mis: protesten van omwonenden, bestuurders (gemeente of provincie) die terugtrekkende bewegingen maken en vervolgens de juridische procedures. "In onze projecten zorgen we er juist voor dat alle omwonenden en andere mogelijk betrokkenen al in het begin van het proces worden meegenomen. Protesten komen er toch, klachten en hinder kun je niet vermijden, maar we kunnen er wel voor zorgen dat mensen weten wat er mogelijk staat te gebeuren zodat ze ook mee kunnen denken in de plannen. En we gaan met de mensen altijd het gesprek aan over de energietransitie. Tot op heden is energie helemaal onzichtbaar: het komt uit het stopcontact, het komt uit een gaskraan. Maar de productie en het transport van de energie hebben we helemaal weggeloopt. Daar zie je niets meer van. Dat wordt met alternatieven zoals wind, water en zon in ieder geval heel anders. De energieproductie komt letterlijk in de achtertuin van mensen. Dat heeft veel impact en dat moet je goed begeleiden."

Gelijkwaardig

In eerste instantie is het van belang dat er grond is om een windpark op te bouwen. Vaak is die van verschillende eigenaren en is in beginsel niet duidelijk op wiens grond hoeveel turbines terecht komen. Om optimaal te bouwen, moet dat ook niet uitmaken en daarom gaat Windunie bij de grondvergoeding uit van het aantal hectare dat wordt ingebracht, en niet van de locatie van de molens. "Dat noemen we het socialiseren van grond-

vergoedingen. Maar Windunie gaat niet alleen het gesprek aan met de grondeigenaren, ook de omgeving wordt zo snel mogelijk betrokken. Om draagvlak te creëren maar ook om mensen de mogelijkheid te bieden om mee te doen in het project. Want het lijkt erop dat de weerstand veel minder wordt als mensen vanaf het begin kunnen meedenken en meebeslissen en ook kunnen participeren in het project. We inventariseren dus niet alleen maar welke zorgen er zijn, maar ook welke plannen er nog meer te realiseren zijn in combinatie met het windmolenplan. Misschien willen de omwonenden wel participeren in een of meerdere molens zodat zij ook direct belang krijgen bij het project. Of misschien is er op het terrein wel een koppeling te maken met zonne-energie, bijvoorbeeld op de daken van omwonenden. Vervolgens bekijken we met de initiatiefnemers welke opbrengsten we kunnen verwachten van het project en maken we een participatievoorstel. Dus niet alleen de grondeigenaar zelf krijgt een deel van de opbrengst, maar ook de mensen in de omgeving. Zij zijn immers ook belanghebbenden. Naast de participatieopbrengst bespreken we met de omwonenden een tegemoetkoming die gerelateerd is aan de mogelijke overlast die een molen zal kunnen geven. Zo zal uiteindelijk iedereen in de omgeving kunnen meeprofiteren. Wij denken dat je daarmee uiteindelijk het meeste draagvlak kunt krijgen voor de windprojecten."



- In 2015 wekten windmolens bijna 6 procent van de elektriciteit in Nederland op waardoor ruim 4 megaton CO₂ is vermeden. Dit staat gelijk aan de jaarlijkse uitstoot van ongeveer 900.000 auto's.
- Windenergie kan in 2030 50% tot 70% van de totale Nederlandse elektriciteitsvraag voor haar rekening nemen, meent de Nederlandse Windenergie Associatie. Op windrijke dagen draaien Denemarken en Schotland al volledig op windenergie.

- Taxaties en pachtzaken
- Ruimtelijke ordening & milieu
- Makelaardij landelijk gebied
- Onteigening en planschades

Deskundig op uw erf, thuis in uw regio

Vestiging Heteren
Poort van Midden Gelderland
Groen 12
6666 LP Heteren

Algemeen telefoonnummer:
085-485 2600
www.noordanuspartners.nl
info@noordanuspartners.nl

Vestiging Barneveld
Stationsweg 60
3771 VH Barneveld
Nevenvestiging: Groenekan

Stevige juristen met
de voeten in de klei



Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
T 024 - 3 828 384
advocatuur@hekkelman.nl

www.hekkelman.nl

Verbetering van de verkavelingsstructuur van landbouwbedrijven



**Samen staan
we sterker**

Kavelruil is een belangrijk instrument voor verduurzaming van de landbouwstructuur in het algemeen en verbetering van de verkavelingsstructuur van uw bedrijf in het bijzonder. Kavelruil kan bijdragen aan het ontstaan van grotere en beter bewerkbare percelen, kavels dicht bij huis en vergroting van de huiskavel. Dit levert een aanzienlijke kostenbesparing op. Bovendien, minder transportbewegingen verhoogt de verkeersveiligheid en verlaagt de CO₂-uitstoot.

Interesse in deelname aan kavelruil? Neem contact op met de kavelruilspecialisten van Stivas, tel. 0228-566080 mail info@stivas.nl

Voor meer informatie over het POP3-project Kavelruil Werkt! zie de website www.kavelruilwerkt.nl



Europees Landbouwfonds voor plattelandsontwikkeling:
Europa investeert in zijn platteland



Meander Grondverwerving en Advies



Thuis in veranderend Nederland

Kijk voor meer informatie op www.meanderbv.nl

of neem contact op met ons hoofdkantoor op tel. (0485) 33 65 43

Rentmeester **R** NVR



Antea Group
Vastgoed & Recht

- Aan- en verkooptransacties
- Taxaties en schadeloosstellingen
- Taxatie inbrengwaarden ten behoeve van exploitatieplannen
- Planeconomie
- (financiële) Haalbaarheidsstudies
- Planschade en nadeelcompensatie
- Juridisch advies
- Exploitatieplannen en ruimtelijke onderbouwingen
- Grondbeleid
- Duurzaamheidsversneller Gebouwen (DvG)

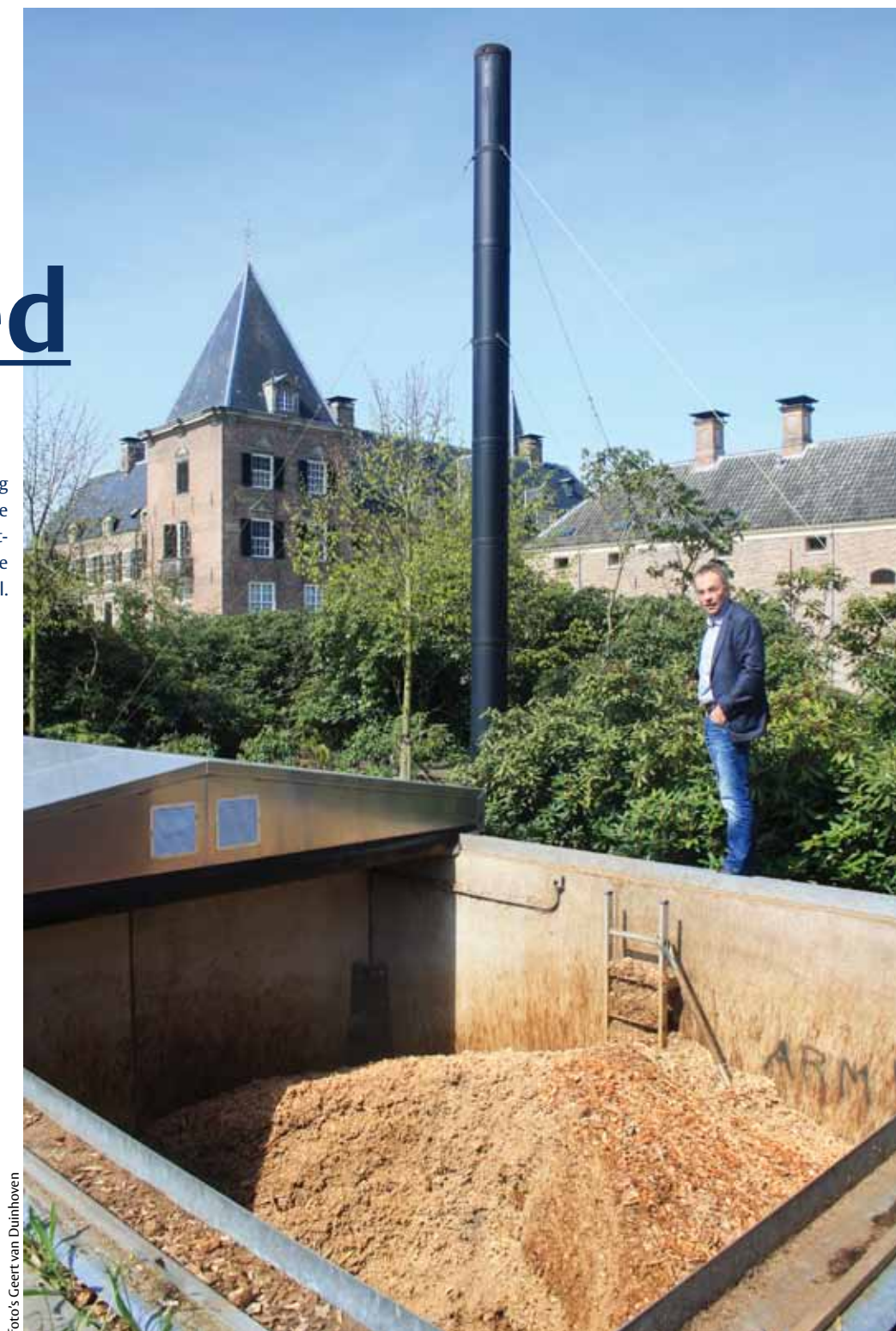
www.anteagroup.nl/vastgoed-recht

Understanding today.
Improving tomorrow.

Energie op het landgoed

Hans Gierveld bij de opslag van de houtsnippers die automatisch naar de naastgelegen kachel gaan. Op de achtergrond kasteel Twickel.

