

THEMA

PERSPECTIEF OP DE LEEFOMGEVING

MAGAZINE 2019

- ▶ LTO over grond-
gebondenheid
- ▶ Rentmeester is een
ervaringsberoep

**“Doelgerichter omspringen
met grond van het Rijk”**

Raymond Knops / STAATSSECRETARIS
‘rentmeester van het Rijk’

**“Waterschap gaat
niet alleen meer
over water”**

Tanja Klip / DIJKGRAAF
Waterschap Vallei en Veluwe

VAN GOUD

advocaten voor vastgoed & overheid

De **juridische partner**
voor het landelijk
vastgoed

- Pacht
- Erfpacht
- Onteigening en gedoogplichten
- Planschade en nadeelcompensatie
- Koop en verkoop
- Jachtrecht

www.vangoud.nl

 **026 443 50 20**



Midden Nederland
MAKELAARS



Professionals in
Agrarisch- en Landelijk Vastgoed



Werk voor specialisten!

Midden Nederland Makelaars is een professionele makelaardij die thuis is op alle terreinen van onroerend goed. De discipline agrarisch- en landelijk vastgoed is gespecialiseerd in alle soorten van onroerend goed die men maar in het buitengebied kan vinden.

Bij Midden Nederland Makelaars vindt u mensen die uw taal spreken en zich volledig inleven in uw specifieke situatie. Medewerkers die praktisch en theoretisch beschikken over een grondige kennis van agrarisch vastgoed en alles wat daarmee samenhangt. Eén van onze hoofdactiviteiten is het bemiddelen in de aan- en verkoop van onroerende zaken in het buitengebied. Daarnaast is Midden Nederland Makelaars ook specialist op het gebied van:

- Bestemmingsplanwijzigingen
- Omgevingsvergunningen (bouw- en milieuvergunningen)
- Natuurbeschermingsvergunningen
- Productierechten (pluimvee- en varkensrechten)
- Rood voor rood regeling
- Onteigeningen

Kampstraat 32, Barneveld
Telefoon (0342) 420 966
E-mail aog@mn.nl



MNM.nl

VOORWOORD

PERSPECTIEF, HETZELFDE ZIEN EN ANDERS KIJKEN

Elke professional zal van zichzelf zeggen dat hij of zij deskundig, integer en leergierig is. Maar als Rentmeester NVR ga je een stap verder. Je bekijkt de zaken vanuit verschillende perspectieven. Vanuit de basis (de grond of het gebouw) en vanuit je kennis en ervaring (op het gebied van economie en emotie, de menselijke interacties) zoek je naar oplossingen die gedragen worden door iedereen rond de tafel. Vindingrijke, inventieve oplossingen, geplaatst in een gekanteld perspectief. Liggend in plaats van staand, landscape versus portrait.

Neem nou de boer bij Leiden over wiens grond - al zes generaties in de familie - de verbrede snelweg Amsterdam-Rotterdam moest gaan lopen. Wie er ook bij hem aanklopte, het antwoord was: nee, ik wil niet verkopen, in het belang van mijn kinderen. Tot er een Rentmeester NVR langsging die vroeg hoe het met hem ging, met zijn vrouw en met zijn vier kinderen. Die werkten allemaal elders, in de bouw, de zorg en het ontwikkelingswerk. Het keukentafelgesprek dat de Rentmeester NVR organiseerde met het hele gezin werd behoorlijk emotioneel. Het bleek dat die kinderen geen van allen de boerderij over wilden nemen. Pa, je hebt ons nooit gevraagd of wij wilden dat je de boerderij voor ons zou behouden!, zeiden ze. Uiteindelijk besloten pa en ma dat ze wilden verkopen, maar dan wel voor de beste prijs. In het belang van hun kinderen. Hetzelfde belang dus, maar dan vanuit een ander perspectief. Dát is de toegevoegde waarde en de vindingrijkheid van de Rentmeester NVR.

Inmiddels ben ik zeven jaar directeur van de NVR. Nog elke dag hoor ik weer nieuwe dingen over wat een rentmeester allemaal doet en kan. Dit magazine laat dat prachtig zien. Zo vertelt staatssecretaris Raymond Knops, 'rentmeester van het Rijk' aldus het Financieel Dagblad, in een interview hoe hij het rentmeesterschap ook aan de kabinetstafel brengt. In een ander artikel legt Rentmeester NVR Jaap Rottink van Natuurmonumenten uit hoe hij evenwicht zoekt in economie, ecologie en emotie. En lees vooral ook de twaalf profielen van NVR-leden. Die illustreren toch wel het mooist de volle breedte van het werkveld.

Dus ik zou zeggen: lees dit blad! Geniet van de veelzijdigheid van ons beroep en de vindingrijkheid van de Rentmeesters NVR.

Andreas Dijkhuis
Directeur NVR



COLOFON

Dit magazine 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

0317 415 030
info@rentmeesternvr.nl
www.rentmeesternvr.nl

Redactie

Andreas Dijkhuis, Geert van Duinhoven,
Lotty Nijhuis, Eva Oosterwegel, Sofia Opfer

Productie en vormgeving

Communicatiebureau de Lynx, Wageningen

Fotografie

Guy Ackermans, Wageningen

Druk

GVO drukkers & vormgevers B.V., Ede

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 deze informatie.

INHOUD

8

'Rentmeester van het Rijk'

Staatssecretaris Raymond Knops over
duurzaam grondgebruik



11

Rentmeesters in de stad

dynamiek in politiek speelveld



16

DIJKGRAAF Tanja Klip

Meer dan alleen water



34

Rentmeester bij Natuurmonumenten



22

Wil Meulenbroeks (LTO):
Sector wil grondgebonden melkveehouderij



38

COLUMN
JORRIT KIEWIK



18

**DE ENERGIETRANSITIE
IS IN VOLLE GANG**

25

Vijf studenten en een docent
Over de studie rentmeesterij

30

Nieuwe natuur
Wat is het waard?

32

De Rentmeesterskamer
Hoe ziet de Rentmeesterskamer toe op de integriteit van de rentmeesters?



PROFIELEN



14



20



37

38



JAARVERSLAG 2018

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



Vereniging voor
agrarisch specialisten
in het notariaat



De notaris met kennis van en gevoel voor agrarische zaken

- Specifieke agrarische kennis
- Gesprekspartner voor overkoepelende organisaties
- Zakenpartner voor dienstverlenende partijen



Uw agri-notaris
Secretariaat VASN

Stephensonweg 14
4207 HB Gorinchem

T: 0183 - 822 937
F: 0183 - 621 161

E: info@vasn.nl
I: www.vasn.nl

- Makelaardij buitengebied
- Advies omgevingsrecht
- Taxaties
- Beheer onroerende zaken
- Landschapsarchitectuur
- Internationaal vastgoed

**Deskundig op uw erf,
thuis in de regio**

Rentmeester  NVR

Vestiging Heteren
Poort van Midden
Gelderland Groen 12
6666 LP Heteren

Vestiging Barneveld
Stationsweg 60
3771 VH Barneveld

Nevenvestiging Groenekan
Boerderij "Fortzicht"
Voordorpsedijk 35
3737 BL Groenekan

Telefoonnummer: **085-485 2600**
www.noordanuspartners.nl | info@noordanuspartners.nl

Interesse om ons veelzijdige
team te versterken?
We zoeken een
rentmeester/taxateur



Wij kijken verder dan de opdracht!

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?**

'Rentmeester van het Rijk'

Staatssecretaris Raymond Knops:

Meer ruimte voor experimenten om grondgebruik duurzaam te maken

"Ik ben van het CDA, dus dan praat ik over rentmeesterschap. Niet je talenten in de grond stoppen, maar er iets mee doen." Dit zei staatssecretaris Raymond Knops in een interview met het Financieel Dagblad, vlak nadat hij was geïnstalleerd als staatssecretaris van Binnenlandse Zaken met het Rijksvastgoedbedrijf onder zijn hoede. Als 'rentmeester van het Rijk' beheert hij 43.500 hectare agrarische grond. Hij wil er doelgerichter en zuiniger mee omspringen dan in de vorige kabinetsperiode gebeurde, zegt hij.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft tijdens de crisisjaren veel grond en gebouwen verkocht, maar de crisis is voorbij en daarmee ook de tijd van verkoop, omdat verkoop niet meer zo nodig is. U moet dus nu afwegingen maken tussen behouden, beheren, afstoten. Hoe maakt u die afweging en welk effect heeft dat tot nu toe gehad?

"Ik wil dat onze grond en gebouwen financieel én maatschappelijk iets opbrengen. Daar begint het mee. Ons vastgoed kan helpen om plannen uit het regeerakkoord uit te voeren. Als die combinatie van financieel én maatschappelijk rendement je uitgangspunt is, dan kom je uit bij de volgende stap: de samenwerking met de omgeving, met medeoverheden, maatschappelijke organisaties en bedrijven. Dat is de enige manier om de meeste meerwaarde uit je bezit te halen. Voor overtollig vastgoed wordt daarom samen met de omgeving afgewogen of het een maatschappelijke functie kan krijgen. We zoeken naar kansen voor

ons vastgoed, afgestemd op de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebouw staat of waar de grond ligt. Bijvoorbeeld de twee gebouwen die het Rijksvastgoedbedrijf nu beschikbaar stelt aan Skills in the City in Leeuwarden en Maastricht. Zo kunnen we jongeren helpen die nu door allerlei oorzaken niet de vaardigheden hebben om een baan vast te houden. Enkele jaren geleden zouden de gebouwen verkocht zijn, nu krijgen jongeren er een mix van werk, leren, wonen en steun, allemaal onder één dak."

Is er wat u betreft nog een verschil tussen het bebouwde vastgoed en het onbebouwde vastgoed? Gebouwen zijn nogal conjunctuurgevoelig, grond is dat veel minder. Dat zou voor het Rijk kunnen pleiten voor een strategie die meer is gericht op het hebben van grond in plaats van gebouwen.

"De grond van het Rijk ligt vooral in het landelijke gebied. Een grondpositie is belangrijk en is van financiële waarde voor het Rijk. Tot het jaar 2000 werden de gronden verkocht. Vanaf eind jaren tachtig is het bezit teruggelopen van ongeveer 180.000 hectare naar de huidige 43.500 hectare agrarische grond. Vanaf het jaar 2000 is het kabinetsbeleid dat de gronden niet zomaar verkocht worden, aangezien die bij verkoop in verpachte staat te weinig opbrengen. En vanwege de mogelijkheid dat de agrarische gronden kunnen helpen publieke doelen te behalen zoals natuurontwikkeling, infrastructuur of woningbouw. Deze gronden worden beschouwd als strategisch en daarom niet verkocht. Ook kunnen agrarische gronden die vrij van pacht zijn worden gebruikt als compensatie voor boeren die ergens anders in het land hun bedrijf moeten verlaten vanwege publieke doelen. Monumentale gebouwen zijn deel van de vastgoedportefeuille. Bij de eerdergenoemde afweging wordt besloten of een monu-



“Ons vastgoed kan helpen om plannen uit het regeerakkoord uit te voeren”

mentaal gebouw in gebruik blijft voor ministeries of overheidsorganisaties. Soms heeft de overheid een gebouw niet meer nodig. Als dat het geval is bij monumenten, gaat het Rijksvastgoedbedrijf met provincie en gemeente in gesprek en worden specifieke eisen gerelateerd aan de monumentale waarde meegenomen bij de verkoop.”

Het College van Rijksadviseurs pleitte voor een verkoopstrategie die beoogt maatschappelijke toegevoegde waarde te creëren en beleidsdoelen van het Rijk te realiseren. Deze ‘Beste Bod-benadering’ zou verder operationeel moeten worden gemaakt, vindt het College. Is dit een reëel pleidooi van het College?

“Jazeker, hier zijn we druk mee bezig. Het Rijksvastgoedbedrijf beschikt namelijk over een grote vastgoedportefeuille waarmee je een verschil kan maken. Door veranderingen in de behoefte van het Rijk worden er continu panden gekocht of gehuurd of zijn er panden overbodig zoals gevangenissen of douanegebouwen. Deze gebouwen komen, nadat aan andere overheden is gevraagd of zij die willen kopen, in aanmerking om openbaar te worden verkocht. Door bij de verkoop de betrokken gemeente en omgeving te betrekken wordt altijd gekeken of er maatschappelijke toegevoegde waarde mogelijk is. We vragen ons dan af: hoe kan dit gebouw bijdragen aan een positieve ontwikkeling van de omgeving?”

U heeft een Regionaal Ontwikkelprogramma waarmee u streeft ‘naar het vormen van coalities van rijkspartijen, lokale/regionale overheden, marktpartijen en andere organisaties rond concrete programma’s en projecten in de regio, waarbij partijen gezamenlijk investeren’. Welke resultaten heeft u met dit ontwikkelprogramma tot nu toe bereikt?

“Ik ben zeer tevreden, het programma loopt goed. Dat heeft te maken met het uitgangspunt van ons vastgoed. We letten goed op de euro’s maar ik wil ook maatschappelijk rendement behalen met onze grond en gebouwen. Denk aan woningbouw, werkgelegenheid en duurzaamheid. Thema’s die ook in het regeerakkoord zitten. En dat begint nu vruchten af te werpen. Kijk maar naar afgelopen jaar, toen is de bouw van 5361 woningen begonnen. En er is op rijksgronden zoveel groene stroom opgewekt dat je daarmee alle woningen in Amsterdam en Rotterdam een jaar elektriciteit zou kunnen geven. De resultaten behalen we in samenwerking met bedrijven en andere overheden. Het is belangrijk voor het Rijksvastgoedbedrijf om samen te werken met onze omgeving.”

In het regeerakkoord en het klimaatakkoord staat dat de complete rijksvastgoedportefeuille verduurzaamd moet worden. Dat zou moeten betekenen dat ‘de huidige en toekomstige gebruikers in de formulering van gebruikerswensen ook verduurzaming een plek moeten geven’. Wat betekent dat in uw ogen en hoe geeft u daar vorm aan?

“Het Rijksvastgoedbedrijf is de grootste vastgoedeigenaar in Nederland. Dus we kunnen een enorme motor zijn voor het halen van de doelstellingen van het Klimaatverdrag van Parijs. Maar die verduurzaming pakken we slim aan, waarbij we goed de kosten in de gaten houden. Daarbij is het een investering die zich op termijn weer terugverdient. Als het even kan, dan beginnen we met vergroenen als het toch tijd is voor renovatie of groot onderhoud. Als je toch al een dak gaat vervangen, doe dat dan meteen duurzaam: goed geïsoleerd en met zonnepanelen. Dat is goed voor de kosten en tegelijk kunnen aannemers dan beter hun werk

doen en kun je oud materiaal misschien opnieuw gebruiken. En nieuwe panden worden momenteel al bijna energieneutraal gebouwd. Daarnaast kijken we naar de omgeving, een gebouw staat nooit op zichzelf. Samen met de provincie Zuid-Holland en gemeente Den Haag ontwikkelen we Energierijk Den Haag. Een programma waarmee we in een deel van het centrum van Den Haag een duurzame omgeving willen creëren. We gaan daar niet één enkel gebouw verduurzamen, maar pakken een heel gebied aan om zo kosten te besparen en tientallen gebouwen gezamenlijk te vergroenen.

Met de provincie Flevoland onderzoeken we hoe de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden duurzaam kunnen worden ingezet en geborgd, mede in het licht van problematische bodemdaling. Het Rijk bezit ongeveer 28.000 hectare agrarische grond in Flevoland. Daarom heeft de provincie het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd mee te denken over de toekomst van het grondgebruik. Daar doen het waterschap Zuiderzeeland en LTO-Noord ook aan mee. Als groep van vier hebben we Wageningen Economic Research en het Kadaster gevraagd om te onderzoeken

welke trends en ontwikkelingen in de komende decennia het grondgebruik in Flevoland zullen bepalen. Dankzij de uitkomsten van dit onderzoek 'Grond in Beweging' weten we nu waarmee de boeren te maken krijgen in de provincie. Zoals planologische ontwikkelingen, bodemdaling, grond die natter wordt en bodemdegradatie. Per deelgebied kunnen grondgebruikers, overheden en kennisinstellingen samenwerken om ideeën voor het gebruik van de grond te bedenken. Ik ga grond beschikbaar stellen zodat we kunnen experimenteren. Door die proeven kunnen we innovatieve vormen van agrarisch grondgebruik ontwikkelen, misschien wel in combinatie met stedelijke ontwikkeling, natuur of het opwekken van duurzame energie. Daar is veel belangstelling voor, merk ik. Natuurlijk moet er voor de nieuwe agrarische teelten wel een goed verdienmodel zijn. Maar het leuke aan Flevoland is dat er al veel kennis zit. Denk aan de vestigingen van AERES Hogeschool en Wageningen Universiteit in Flevoland, en het bedrijf ERF, de Exploitatie Reservegronden Flevoland. Ik hoop ook echt dat Flevoland een proeftuin kan zijn voor andere provincies. Ik zie graag nog meer innovaties in de landbouw en

in het kader van het Regionaal Ontwikkelprogramma blijf ik me daar hard voor maken. Het zorgvuldig rentmeesterschap over de 43.500 hectare agrarische rijksgronden blijft de grootste verantwoordelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf."

Wordt de rol van de rijksoverheid voor wat betreft het Rijksvastgoed anders onder de Omgevingswet en de voortschrijdende decentralisatie? Zal de rol van de rentmeesters daarin nog veranderen?

"Gebiedsgericht werken zoals het Rijksvastgoedbedrijf nu doet in het Regionaal Ontwikkelprogramma wordt meer regel dan uitzondering. Als ik kijk naar de nieuwe Omgevingswet en naar de contouren van de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI) dan wordt deze manier van samenwerken de norm. Ik vind het logisch dat een professionele publieke vastgoedorganisatie als het Rijksvastgoedbedrijf daarin vooroploopt, dus daar zijn we flink mee aan het werk. Voor iedere partij zal dat de komende jaren steeds meer komen. Samenwerken en gebiedsgericht werken worden essentieel bij vastgoedprojecten." 

Louwrens Veenstra - Rijksvastgoedbedrijf, sectie Agrarisch Gebruik



Ik werk nu twaalf jaar bij het Rijksvastgoedbedrijf waar ik me bezig houd met het beheer van de agrarische rijksgronden in de Wieringermeer en Zuidelijk Flevoland. Als aanspreekpunt voor agrariërs die pachten van het Rijksvastgoedbedrijf sta ik vaak letterlijk met mijn voeten in de klei. In het dage-

lijkse beheer komen alle werkzaamheden met betrekking tot pacht aan de orde. Daarnaast zit ik met overheden aan tafel die iets willen met de rijksgrond. Dat kan zijn voor stadsuitbreiding, realisatie van natuurdoelen of voor de aanleg van infrastructuur. Samen met hen kijk ik welke mogelijkheden en kansen er zijn.

Het Rijksvastgoedbedrijf moet in haar handelen openbaar, marktconform en transparant werken, daarnaast richt ons beheer zich op het leveren van een bijdrage aan het realiseren van maatschappelijke doelen. Vrije gronden worden nu kortdurend verpacht omdat de grond binnenkort nodig kan zijn als compensatiegrond of voor ruimtelijke ontwikkelingen. Kortdurende verpachtingen komen niet altijd een duurzaam grondgebruik ten goede. Het Rijksvastgoedbedrijf gaat de komende periode ook grond middels langjarige erfpachtrechten in gebruik geven, wat de agrariër de mogelijkheid geeft om te kunnen investeren in een duurzaam grondgebruik. Op deze wijze proberen we de balans te vinden tussen het leveren van een bijdrage aan ruimtelijke doelen en een duurzaam grondgebruik.

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van de Nederlandse Rijksoverheid. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor beheer en instandhouding van vastgoedobjecten in gebruik door de Nederlandse staat. Hieronder vallen onder meer ministeries, kazernes, defensie terreinen, rechtbanken, gevangenissen, vliegvelden, havens, belastingkantoren, monumenten, musea en paleizen. Het Rijksvastgoedbedrijf is een organisatie van circa 1800 fte die verantwoordelijk is voor een vastgoedportefeuille met 81.000 hectare aan gronden (waarvan 43.500 agrarisch) en 12,4 miljoen m² bruto vloeroppervlak en een waarde van 15,5 miljard euro op de Staatsbalans.

Bij het Rijksvastgoedbedrijf werken zeven leden van de NVR.



Shari Sheer Mahomed

RENTMEESTERS IN DE STAD

DYNAMIEK IN POLITIEK SPEELVELD

Het werkterrein van de rentmeester ligt buiten de bebouwde kom – althans, zo is traditioneel het beeld. Maar ook binnen de stadsgrenzen komen de kwaliteiten van de rentmeester van pas. Het werk is er minstens zo divers en uitdagend, zeker nu we en masse in de stad willen wonen. Twee rentmeesters NVR vertellen.

Shari Sheer Mahomed studeerde in 1994 af als jurist in een tijd dat het moeilijk was om als jurist aan de slag te gaan. Hij werkte eerst een tijd als onderzoeker/docent bij de vakgroep belastingrecht aan de Erasmus Universiteit en ging later aan de slag bij een rentmeesterskantoor en een adviesbureau. Hij liet zich bijscholen en werd rentmeester. De rentmeesterij paste hem wel, maar zonder agrarische achtergrond had hij minder affiniteit met het buitengebied dan met de stad. In 2008 begon Sheer Mahomed voor zichzelf als projectleider/jurist grondzaken onder de naam De Grond Zaak. Hij ging vooral in opdracht voor verschillende gemeenten aan het werk.

Als het gaat om de inzet en toepassing van grondbeleidsinstrumenten, is het werken in de stad niet heel anders dan op het

platteland, ervaart Sheer Mahomed. In de dagelijkse praktijk gaat het onder andere om de verkoop van onroerend goed, de inzet van onteigening, het opstellen van diverse overeenkomsten (van huurovereenkomsten tot anterieure overeenkomsten) en advisering over planschade. Tegelijk is de dynamiek en de opgave heel anders, denkt hij. “Er is veel werk in de grote steden. Door de crisis zijn veel projecten op de plank blijven liggen, zoals plannen voor woningbouw, kantoren en hotels. Rentmeesters kunnen een belangrijke rol spelen om dat vooruit te helpen. We kunnen zaken in een breder perspectief plaatsen en zijn tegelijkertijd een specialist.”

Zijn grootste opdrachtgever is de gemeente Amsterdam. De woningbehoefte is er uitzonderlijk hoog. Amsterdam moet

ongeveer 7000 woningen per jaar bouwen. Er is ook grote behoefte aan nieuwe kantoren. Dat gaat om aanzienlijke aantallen vierkante meters. “Bouwen in de stad is anders dan bouwen in het buitengebied. In de stad gaat het vaak om transformatie van een bestaand gebouw of gebied in plaats van realisatie van een locatie op een weiland. Eenvoudig gezegd: het eigendom van een weiland verwerf je en je kunt als het ware meteen beginnen. In de stad is het soms lastig om eigenaren van vastgoed te bewegen tot transformatie, omdat de huidige functie van vastgoed nog goed rendeert. Daarnaast vraagt interne afstemming van de betrokken afdelingen in een grote stad veel tijd om een volgende stap te zetten in het proces. Dat betekent dat een rentmeester in staat moet zijn om goed te communiceren.”

“Je doet het niet voor de portemonnee maar voor het maatschappelijke resultaat”

Woningopgave betekent ook iets voor voorzieningen

Honderd kilometer naar het oosten werkt collega-rentmeester Ronald Ackerman bij de gemeente Zwolle. Ackerman studeerde af aan Van Hall Larenstein met de specialisatie Rentmeesterij, had verschillende functies als rentmeester en taxateur en is nu vast in dienst als portefeuillemanager vastgoed. Dat houdt in dat hij samen met een team verantwoordelijk is voor het beheer van het vastgoed van de gemeente Zwolle, zo'n 170 gebouwen: van het sluiten van overeenkomsten met huurders tot het uitvoeren van onderhoud. Ook Zwolle zit in een groeistuipt. Met de woningdruk groeit ook de behoefte aan voorzieningen. Tegelijkertijd wordt commercieel vastgoed steeds meer afgestoten. Ackerman: “Vanuit beleggingsperspectief is het interessant om commerciële gebouwen in eigendom te houden, maar dat is nou eenmaal niet onze taak. Voor ons is het maatschappelijk resultaat van belang, geen standaard benadering van vastgoed dus. Ons vastgoed moet een maatschappelijk doel dienen en de huuropbrengsten dienen minimaal kostendekkend te zijn.”

Kostendekkend is echter betrekkelijk, want maatschappelijke voorzieningen als een zwembad zijn dat van zichzelf niet. Gemeentelijke subsidies zorgen dan voor een sluitende businesscase.

Politiek speelveld

Een van de belangrijkste uitdagingen op dit moment is verduurzaming van vastgoed, ziet Ackerman. Het begin is gemaakt en zal verder worden uitgerold in fases. “Er is geen capaciteit om

alles ineens te doen. En inzichten in verduurzaming veranderen snel. Als gemeente willen we een voorbeeldfunctie nemen, maar de opgave is niet eenvoudig. We hebben heel verschillende soorten vastgoed, dat maakt het complex. Het is echt maatwerk. Monumentale gebouwen vormen daarbij een bijzondere opgave. Onlangs hebben we een monumentaal schoolgebouw verduurzaamd naar een A-label. Dat is goed gelukt, maar compleet van het gas af lukt nu nog niet.”