Voor een landgoed met een landhuis, bijgebouwen en wellicht nog een aantal boerderijen, is het uiteraard erg zinvol om regelmatig te kijken naar de mogelijkheden om energie te besparen. Of zelf de energie opwekken en weer zelfvoorzienend te worden, net als vroeger. Dat laatste doet Landgoed Twickel sinds enkele jaren. Het landgoed levert de brandstof voor het landgoed. Rentmeesters Egbert Jaap Mooiweer en Hans Gierveld lichten toe hoe dat in zijn werk gaat.



foto's Geert van Duinhoven

Alleen als je heel goed kijkt, zie je vanaf het voorplein, rechts van kasteel Twickel, verscholen in de bosjes een schoorsteenpijp staan. Maar hij valt zeker niet op en stoort al helemaal niet. Deze kachelpijp is ongeveer het enige zichtbare van de grote omslag die het landgoed heeft gemaakt. De meer dan 50.000 kubieke meter gas die jaarlijks nodig was om het kasteel en bijgebouwen te verwarmen, zijn vervangen door houtafval uit het eigen landgoed. Rentmeesters Hans Gierveld en Egbert Jaap Mooiweer zijn er trots op dat het project gelukt is en ook naar wens functioneert. En dat het een mooie gedachte is dat het 'afval' van het landgoed nu functioneert als brandstof. Maar het begon volgens de twee met een wat ander mo-

tief: het resthout van de houtzagerij werd steeds minder waard. Het rendement van de zagerij is ongeveer vijftig procent en het resthout, ongeveer 1.000 ton per jaar, verkocht Twickel aan de spaanplaatindustrie. Maar dat leverde steeds minder op en even leek het er zelfs op dat Twickel zou moeten gaan betalen om van het resthout af te komen. Hans Gierveld: "Dus zijn we gaan onderzoeken of we het hout niet zouden kunnen gebruiken voor het verwarmen van het kasteel. Dat bleek een ingewikkelde puzzel. Want waar zet je een kachel neer, waar sla je de houtsnippers op, waar ga je de leidingen neerleggen, wat voor een kachel gaan we kopen, hoeveel gas gaat ons dit besparen en uiteindelijk: is het een verstandige investering?"

Stijgende houtprijs

Dit besluit je allemaal niet binnen een week en dus kon het gebeuren dat toen Twickel eenmaal besloot om een kachel aan te schaffen, de prijs voor het resthout van de zagerij weer flink aan het stijgen was. Strikt genomen was de kachel dus niet meer nodig om het probleem van de houtzagerij op te lossen. Maar een student is gaan onderzoeken of het hout dat vrij komt bij het beheer van de landschappelijke beplanting en bij het oogsten op kapvlakten voldoende is om een kachel te kunnen laten functioneren. En dat bleek inderdaad meer dan genoeg op te leveren om het kasteel het hele jaar te verwarmen. Inmiddels draait de kachel op volle toeren en scheelt het enkele tienduizenden kubieke meter aardgas per jaar. Er bleek zelfs wat overcapaciteit waarmee, na het aanleggen van enkele hele dure meters leiding, nu ook de nabijgelegen rentmeesterij verwarmd wordt met het eigen hout. Mooiweer: "Het is een rendabele investering, maar wel een op lange termijn. Dat hebben we deels aan onszelf te danken omdat we vanwege esthetische overwegingen en de historische setting de kachel en opslag zo goed als mogelijk uit het zicht wilden hebben. En de bunker hebben we daarom ondergronds aangelegd. De vroegere bewoners van het kasteel waren in hun tijd, zeg maar rond 1870, ongetwijfeld trots op één van de eerste centrale verwarmingssystemen van Nederland. Wij zijn er in onze tijd trots op dat we deze installatie gerealiseerd hebben en dicht bij zelfvoorziening zitten. Wat we overigens wel missen is een wervend fiscaal klimaat om uit de pilotsfeer te komen en op te schalen."

Voorbeeldfunctie

Gierveld: "Juist daarom zouden we graag nog verder gaan en ervoor zorgen dat onze boerderijen ook zonnepanelen krijgen. Wij hebben als landgoed nu eenmaal een voorbeeldfunctie voor mensen in de dorpen hier in de omgeving. De zonnepanelen hebben we deels al wel, maar het lijkt erop dat het te duur wordt om dat verder uit te breiden. Door regels mag je de opgewekte stroom op het ene pand niet salderen met de verbruikte stroom in andere panden elders op het landgoed. Ook bij energiebesparing lopen wij daar tegenaan. Bij pacht en huur wordt de prijs gereguleerd en je mag de huurprijs niet kostendekkend verhogen als je er zonnepanelen oplegt of vergaand isoleert. Versoepeling van regels zou kunnen leiden tot energiebesparing of toepassing van alternatieve energiebronnen. Er is voldoende staloppervlak om met behulp van zonnepanelen te kunnen voorzien in een belangrijk deel van de stroombehoefte op het landgoed."



profiel Pieter Noordanus

Pieter Noordanus heeft een rentmeesterskantoor waar behalve rentmeesters ook adviseurs ruimtelijke ordening en landschapsarchitecten werken. Specialiteit: omvorming van agrarische en recreatieve objecten en landgoederen. Bijzonder is dat Noordanus ook enkele projecten in het buitenland heeft. Zo is hij juist teruggekeerd uit Australië in verband met een bedrijfsverplaatsing. Tevens geeft hij advies aan twee landgoederen in Schotland. "Zij wilden voor een visie op het geheel eens een blik van buiten hebben en daarom hebben ze ons destijds ingehuurd. Wat me dan opvalt is hoe ontzettend goed we het in Nederland hebben geregeld en hoe blij we daar eigenlijk mee moeten zijn. Het rechtssysteem in Nederland zit goed en eerlijk in elkaar. Nu ik meer ervaring heb in het buitenland, ben ik dat extra gaan waarderen. Er wordt bijvoorbeeld veel gemopperd op de bestemmingsplannen. In Australië hebben ze die nauwelijks, maar het gevolg is vaak besluiteloosheid bij initiatiefnemers. Je merkt dat veel mensen daar dan geen handvatten hebben om aan de slag te gaan: alles mag en kan immers. Geen bestemmingsplan werkt dan niet bevrijdend maar eerder verlamd. En als ze dan desondanks aan de slag gaan, is het vaak ondoordacht. Het Nederlandse systeem zorgt er juist voor dat je van tevoren een goed plan moet hebben. De vertraging door de procedures moet je dan op de koop toenemen. Soms leidt dit tot verbeterde inzichten.

Ik denk dat het voor je werk als rentmeester goed is om af en toe eens op een berg in het buitenland te staan en je werk in Nederland van een afstand te bekijken. Zo kom je op verfrissende ideeën. Ik hoop dat de beleidsmakers zo ook naar bijvoorbeeld de nieuwe Omgevingswet hebben gekeken. Dan kan het een positieve bijdrage gaan leveren voor mooie initiatieven. En ook een voorbeeld zijn voor het buitenland."



profiel Willem Schuur

Als rentmeester werkt Willem Schuur voor Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en daarnaast heeft hij zijn eigen bedrijf. De laatste jaren is daar het aanleggen van natuurvriendelijke oevers een belangrijk onderwerp. Schuur: “Tussen Bunnik en Zeist hebben we juist een project afgerond waar we ongeveer een kilometer aan natuurvriendelijke oevers hebben aangelegd. Doel daarvan is dat de sloot een minder steil profiel krijgt, er daardoor meer ruimte is voor waterplanten en dat die zorgen voor een schoner water in de sloten. In dit project konden we oude DLG-grond kopen en hebben we via allerlei ruilingen uiteindelijk die kilometer gerealiseerd. Het effect van deze oevers strekt zich uit over het hele peilvak en dus wordt het water daar overal schoner en op die manier probeert het waterschap de eisen voor de Kaderrichtlijn Water te halen: schoner water en meer natuur.

Het bestuur ziet graag dat maatregelen met draagvlak worden gerealiseerd. Door het inzetten van ruilgrond, willen we met de ruilingen naast de waterschapdoelen ook de landbouwstructuur verbeteren en natuur realiseren. Dat betekent alleen wel dat voor het waterschap de realisatie complexer wordt omdat je dan te maken hebt zoals in Zeist met grondeigenaren, pachters, het Utrechts Landschap maar uiteindelijk dus wel realisatie met draagvlak.

Plaats maken voor het water

Jean-Paul Vugts werkt als rentmeester aan een van de grootste ruimtelijke transitie in Nederland: het Grensmaasproject. Hij probeert daar tientallen boerenbedrijven een nieuwe toekomst te geven. En dat moet veelal buiten het 1.100 hectare grote projectgebied gebeuren.

Jean-Paul Vugts in de Visserweert bij Born die momenteel wordt afgegraven.



Het is een ruimtelijke transitie van maar liefst 1.100 hectare. Agrariërs maken plaats voor ri- vierverruiming en natuur langs de Grensmaas, het 43 kilometer lange stuk onbevaarbare Maas dat Ne- derland van België scheidt. De beroemde ‘hoogwater- dorpen’ Itteren en Borgharen liggen er en de toekomst van het gebied is dan ook lang onderwerp van discus- sie geweest: hoe kunnen we dit deel van Zuid-Limburg veiliger maken, zeker gezien de te verwachten klimaat- veranderingen? In 2008 is definitief besloten om het project uit te voeren. Als het straks klaar is, levert het tienduizenden gezinnen langs de Maas beduidend meer bescherming op tegen hoogwater. Het risico op een overstroming wordt vijf keer zo klein door verbre- ding van het stroombed van de Maas en verlaging van de oevers. Bovendien krijgt Zuid-Limburg een nieuw natuurgebied langs de rivier van zo’n duizend hectare. De werkzaamheden worden betaald met de winning en verkoop van 54 miljoen ton grind en kosten de belas- tingbetaler niets.

Verhuizen

De uitvoering is in 2008 van start gegaan in Itteren. Inmiddels zijn de locaties Borgharen en Geulle aan de Maas klaar. In beide dorpen heeft de rivier aanzienlijk meer ruimte gekregen. De dekgrondbergingen (grind- putten) zijn weer aangevuld en de bevolking kan ge- nieten van de ontluikende natuur. Jean-Paul Vugts van bureau Gloudemans in Rosmalen is rentmeester in het

project dat wordt uitgevoerd door een privaat consor- tium van grindbedrijven, aannemers en Natuurmonu- menten. Aan Vugts de taak om gronden en agrarische bedrijven aan te kopen en de agrariërs zo nodig en zo mogelijk elders een alternatief te bieden. “Er wordt veel gevraagd van de mensen in dit gebied, vind ik. Ten eer- ste moeten mensen, of ze dat nu leuk vinden of niet, verhuizen met hun bedrijven. Het projectgebied ligt ingeklemd tussen de Maas en het Julianakanaal. Ik heb mensen gesproken die hun hele leven slechts een enkele keer aan de oostkant van het kanaal zijn geweest. Die mensen moet ik vertellen dat ze aan de overkant moe- ten gaan wonen en werken. Natuurlijk zijn dat soms heel heftige gesprekken.”