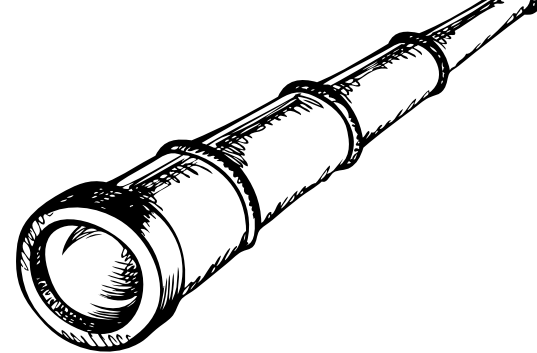
Of het nou gaat om een nieuwe bestemming van gemeentelijk vastgoed of verduurzaming: Ackerman kijkt naar de financiële onderbouwing, maar de politiek bepaalt hoeveel geld voor welk doel ingezet wordt. Het is essentieel dat die politiek zo goed mogelijk weet welke maatschappelijke behoeften er zijn, zodat je daar met vastgoed op kunt sturen. Die behoefte is soms heel onzichtbaar, ziet Ackerman. “De woningbehoefte kun je concreet bepalen. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is veel moeilijker te meten. Het is enorm lastig, je kunt het veel minder hard opschrijven. We hebben net met succes een gebouw volledig gevuld met partijen uit de muziekindustrie, waarbij vooraf de behoefte niet volledig in beeld was. Het voldoet dus kennelijk wél helemaal aan de behoefte. Om dat vooraf in te schatten ben je afhankelijk van een goede blik op het beleidsveld. Vanuit het beleidsveld moet de huisvestingsvraag geformuleerd worden; daarvan is de inzet van vastgoed weer afhankelijk.”

Werken in die politieke context is niet lastig, maar maakt het werk juist interessant, vindt Ackerman. “Als rentmeester in de stad moet je een goed gevoel hebben voor die politieke context, altijd breed kijken naar een oplossing. En in je achterhoofd



Ronald Ackerman

“In de stad heb je te maken met versnipperd grondeigendom”



houden: je doet het niet voor de portemonnee maar voor het maatschappelijke resultaat. De brede achtergrond van een rentmeester helpt daarbij enorm.”

Uitdagend

Sheer Mahomed werkt niet alleen voor Amsterdam maar ook voor kleinere gemeenten. Juist de afwisseling is leuk, vindt hij. Het is logisch dat een kleinere gemeente minder ambtenaren in dienst heeft; daardoor zijn er ook minder ‘lagen’ om af te stemmen. In een kleinere gemeente ken je de collega’s en kan er vaak sneller worden geschakeld.

“Maar in Amsterdam kom ik binnenrijden en zie ik de wolkenkrabbers, dat is geweldig omdat ik weet dat ik ook in deze projecten aan het werk ben. In de grote stad kan het er soms hectisch aan toe gaan omdat de belangen groot zijn. Een rentmeester is de persoon die belangen bij elkaar brengt. De gemeente moet vaak veel investeren in de openbare ruimte en daarover met de betrokken partijen afspraken maken. En juist in de stad heb je te maken met versnipperd grondeigendom. Dat maakt het complex. Je fungeert als een spin in het web. Je bent afhankelijk van interne besluitvorming, maar zit ook met verschillende disciplines om tafel om het project een stap verder te helpen.”

Als rentmeester in de stad heb je een brede scope nodig, besluit hij, en een beetje geduld is een pre. “Projecten hebben een lange looptijd. Ik zou soms willen dat het sneller zou gaan, maar de werkelijkheid is soms behoorlijk complex en het kost tijd om stappen te zetten. Zolang ik merk dat het vooruit gaat, kan ik tevreden zijn.” 

- ADVERTENTIE -



Meander
Grondverwerving en Advies

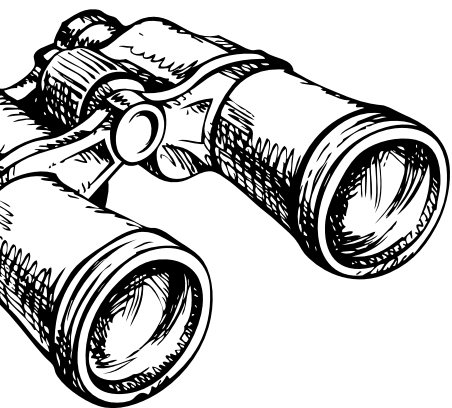
 **meander**
grondverwerving en advies

25 jaar
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*** NVA 

PROFIEL



"De maatschappij verandert en daar moet je op inspelen"



Ben Velthuis
rentmeester bij Eelerwoude

Eelerwoude is een integraal adviesbureau voor de groene ruimte. Als rentmeester richt ik mij vooral op nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Ik werk mee aan nieuwe landgoederen, maar adviseer ook over vernieuwing van bestaande landgoederen. Bij Eelerwoude besteden we veel aandacht aan innovatie. We werken bijvoorbeeld aan automatisering van contractbeheer. Met behulp van GIS-bestanden koppelen we onder andere de pachtovereenkomsten aan beheerplannen, zodat je een beter totaaloverzicht krijgt.

Inspelen op veranderingen

We adviseren ook over nieuwe verdienmodellen. Zonnevelden zijn op dit moment erg actueel, maar ook controversieel. Wij zijn nergens op voorhand tegen, maar het is belangrijk om te kijken of de zonnevelden goed ingepast kunnen worden. De maatschappij verandert en daar moet je op inspelen. Dat geldt ook voor de landbouw. Wij adviseren onze opdrachtgevers regelmatig over een beter gebruik van de grond, bijvoorbeeld door op het gebruik van mest en bestrijdingsmiddelen te letten.

Duurzame klantrelaties

20 jaar geleden belandde ik als stagiair bij Eelerwoude en ik ben er eigenlijk blijven hangen. Het resultaat is dat ik een duurzame relatie met mijn opdrachtgevers heb kunnen opbouwen. Tijdens mijn stage was ik betrokken bij Landgoed Notterveld. Nu heb ik nog steeds bijna wekelijks contact met de eigenaar. Het voordeel van duurzame klantcontacten is dat je elkaar niet als een passant ziet, maar als onderdeel van de bedrijfsvoering. Het vertrouwen over en weer groeit. Je bouwt toch een bepaalde band op.



Diana Frikkee
rentmeester / taxateur bij
Overwater Grondbeleid Adviesbureau

Ik zit al 36 jaar in het vak, ben 30 jaar lid van de NVR en werk al 29 jaar bij Overwater. Je mag me dus best een oude rot noemen. Een duizendpoot is ook een term die bij mij past. Ik ben een all-round grondzakendeskundige en werk zowel voor overheden als particulieren, in het stedelijke gebied en daarbuiten. Winnen is een drive voor mij. In sommige gevallen duurt een proces jaren en dan bouw je een langdurige relatie op met de cliënt. Ik vind het leuk om mensen te ontzorgen en sta dag en nacht voor ze klaar. Als de cliënt na zo'n lang proces uiteindelijk wint, word ik daar wel blij van ja.

Appen met cliënten

Er is in die 30 jaar natuurlijk veel veranderd. Tegenwoordig app ik bijvoorbeeld regelmatig met mijn cliënten. Dat was een paar jaar geleden nog ondenkbaar. Een ander verschil met vroeger is dat alles veel sneller gaat. Er is heel veel kennis beschikbaar, maar het is de kunst om de toepasbare kennis uit die grote berg te filteren.

De taart groter maken

Ik kick op kennis. Daarom ben ik blij met de permanente educatie bij de NVR. Laatst heb ik een cursus omgevingsmanagement gevolgd via de NVR. Ik kon die kennis meteen in de praktijk toepassen. Omgevingsmanagement gaat over het creëren van een win-winsituatie, je moet eigenlijk proberen om de taart groter te maken. Ik heb voor een moeizaam project de verschillende partijen rond te tafel gekregen door letterlijk een taart mee te nemen en daar een extra stuk bij te zetten. Op die manier werd het ijs gebroken.



Koen Paul
rentmeester bij
Hack Rentmeesters BV

Vorbereiding is voor mij essentieel. Voor ik een onderhandeling start, heb ik een gedegen onderzoek gedaan. We maken daarbij als kantoor steeds meer gebruik van digitale technieken voor dataverwerking en ArcGIS-toepassingen. Dat helpt om onze opdrachtgevers op een moderne wijze van dienst te zijn, waarbij transparantie en nauwkeurigheid erg belangrijk zijn.

Minnelijke sfeer

Als rentmeester werkzaam voor de publieke sector, kom je meestal iets meedelen waar mensen niet op zitten te wachten: 'er komt een hoogspanningsmast op uw land', of 'u moet een stuk tuin ter beschikking stellen voor dijkversterking'. Ons doel is om in de minnelijke sfeer medewerking te krijgen van de eigenaren. Hierbij dienen we niet de belangen van onze opdrachtgever uit het oog te verliezen. De aannemer moet natuurlijk gewoon op tijd kunnen beginnen.

Ik laat me niet opjatten

Bij tijdsdruk volgen we een tweesporenbenadering: we zetten bijvoorbeeld de gedoogplichtprocedure al in gang, maar we houden óók tot het laatst toe de mogelijkheid open om er minnelijk uit te komen. Daar zijn we ook open over. Zo maak je het juridische spoor wat minder hard. We laten ons niet opjatten. 'Het maakt niet uit wat het kost, als we maar snel kunnen beginnen', zeggen opdrachtgevers soms. 'Doe niet zo moeilijk over 1000 euro', horen we weleens. Maar zo werken wij niet, wij willen ieder bedrag en iedere afspraak kunnen verantwoorden, ook als dit tot een stevige discussie leidt.



Egon Tulp
rentmeester bij Duvekot
Rentmeesters

De laatste jaren werk ik vooral aan grote infrastructurele projecten in de energiesector, zoals een meerjarig grensoverschrijdend project voor TenneT. Hierbij is een nieuwe bovengrondse 380kV-hoogspanningsverbinding aangelegd tussen Doetinchem en het Duitse Wesel. De diversiteit in mijn dagelijkse werk spreekt mij enorm aan. Zo zit ik aan tafel bij uiteenlopende belanghebbenden, van boer tot baron, ieder met zijn eigen belangen.

Een vertrouwensband opbouwen

Als rentmeester ben ik vaak in alle fases van een project betrokken, van het regelen van het veldonderzoek tot en met de aanleg en de nazorg. In die jaren leer je een gebied goed kennen en bouw je een vertrouwensband op met de grondeigenaren en pachters. De rentmeester is doorgaans degene die het eerste contact met de grondeigenaren legt om tekst en uitleg te geven over de plannen van de opdrachtgever. Daarmee heb je een cruciale rol in het proces: jij legt de basis voor de relatie tussen de opdrachtgever en de grondeigenaar.

Investeren in het landschap

Natuurlijk is het niet altijd een positieve boodschap die je komt brengen. Het is essentieel om de zorgen van de grondeigenaar serieus te nemen, te denken in oplossingen en bezwaren waar mogelijk te verzachten. Zo zijn op een landgoed waar een hoogspanningsmast moest komen op strategische plaatsen bosjes aangeplant die het zicht op de hoogspanningsverbinding verminderen. Bij de aanleg van infrastructurele werken wordt dus ook geïnvesteerd in het landschap. Ik vind het mooi om te zien dat belangen zo worden verenigd tot een acceptabel geheel.



Charlotte van Swieten
rentmeester bij
Waterschap de Dommel

Bij Waterschap de Dommel ben ik coördinator Grondzaken. Wij zorgen ervoor dat het waterschap letterlijk de ruimte heeft om haar kerntaken voor het waterbeheer uit te voeren: waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid.

Kiezen voor innovatie

Veel mensen hebben weinig feeling met de waterschappen en wat zij doen. De opkomst bij de verkiezingen kan hoger. Wij ontwikkelen onze kerntaken op een toekomstgerichte manier. Door aan te sluiten op klimaatverandering en maatschappelijke ontwikkelingen, blijven we relevant. Zo hebben wij een overvloedig landbouwperceel beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van een voedselbos. We hadden die grond ook gewoon kunnen verkopen, maar we kiezen ervoor te investeren in innovatie. Wij monitoren in dit project onder andere het effect van het voedselbos op de waterkwaliteit en het waterbergend vermogen van de grond.

De menselijke kant

Als rentmeester breng je partijen bij elkaar met soms totaal tegengestelde belangen. Het is dan de kunst om het algemene belang boven water te halen. Je moet de emotionele kant van grondzaken kunnen vertalen in de zakelijke kant, maar ook andersom. Dat doe je door elkaar iets te gunnen, door ervoor te zorgen dat er uiteindelijk geen verliezers zijn. Rentmeesterij is soms een hele harde business, onteigening is geen kattenpis. Het is belangrijk om de menselijke kant niet uit het oog te verliezen. De NVR is een fijne plek om op sociale wijze kennis op te doen en ervaringen te delen. In een steeds individualistischer wordende wereld is het collectief hard nodig.

HET WATERSCHAP GAAT NIET ALLEEN MEER OVER WATER

Rentmeesters zoeken nieuwe oplossingen voor een nieuwe werkwijze van het waterschap

De waterschapsverkiezingen van dit voorjaar zijn betrekkelijk geruisloos verlopen. Hier en daar een zetel verschoven, maar dat zal nergens leiden tot grote veranderingen in aanpak of beleid. En dat past misschien ook wel bij een functioneel bestuur. Toch denkt dijkgraaf Tanja Klip-Martin van waterschap Vallei en Veluwe dat er de komende jaren veel staat te gebeuren bij haar waterschap. En dat heeft ook effect op de rentmeesters van het waterschap.

Natuurlijk, zo begint Klip, moeten wij zorgen voor schoon water, voor veiligheid en voor voldoende water. Dat zijn de kerntaken van elk waterschap, dus dat doen ze met heel veel inzet. “En natuurlijk zijn we zeer alert op droogte zoals we die in 2018 hebben gehad en misschien de komende jaren wel vaker gaan beleven. Maar wat we de afgelopen tijd ook hebben ontwikkeld is een nieuwe kijk op een aantal grote maatschappelijke thema's. Klimaatadaptatie is de komende jaren voor elke bestuurder van een overheid van belang. Dat geldt ook voor de energietransitie en het werken aan een circulaire economie. Het werken aan deze grote thema's behoort niet tot onze kerntaak, maar wij nemen ze wel mee in ons werk. Dat betekent dat we bij al ons werk, bij al

onze projecten bedenken wat ze voor effect hebben op klimaat, energie en circulariteit. Ik noem als voorbeeld het winnen van energie en grondstoffen als fosfaat uit rioolwater. Nee, wij zijn geen energieproducent, maar we willen wel onze bijdrage leveren aan de energietransitie dus verkennen wij deze mogelijkheden. Over een paar maanden is waterschap Vallei en Veluwe energieneutraal. Dan wekken we via de vergisting van ons rioolslib zelfs meer energie op dan we zelf verbruiken. Een ander voorbeeld is dat we steeds vaker kijken of we de klei die bij een project vrijkomt, kunnen gebruiken voor een dijkversterking. Eerst voerden we de klei af als deze niet paste bij de ontworpen dijk. Nu doen we het andersom: wat voor een dijk kunnen we

eventueel maken met deze klei? Want het is uit duurzaamheids-, klimaat- en circulariteits-oogpunt veel beter om zo min mogelijk met allerlei bouwstoffen te gaan slepen.”

Omgevingswet

Een tweede belangrijke verandering voor het waterschap is de komst van de Omgevingswet. Volgens die wet maakt het rijk een Nationale Omgevingsvisie, maken alle provincies een provinciale en de gemeenten een gemeentelijke omgevingsvisie. “Het staat niet in de wet dat wij er één moeten hebben, maar wij hebben een eigen Blauwe Omgevingsvisie geschreven. Het is ons strategisch kompas voor de komende jaren. Maar je zult zien dat we met dit kompas een mening gaan hebben over zaken waar we strikt genomen niet over gaan. Ik noem als voorbeeld het kwelwater van de Veluwe. Dat komt op sommige plekken onder de Randmeren door in de Flevopolder naar boven. Wij gaan waarschijnlijk in gesprek met de provincie, Vitens en grondeigenaren om eens te kijken of we niet iets kunnen met dat schone water. Ander voorbeeld is de bodemstructuur. In veel gevallen zou die beter moeten om daarmee het infiltrerend vermogen te vergroten. Wij gaan daar als waterschap niet over, maar we vinden er wel wat van. De Omgevingswet biedt ons wel de mogelijkheden om daar met andere partijen over in gesprek te gaan.”

Die bredere kijk, dat ‘Omgevingswet-kijken’, zal ook tot andere werkwijzen leiden, zegt Klip. Als voorbeeld noemt ze de versterking van de Grebbedijk bij Wageningen. Een overzichtelijk stuk dijk van ongeveer 5,5 kilometer. “We kijken hier samen met omwonenden wat we nog meer kunnen doen, tegelijkertijd met de versterkingsopgave. Wat willen de roeiers, moet er een

“Vroeger voerden we de klei af als we die niet nodig hadden. Tegenwoordig vragen we: wat voor dijk kunnen we eventueel maken met deze klei?”

zwemplas komen, is er cultuurhistorie in het geding, liggen er nog extra natuuropgaven, heeft de lokale economie een zetje nodig? Het is allemaal bespreekbaar zolang we onze versterkingsopgave binnen de gestelde termijn kunnen uitvoeren. Voor onze rentmeesters, in dienst of ingehuurd voor een project, betekent dat een andere manier van werken.”

Voorheen zorgden de rentmeesters ervoor dat sec de voor de dijkverbetering benodigde grond beschikbaar kwam. Omdat de dijkversterkingsprojecten niet alleen maar versterkingsprojecten zijn maar ook, zoals bij onze Grebbedijk, onderdeel van een gebiedsproces, wordt het blikveld en daarmee het werkveld van de rentmeester breder. Er zitten meer partners om tafel in een groter gebied.

“Juist ook omdat we bijvoorbeeld zaken willen realiseren op grond die niet altijd van ons is of waar we formeel niets over te zeggen hebben of omdat we andere mogelijkheden zien voor betrokkenen op grond die juist wel van ons is. Dan komt het erop aan dat de rentmeester het verhaal goed kent en weet wat er allemaal mogelijk is. Zo ontwerpen we nu in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma bredere dijken met een veel flauwere helling, zogenaamde steunbermen. Op dat soort brede stroken grond, gelegen tegen de teen van de dijk, zou je best nog wel andere functies kunnen hebben, landbouw kunnen bedrijven. We hoeven die grond dan niet eens altijd in eigendom te hebben. Maar hoe regel je zoiets met grondeigenaren, wat mag er wel en wat mag er niet op zo’n steunberm en hoe regelen we dat financieel? De rentmeester zit daarmee dus eerder aan tafel in het proces en denkt vanuit een breder gebiedsperspectief proactief en creatief mee in oplossingen en maatwerktoeepassingen.” 



De energietransitie komt er niet meer aan, die is al in volle gang!

Of je wil of niet: de energietransitie is ingezet. Het gebruik van aardgas is eindig, de kolencentrales gaan een voor een dicht, dus moeten er alternatieve energiebronnen komen. Windenergie, zonne-energie, geothermische energie zijn mogelijkheden, maar vragen allemaal om schaarse ruimte in de stad en het landelijk gebied. Rentmeesters zullen in dit krachtenveld een cruciale rol gaan spelen. Zij moeten immers met de vele ruimteclaims gaan puzzelen, nieuwe oplossingen bedenken en oude en nieuwe partijen met elkaar verbinden. Op allerlei vlakken zijn rentmeesters daar al volop mee aan de slag, zo blijkt uit drie praktijkvoorbeelden.

Begin 2019 hield de NVR-kring Zuid een themamiddag over de energietransitie. Bestuurders, rentmeesters, grondeigenaren wisselden van gedachten over hoe we die transitie vorm moeten geven. Wat gaan we doen als we geen kerncentrales, zonneparken en windmolens willen, maar wel van het gas af, vraagt Limburgs gedeputeerde Hubert Mackus zich af. Zijn collega-gedeputeerde Erik van Merriënboer uit Noord-Brabant benadrukt dat niet op elke plek dezelfde oplossing de beste is. Dat vraagt om een zorgvuldige visie als basis. En om de scherpste van de discussie nog maar eens helder te krijgen, stelde Jan Hak als voorzitter van het Brabants Particulier Grondbezit dat er wat hem betreft 'geen meter natuur- of cultuurgrond meer naar energie mag gaan'. Terwijl dijkgraaf Toine Poppelaars van Waterschap Scheldestromen juist over zes jaar compleet energieneutraal wil zijn.

In dit spanningsveld werken de rentmeesters die enerzijds van overheden de vraag krijgen wat er waar mogelijk is, en anderzijds met de vele protesten tegen gaswinning, windmolens en zonneparken moeten dealen. Drie rentmeesters vertellen hoe zij in hun dagelijkse werk bezig zijn met de energietransitie.



Paul Kindt
LBP SIGHT

“Om minder afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen gebruiken steeds meer energiecentrales biomassa, en daarmee zal de prijs van hout stijgen. Het gebruik van hout en biomassa betekent echter niet per se een grote positieve bijdrage aan CO₂-reductie. Als bomen groeien, nemen ze CO₂ op, maar dat komt bij verbranding weer bijna geheel vrij. Om die reden ben ik er geen echte voorstander van om maar zo veel mogelijk biomassa uit een bos te halen. Dat is niet goed voor je bos en je bosbodem en bovendien los je maar een klein deel van het klimaatvraagstuk hiermee op. Voor energiehout zou je wel kunnen denken aan het

aanplanten van grienden en hakhoutpercelen. Dat kan cultuurhistorisch ook heel verantwoord zijn en je hebt dan tevens een nieuwe economische bestemming voor deze terreinen.

Ik werk veel voor landgoederen en de eigenaren vragen tegenwoordig steeds vaker hoe zij alternatieve energiebronnen kunnen gebruiken en hoe ze het energieverbruik op landgoederen naar beneden kunnen krijgen. Zeker als je op een landgoed de boerderijen afzonderlijk bekijkt, kun je die vaak met bijvoorbeeld biogas uit een ligboxstal, gebruik van biomassa en isolatie van het woonhuis zelfvoorzienend maken. Een ligboxstal met honderd koeien kan met gas uit de mest vijf tot zeven huishoudens voorzien van energie. Dat verdient je overigens niet terug, omdat de investeringen hoog zijn, maar je moet niet willen meepraten over energie terwijl je biogas produceert en je eigen gebouwen zo lek als een mandje zijn.

Voor het energietransitievraagstuk hebben rentmeesters een gidsende en adviserende rol bij de keuzen die een landgoedeigenaar maakt. Windmolens en zonneparken passen lang niet altijd op het landgoed vanwege de cultuurhistorische samenhang en de beleving. Het is op een landgoed dus altijd maatwerk. Bovendien moet je je realiseren dat landbouwgrond een schaars artikel is. Die moet je dus niet zomaar weggeven aan de energietransitie, omdat we landbouwgrond nu eenmaal nodig hebben voor voedsel, water, natuur, beleving. Het rendement zal ongetwijfeld hoger zijn dan landbouwproductie, maar puur geldgedreven zijn de landgoederen meestal niet. Het lijkt wellicht heel aantrekkelijk om een windmolen neer te zetten die met een ruimtebeslag van een kwart hectare 4 megawatt produceert, terwijl een hectare zonnepark 'slechts' 1 megawatt oplevert. Mijn taak als rentmeester is om de consequenties van de keuze inzichtelijk te maken en in een later stadium de uiteindelijke contracten voor de opdrachtgever goed te doorgronden en daarin te adviseren. Want het gaat niet alleen om de vergoeding, maar ook over de vraag of de positie van de grondeigenaar goed is geborgd, wat er gebeurt bij faillissement van de exploitant, hoe het zit met de vergunningverlening, de mogelijkheden voor een optievergoeding en de fiscale aspecten.”



Alexander Punt
STEDIN

Als ergens duidelijk is dat de energietransitie gaande is, is het wel bij de netwerkbeheerders als Stedin. Aanvragen voor nieuwe en vaak grotere aansluitingen in het landelijk gebied zijn hier de laatste tijd aan de orde van de dag. Als een agrariër de daken van zijn schuren vol wil leggen met zonnepanelen, is daar meestal een zwaardere stroomkabel voor nodig als aansluiting op het elektriciteitsnet. En vaak is er ook nog een tussenstation nodig voor het overbruggen van de lange afstanden in verband met spanningsverlies.

Alexander Punt is rentmeester bij Stedin en moet samen met collega's deze grondzaken in goede banen leiden. "Wij zijn verplicht elke aanvraag te behandelen en binnen 18 weken een aansluiting te realiseren. Zo is dat in Nederland nu eenmaal geregeld. We proberen zo veel mogelijk kabels in publieke grond te leggen. Dus overleggen we vooral veel met waterschappen, gemeenten en provincies en gebruiken we vaak wegen en taluds om kabels te leggen. Maar vroeg of laat krijgen we te maken met particuliere grondeigenaren. Die hebben nooit belang bij een kabel in hun grond, dus moet ik er met zo iemand uit zien te komen: hoe kan het werk op de minst bezwarende wijze worden uitgevoerd, wanneer doen we dat, welke beperkingen liggen er later op de grond, en wat zijn de vergoedingen die we betalen? In een enkel geval kunnen we een plan nog wel eens aanpassen, maar het mag uiteraard niet onnodig duurder worden. De kosten die wij maken moeten noodzakelijk en doelmatig zijn, en de Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt daar toezicht op. De uitdaging is dus om daar in korte tijd uit te komen met een grondeigenaar tegen reële vergoedingen en bij voorkeur zonder juridische procedures."