“Nog steeds zijn er mensen die de nut- en noodzaakdis- cussie van het project willen aangaan. Ook al is daar nu echt niets meer aan te doen: ruimte voor die discussie moet er zijn. En daarnaast gaan de gesprekken over het nieuwe landschap. Bestaande wegen worden omgelegd of verdwijnen. Twee dorpen komen op een eiland te lig- gen. En dan natuurlijk nog de overlast die het hele pro- ject de komende jaren met zich meebrengt. We hebben bijvoorbeeld enkele havens langs het Julianakanaal aan- gelegd voor de afvoer van het grind. Je kunt je voorstel- len dat het landschap er tijdelijk heel anders uit komt te zien en dat het de nodige overlast geeft. Maar ook die proberen we te beperken door bijvoorbeeld tijde- lijke wegen en geluidswallen aan te leggen en meerdere keren per dag te sproeien met water tegen overlast van stof. Van mijn voorganger weet ik dat er jaren geleden erg veel weerstand was tegen het project, maar mede door heel open en eerlijk te communiceren, zijn we erin geslaagd om de meeste weerstand weg te nemen en is er nu een veel opener en meewerkende sfeer ontstaan. En natuurlijk ondersteunen we diverse lokaal-maatschap- pelijke verenigingen en instellingen, zoals de schutterij: een heel belangrijk cultureel en sportief festival in Lim- burg waar wij op verzoek onze grond voor ter beschik- king stellen.”

Grondmarkt in Zuid-Limburg

Het werk van Vugts beperkt zich niet tot het projectge- bied zelf. Behalve grond kopen voor bijvoorbeeld de aanvoerwegen, koopt hij ook eigenlijk in heel Zuid-Lim- burg zodat hij de vertrekkende agrariërs iets te bieden heeft. “Je kunt wel zeggen dat het Grensmaasproject momenteel de belangrijkste grondmotor is voor heel Zuid-Limburg. In het projectgebied zelf is alle ruilgrond helemaal op, daar hebben we dus niets meer te bieden. Logisch want er blijft relatief ook weinig landbouw in het projectgebied over als het project straks klaar is. Mensen die in het gebied zouden willen blijven boeren, moeten we nu dan eigenlijk ook bijna altijd teleurstel- len: als ze door willen boeren, zal dat echt elders in Lim- burg moeten. En als er dan toevallig toch nog ergens een stukje vrijkomt, hebben we afgesproken dat dit al- tijd naar een van de zittende agrariërs gaat. Het is een enorm project, maar in deze fase is alles gericht op de grondverwerving. Die bepaalt momenteel de snelheid waarmee het project door kan gaan. En natuurlijk heb je ook in dit geïsoleerde gebied de bekende familieruzies, de niet te vinden eigenaren, de koppigen, de meegaan- den. Dat maakt het tot een heel bijzonder maar interes- sant project.”

foto Geert van Duinhoven

Creating living environments



Ruim een miljoen Europeanen wonen in wijken en buurten waarin onze hand herkenbaar is

Als één van de grootste binnenstedelijke ontwikkelaars van Europa is BPD op dit moment actief in en rond de historische centra van dorpen en steden in Frankrijk, Duitsland en Nederland. Het werk op deze locaties is complex, vraagt om zorgvuldigheid en respect voor het verleden. Ons inlevingsvermogen en onze gedrevenheid maken het mogelijk stadsprojecten te ontwikkelen die zowel qua architectuur als duurzame ontwikkeling innovatief

en ambitieus zijn. Heeft u iets aan onze internationale visie op en aanpak in binnenstedelijke gebieden? Ja. Veel, denken we. Van alles wat we presteren en leren in Europese steden, profiteren ook onze projecten in uw gemeente. Uiteindelijk liggen de oplossingen in de keuze voor een langetermijnbeleid en in goede, efficiënte samenwerkingsverbanden en -processen tussen publieke en private partijen.

GRONDZAKEN, TAXATIES, VASTGOEDADVIES, PROJECTCOÖRDINATIE & DETACHERING

Wat wij bieden

- Taxaties • Grondverwerving • Vestiging zakelijke rechten • Onteigening
- Planschade en nadeelcompensatie • Erfpacht, pacht en huur • Bos – en natuurbeheer
- Terreinbeheer en natuurontwikkeling • Faunabeheer en ecologie • Telecom en assetmanagement • Project – en omgevingsmanagement • Detachering & consultancy

Duvekot
Rentmeesters B.V.

Duvekot Rentmeesters B.V.
Vendelier 4 - 03
3905 PA Veenendaal

T 0318 - 769164
E info@duvekotrementmeesters.nl
W www.duvekotrementmeesters.nl



De opleider van
werkend Nederland

Compleet aanbod opleidingen in het landelijk vastgoed

Onder andere:

- Grondverwerving en Schadevergoedingen
- Studiedagen Grondverwerving en Schadevergoedingen
- Rentmeestersopleiding

Kijk voor het complete aanbod en startmomenten op www.ncoi.nl

Een nieuwe generatie rentmeesters



V.l.n.r. Marten Korfage, Meggie van de Werf, Frank Minnema, Wim von der Heide, Jorrit Klein Braskamp.

Nu de crisisjaren tot het verleden behoren, is gebiedsontwikkeling weer een groeimarkt voor adviesbureau Arcadis. En met de nieuwe Omgevingswet in het vizier, was het niet meer dan logisch om de adviesgroep Rentmeesters & Taxateurs een integraal onderdeel te laten uitmaken van de adviesgroep Gebiedsontwikkeling. Volop kansen voor jonge ambitieuze rentmeesters, zegt hoofd van de adviesgroep, Wim von der Heide.

Ze hebben er alle vier duidelijk plezier in om over hun werk te vertellen. Jorrit Klein Braskamp, Marten Korfage, Frank Minnema en Meggie van de Werf werken variërend van drie maanden tot vier jaar op verschillende locaties voor Arcadis. Een lijst aan projecten komt langs waar ze momenteel aan werken: van de waarderegeling voor de NAM, dijkversterkingen, nieuwe wegen, stedelijke vernieuwingen tot aan provinciale aanvragen voor functieverandering natuur. En alle vier vinden ze het vooral heel waardevol om als rentmeester aan dit soort brede projecten te werken. Volgens afdelingshoofd Wim von der Heide is het een nieuwe generatie rentmeesters die aan de vooravond van grote veranderingen staat. Een moderne rentmeester is iemand die meedenkt met een opdrachtgever en vooral altijd verder kijkt dan de strikte opdracht. Een rentmeester heeft de blik op de lange termijn, wil kwali-

teit toevoegen en gaat niet voor het korte gewin.

Minnema: "Daarvoor heb je veel inhoudelijke expertise nodig. Als je aan tafel zit met een opdrachtgever moet je kunnen laten zien dat je het probleem snapt, inhoudelijk, vanuit verschillende disciplines en dat je het gebied goed kent. Daarmee kun je vertrouwen winnen en duidelijk maken dat je als rentmeester meer in je mars hebt en dat je graag wil meedenken over de problematiek." "Er achter zien te komen wat de vraag achter de vraag is", zoals Van de Werf dat noemt.

Snelle informatie

Maar verschilt dat dan zoveel met het werk van eerdere generaties rentmeesters? Klein Braskamp is daarvan overtuigd: "Grote en kleine projecten vinden steeds meer in de openbaarheid plaats. Nieuwe media zorgen voor een snelle informatie-uitwisseling tussen verschillende partijen. Je bouwt geen voorsprong meer op doordat je meer informatie of kennis hebt dan een andere partij. Burgers zijn mondiger geworden, het wordt steeds belangrijker om de omgeving tijdig bij de besluitvorming te betrekken. Transparantie en verwachtingsmanagement zijn hierbij essentieel om een project tot een goed einde te brengen."

Van de Werf noemt als voorbeeld de aanstaande dijkversterkingen in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Na de hoogwaters van 1995 was het werk voor de rentmeester vooral gespitst op het aankopen van de aangewezen gronden. Enkel daarmee zal een waterschap of Rijkswaterstaat nu niet meer mee weggelaten. "Wij worden tegenwoordig in dit soort grotere projecten veel eerder betrokken zodat we van het begin af aan kunnen meedenken hoe je het probleem

kunt oplossen. Dat hoeft niet altijd dijkverhogingen te zijn: wellicht zijn er alternatieve opties mogelijk. En als de dijk dan verhoogd of verzwakt moet worden, ook dan zijn er nog meerdere mogelijkheden. Waterschappen willen ons steeds vaker in dat stadium al inschakelen. Niet in de minste plaats omdat wij altijd kijken of er kansen zijn om andere onderwerpen mee te koppelen, met in dit geval de dijkverbeteringen."

En volgens Von der Heide kun je deze rol alleen maar goed vervullen als je een goed netwerk hebt en dit goed kunt benutten. "Ook dat is wat deze jonge generatie anders maakt dan de voorgaande generaties: werken in losse verbanden, snel schakelen, snel informatie weten te verzamelen en gebruiken, proactief inspelen op kansen."

Keerzijde

De Omgevingswet staat op stapel en daar krijgen deze rentmeesters uiteraard straks dagelijks mee te maken. Voor de vier past de intentie van de nieuwe wet heel goed bij hun huidige werkzaamheden en past het ook goed bij het dna van de rentmeester. Niet alles ligt dan nog vast in bestemmingsplannen en regels, maar in gebiedsontwikkelingen zullen alle stakeholders met elkaar tot nieuwe plannen en uitvoering moeten zien te komen. Met een wettelijk stevig verankerde rol voor participatie. Een positieve ontwikkeling met kansen, volgens de jonge rentmeesters.

Maar de Omgevingswet kan daarmee natuurlijk ook een keerzijde hebben: straks zal immers alles ter discussie mogen staan. Nu is het af en toe best fijn om te kunnen zeggen dat iets nu eenmaal in het bestemmingsplan staat. Dat is er straks niet meer bij. En zo zal het de komende jaren vooral uitproberen zijn hoe je met elkaar een gebiedsontwikkeling in gaat. Klein Braskamp: "Er is bijvoorbeeld even sprake geweest dat de rechterlijke toets bij onteigening zou komen te vervallen. Hiermee zou de rechtsbescherming van de onteigende aanzienlijk verminderen. Ik denk dat het goed is dat dit niet is doorgegaan." En in de stedelijke herverkeering is juist het omgekeerde gebeurd: het verplichtende karakter van dit nieuwe instrument in de wet is er juist weer uitgehaald om meer vrijheid van handelen te behouden voor de gebiedspartijen. Jammer, zegt Van de Werf, want een verplichtend instrument zou juist in heel veel steden een oplossing kunnen bieden.