Maar tegenwoordig blijft het niet bij die ene kabel. Want als de ene agrariër zonnepanelen heeft neergelegd, kan de volgende maand bij wijzen van spreken de buurman met eenzelfde idee komen. En dan begint het circus weer opnieuw. "Slechts heel af en toe zie je aankomen dat er in een gebied meerdere van dit soort initiatieven zijn. In die gevallen kun je dan in gesprek gaan en kijken of je dat als project kunt oppakken. Maar wij kunnen als Stedin, vanwege de noodzakelijkheids- en doelmatigheidsvereisten niet altijd voorfinancieren en kunnen dus niet vooruitlopen op mogelijke initiatieven van ondernemers. Elke aanvraag moeten we dus apart behandelen en daarover met grondeigenaren in gesprek gaan."



Frans van Lynden
RENTMEESTERSKANTOOR
VAN LYNDEN BV

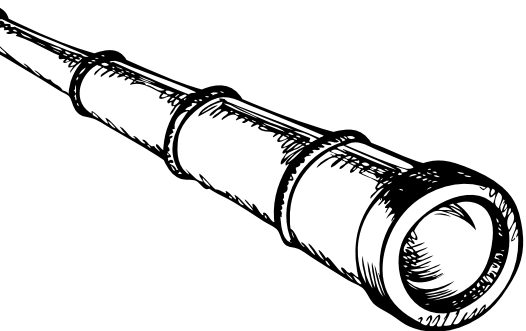
Rentmeester Frans van Lynden is onder andere rentmeester van Landgoed Hemmen (700 hectare in Gelderland) en is pas een jaar geleden gestart met het denken over een zonnepark. Het Noorse bedrijf Statkraft vroeg of Van Lynden grond ter beschikking had voor een zonnepark. En eigenlijk had hij dat wel: een strook tussen de A15 en de regionale spoorlijn is landbouwkundig niet al te best, de locatie ligt uit het zicht, en natuurlijk kan het een aardige cent opleveren. Grootste voordeel is dat de locatie vlakbij twee elektriciteitsverdeelstations ligt en er dus op het terrein van het landgoed meteen de stekker in het elektriciteitsnet kan. Lange en dure aansluitingskosten zijn er dus niet. De code of conduct van Statkraft stond Van Lynden echter niet aan en dus ketste de overeenkomst op het laatste moment af. Maar de geest was uit de fles en dus pakte Van Lynden zelf het project op.

Een van de opgaven is het pachtvrij krijgen van de 30 hectare grond. "Ik denk dat we elke pachter ter plaatse iets beters kunnen aanbieden. En in de praktijk hebben we op een kleine 3 hectare na ook al overeenstemming met de pachters. De vergunning in de gemeente Overbetuwe (21,3 ha) is inmiddels verleend, en met de gemeente Neder-Betuwe zijn we nog in overleg over ongeveer 8 ha. Met Overbetuwe liep het vergunningstraject voorspoedig. Wel hebben we discussie gehad over de leges. Normaal gesproken rekent de gemeente een bepaald percentage van de bouwsom. Maar omdat zonnepanelen in onze gemeente vergunningvrij op daken mag worden gelegd, heb ik voorgesteld de leges alleen te berekenen over de stalen constructies waarop de panelen worden gelegd en dus niet over de bouwsom inclusief de panelen. Dat scheelde aanzienlijk: in plaats van ruim 300.000 moeten we nu 30.000 euro aan leges betalen."

Voor de realisatie van het zonnepark is in opdracht van landgoed Hemmen een bv opgericht. Voor het Overbetuwse deel is inmiddels een SDE-subsidie aangevraagd. Als deze wordt toegekend zal landgoed Hemmen waarschijnlijk op zoek gaan naar een professionele partij die een meerderheidsbelang wil nemen in de bv. Op die manier drukt het zonnepark met 65.000 panelen (aankosten 17 miljoen euro), niet te veel op het vermogen van de stichting 'Het Lijdensche Fonds voor Kerk en Zending', eigenaar van Landgoed Hemmen.

Bezwaren tegen het zonnepark kwamen voor Van Lynden niet onverwacht. De lokale natuurgroep wilde geen hek rondom het park. Hij onderzoekt daarom nu de mogelijkheden om in plaats daarvan een natuurvriendelijke oever om het zonnepark heen te leggen. Het waterschap had bezwaar, want die wil een nieuwe rioolpersleiding door het zonnepark aanleggen. Omdat het waterschap alleen een altijddurend recht aanbood en niet bereid was tot betaling van retributie, kon geen overeenstemming worden bereikt en is een gedoogprocedure opgestart. "En de gemeente Neder-Betuwe had eerst moeite met de beperkte landschappelijke inpassing van het zonnepark. We kijken nu samen met de gemeente Nederbetuwe hoe we de landschappelijke inpassing van een eventuele uitbreiding in Neder-Betuwe kunnen realiseren." 

PROFIEL



"Het interessante van grond is dat het zo veelzijdig is. Het is zowel statisch als dynamisch, praktisch en van emotionele waarde."



Pietie Bakker
rentmeester bij
Van Lanschot Nannenga Naus

Het beheer van landgoederen, daarin is onze vestiging in Leur gespecialiseerd. Onze opdrachtgevers zijn stichtingen of particuliere eigenaren. Als rentmeester heb je goede voelsprietten nodig, een soort zesde zintuig om in de geest van de opdrachtgever te kunnen beheren en adviseren. Bij sommigen ligt de nadruk op het conserveren, bij anderen op het behalen van zoveel mogelijk rendement. De wens van de opdrachtgever staat in het beheer altijd centraal.

Grond is veelzijdig

Het interessante van grond is dat het zo veelzijdig is. Het is zowel statisch als dynamisch, praktisch en van emotionele waarde. Aan de ene kant is grond een gebruiksvoorwerp, waar we op lopen en wonen en ons geld mee verdienen. Aan de andere kant ligt die grond er al eeuwen en heeft het een eigen verhaal. Het is een dierbaar bezit. Vaak speelt in het beheer van landgoederen daarom het besef mee dat er iets moet worden voortgezet voor een volgende generatie.

Lokale betrokkenheid

Ik probeer oplossingen altijd dichtbij te zoeken. Je kunt wel de goedkoopste aannemer uit Groningen inhuren voor een klus, maar daarmee verlies je de betrokkenheid vanuit de omgeving. Ik werk liever samen met lokale bedrijven, bewoners en grondgebruikers. Als de omgeving het landgoed omarmt, vergroot dat de slagkracht voor de ontwikkeling en de identiteit van een landgoed.



Evert van Harn
rentmeester bij
Natuurlijk Vastgoed Advies

Denken vanuit kansen. Transparant en eerlijk binnen de kaders de marges opzoeken, dat is volgens mij de kern van rentmeesterschap. Een paar jaar geleden bijvoorbeeld heb ik bij Vitens nieuw beleid geschreven over hoe om te gaan met industrieel erfgoed. De oude watertorens en andere verouderde objecten worden vooral gezien als probleem: het kost geld, we moeten ervan af. Er wordt vanuit gegaan dat herbesteden vaak niet mogelijk is, en sloop dreigt. Dat is lang niet altijd nodig, en bovendien mag een Rijksmonument niet gesloopt worden.

Erfgoed veiliggesteld voor de toekomst

Om herbesteding wel mogelijk te maken, overleg ik bijvoorbeeld met de provincie of het mogelijk is om de begrenzing van een waterwingebied zodanig aan te passen dat een oud gebouw er net buiten valt. Onlangs heb ik met succes de verkoop van een vijftal watertorens begeleid. Overleg met de gemeente is daarbij cruciaal, want als er niks kan en mag, is sloop de enige optie. Ik ben er erg trots op dat de verkoop van industrieel erfgoed Vitens al gemiddeld 2,5 ton per object heeft opgeleverd én mooie partijen die de toekomst van de prachtige gebouwen veiligstellen.

Geweldig vak

In 2018 ben ik gestart met mijn eigen bedrijf, waarmee ik nu mijn kennis en ervaring ook inzet bij andere opdrachtgevers dan Vitens. Mijn werkveld omvat het hele spectrum van aan- en verkoopbegeleiding, beheer, beleid en strategie. Dat bevalt goed, het vak van rentmeester is voor mij geweldig om uit te mogen oefenen.



Peter Jan de Jong
makelaar/rentmeester bij
De Koning & Witzier

Een rentmeester is op de wereld om partijen tot elkaar te brengen. Dat geldt ook voor onteigeningsdossiers. In 99% van de gevallen lukt mij dat ook, ik ben in 15 jaar nog maar twee keer bij de onteigeningsrechter geweest.

Het belang van de eigenaar

In West-Nederland is in bijna de helft van de transacties de overheid een partij. Ik werk in opdracht van particuliere eigenaren, het gaat mij om hun belang. Er zijn allerlei mogelijkheden: compensatie in natura, liquidatie (stoppen), verhuizing, bedrijfsreconstructie, et cetera. Het maakt natuurlijk ook nogal uit of het gaat om een paar honderd meter kavel voor een wegverbreding, of een volledig bedrijf dat moet wijken voor natuurontwikkeling. We komen er bijna altijd uit, al ervaar ik de overheid niet altijd als betrouwbaar.

Altijd de beste oplossing

Als rentmeester kijk je altijd naar de beste of meest lucratieve manier om een object in de markt te zetten: als compleet melkveebedrijf, of woning, gronden en schuren apart. Veel percelen halen het internet overigens niet, die worden onderhands verkocht. Het helpt dat ik de lokale markt goed ken, inclusief potentiële kopers. Ook help ik bijvoorbeeld een belegger erbij te zoeken. Bij alle varianten hoort een afweging. Stel, de verkoper wil er blijven wonen. Wat gebeurt er met de productierechten en de grond? Hoe zit het met sloop van bedrijfsgebouwen en bestemmingsplanwijzigingen? Wat zijn de fiscale gevolgen? Allemaal vragen waarop de rentmeester/makelaar vooraf deskundige antwoorden kan geven.



Reynier Hoekstra
jurist/rentmeester bij
Kendes Rentmeesters

Dankzij mijn juridische achtergrond mag ik mijzelf zowel rentmeester als jurist noemen. Het mooie van deze combinatie is dat ik praktische punten juridisch kan vertalen en vice versa. Door constant te schakelen zorg ik dat iemand verder kan. Bij Kendes Rentmeesters werken wij aan uiteenlopende opdrachten, variërend van de inpassing van een fietspad tot de behandeling van gemeentelijk voorkeursrecht bij grootschalige ontwikkelingen. Omgevingsrecht in de breedste zin van het woord.

Emotionele binding

Kendes werkt zowel voor particuliere grondeigenaren als voor overheden. Kijk, wij werken met grond, en grond is emotie. Particulieren hebben een grotere emotionele binding met de grond dan overheden. Ze wonen er vaak, verdienen er hun brood mee en zijn er soms zelfs geboren. Daar moet je wel rekening mee houden. De communicatie met overheden verloopt veelal wat zakelijker en bondiger, maar in beide gevallen moeten we even zorgvuldig te werk gaan.

Strategische puzzel

Door een opgave in een groter perspectief te zien en het einddoel voor ogen te houden, werkt ik aan constructieve oplossingen voor mijn opdrachtgevers. Als een overheid grond nodig heeft, moet er meestal een functie verplaatst worden. Die functie moet dan een nieuwe plek krijgen die aan bepaalde voorwaarden voldoet. Het is dus belangrijk om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen elkaar niet bijten of uitsluiten. Op die manier ben je constant aan het puzzelen. Dat maakt mijn vak zo interessant.



Simone Leferink
rentmeester bij
Natuurmonumenten

Bij Natuurmonumenten mag ik werken aan uitbreiden en beheren van het bezit. Uiteraard heb ik collega's die zeer deskundig zijn in het dagelijkse beheer van onze natuurterreinen en vastgoed, heel vaak monumentaal. Bij uitgebreidere zaken en bijzondere kwesties help ik hen daarbij. Het gaat dan bijvoorbeeld om pachtzaken, nieuwbouw, of een functieverandering. Verder mag ik aankopen doen voor Natuurmonumenten.

Gedeelde belangen

Natuurmonumenten wordt met enige regelmaat benaderd. Het gaat over hele diverse onderwerpen, van bos tot landbouwgronden. Van het afwikkelen van een verkoop bij vererving tot agrariërs die stoppen, willen samenwerken aan biodiversiteit of juist willen verplaatsen voor hun toekomst. Wij hebben natuurlijk ook onze eigen ambities om de natuurkwaliteit van onze gebieden te behouden en vergroten. Ik ga dan in gesprek met de eigenaren van belangrijke percelen om te kijken of we iets voor elkaar kunnen betekenen.

Behoud door vernieuwing

Het begrip 'rentmeesterschap' betekent vanouds het in standhouden van bezit voor komende generaties. Het vak omvat natuurlijk veel meer, maar duurzaamheid, in de zin van behoud op lange termijn, is nog steeds een factor van belang. Dat klinkt misschien conservatief, maar om een landgoed of natuurgebied in stand te houden moet je juist creatief zijn en blijven vernieuwen. Daarom is het prettig om bij de NVR vakgenoten te treffen waarmee je kennis kunt uitwisselen.