Meekoppelkansen

De Omgevingswet biedt vooral veel kansen om aan de transities te gaan werken, bijvoorbeeld de energietransitie. Dat is geen louter technisch energievraagstuk meer, maar voortaan een ruimtelijk vraagstuk. Waar gaan we energie produceren, kleinschalig of grootschalig, waar gaan we het opslaan? En welke koppelingen zijn er mogelijk met andere ruimtelijke vraagstukken? Bijvoorbeeld het saneren van de asbestdaken op boerenschuren en vervangen door zonnepanelen of het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing en die vervangen door zonneweiden. Von der Heide: "Al deze transities hebben uiteindelijk een ruimtelijke component en dus te maken met grond. Ik denk dat deze rentmeesters dus een uitdagende toekomst hebben." •



profiel Erwin van den Berg

Stivas is een zelfstandige stichting die zich bezig houdt met de verduurzaming van de (agrarische) ruimtelijke structuur onder meer door inzet van het instrument vrijwillige kavelruil. Erwin van den Berg is directeur. "Stivas heeft van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een POP3 toezegging van € 3,3 miljoen ontvangen waarmee we kunnen werken aan de verbetering van de verkavelingsstructuur van landbouwbedrijven in Noord-Holland. De bijdrage bestaat voor de helft uit een EU-subsidie en de helft uit een bijdrage van de provincie Noord-Holland. Het project heeft de titel Kavelruil Werkt! en loopt door t/m 2021. Onze focus ligt op het verbeteren van de verkavelingsstructuur maar daar houdt het nooit mee op. Via het project betalen wij de kadaster- en notariskosten en vergoeden we een deel van de investeringen die ten behoeve van bereikbaarheid en bewerkbaarheid worden gemaakt.

In een kavelruil betrekken we vaak ook andere partijen, zoals natuurorganisaties, om een ruil tot stand te brengen. In Noord-Holland hebben Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten verspreid liggende eigendommen die ze soms graag aan een bestaand natuurgebied willen laten aansluiten om meer robuustheid te creëren. Of er zijn particulieren die natuur willen realiseren. Doordat deze partijen deelnemen aan een kavelruil worden zowel de natuur als de landbouw er veel beter van. Dat is denk ik wat je onder een duurzaam landschap zou moeten verstaan: een landschap dat ook over een lange tijd nog steeds kan functioneren en betaalbaar is te beheren. Wat dat betreft ben ik blij dat de kavelruil als instrument ook in de nieuwe Omgevingswet gehandhaafd blijft.



profiel Age Fennema

Ik merk in het veld van de rentmeesters dat er steeds meer specialisten komen. Dat heeft denk ik vooral te maken met de steeds uitgebreidere regelgeving en de hogere eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld taxaties. Dit is allemaal zo ingewikkeld geworden, dat je daar wel specialist voor moet zijn. Maar dat betekent niet dat er niet ook heel hard generalisten nodig zijn. Bij het beheer van landgoederen zoals ik dat doe, is juist die brede en verbindende blik nodig. Je moet iets af weten van landbouw, cultuurhistorie, pacht, natuur. Je moet dat met elkaar zien te verbinden tot een integraal beheer. Deze vaardigheden zijn denk ik ook steeds belangrijker in gebiedsprocessen waar verschillende belangen, partijen en functies bij elkaar komen. Een rentmeester die ervaring heeft op een landgoed kan die ervaring daar goed gebruiken.

Zelf ben ik bezig in Beetsterzwaag waar we de mogelijkheden onderzoeken om een aantal oude buitenplaatsen aan elkaar te koppelen en daar een verdienmodel bij te ontwikkelen. Het is namelijk een populair en goed gewaardeerd recreatiegebied, maar elk van de buitenplaatsen afzonderlijk kan maar ternauwernood het hoofd boven water houden. Samen met een golfbaan die in het gebied ligt en de andere recreatieondernemers en horeca zoeken we nu naar nieuwe economische dragers. Waarbij we zeker ook nadrukkelijk proberen om bewoners en overheden bewust te maken van het economische belang van dit bijzondere gebied.



De toekomst van een kerk

Roderick van Nie (links) en Tonnis Bos in de gerestaureerde kerk.

Stedelijke herverkaveling vraagt moed van bestuurders

Voor veel gemeenten is de stedelijke herverkaveling een grote opgave. Het winkelaanbod is de laatste jaren flink geslonken door de internetaankopen, met veel leegstand in winkelstraten als gevolg. Gemeentebesturen en ontwikkelaars buigen zich dan ook over de vraag hoe ze deze ontwikkelingen kunnen sturen. En dan krijgen ze nog eens te maken met een groeiend aanbod aan kerken. Roderick van Nie, Tonnis Bos en Gerrit Kolkman vertellen hoe zij samen de leegstaande Zuiderkerk in Emmen hebben getransformeerd tot woningen.

Kerkelijke gemeenten hebben te maken met een dalend aantal kerkgangers. Kerken worden opgeheven of fuseren met nabijgelegen kerken. Gevolg is dat er steeds vaker kerken leeg komen te staan en te koop worden aangeboden. Maar wat moet je dan met zo'n vaak markant gebouw? In Emmen speelde dit bij de Zuiderkerk. Het is een van de kerkgebouwen van de Protestantse Gemeente Emmen waarin geen activi-

teiten meer plaatsvinden voor de kerkelijke gemeenten. Tonnis Bos is voorzitter van het College van Kerkrentmeesters en heeft zich de laatste tijd intensief bezig gehouden met de verkoop van de kerk. Dat ging niet zonder slag of stoot waarbij de kerk veel tegenslagen meemaakte die niet uniek zijn voor deze kerk. Zo waren er de nodige kerkgangers die het niet eens waren met de verkoop van 'hun' kerk.

Te ingewikkeld

Bos: "Dat ging zelfs zo ver dat ze de procedure zijn gestart om er een gemeentelijk monument van te maken. Dat is gelukt dus kregen we vlak voor de verkoop te maken met de restricties die deze status met zich meebrengt. Vervolgens heeft een kunstenaar de kerk tijdelijk gebruikt als expositieruimte en zijn we als kerkbestuur gaan zoeken naar potentiële kopers. Toen bleek dat iemand uit de eigen geledingen van het kerkbestuur het gebouw wilde gaan kopen, hebben we besloten dat het te dichtbij kwam en te ingewikkeld zou worden. Daarom hebben we Gerrit Kolkman van het Kantoor Kerkelijke Goederen gevraagd om de verkoop van ons over te nemen. Dit soort zaken zijn nu eenmaal niet onze corebusiness dus die kunnen we beter uitbesteden. We hebben als kerk deze rentmeester wel een aantal belangrijke restricties meegegeven omdat we niet willen dat de kerk zomaar voor elke activiteit gebruikt zou gaan worden, bijvoorbeeld als supermarkt."

Monument

Op dat moment ongeveer zag projectontwikkelaar Roderick van Nie in het voorbijgaan toevallig hoe vervallen en dichtgetimmerd de pastorie van de kerk erbij stond. Hij ging eens informeren en kwam in contact met Kolkman. "Vanuit ons bedrijf denken wij dan meteen aan een herbestemming met woningen. Met de monumentenstatus hadden wij aanvankelijk geen probleem. Later bleek dat toch nog een groot obstakel omdat we geen goed en praktisch ontwerp voor de ramen konden maken: die moesten open kunnen maar met behoud van het uiterlijk. Daar zijn heel wat discussies over geweest, maar we hebben een mooie oplossing bedacht. Met het Steunpunt erfgoed hebben we het terrein rondom de kerk en pastorie ingericht."

Van Nie heeft in de kerk dertien appartementen gebouwd en in de pastorie nog eens vier. Deze twee gebouwen heeft hij inmiddels al aan een beheerder doorverkocht. Het plan is nu nog om achter de kerk een aantal extra appartementen te bouwen. Bos: Ik ben blij dat het hier gelukt is, maar ik vrees dat het op veel andere plekken veel moeizamer gaat. Als je als gemeente een kerk tot monument maakt, dan zou je als gemeente best wat mee mogen meedenken. Dat is hier eigenlijk niet gebeurd."

Slopen of behouden?

Van Nie: "Datzelfde merken wij zeker als het gaat om herbestemming van winkels of kantoren. Gemeenten zitten daar vaak erg vast in hun denkbeelden. Wij willen ergens in een gemeente een kantoor gaan herbestemmen en er appartementen in bouwen. De gemeente wil dat niet omdat ze denkt dat er voldoende appartementen zijn. Wij rekenen alleen anders, en wij schatten dat anders in, maar willen het geheel op ons risico verbouwen. Maar die gemeente blijft blijkaar liever zitten met

Rentmeester NVR
Gerrit Kolkman van
het Kantoor Kerkelijke
Goederen.



dit lelijke lege pand en verleent geen medewerking tot functiewijziging."

Rentmeester NVR Gerrit Kolkman herkent de problematiek en kent weinig gemeenten die actief meedenken over de herbestemming van, in dit specifieke geval, kerkgebouwen. Terwijl heel duidelijk is dat je elkaar nodig hebt. "Als rentmeesters die zijn gespecialiseerd in kerkelijk vastgoed hebben wij geen voorkeur om gebouwen te behouden of eventueel te slopen. Maar onze taak is wel om alle belangen en meningen en ideeën bij elkaar te brengen. En het zijn niet altijd heel erg rationele overwegingen die mensen hebben. Kerkgebouwen gaan naast zakelijke overwegingen, vaak gepaard met veel emotie en daar hebben we mee te dealen. Daarom kijken we vaak met kerkelijke gemeenten, die vaak meerdere kerkgebouwen hebben, wat de verschillende opties zijn. Je kunt de ene kerk wel graag willen verkopen, maar als een andere kerk veel beter verkoopbaar is zou je misschien een andere keuze moeten maken. Ook aan de herbestemming verbindt de koper vaak de nodige eisen die je via het kettingbeding regelt. Welk gebouw biedt de meeste mogelijkheden voor een herbestemming? Daar proberen we de kerkelijke gemeenten in te begeleiden."

Zuiderkerk met rechtsvoor de gerestaureerde pastorie.



Kom naar onze Rentmeestersdag

- ✓ Kosteloze deelname
- ✓ Inhoudelijke bijeenkomst over actuele onderwerpen
- ✓ Theoretisch en praktijkgericht
- ✓ Gezellige netwerkborrel

ADVOCATUUR MET EEN
GROEN RANDJE

Meer informatie of aanmelden ?

www.vangoud.nl/rentmeester

Als rentmeester met beide benen op de grond

De rentmeester is dé specialist die ingeschakeld wordt waar vastgoed in het geding is. Maar wat als uw toekomst in het geding komt? Een beroepsfout zoals een vergissing of nalatigheid kan verstrekken gevolgen hebben. Wend u zich dan tot de risicospecialist voor rentmeesters!