Sector wil grondgebonden melkveehouderij

Circulair, kavelruil en samenwerking zijn grote opgaven voor rentmeesters

Circulair, grondgebonden, geen import van eiwitrijk diervoer, maatschappelijk verantwoord. De melkveehouderij heeft grote ambities voor haar sector, zo was te lezen in het rapport van de Commissie Grondgebondenheid. LTO-voorman Wil Meulenbroeks staat volledig achter de ambities en vindt ook dat ze haalbaar zijn. En dus ligt daar een mooie taak voor de rentmeester die de vele grondruilingen zal kunnen begeleiden, want er is veel creativiteit en vindingrijkheid nodig om de sector helemaal grondgebonden en circulair te krijgen.

“We wilden de discussie over grondgebondenheid naar ons toe trekken en niet afhankelijk zijn van wat een overheid en maatschappelijke groeperingen daar over roepen”

De LTO-commissie was aanvankelijk alleen gevraagd om een breed gedragen definitie van grondgebondenheid te formuleren. De sector heeft veel maatschappelijke belangstelling, mede omdat het een landschapsbepalende factor is voor Nederland. En daarom vindt iedereen het belangrijk dat de melkveehouderij grondgebonden is. Maar wat betekent dat precies? Geen stallen meer? Voer van eigen bodem? Koeien altijd buiten? Zoveel mensen, zoveel meningen.

Wil Meulenbroeks is voorzitter van de LTO-vakgroep melkveehouderij. “Binnen en buiten de sector werd gediscussieerd over de toekomst en het belang van de melkveehouderij in Nederland. In de sector zelf was er een zekere zorg dat onze sector zich zou intensiveren zoals de varkenshouderij en de pluimveehouderij, terwijl we juist karakteristiek onderdeel willen blijven van landschap, open naar de maatschappij. We wilden die discussie daarom naar ons toe trekken en niet afhankelijk zijn van wat een overheid en maatschappelijke groeperingen daar over roepen. Maar de commissie ging verder, en heeft niet alleen een definitie geschreven, maar ook adviezen en scenario's voor hoe we tot die bepaalde vorm van grondgebondenheid kunnen komen. En dan ook het liefst als sector zelf, dus zonder al te veel bemoeienis van de overheid of nieuwe wetgeving. We hebben met het rapport dus nu een document, een toekomstvisie waarmee we aan het werk gaan tot 2050.”

Huiskavels

In het kort komt de visie er op neer dat elk bedrijf een eigen voldoende grote huiskavel heeft. Dit faciliteert volgens de commissie de weidegang en geeft een aantrekkelijk beeld van de melkveehouderij in het open en karakteristieke Nederlandse cultuurlandschap. Hierbij geldt een veebezetting van maximaal tien melkkoeien per hectare huiskavel in beweidbaar gras. Weidegang is niet verplicht en de commissie vindt dat ook niet nodig. Meulenbroeks: “Een huiskavel scheelt een agrariër veel reistijd en maakt het mogelijk om de koeien vanuit de stal de wei in te krijgen. Ik denk dat we met vrijwillige kavelruil al een deel van de huiskavels kunnen realiseren. Maar de commissie schrijft tegelijkertijd ook dat er wellicht een apart project voor nodig is om samen met provinciale overheden te komen tot kavelruil, bijvoorbeeld door het verleggen van infrastructuur, en eventueel bedrijfsverplaatsingen. Het inzetten van provinciale grondpotten kan daar behulpzaam bij zijn. Maar ik denk dat een deel min of meer vanzelf zal kunnen gaan. Veertig procent van de melkveehouders is ouder dan 55 jaar en heeft geen opvolger. Die gaan stoppen en dus komen er bedrijven en grond vrij. Door slim met die grond en gebouwen om te gaan, kun je een deel van de huiskavels en grondgebondenheid dus realiseren. Maar dat moeten we dan wel met z'n allen - de sector, overheden en maatschappelijke organisaties - gaan doen.”



Wil Meulenbroeks

Geen soja verbouwen

Een tweede belangrijke pijler onder de grondgebondenheid is de zelfvoorzienende voedselproductie met zo veel mogelijk veevoerproductie op het eigen bedrijf en zo min mogelijk import van veevoer. De commissie wil een circulaire landbouw met als principe dat de 'cirkel klein is als het kan, en groot is als het moet'. Akkerbouwers in de buurt zouden bijvoorbeeld grasklaver of gras in hun bouwplan kunnen opnemen en het gras verkopen aan de melkveehouders. Voor aanvullend (kracht)voer zou de melkveehouderij verder gebruik kunnen van rest- en bijproducten van de voedingsmiddelenindustrie in Nederland en de directe omgeving waardoor geen concurrentie plaats vindt met gewassen die direct als voedsel dienen voor de mens.

Is het ook een idee dat akkerbouwers ook specifiek veevoer gaan produceren? "Ik denk niet dat dat haalbaar is. Soja bijvoorbeeld heeft absoluut geen rendement voor een Nederlandse akkerbouwer, dus dat gaat hij niet doen. En ook verwacht ik niet dat een melkveehouder zelf extra grond gaat aankopen voor veevoergewassen, daarvoor is de grondprijs natuurlijk weer veel te hoog. En dat is meteen wel een van de grootste uitdagingen onder dit plan. Daar zit de spanning, en met de huidige grondprijzen en druk op de markt zit daar weinig mogelijkheid. We moeten de combinaties tussen akkerbouw en melkveehouderij vooral zien in gebieden waar van oudsher de verwevenheid nog aanwezig is en waar

MELKVEEHOUDERIJ IN NEDERLAND

In 2016 waren er 17.910 melkveebedrijven in Nederland. Dat aantal bedrijven neemt elk jaar af, maar bedrijven worden wel steeds groter. Een gemiddeld melkveebedrijf had in 2016 79 koeien en 60 hectare grond. Het totaal aantal koeien is lang constant gebleven omdat tussen 1983 en 2014 de productie aan banden was gelegd door de melkquotering. Na 2014 nam het aantal koeien toe, maar door de invoering van de fosfaatwetgeving in 2017 nam het aantal dieren weer af. Eind 2017 waren er in Nederland 1,7 miljoen melkkoeien. De melkveehouderij heeft ruim de helft van alle veehouderijbedrijfsgebouwen en ruim de helft van alle agrarische grond in het landelijk gebied in beheer. De weidende koeien zijn een breed gewaardeerd beeld van de melkveehouderij. Door schaalvergroting is beweiding door melkvee de afgelopen decennia verminderd. Momenteel lijkt deze daling tot staan gebracht: ongeveer 80 % van de bedrijven met melkvee past enige vorm van beweiding toe.

BRON: *Feiten en cijfers over de Nederlandse veehouderijsectoren 2018*, Wageningen University



men door slim samen te werken van elkaar kan profiteren. Dan kun je een gesloten kringloop maken, al moet je daarvoor wel heel veel met elkaar overleggen en regelen. Je gaat met een groep ondernemers een soort coöperatie aan en werkt daarin samen. Rentmeesters zouden daar een rol in kunnen spelen. Net als in de kavelruil die hier vaak bij nodig zal zijn.”

Om dan ook maar meteen het instrument van een al dan niet gemoderniseerde ruilverkaveling weer eens uit de mottenballen te halen, gaat Meulenbroeks nog wel net te ver. Het liefst zou hij alles op vrijwillige basis doen, want “met verplichte maatregelen organiseer je je eigen weerstand. Misschien wordt het ooit een optie maar tot nu toe is het nooit een onderdeel geweest van het plan.”

Generatie

Meulenbroeks is nu vooral geïnteresseerd in de uitkomsten van een pilotproject in de Achterhoek dat naar aanleiding van het commissierapport is gestart. Op basis van kaarten en luchtfoto's is samen met de ondernemers en het Kadaster bekeken hoe je een dergelijk circulair systeem in de praktijk zou kunnen brengen en wat daarvoor nodig is: tegen welke regels loop je aan, hoeveel moet je ruilen en is het haalbaar om 65 procent van het benodigde eiwit uit de regio te halen. En natuurlijk ook welke taken er voor de rentmeesters in dit soort regio's liggen. “Ik denk dat een deel van de boeren het allemaal wel ziet zitten en het ook haalbaar acht, en dat een ander deel in de huidige situatie nooit aan de grondgebondenheid kan voldoen. We kunnen niet verwachten van iemand die net een stal heeft gebouwd dat hij nu een opeens een andere richting op moet gaan. Maar dat is helemaal niet erg, erg mag best een generatie overheen gaan. Als we maar dezelfde stip op de horizon hebben.” 

WEINIG ANIMO VOOR OVERNAME KLEIN MELKVEEBEDRIJF

Van de bedrijfshoofden in de melkveehouderij die 55 jaar of ouder waren, had in 2016 ruim 60 procent een bedrijfsopvolger klaar staan. Dit percentage ligt 20 procentpunt hoger dan in de totale landbouwsector. De belangstelling voor de overname van een klein melkveehouderijbedrijf (minder dan 50 melkkoeien) was met 28 procent beperkt. Op de grote bedrijven (100 melkkoeien of meer) heeft 85 procent van de oudere bedrijfshoofden een bedrijfsopvolger. Dit betekent dat voor 15 procent van de grote bedrijven de bedrijfsoverdracht op een andere manier geregeld moet worden.

BRON: CBS

GRONDGEBONDENHEID EN BUURTCONTRACTEN

Wanneer een bedrijf geen hoge zelfvoorzieningsgraad kan realiseren op de bij het bedrijf horende gronden, dan is relevant in hoeverre het bedrijf de voer- en mestkringlopen kan sluiten in de buurt en daarmee kan bijdragen aan het verbeteren van lokale circulariteit. Deze samenwerking is gericht op wederzijds voordeel: de grondeigenaar teelt gras of voedergewassen voor de melkveehouder, die op zijn beurt mest en voedergewassen toevoegt aan het bouwplan waarmee de rotatie en bodemkwaliteit verbetert. Voorwaarden zijn daarbij:

- Alleen grond binnen 20 kilometer van de bedrijfsgebouwen telt mee.
- Een buurtcontract kan alleen worden afgesloten als tenminste 50 procent van het melkveeantsoen bestaat uit ruwvoer geteeld van eigen grond.
- Het contract wordt privaatrechtelijk via de gecombineerde opgave bij RVO geregistreerd.

VELE WEGEN LEIDEN NAAR ROME

ook naar het beroep van rentmeester



Vlnr: Jan Jacob Dubbelhuis, Lotte te Wierik, Hse Schouten, Pieter Claeijs, Wouter Jannink, Daan van Koot

Je kunt als student Bos- en Natuurbeheer bij Van Hall Larenstein afstuderen in de Rentmeesterij. Waarom kiezen jonge mensen hiervoor? Wat verandert er in het vak en verandert de opleiding mee? We spreken docent vastgoed en ruimtelijke inrichting Jan Jacob Dubbelhuis en een groep studenten over de specialisatie Rentmeesterij.

‘Ik wist meteen dat ik rentmeester wilde worden.’

Pieter: “Ik heb stage gelopen bij een biologisch handelsbedrijf en kwam erachter dat ik niet hele dagen op kantoor wil zitten, maar buiten met mensen wil werken. Dat is als rentmeester goed te combineren.”

Lotte: “Ik wilde iets met bos en natuur maar had er verder niet over nagedacht. Rentmeesterij is best onderbelicht binnen de studie. De financiële kant wordt vaak vergeten. Inmiddels denk ik dat je als rentmeester meer gedaan krijgt dan wanneer je alleen met dat bos bezig bent. Je hebt een helikopterview.”

‘Belangrijker dan inhoudelijke kennis is weten hoe je met mensen omgaat.’

Dubbelhuis: “Je kunt niet zonder de praktijk. We hebben maar beperkt de tijd en proberen studenten zo veel mogelijk handvaten te geven. We beginnen met de theorie: bedrijfseconomie, de juridische kant. Daarna moeten studenten twee stages doen en gaat die theorie landen.”

Daan: “Het is wel echt een ervaringsberoep.”

Lotte: “Communicatie is heel belangrijk. We krijgen onderhandelingsstraining, daar word je wel creatiever van. Maar het is anders in de echte situatie.”

AAN TAFEL ZITTEN:

Jan Jacob Dubbelhuis:

docent vastgoed en ruimtelijke inrichting

Wouter Jannink (21):

student Land- en Watermanagement (Velp), volgt de minor

Daan van Koot (26):

student International Development Management (Velp), volgt de minor

Ilse Schouten (24):

student Bos- en Natuurbeheer (Velp), volgt de specialisatie

Lotte te Wierik (24):

student Bos- en Natuurbeheer (Velp), volgt de specialisatie

Pieter Claeijs (23):

student Bedrijfskunde (Vlissingen), volgt de minor

Wouter: “Je komt er pas achter hoe de landgoedeigenaar erin staat en wat consequenties zijn, als je ernaartoe gaat. We worden wel een beetje in het diepe gegooid, maar dat vind ik juist fijn: dan ga je er open-minded in.”