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor rentmeesters

Aon is dé risicoadviseur van Nederland en werkt nauw samen met de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). De beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Aon is dan ook de beste in zijn soort.

De voordelen

- Volledige dekking onbekende fouten van vóór ingangsdatum polis.
- Volledig behoud van onbeperkte nadekking bij praktijkbeëindiging.
- Hanteren afwijkende levervoorwaarden standaard meeverzekerd.
- Dekking verweerskosten tuchtprocedure.
- Uit te breiden met dekking voor rechtsbijstand.

Regel het nu

Sluit nu uw beroepsaansprakelijkheid af zodat u uw beroep kunt uitoefenen op verantwoordelijke wijze. Met oog voor kansen en risico's. Kijk, zo staat u met beide benen op de grond!

Neem voor meer informatie of het vragen van een offerte contact op met Sander Klint, 020 430 5772 of via sander.klint@aon.nl

Ontdek op www.aon.nl hoe Aon u kan ondersteunen.

Decentralisatie in de praktijk

Gebiedspartijen zoeken elkaar op nu de rijksoverheid op afstand staat

Provincies zijn tegenwoordig verantwoordelijk voor het natuurbeleid. In sommige provincies is daarmee niet zozeer het beleid op z'n kop gezet, maar wel de manier van werken. Dat blijkt bijvoorbeeld uit Overijssel waar volgens gedeputeerde Hester Maij, partijen voorheen lijnrecht tegenover elkaar stonden, maar nu zelfs elkaars werk doen.

Met het Natuurpact in 2013 is een belangrijke stap gezet in de decentralisatie van het natuurbeleid van Rijk naar provincies. Tientallen jaren stond de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) centraal in het Nederlandse natuurbeleid. Ook het netwerk van betrokken partijen, met centrale rollen voor het Rijk, de provincies en de terreinbeherende organisaties, was relatief stabiel. De afspraken over de decentralisatie van het natuurbeleid, vastgelegd in

Gedeputeerde Hester Maij.



het Bestuursakkoord Natuur en het Natuurpact, markeren echter een keerpunt van dit beleid. Met de decentralisatie zijn de provincies verantwoordelijk geworden voor het natuurbeleid en in het Natuurpact hebben het Rijk en de provincies afspraken gemaakt over de financiering en ambities van het Nederlandse natuurbeleid tot 2027. Maar wat betekent deze verandering precies voor een provincie of voor een natuurbeheerder? En voor de rentmeesters die bij hen in dienst zijn?

Laten we als voorbeeld de provincie Overijssel nemen. Een provincie waar natuur lange tijd een heikel punt was: natuurbeschermers stonden lijnrecht tegenover de landbouw, en die stonden weer haaks op wat de overheden wilden. Kortom een impasse waarbij zowel de landbouw, als de natuur als ook de recreatie geen baat bij hadden. Hester Maij is gedeputeerde met natuur in haar portefeuille. Volgens haar is er de afgelopen paar jaar veel veranderd en dat was zonder de decentralisatie waarschijnlijk niet gebeurd. “Juist vanwege de impasse, waar niemand beter van zou worden, hebben we met alle gebiedspartijen een overeenkomst gesloten onder de noemer ‘Samen werkt beter’. We hebben afgesproken dat we elkaar niet meer verrassen met rechtszaken, aankopen of onverwachte standpunten. We overleggen alles en hebben een gezamenlijke opgave op het gebied van landschap, natuur, landbouw, water, recreatie. We hebben elkaar nodig om die te bereiken.”

Economie en ecologie

De provincie Overijssel heeft zoveel mogelijk het oude rijksbeleid overgenomen, maar schrijft inmiddels wel een eigen natuurvisie die een plek krijgt in de provinciale omgevingsvisie. Maij: “In de visie staat een aantal thema's centraal die we hebben gestedilleerd uit gesprekken met partners en uit enquêtes onder burgers. We gaan ons in Overijssel richten op het thema economie en ecologie, op de vraag hoe mensen zich kunnen verbinden met natuur en op de vraag hoe we ons landschap zo aantrekkelijk mogelijk houden. Bovendien willen we natuur dichtbij de mensen brengen en zorgen dat kinderen in aanraking komen met natuur. Deze ambities zijn boven komen drijven toen we ons als ‘tussenoverheid’ afvroegen hoe wij iets extra's kunnen bieden ten opzichte van een rijksoverheid die letterlijk en figuurlijk op grotere afstand stond. Deze thema's hebben we samen geformuleerd en partners hebben zich uitgesproken om hier samen aan te gaan werken.” De nieuwe manier van werken is volgens Maij veel effectiever omdat alle partijen achter de gemeenschappelijke doelen staan. “We hebben de diverse opgaven voor onze 24 Natura 2000-gebieden verdeeld onder de partijen. De LTO is trekker van een aantal projecten, maar ook de provincie, Staatsbosbeheer, Landschap Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. De gebiedsopgaven hebben we heel duidelijk omschreven en die opgaven gaan we realiseren, hoe dan ook. Daar hebben we veel geld voor gereserveerd. En omdat de partijen achter de opgaven staan, blijkt het ook in de praktijk goed uit te werken. Ondernemers zien de noodzaak, willen meedenken, zien natuur als een kans en helpen mee met realiseren daarvan. En terreinbeheerders zien dat ze hun doelen alleen kunnen bereiken als de landbouw bereid is om mee te werken.”

'O'-woord

De partners werken in Overijssel met de participatieladder. Dat wil zeggen dat er bij een natuuropgave eerst gekeken wordt of de huidige eigenaar de opgave kan realiseren. Zo niet, dan is een volgende optie of iemand anders dat kan doen, of weer een trede hoger, of iemand de grond zou moeten aankopen. Waar mogelijk koopt Overijssel agrarische grond op om in te zetten als ruilgrond voor boeren in Natura 2000-gebieden. De eventuele laatste stap is onteigening. Overijssel is een van de weinige provincies die hardop dit 'O'-woord durft uit te spreken. Maij: “Ik zie het instrument onteigening zeker niet als drukmiddel, maar het vloeit voort uit de wet dat onteigening verplicht is als je de internationale doelstellingen anders niet bereikt. Maar ik heb geen enkele aanwijzing dat we ergens zouden moeten gaan onteigenen. Dat is helemaal niet aan de orde, juist omdat de samenwerking momenteel zo goed gaat en we in alle gebieden met boeren in gesprek zijn en hen maatwerk bieden.”

Bodemgezondheid

Jacob van Olst is directeur bij Landschap Overijssel, een van de ‘Samen werkt beter’-partners. Ook voor zijn organisatie heeft de decentralisatie grote impact. “Simpelweg zou je kunnen zeggen dat wij enkele jaren geleden nog de platte hectare-kopers waren. Maar die focus op aankoop hebben we grotendeels verlaten. Ons doel is nu het realiseren van een gezond en aantrekkelijk landschap. We zoeken nu echt naar mogelijkheden om daar aan te werken. Soms betekent dat hectaren aankopen, maar lang niet altijd. Neem de bodemgezondheid. Je merkt dat we langzaam maar zeker door een kritisch punt zakken en er echt minder bodemleven is, minder mineralen, sporenelementen en dat dit effect heeft op de gehele ecologie. Dus niet alleen in natuurgebieden is dat een probleem, maar ook in de landbouw. Wij voelen ons daar verantwoordelijk voor en dus gaan we met onze boeren, onze pachters in gesprek. Want zij merken net zo goed dat de opbrengsten minder worden door

Directeur van Landschap Overijssel Jacob van Olst.



een afnemende bodemgezondheid.”

Deze nieuwe manier van werken, heeft voor de rentmeesters bij zowel de provincie als voor Landschap Overijssel gevolgen. Kreeg een rentmeester van de provincie vroeger nog een schouderklopje als hij een snelle aankoop deed voordat andere kapers op de kust dat in de gaten hadden, nu is de rentmeester veel meer de persoon die met de andere partijen overlegt. Jacob van Olst: “Voorheen was het gesprek met de provincie er een over geld: waar kunnen we welke grond kopen. Nu is het werk van een rentmeester veel maatschappelijker: hij zal met allerlei partners het gesprek moeten aangaan om zaken geregeld te krijgen. De rentmeester voelt zich verantwoordelijk voor het hele gebied, hij is omgevingsbewust en signaleert ontwikkelingen die goed of juist slecht gaan. Hij zal met de pachters gaan kijken hoe de bodemgezondheid weer op peil kan komen. Maar ook kijken we tegenwoordig anders aan tegen het selecteren van boeren voor onze pachtgrond. We stellen andere eisen aan de pachters en gaan als partners onderzoeken hoe bepaalde terreinen het beste gebruikt kunnen worden door de agrariër.”

Samen werkt beter

Op 29 mei 2013 ondertekenden vijftien Overijsselse organisaties het akkoord ‘Samen werkt beter’. Daarmee zetten zij zich gezamenlijk in om de economie en ecologie de komende periode te versterken en nieuwe kansen te creëren door samenwerking en vernieuwing. Als gelijkwaardige partners dragen zij een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor een juiste balans tussen landbouw, industrie, recreatie en infrastructuur enerzijds en anderzijds natuur, biodiversiteit, water, landschap en cultuurhistorie. Natuur, water en landschap zijn belangrijk voor een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken en recreëren. Een sterke economie is een belangrijke drager van natuur, water en landschap.



profiel Johannes Haarsma

Bij Antea Group doen wij nog steeds het klassieke rentmeesterwerk: het beheren en verwerven van grond. Maar onder invloed van allerlei ontwikkelingen in de markt verschuift het werk van de rentmeester ook heel sterk richting de stad en de stedelijke functies. Klanten willen met een bepaald project de laatste jaren niet slechts een enkel doel realiseren. Het werk is niet alleen meer realisatie van infrastructuur, of natuur dan wel het beheer hiervan. Als opdrachtgevers een weg aanleggen, is er bijna per definitie ook een doelstelling om de leefomgeving verder te verbeteren, of de biodiversiteit te verhogen. Je moet als rentmeester dus goed op de hoogte zijn van wat er allemaal in een gebied gebeurt zodat je als rentmeester kunt inspelen op de actuele ontwikkelingen. Daarnaast merken we dat verduurzaming steeds belangrijker wordt. Voor opstallen in utiliteitsbouw heeft Antea de duurzaamheidsversneller ontwikkeld. Het komt erop neer dat we samen met een klant kijken wat een investering in duurzaamheid oplevert aan bijvoorbeeld energiebesparing of waardevermeerdering. Ook verschuivingen in het landelijk gebied van werkzaamheden bieden mogelijkheden voor een rentmeester.