‘Over vijf jaar zal de opleiding er heel anders uitzien.’

Dubbelhuis: “Er spelen enorm veel ontwikkelingen in het landelijk gebied, van klimaat tot de Omgevingswet. Dat heeft allemaal met rentmeesterij te maken. Toch geloof ik dat in de inhoud – de bedrijfseconomie, het recht – niet de grootste verandering zit. De



“We krijgen onderhandelingstraining, daar word je wel creatiever van”

Pieter: “Ik zou wel proberen er altijd zoveel mogelijk voor de opdrachtgever uit te halen.”

Ilse: “Maar als je met alle belangen rekening kunt houden en toch tot een goede oplossing komt, zou ik dat wel doen. Je bent toch een soort mediator.”

Dubbelhuis: “Een goede rentmeester hoeft niet altijd op de voorgrond te zijn, maar is wel zelfverzekerd. Je hebt mondelinge en schriftelijke vaardigheden nodig en moet goed met cijfers om kunnen gaan.”

casussen veranderen wel. Dat lossen we op door via gastcolleges veel gebruik te maken van de kennis van buiten. Bijna elke week komt er wel een rentmeester langs. Die aansluiting is leuk.”

‘Steeds meer vrouwen kiezen voor de rentmeesterij.’

Lotte: “Er is volgens mij wel behoefte aan modernisering, jonge, vrouwelijke rentmeesters kunnen hierin een belangrijke rol vervullen. Het beeld van een rentmeester is toch nog steeds dat van een man op zekere leeftijd. Jonge rentmeesters hebben misschien meer oog voor nieuwe, moderne technieken, zoals geo-informatiesystemen en digitale netwerken, die kunnen helpen efficiënter en transparanter te werken.”

Dubbelhuis: “De rentmeesterij wordt nog steeds wel gepresenteerd als mannenberoep. Vrouwelijke rentmeesters kunnen veel

bijdragen. De sociale vaardigheden, en de chemie in een team. Ik heb wel de indruk dat ze zich vaak meer moeten bewijzen.”

Lotte: “Maar dat schrikt me niet af.”

‘De NVR is onmisbaar.’

Lotte: “Rentmeester is een vrij beroep. Volgens mij heerst wel het beeld dat je pas echt rentmeester bent, als je lid bent van de NVR.”

Wouter: “Ik geloof niet dat het zo zwart-wit is. Ik denk wel dat ik lid zou worden, maar dan vanwege het netwerk en de kennis.”

Ilse: “Het kan wel meer vertrouwen geven. Het gaat vaak om persoonlijke bezittingen, een opdrachtgever zoekt dan iemand die daar met respect mee omgaat. Je moet ook transparant zijn.”

Lotte: “En je moet zo goed mogelijk ieders belang kunnen wegen.”

‘Als ik afgestudeerd ben, ben ik klaar om aan het werk te gaan.’

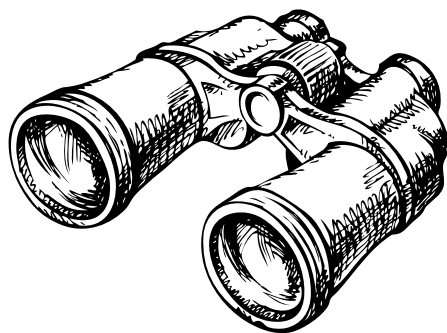
Pieter: “Als je stage goed verloopt, kun je volgens mij prima aan het werk. Je leert toch vooral door te doen.”

Lotte: “Ik hoop over een jaar of tien mijn eigen kantoor te hebben. Ik kom uit een ondernemersfamilie: ik wil graag vrijheid en mijn eigen beslissingen kunnen nemen.”

Daan: “Ik vind de economische kant superinteressant, als je zaken rond kunt krijgen, een landgoed kunt laten renderen. Dat totale plaatje is een boeiende puzzel. Ik ben wel echt een generalist, ik vind alles interessant.”

Wouter: “Maar zelfs als je een specialist bent, ontkom je er als rentmeester niet aan om ook een generalist te zijn: je moet van heel veel zaken iets afweten.”

Ilse: “En het is ook gewoon belangrijk om toe te kunnen geven: hier weet ik niet genoeg van, ik schakel iemand anders in.” 



RENTMEESTERIJ STUDEREN

Er leiden meer wegen naar Rome. Op Van Hall Larenstein kun je naast de volledige specialisatie Rentmeesterij (één van de richtingen binnen Bos- en Natuurbeheer) ook kiezen voor een minor Rentmeesterij (een half jaar onderwijs naar keuze buiten de eigen studie). Naast Van Hall Larenstein bieden ook andere opleiders cursussen en opleidingen aan waarmee je rentmeester kunt worden.

De interesse voor Rentmeesterij op Van Hall Larenstein is redelijk stabiel. Jaarlijks beginnen zo'n 160 studenten aan de studie Bos- en Natuurbeheer, daarvan kiezen er gemiddeld 10 tot 15 voor de specialisatie Rentmeesterij. Daarbij komen nog gemiddeld zo'n 10 minorstudenten bij. De studenten komen vooral terecht bij rentmeesterskantoren, ingenieursbureaus en netbeheerders. Een klein deel komt terecht bij terreinbeheerders en overheden.



Madelen Kindt gebruikt de NVR-studentenservice

"Als kind wilde ik al mijn vader achterna. Hij is ook rentmeester. Ik mocht met hem mee naar kantoor en naar landgoederen. Hij is verliefd op bos en kan er heel mooi over vertellen. Na mijn VWO-diploma ben ik begonnen met een studie planologie, maar die was heel mondiaal gericht. Ik ben toen geswitcht naar Rentmeesterij. Die is op Nederland georiënteerd, dat past veel beter bij mij. Bij een bijeenkomst van NVR Next, de jongerentak van de NVR, hoorde ik over de studentenservice. Daar heb ik me meteen voor aangemeld. Ik ben op zoek naar artikelen en informatie over bijvoorbeeld nieuwe wetgeving. Ik wil mensen niet napraten, maar zelf mijn mening vormen. Daarom zoek ik verdieping en actualiteit."

Denk je dat de rentmeesterij misschien iets voor je is?
Of volg je al een opleiding tot rentmeester?

Meld je dan aan voor de studentenservice
www.rentmeesternvr.nl/studenten



Zij-instromer Mirjam Golbach

"Ik heb in verschillende functies in het bankwezen gewerkt, de laatste jaren als communicatieadviseur. Een paar jaar geleden wilde ik een carrièreswitch maken. Ik vond het jammer dat ik niets meer met mijn economiestudie deed. Tijdens mijn vrijwilligerswerk bij Natuurmonumenten hoorde ik over het werk van de rentmeester."

Het was alsof er een lampje ging branden. Ik heb een passie voor natuur, landbouw en erfgoed, en het financiële, juridische en dienstverlenende passen mij goed.

Ik ben inmiddels aspirant lid. Destijds was er nog geen oriënterend lidmaatschap. Ik denk wel dat het waardevol is. Voor ik me omschoolde, heb ik veel rentmeesters gesproken om me te oriënteren op het vak. Als oriënterend lid gaat dat gemakkelijker, omdat je gebruik kunt maken van het netwerk van de NVR."

Bent u zich aan het omscholen of bent u dat van plan?

Meld u aan voor het oriënterend lidmaatschap
www.rentmeesternvr.nl/zij-instromers

MASTERSERIES: EXCELLEER IN UW VAK

- Omgevingsrecht bij gebieds- en planontwikkeling
- GREX: gebiedsontwikkeling en grondexploitatie
- Oude meesters: zorg voor cultureel erfgoed & monumenten
- Schadeloosstelling bij onteigening en planschade
- Vastgoedfiscaliteiten (btw & ovb)

Deze programma's zijn goedgekeurd door de NVR, VastgoedCert, RICS en het NRVT.

DE RENTMEESTER EXCELLEERT BIJ KPE MOREL

De Masterseries van KPE Morel zijn speciaal ontwikkeld voor rentmeesters en andere vastgoedprofessionals die hun gefundeerde basiskennis willen uitbreiden met verdiepende kennis op academisch niveau. Voor iedere masterclass heeft de NVR per studiedag 4 punten toegekend.



**BEKIJK HET VOLLEDIGE OPLEIDINGSAANBOD
OP WWW.KPE.NL/VASTGOED**

Meer informatie? Bel met één van onze studieadviseurs via
085 - 016 0478 of stuur een e-mail naar info@kpemorel.nl.

COLUMN

Het onderscheidende karakter van de rentmeester

Vastgoedprofessionals zijn er in vele soorten en maten, maar rentmeesters zijn en blijven een bijzondere groep. Door hun unieke kennis en ervaring steken zij veelal met kop en schouders boven het maaiveld uit. Deze positie is het gevolg van vele jaren investeren in het verbreden en verdiepen van de kennis en kunde.

Hoe zorg je er nu echter voor dat je een eigentijdse, gedegen vastgoedprofessional blijft? Bijblijven in je vak betekent telkens weer terug in de schoolbanken, jaar in jaar uit, maar gelukkig niet tot vervelens toe. Hier ligt voor opleiders wel een uitdaging. De groep rentmeesters is met bijna 500 leden relatief klein. Daarbij bestaat de groep uit specialisten met elk een andere achtergrond en specialisatie. Vanwege de veelal complexe vraagstukken die men onder handen heeft, moet het opleidingsaanbod breed en diep zijn.

Bijblijven betekent persoonlijk opleiden. Elke professional heeft andere wensen en behoeftes, door zijn achtergrond, zijn ervaring en zijn dagelijkse praktijk. In het onderwijs wordt dit gelukkig ook steeds meer erkend. Het meedenken en ontwikkelen van persoonlijke opleidingsplannen wordt langzaam maar zeker de standaard. Een periodieke meting van competenties zoals een persoonlijke ontwikkelscan kan hierbij een waardevol hulpmiddel zijn. Zo kan perfect worden ingespeeld op de individuele ontwikkeling.

Persoonlijk opleiden betekent in de praktijk gelukkig niet dat er 500 verschillende trainingen ontwikkeld worden. Verschillende thema's en onderwerpen spelen meestal bij vele collega's tegelijkertijd. Het betekent dus wel zorgen voor een modulair aanbod, dat doorlopend inspeelt op de actuele ontwikkelingen. Door het slim combineren van modules en blokken is maatwerk mogelijk. Het is de kunst van opleiders om hier verstandig op in te spelen en voor de rentmeesters om hier dankbaar gebruik van te maken.



Weet een rentmeester dan alles?

Een rentmeester weet en kan veel, maar gelukkig ook niet alles. Het mooie van de laatste ontwikkelingen in het vak van de vastgoedprofessional is dat we steeds meer redeneren vanuit principes in plaats vanuit regels. Dat betekent dat bij elke opdracht de eerste vraag is die een professional zichzelf stelt: "Ben ik wel competent?" Om de eigen grenzen te kennen, moet men beschikken over een brede basis. De paradox is dat hoe meer je leert, hoe meer je doorhebt hoe weinig je weet. Dat klinkt tegenstrijdig, maar is niets anders dan het kennen en herkennen van je eigen grenzen. Daarom blijft een goede rentmeester zich onderscheiden door altijd te blijven leren.

Joël Scherrenberg is directeur van trainingsinstituut KPE Morel en is daarnaast dagelijks actief als gespecialiseerd taxateur van publiek en maatschappelijk vastgoed.

NIEUWE NATUUR: wat is het waard?

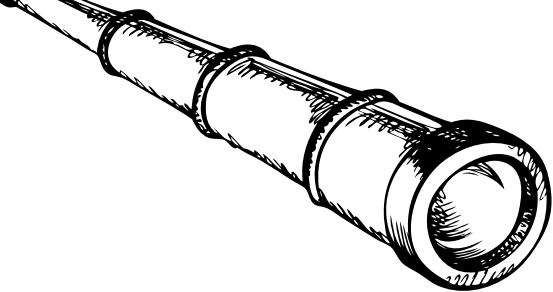
Provincies hebben de komende jaren nog heel wat natuur te ontwikkelen. Daar is veel grond voor nodig. Maar hoe bepaal je wat natuurgrond waard is? En is de natuurwaarde bepalend voor de marktwaarde van natuur?

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

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

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

Hanneke Schroten en Teun Lassche



De impact op het bedrijf

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

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

Boer als natuurbeheerder

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

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

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

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

Doel halen met overeenstemming

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

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

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

VIJF VRAGEN AAN...

Mr. Joep van Aerde, voorzitter van de Rentmeesterskamer

Wat doet de Rentmeesterskamer?

"De Stichting Rentmeesterkamer beëdigt Rentmeesters NVR. Rentmeesters beloven aan elkaar dat ze hun vak integer en deskundig zullen uitoefenen. Dat is ook de basis voor onze latere bemoeienis. Bij klachten toetsen we of een rentmeester volgens de eed/belofte gehandeld heeft. Bij een conflict over een taxatie gaan we dus nooit hertaxeren, maar kijken we of de juiste stappen gevolgd zijn."