Risico, rendement maar vooral impact

Hoe kijk je als financier van duurzame ontwikkeling aan tegen de ruimtelijke transities? Kun je bepalen welke kant het op moet met de landbouw of de stedelijke vernieuwing? En hoe bepaal je of een financiële beslissing bijdraagt aan een betere samenleving? Volgens Triodos Bank door niet alleen naar rendement en risico's te kijken, maar ook – en vooral – naar de impact van je investering. Volgens Triodos-directeur Matthijs Bierman ook voor rentmeesters beslist een interessante afweging.

Als er één bank is waar de ruimtelijke transities hoog in het vaandel staan, dan is het wel Triodos Bank. Triodos-directeur Matthijs Bierman: “De oprichters van onze bank hebben ons 37 jaar geleden een opdracht meegegeven: zorg dat er bewust omgegaan wordt met geld. Zij zagen dat mensen over het algemeen maar weinig nadenken over de gevolgen van hun financiële besluiten. Of breder gezegd: we vergeten vaak dat ons economisch handelen altijd gevolgen heeft voor de medemens en de wereld. Hun streven was dat als, om te beginnen, bankiers en hun klanten bewuster zouden omgaan met geld, dit een positieve uitwerking zal hebben op mens en maatschappij. Wij willen met het geld dat wij beheren de transitie-agenda's aanzwengelen. Dat doen we enerzijds samen met de bedrijven die deze verandering willen realiseren en anderzijds met onze spaarders die graag die verandering helpen realiseren.”

Eerste zorgboerderijen

De transities zijn wat Bierman betreft allemaal even belangrijk en Triodos Bank heeft met al die onderwerpen dan ook sterke affiniteit. Maar Bierman vindt het vooral interessant om deze in onderlinge samenhang te zien. ‘Goed rentmeesterschap’ is daarvoor een mooie kapstok. “Dat woord wordt snel in de mond genomen: door politici, theologen. Maar wat houdt de term eigenlijk in? Je zou je kunnen laten verleiden door het eerste deel van de term, de rente. Dus dan is rentmeesterschap zorgen voor voldoende opbrengsten ten behoeve van de eigenaar. Maar één van de ziekten van onze samen-



Matthijs Bierman is naast directeur van Triodos Bank ook bestuurslid van Landgoed De Boom en lid van het college van gedelegeerden van het grootste akkerbouwbedrijf (1.900 hectare) van Nederland: de Wilhelminapolder in Zeeland. Triodos Bank gaat over twee jaar verhuizen naar landgoed De Reehorst in Driebergen, naar het eerste volledig remontabele houten kantoorgebouw van Nederland. Op het landgoed gaat de bank de natuurcompensatieverplichting van ProRail uitvoeren die nodig is vanwege de grootscheepse renovatie van het naastgelegen stationsgebied Driebergen-Zeist. Op het landgoed wil de bank ook een vorm van natuur-inclusieve landbouw gaan bedrijven en een kleinschalige voedselkringloop organiseren.

leving is dat we dat rendement veel te nauw definiëren en voorop stellen. In de politiek, de landbouw, in bedrijven: ontzettend gericht op de korte termijn. Bij bankiers uit zich dat in hun neiging om alleen maar de risico's en de opbrengsten van beslissingen tegen elkaar af te wegen. Wij vinden dat te kort door de bocht, te éénzijdig dimensionaal.”

“Daarom gebruiken wij als afwegingsmodel een driehoek met als derde hoekpunt de impact: risico, rendement en impact zouden samen een investeringsbeslissing moeten bepalen. Het denken in termen van impact, zorgt ervoor dat je altijd oog houdt voor de noodzakelijke transities én voor duurzaamheid – en dus goed rentmeesterschap. Zo zijn wij als bank in de jaren tachtig betrokken geweest bij de oprichting van de eerste zorgboerderijen. Want landbouw speelt niet alleen een cruciale rol in het produceren van gezond voedsel, maar ook van een gezonde bodem. Daar past ook heel goed de zorg van en voor mensen bij. En bij veel boerderijen wordt recreatie daar dan bijna vanzelf bij betrokken. Actueel is nu de discussie over de asbestdaken. Die moeten verdwijnen en wij denken dat je dan als agrariër het beste maar meteen zonnepanelen op het dak kan leggen. Ook dan gaan de verschillende transities hand in hand.”

Samenwerken met natuur

De vraag is wat de rol van de bank is in de transities: gaat Triodos Bank de markt stimuleren om een bepaalde, duurzame kant op te gaan? Of volgt de bank alleen de duurzame bedrijven? Bierman: “Er zijn vier of vijf partijen aan zet. Ten eerste de producenten zelf die een duurzame kant op kunnen gaan. Daarnaast heb je de consument die kan besluiten om bepaalde producten wel of niet te kopen. De overheid kan spelregels maken

die er voor zorgen dat de productie duurzamer wordt. En als vierde heb je de financiers die beslissen wie er wel en wie er geen financiering van ze krijgt. In die zin voelen wij ons verantwoordelijk voor wat er in ons land en daarbuiten gebeurt.”

“Dat betekent echter niet dat wij precies weten hoe de toekomst eruit zou moeten zien. Neem het voedsel-vraagstuk. Triodos Bank heeft zeven mensen in dienst die de hele dag bezig zijn om bedrijven uit de gehele voedselketen, dus landbouw, verwerking, distributie en retail, te financieren. Wij kiezen daarbij in eerste instantie voor de biologische keten. Niet omdat die zaligmakend is en al het andere slecht, maar omdat wij denken dat we met de natuur moeten samenwerken en niet met behulp van allerlei chemische input de productie naar onze hand moeten zetten. Dus je zou kunnen zeggen dat we wel degelijk een stevige eigen opvatting hebben, maar altijd met een open mind. We hebben een veranderingstheorie dat je met biologisch en natuurlijke bemesting en uitfasering van chemische input de wereld moet kunnen voeden. Vooraanstaande wetenschappers ondersteunen dat ook. En toch ga ik ook graag het gesprek aan met agrariërs die niet biologisch werken, maar op een andere manier met duurzaamheid aan de slag gaan.”

Rentmeesters

En last but not least: de vijfde partij die besluiten kan nemen over welke kant het op gaat met de ruimte in Nederland, zijn de grondeigenaren – en daarmee de rentmeesters, stelt Bierman. “Het zou heel mooi zijn als ook de rentmeesters van Nederland de impact van elke financiële beslissing meenemen in hun zakelijke afwegingen. Daarmee geef je denk ik het rentmeesterschap echt inhoud.”

Transitie waar naar toe?



foto Dennis van Loenhout/Halsterse Krant

Mijn opa was fanatiek natuurbeschermers en jager. Hij was op een gegeven moment de enige in Nederland die ooievaarsnesten kon bouwen én hij bemachtigde wild met grote passie. "Oogsten" noemde hij dat laatste. Stevig gereformeerd als hij was, hield hij er een 19^e eeuwse anti-revolutionaire wereldbeeld op na, dat ervan uitging dat Gods hand onzichtbaar de werkelijkheid stuurde en bepaalde. En de mens was de kroon op de schepping. Hij is 'bijna God' en alles wat God gemaakt heeft, is aan hem toevertrouwd. Kortom: de mens is rentmeester. Daarover was geen twijfel en geen discussie. Zorgen voor de natuur en beesten doodschieten: het hoorde allemaal in dat ene allesomvattende wereldbeeld.

Maakbare wereld

Dat was en is overigens kenmerkend voor heel veel concepten van "wereld" die ontstaan zijn in de 19^e eeuw. Of het nu om een socialistisch, liberaal of christelijk wereldbeeld ging. Altijd werd er uitgegaan van grote allesomvattende visies. De werkelijkheid leek maakbaar en vervolmaking was een kwestie van tijd. Daarom is ook te begrijpen dat juist in die periode natuur- en landschapsorganisaties ontstaan zijn. De inhoudelijke en sociale basis voor de natuurbescherming werd gelegd door een lekenbeweging bestaande uit adel, zakenlieden en onderwijzers. Zij hadden oog voor de betekenis van natuur en landschappen, zij wisten ook waar het naar toe moest. Zij waren de grondleggers van de verschillende natuurontwikkelingsconcepten.

Transities

Ook ik ben fanatiek natuurbeschermers en jager. Net als mijn opa. Maar de wereld waarin ik leef is veranderd en

juist over de rol van de mens in de natuur is veel discussie. We leven in een postmoderne tijd. Als burgemeester ervaar ik dagelijks de gevolgen van de transitie op verschillende maatschappelijke gebieden, ook als het gaat om de fysieke leefomgeving. De rol van de burger verandert. Als je spreekt over natuur, is er meteen veel discussie. Over wat natuur is, welke gebieden beschermd moeten worden, hoe en door wie. Wat is de rol van de mens? Wat is de verhouding tussen stad en platteland? In Brabant is een heftig debat gaande over intensieve veehouderij. Het milieu begint zich als thema sowieso steeds meer op te dringen. Wij hebben de wereld van onze kinderen te leen, maar welke wereld laten wij voor hen na?

Rol van de rentmeester

Juist deze laatste (retorische) vraag brengt ons bij de rol van de rentmeester in een tijd van transitie. Juist de rentmeester is zich bewust van het feit dat de aarde niet zijn eigendom is. Hij beheert en exploiteert vanuit het besef dat het beheerde goed door een ander aan hem is toevertrouwd. En ook in de Bijbel is de mens als rentmeester niet alleen "heerser", maar ook verantwoordelijk en verantwoording schuldig. Juist als het gaat om thema's als circulaire economie of verduurzaming van het platteland is dat besef broodnodig. Niet alleen met het oog op eventuele opdrachtgevers, maar ook met het oog op komende generaties.

Dr. Frank Petter is burgemeester van Bergen op Zoom, secretaris van het Brabants Landschap, lid van de Maatschappij van Welstand en voorzitter van de Stichting Jachtexamens. Van oorsprong is hij theoloog.

OVERWATER
sinds 1804



Grondbeleid Adviesbureau
Rentmeesterskantoor



Kennis, advies en uitvoering

Overwater is een organisatie met een rijke historie, kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel!

Grondbeleid Adviesbureau

De grondzakendeskundigen en juristen passen grondbeleidsinstrumenten toe bij stedelijke en landelijke gebiedsontwikkelingen.

Rentmeesterskantoor

De rentmeesters beheren en bemiddelen in agrarisch vastgoed in heel Nederland.

Onze experts staan voor u klaar!

KERKSTRAAT 54
3291 AM STRIJEN
078 674 94 94
WWW.OVERWATER.NL

Meer informatie
info@overwater.nl,
www.overwater.nl

Rentmeester  NVR



JAARVERSLAG 2016

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

2016 WAS EEN GOED JAAR VOOR DE NVR. De toekomstbestendigheid van de vereniging is onder de loep genomen. Voor de korte termijn ziet alles er prima uit. Financieel gezond, levendige kringen, actieve leden, enthousiast bestuur en een goed Bureau. Rentmeesters NVR denken verder dan de korte termijn, daarom ook kijkt de vereniging naar haar toekomstbestendigheid op langere termijn. Wat is er duurzaam aan een rentmeester? Als nieuwe voorzitter mag ik hier invulling aan geven, bouwend op een rijk verleden en vertrouwend op de toekomst van de Rentmeester NVR.

In juni was er, aansluitend op de ALV, het minisymposium over transformatie. Vanuit verschillende invalshoeken werd in het Nationaal Militair Museum te Soest de verandering van een no-go-area tot multifunctioneel toegankelijk gebied geschetst: bestuurlijk, monumentaal, ecologisch, financieel en de mens erachter. Allemaal verschillende aspecten van het werkterrein van de Rentmeester NVR. Stevig geworteld in goede grond.

De opleidingseisen van de NVR staan aan de basis van de kwaliteit van de Rentmeester NVR. Na een ledenraadpleging werd een ingroeimodel ontwikkeld. Om toegelaten te worden als gewoon beëdigd lid, gelden de eisen absoluut. Nieuwe leden, de aspiranten, wordt straks maximaal drie jaar gegund dit niveau te realiseren. Breed inzetbare Rentmeesters NVR worden in de markt goed gewaardeerd.

Doet de NVR de juiste dingen en doet ze die goed? Past dat bij een vereniging met toekomst? Deze vragen zijn aanleiding geweest voor een heroriëntatie op de beleidskoers. In 2017 wordt dit uitgewerkt in aanpassing van reglementen en de toepassing ervan. Transparantie en vertrouwen van de Rentmeester NVR vormen daarbij het vertrekpunt. Zeg wat je doet en doe wat je zegt.

Graag spreek in mijn waardering uit voor ieders inzet voor de NVR. Dank aan de leden, de vrijwilligers in besturen en commissies en werkgroepen en de medewerkers. Met hun inzet is de NVR een gedegen partner.

Hendrik Erinkveld
Voorzitter NVR

Hoofdbestuur

In juni 2016 is de heer mr. ing. A.C.M.M. (Ad) van Heesbeen na zes jaar afgetreden. De heer ing. H.A.M. (Hendrik) Erinkveld RT heeft de functie van voorzitter overgenomen. Tevens in juni 2016 is na zes jaar afgetreden de heer ing. A.S. (Age) Yska. In juni 2016 is benoemd tot lid van het hoofdbestuur de heer ir. H.W. (Hugo) Wijnands RT. In juni 2016 is mevrouw drs. F.M. (Frederike) Meerstadt herbenoemd als lid van het hoofdbestuur.

Het hoofdbestuur was eind 2016 als volgt samengesteld:

		Jaar van aftreden	Herbe- noem- baar
Voorzitter:	ing. H.A.M. (Hendrik) Erinkveld RT	2018	ja
Secretaris-penningmeester:	mevr. drs. P.H.C. (Helma) Koppenol-Boon	2018	nee
Leden:	mevr. drs. F.M. (Frederike) Meerstadt	2019	nee
	ing. A.A.J. (Arnold) Nijland RM RT	2018	ja
	ir. H.W. (Hugo) Wijnands RT	2019	ja

Raad van Advies

De Raad van Advies was eind 2016 als volgt samengesteld:

- de heer drs. J.P.J. (Jan Pieter) Lokker (voorzitter)
o.a. voorzitter FBE Noord-Holland
- de heer ir. F.A. (Frans) Holleman
o.a. directeur Regio Noord-Oost BPD
- de heer mr. W. (Walter) Kooy
o.a. voorzitter van BRANA (branchevereniging van de natuurbegraafplaatsen in Nederland)
- de heer prof.dr. W.K. (Willem) Korthals Altes
o.a. directeur Geo-informatie en Grondbeleid TU Delft

De Raad van Advies kwam in 2016 twee maal met het hoofdbestuur bijeen. Er werden strategische en beleidsaangelegenheden besproken. In oktober 2016 zijn de heren drs. J.P.J. (Jan Pieter) Lokker en ir. F.A. (Frans) Holleman herbenoemd.

Kringen

De NVR kent vijf regionaal georganiseerde kringen. Elke kring organiseert drie tot vijf maal per jaar bijeenkomsten en excursies voor de leden. Deze kringen vormen een platform voor de uitwisseling van kennis en ervaring, maar ook het vergroten van de onderlinge betrokkenheid is een belangrijke doelstelling van de kringvergaderingen. Daarnaast verwoordt het hoofdbestuur beleidsaangelegenheden en verneemt het hoofdbestuur wat er leeft in de kringen.

Op kringvergaderingen worden regelmatig voordrachten door leden en externe deskundigen gehouden over actuele en inhoudelijke onderwerpen.

De kringbesturen waren eind 2016 als volgt samengesteld:

Kring Noord

Voorzitter: de heer ing. A.J. (Sander) Simonse
Secretaris: de heer ing. W. (Wouter) Haaksema
Lid: mevrouw ing. D. (Ditta) Buitenhuis

Kring West

Voorzitter: de heer ing. J.G.J. (Jaap) Rottink
Secretaris: de heer ing. H.H.H. (Hans) Hendriks
Lid: de heer ir. F.A.M. (Ferry) Pikavet

Kring Midden

Voorzitter: de heer ing. J.L. (Handert) Scheffer
Secretaris: de heer ing. J.A. (Jurre) Jansens van Gellicum
Lid: de heer ing. W.M. (Maarten) Nijeboer

Kring Oost

Voorzitter: de heer ing. J.C. (Hans) Eertink
Secretaris: de heer ing. M.A.T. (Marcel) Eektimmerman
Lid: mevrouw ing. J.W. (Hanneke) Schroten RT

Kring Zuid

Voorzitter: de heer ing. F. (Frank) Klement
Secretaris: de heer ing. T.F.M.M. (Ted) Bressers
Secretaris: de heer H.J.H.H. (Harald) Verwijlen MSc

Bureau NVR

De personele bezetting van het Bureau NVR was in 2016 als volgt:

- Directeur externe vertegenwoordiging:* de heer mr. A.G. (Andreas) Dijkhuis
 - Bureau manager:* mevrouw M.M. (Monique) Beukeboom
 - Commissiecoördinatoren:* mevrouw ir. J.E.M. (Anita) de Moed-van Mierlo en mevrouw ir. M.G.H. (Marjon) Oostrom
 - Bureau medewerker financiële administratie:* mevrouw I. (Ingeborg) van den Berg
 - Bureau medewerker projecten:* mevrouw K. (Karin) de Groot
- Alle werknemers werken parttime. In totaal vormde de arbeid onder dienstverband in 2016 2,6 fte.

Ledenbestand

In 2016 is het aantal leden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters gelijk gebleven: zowel per ultimo 2015 als per ultimo 2016 telde de vereniging 506 leden.

Er zijn 16 nieuwe aspirant leden verwelkomd, 11 aspirant leden werden gewoon lid, 4 gewone leden werden belangstellend lid. 15 leden zegden hun lidmaatschap op: 13 gewone leden en 2 belangstellende leden. De heer ir. A.W. van Weperen is de vereniging in 2016 ontvallen.

	31 december 2016	31 december 2015
Gewone leden	451	468
Aspirant leden	38	33
Belangstellende leden	17	15
Totaal	506	506

Sectoren waarin de leden werkzaam zijn:

Rentmeesterskantoor	34 %
Zelfstandig adviseur	28 %
Overheid	12 %
Natuurbeschermingsorganisaties en Landschappen	9 %
Waterschappen	5 %
Overig	12 %

Commissie Toetsing

De Commissie Toetsing houdt zich voornamelijk bezig met de beoordeling van lidmaatschapsaanvragen. Alvorens de aanvraag van het aspirant lidmaatschap in behandeling te nemen, wordt gecontroleerd of de kandidaat voldoet aan de Opleidingseisen NVR. Alle lidmaatschapsaanvragen worden getoetst aan de toelatingscriteria zoals genoemd in het Reglement NVR. Vervolgens brengt de commissie advies uit aan het hoofdbestuur over het al dan niet toelaten van de kandidaten als aspirant lid, gewoon lid of belangstellend lid. Op advies van de Commissie Toetsing zijn in 2016 16 kandidaten toegelaten als aspirant lid, 11 als gewoon lid en 4 als belangstellend lid. Daarnaast is de Commissie Toetsing belast met de controle op de naleving van het systeem van Permanente Educatie en adviseert zij het hoofdbestuur over het toepassen van het Sanctiereglement Permanente Educatie. De commissie bracht in 2016 hierover 13 adviezen uit.

De Commissie Toetsing was eind 2016 als volgt samengesteld: mevrouw ing. P.A. (Pietie) Bakker (voorzitter), de heer ing. R.A. (Robert) van Driesten, de heer ing. M. (Martin) Pijlman, de heer ing. J.J.H. (Jorden) Oostdam, de heer ing. G.J. (Gert Jan) Versteeg en namens het hoofdbestuur de heer ing. A.A.J. (Arnold) Nijland RM RT.

Commissie Opleiding

De Commissie Opleiding organiseert jaarlijks een aantal cursussen voor NVR-leden over actuele rentmeesteronderwerpen. In 2016 heeft de Commissie Opleiding voor de vijfde keer de NVR-cursustweedaagse georganiseerd. Gedurende twee dagen konden de deelnemers vier verschillende cursussen bijwonen. De deelnemers konden kiezen uit elf verschillende onderwerpen: Basiscursus Pacht, Actualiteiten Onteigening, Actualiteiten Planschade, Taxeren marktwaarde bij transformatie, Vastgoed rekenen, Natuur Netwerk Nederland, Gedoogplicht in de Waterwet, Landbouwbeleid, Jachtwetgeving, Bosbeheer en –exploitatie, Time management en Succesvol acquireren.

Ruim 150 NVR-leden hebben deelgenomen aan deze cursustweedaagse, waarbij naast de kennisoverdracht tijdens de cursussen veel gelegenheid was om te netwerken met collega-Rentmeesters NVR. De deelnemers hebben de cursussen beoordeeld met gemiddeld een 7.8.

De Commissie Opleiding was eind 2016 als volgt samengesteld: de heer ing. A.S. (Arend) Dijkstra (voorzitter), de heer ing. P.E. (Paul) Bakker, de heer ing. M.H. (Manno) Bannink, mevrouw J.C. (Johannetta) van den Berg RMT, de heer Th.J. (Theunis) Jensma, de heer ing. R.J.J. (Roel) Pennings en namens het hoofdbestuur mevrouw drs. F.M. (Frederike) Meerstadt.

Commissie Certificering

De Commissie Certificering bevordert de deskundigheid van de Rentmeester NVR door de toelatingscriteria en de eisen van het systeem van Permanente Educatie te bewaken. Ook verzorgt de Commissie Certificering de externe contacten met certificeringsinstellingen en registers als VastgoedCert, NRV en Register DOBS.

De Commissie Certificering was eind 2016 als volgt samengesteld: de heer ing. J. (Jeroen) van Lenthe (voorzitter), de heer C. (Cor) Habben Jansen, de heer drs.ing. R. (Reinoud) Haaijer, de heer ing. R. (Riko) Vos en namens het hoofdbestuur de heer ir. W.H. (Hugo) Wijnands RT.

NRVT en VastgoedCert en Register DOBS

In 2016 hadden de volgende NVR-leden op persoonlijke titel zitting in diverse gremia van het **Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, NRV**. Centrale Raad: de heer ing. H.W. (Harmen) Bijsterbosch; Expertcommissie Landelijk en Agrarisch Vastgoed: de heer ing. A. (Albert) van Gellicum, voorzitter; Expertcommissie Wonen: de heer ir. ing. T.A. (Bertold) te Winkel; Expertcommissie Bedrijfsmatig Vastgoed: de heer ir. C.W.J.M. (Cor) van der Vleuten; Expertcommissie WOZ: de heer mr. ing. J.F. M. (Johan) van den Tweel, voorzitter.

Per eind 2016 werden bij de **Stichting VastgoedCert** de volgende functies namens de NVR vervuld: de heer mr. A.G. (Andreas) Dijkhuis (Algemeen Bestuur), de heer ing. J. (Jeroen) van Lenthe (Centraal College van Deskundigen); de heer ir. ing. M.F.A. (Marcel) Joosten (voorzitter van de Werkkamer Landelijk Vastgoed) en de heer ing. L.R. (Rolf) de Groot (College van Deskundigen van de Werkkamer Marktanalyse en Modelmatige waardebeoordeling).

Namens de NVR is de heer mr. H.J.A. (René) van Hoogmoed voorzitter van het bestuur van de **Stichting Register DOBS**.

Themadag Landelijk Vastgoed

Op 20 april 2016 vond te Voorthuizen de Themadag Landelijk Vastgoed plaats, georganiseerd door de NVR in samenwerking met VastgoedPRO, de Nederlandse Vereniging van Makelaars en opleidingsinstituut KPE. Onder dagvoorzitterschap van de heer Ron Koenen werd een programma aangeboden onder de titel "Hoe courant is agrarisch vastgoed?". Jaap-Jan van der Gouw sprak over herbestemming van landbouwgrond naar natuur, waarna Albert van Gellicum inging op het onderwerp waardedaling door functieverandering. Friso de Zeeuw besprak de wisselwerking tussen verstedelijking en het landelijk gebied, waarna Jan Huitema zijn visie presenteerde op Europese regelgeving en de gevolgen voor de Nederlandse landbouw. Tijdens de lunch en de borrel na afloop was er volop gelegenheid om te netwerken. Er waren 392 deelnemers, waarvan ruim de helft NVR-leden. In 2016 telde de Themadag Landelijk Vastgoed mee voor de hercertificering van de Kamer Landelijk Vastgoed van VastgoedCert en voor de Permanente Educatie van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het NRV.

Stichting Rentmeesterskamer

Rentmeesters NVR leggen na de toelating als gewoon lid een eed of belofte af ten overstaan van de Rentmeesterskamer. Op deze wijze binden zij zich aan de Gedragscode NVR. De Rentmeesterskamer is ook het tuchtrechtelijk college van de NVR en oordeelt over klachten. Voor verdere informatie en geanonimiseerde uitspraken, zie www.rentmeesterskamer.nl.

DOWN TO EARTH

Volgens **Gloudemans**

Gloudemans is breed georiënteerd en deskundig op het gebied van taxaties, beheer- en grondzaken. Ons werkterrein ligt zowel op het landelijk gebied, het stedelijk gebied, als in het realiseren van water.



Taxaties

Om vastgoed op waarde te schatten kies je een taxateur die alles overziet. Wat is de marktwaarde? Is het een goede belegging? Zal het gaan renderen? Wat wordt de huur- of verkoopprijs? Ons multidisciplinaire team komt met een gegronde taxatie.



Rentmeesterschap

Goed rentmeesterschap geeft je de lusten, niet de lasten van grondbezit en vastgoed. Natuur. Grond. Vastgoed. Zaken die het waard zijn om voor toekomstige generaties te behouden. Dat vraagt om verantwoord beheer. En dus om rentmeesters die oog hebben voor je belangen en je ontzorgen.



Grondzaken & advies

Onze gespecialiseerde adviseurs zoeken binnen het wettelijk kader naar de meest praktische oplossing voor alle vraagstukken rond grondzaken en gebiedsontwikkeling. Van landbouwgrond tot stedelijke ontwikkelingen. Het resultaat is een goed onderbouwd advies!

Complex werk? Jazeker! Maar we doen er niet moeilijk over. Meer weten?

073 641 33 12 | www.gloudemans.nl



RICS® Rentmeester **R**^{NVR}

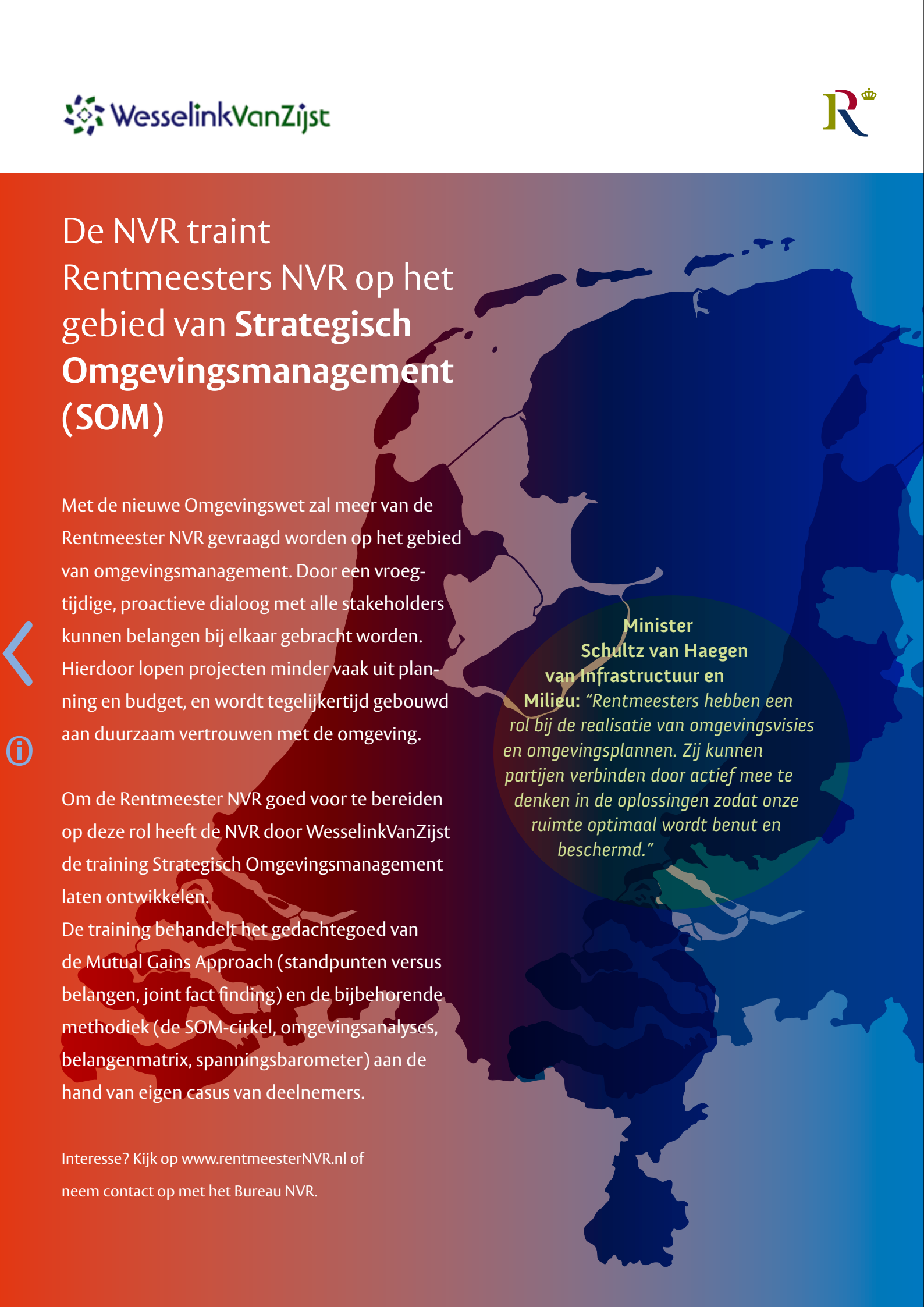
De NVR traint Rentmeesters NVR op het gebied van **Strategisch Omgevingsmanagement (SOM)**

Met de nieuwe Omgevingswet zal meer van de Rentmeester NVR gevraagd worden op het gebied van omgevingsmanagement. Door een vroegtijdige, proactieve dialoog met alle stakeholders kunnen belangen bij elkaar gebracht worden. Hierdoor lopen projecten minder vaak uit planning en budget, en wordt tegelijkertijd gebouwd aan duurzaam vertrouwen met de omgeving.

Om de Rentmeester NVR goed voor te bereiden op deze rol heeft de NVR door WesselinkVanZijst de training Strategisch Omgevingsmanagement laten ontwikkelen.

De training behandelt het gedachtegoed van de Mutual Gains Approach (standpunten versus belangen, joint fact finding) en de bijbehorende methodiek (de SOM-cirkel, omgevingsanalyses, belangenmatrix, spanningsbarometer) aan de hand van eigen casus van deelnemers.

Interesse? Kijk op www.rentmeesterNVR.nl of neem contact op met het Bureau NVR.



**Minister
Schultz van Haegen
van Infrastructuur en
Milieu:** *"Rentmeesters hebben een rol bij de realisatie van omgevingsvisies en omgevingsplannen. Zij kunnen partijen verbinden door actief mee te denken in de oplossingen zodat onze ruimte optimaal wordt benut en beschermd."*