De Rentmeesterskamer bestaat al meer dan 90 jaar. Wat is er sindsdien veranderd?

"In de eerste 75 jaar waren er in totaal 42 klachten. In 2008 werd ik voorzitter en sindsdien zijn het er ook 42. Ik denk vooral dat mensen mondiger zijn geworden, en we zijn bereikbaar via internet. 42 zaken op 400 rentmeesters in ongeveer 10 jaar vind ik overigens niet spectaculair veel.

Lange tijd deden we ook geschillenbeslechting, maar we veranderen steeds meer naar een tuchtgerecht: het moet immers over het gedrag van de professional gaan. Er zit nu nog een grondeigenaar in de Kamer, maar die zal uiteindelijk vervangen worden door een rentmeester. Bij een geschil moet je gewoon naar de rechter."

Wat is het belang van de Rentmeesterskamer?

"Klanten willen weten dat ze naar een onafhankelijk tuchtgerecht kunnen stappen als het misgaat. Het is een blijk van kwaliteit en zorgt voor vertrouwen. Het bestaan is net zo belangrijk als de werking ervan. Er kunnen ook sancties volgen. Een waarschuwing,

berisping, een voordracht aan het hoofdbestuur tot schorsing of zelfs uitzetting uit de vereniging. De meeste rentmeesters vinden het niet fijn als ze zich voor de Kamer moeten verantwoorden. Ik zie ze zelden een tweede keer. Van de zaken die ik heb behandeld zijn er ongeveer 12 gegronnd verklaard. Rentmeesters zijn echt nette lui. Als er onvrede is, gaan ze het uitpraten."

Is de Kamer voldoende onafhankelijk?

"Ik denk het wel. De voorzitter is een rechter of oud-rechter. Die zorgt voor de procedurele integriteit, dus bijvoorbeeld of voldoende hoor en wederhoor wordt toegepast. Andere leden benoemen we met een selectieprocedure. Ik heb tot nu toe niet gemerkt dat de groep zichzelf beschermt: allemaal willen ze dat de rentmeester gezien wordt als de betrouwbare specialist in het buitengebied. Bij elke klacht kiezen we bovendien heel nauwkeurig onze leden. Het moet iemand echt helemaal vrijstaan om te oordelen zoals hij wil. En iemand moet natuurlijk niet de zaak van een kantoorgenoot behandelen."

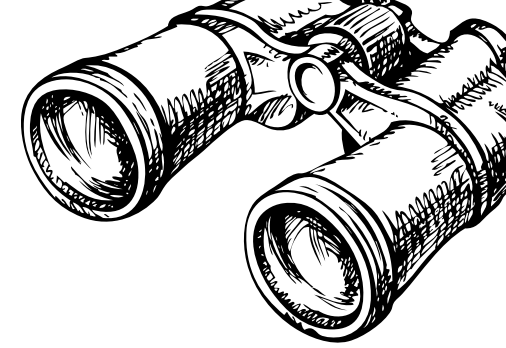
Wat maakt het voor u interessant?

"Rentmeesters manoeuvreren soms wel een beetje langs het randje, met bepaalde financieringsconstructies bijvoorbeeld. Dat maakt het voor mij juist interessant: kan het wel of net niet? Het leukste is om met niet-juridische specialisten te werken. Er gaat altijd een wereld voor je open." 



Joep van Aerde

“Bij elke klacht kiezen we nauwkeurig onze leden. Het moet iemand echt helemaal vrijstaan om te oordelen zoals hij wil.”



- ADVERTENTIE -

RENTMEESTERS NVR LEGGEN DE VOLGENDE EED AF:

“Ik zweer (beloof) dat ik mijn werkzaamheden als rentmeester te goeder trouw en naar mijn beste kennis en wetenschap zal verrichten en mij zal houden aan de wet en de bepalingen van statuten en reglementen van de Rentmeesterskamer, en dat ik niets zal doen of nalaten, waardoor de eer van de stand der rentmeesters zou kunnen worden geschaad. Zo waarlijk helpe mij God almachtig (dat belooft ik).”

De Rentmeesterskamer bestaat sinds 1926. Een klacht wordt behandeld tijdens een zitting. De Rentmeesterskamer bestaat uit 5 personen (rentmeesters) en een voorzitter. Een lid wordt aangesteld voor 5 tot maximaal 15 jaar.

Meer over de rentmeesterskamer:
www.rentmeesterskamer.nl

OVERWATER
sinds 1804



1804 - 2019
215
jaar



Kantoor Overwater bestaat uit Overwater Rentmeesterskantoor en Overwater Grondbeleid Adviesbureau. Wij werken voor overheden, agrariërs, particulieren, bedrijven, beleggers en ontwikkelaars op het gebied van rentmeesterij, grondzaken, gebiedsontwikkeling en grondbeleid.

Overwater Rentmeesterskantoor en Grondbeleid Adviesbureau
Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen | 078-6749494 | www.overwater.nl | info@overwater.nl

grondzaken anno nu

RENTMEESTER BIJ NATUURMONUMENTEN MEER DAN ALLEEN FINANCIËEL RENDEMENT

Een rentmeester moet het kapitaal van de eigenaar goed beheren en daar een rendement uit halen. Dat rendement hoeft uiteraard niet altijd geld te zijn, zo blijkt wel uit het werk van Rentmeester NVR Jaap Rottink van Natuurmonumenten. Hij moet zien te balanceren tussen boerenbelang en natuurbelang, tussen behoud van cultuurhistorie en rendabel blijven, tussen efficiency en betrokkenheid.

“Ik probeer mijn collega’s er van te overtuigen dat wat zij realiseren ook een commerciële waarde heeft”

De jaren dat Natuurmonumenten met een grote zak overheids-geld de boer op ging, liggen inmiddels ver achter ons. Tot aan het tijdperk van staatssecretaris Henk Bleker leek het er op dat het Rijk en de natuurbeheerders de ooit geplande Ecologische Hoofdstructuur in volle vaart zouden gaan afmaken. Bleker gooide echter roet in het eten voor natuurbeherend Nederland en draaide alle geldkranen dicht: er was geen rijks-geld meer beschikbaar voor grondaankopen en de provincies moesten na een ingrijpende decentralisatie van het natuurbeleid maar eens rustig kijken wat er nog daadwerkelijk aan nieuwe natuur nodig was. Deze herijking leidde tot een forse versobering van de benodigde en dus gesubsidieerde aankopen. De Ecologische Hoofdstructuur werd omgedoopt tot het Natuurnetwerk Nederland.

Maar dat betekent niet dat er nu helemaal geen grond meer wordt gekocht, vertelt Rentmeester NVR Jaap Rottink van Natuurmonumenten. Hij is teamleider van de twaalf rentmeesters die voor de vereniging grond aankopen. De vereniging heeft voor de komende jaren in totaal 30 miljoen euro gereserveerd

om zelf aankopen te doen. Niet zozeer om nog meer natuur-gebieden te kopen, maar vooral om bestaande gebieden af te ronden of te vervolmaken. Rottink: “Je moet dan denken aan een perceel in een natuurgebied waar wij al veel grond hebben en waar we door die ene aankoop het hele gebied integraal kunnen gaan beheren, met bijbehorende waterstand. Wij kopen de grond tegen marktwaarde en krijgen van de provincie een vergoeding voor de waardedaling. De restwaarde is afhankelijk van het natuurdoeltype dat er op dat perceel moet komen. Voorheen was de vergoeding van de waardedaling standaard 85 procent, maar provincies wijken daar tegenwoordig steeds vaker van af, daardoor krijgen we veel minder dan die 85 procent. Omdat veel provincies niet actief handhaven op de gestelde natuurdoelen, kunnen veel afgewaardeerde percelen volop agrarisch worden gebruikt. Deze percelen worden ook tegen een hoge restwaarde verkocht, dus niet 15 maar soms wel 30 of 40 procent, waarna diezelfde provincie dit als referentie gebruikt voor de afwaardering en niet zoveel hoeft bij te dragen. Hier lijkt een perverse prikkel van uit te gaan. Dat zijn nog wel eens ingewikkelde gesprekken die we dan moeten voeren als natuurorganisatie.”

Natuurinclusief

Ook al gaat het nog steeds om enkele tienduizenden hectaren aan te kopen grond, het ziet er naar uit dat het natuurwerk daarna wel zo’n beetje af is. Is daarmee dan ook voor de rentmeesters het grootste deel van de klus geklaard? Teo Wams, directeur natuurbeheer bij Natuurmonumenten: “Nee, zeker niet. Vorig jaar zijn we als vereniging een nieuwe weg ingeslagen. We willen niet meer alleen voor onze eigen natuurgebieden zorgen, maar ook samen met agrariërs bijdragen aan een gezond landelijk gebied. Niet door de agrariërs te zeggen hoe ze moeten werken, maar juist door samen op te trekken. Wij verpachten nu bijvoorbeeld 40.000 hectare grond aan boeren, natuurgrond waar nog deels productie mag plaatsvinden. Wij willen uiteraard dat ze die natuurvriendelijk beheren. In onze nieuwe aanpak proberen we de agrariërs te enthousiasmeren om niet alleen onze hectares natuurinclusief te beheren, maar ook hun eigen percelen. We willen op die manier een multipliereffect creëren. Wij hebben daar zelfs speciale cursussen voor ontwikkeld. Dat kan natuurlijk niet overal en dat zal ook niet elke ondernemer willen doen, maar als Natuurmonumenten gaan we graag met



Jaap Rottink

de ondernemers in gesprek. Onze rentmeesters duwen de ondernemers dus niet meer een kaal pachtcontract onder de neus, maar een contract dat het resultaat is van een gesprek over natuur, milieu, de toekomst van hun bedrijf. Als wij als Natuurmonumenten beter begrijpen wat de overwegingen zijn van zo'n ondernemer, wat hij of zij voor een toekomstbeeld heeft, is het voor onze rentmeesters gemakkelijker om mee te denken hoe onze gronden in de bedrijfsvoering passen en welke prijs daar bij hoort."

Juist omwille van die flexibiliteit is Jaap Rottink in tegenstelling tot minister Schouten ook erg voor kortdurende pachtcontracten. Als natuurorganisatie wil je niet overal voor twintig of dertig jaar een contract afsluiten omdat je nu eenmaal niet kunt overzien wat er gaan veranderen. Hoe gaat het verder met het Europees landbouwbeleid en de subsidies, hoe ontwikkelt het natuurbesluit zich? Rottink: "Een pachtcontract kun je dus ook zien als een middel om in gesprek te blijven met ondernemers, in gesprek te blijven over de toekomst en mogelijkheden om het beheer en de bedrijfsvoering meer natuurinclusief te maken. Overigens betekent dat ook dat wij als natuurorganisatie onze mensen gaan opleiden om beter te begrijpen hoe het boerenbedrijf in elkaar zit. Welke afwegingen maakt een ondernemer, wat zijn de mogelijkheden, wat kosten al die verschillende keuzen. Pas als ook wij meer van hen begrijpen en de ondernemers meer van onze keuzen, dan komen we echt een stap verder."

Grondruil en cultuurhistorie

Een rentmeester bij Natuurmonumenten krijgt bijna per definitie te maken met ingewikkelde dilemma's. Enerzijds moet er geld verdiend worden, anderzijds is de vereniging er voor de leden en dient deze een maatschappelijk belang. Hoe ervaart Rottink dat? "Gelukkig bespreken we wekelijks met elkaar alle transacties en dan komt dat soort dilemma's wel eens op tafel. Het gebouwde erfgoed willen we op een zo goed mogelijke manier bewaren, maar dat moeten we wel op een juiste manier zien te bekostigen. En tegelijkertijd willen we dit ook beleefbaar maken. Stel, er komt een gebouw van ons leeg, dan is ons beleid eigenlijk om gebouwen in erfpacht uit te geven. Maar soms willen we juist liever een gebouw verhuren, omdat we dan meer grip houden op

de staat en onderhoud van het object. Dan schuurt dus de doelstelling om cultuurhistorie te behouden met de doelstelling rendement te halen. Daar moeten we met elkaar uit zien te komen, en dat geeft vooral interessante discussies."

Iets vergelijkbaar geldt voor dilemma's bij grondruil. Op papier is het meestal heel gemakkelijk: door te schuiven tussen natuurorganisaties met eigendommen kun je grotere eenheden creëren. Rottink is daar groot voorstander van, omdat je daarmee veel kosten kunt besparen. Maar de praktijk is weerbarstiger. Niet alleen leden, maar ook de eigen medewerkers zijn vaak verknocht aan een gebied. Die werken, recreëren of wonen er al tientallen jaren en dan zou dat gebied geruild moeten worden voor een gebied verderop? En hoe gaat de nieuwe natuurbeheerder het terrein onderhouden en beheren? "Dit zijn zaken waar je heel goed over na moet denken. We zullen nooit alleen omwille van efficiency een ruiling koste wat het kost doorzetten, het moet ook de natuur ten goede komen. En dat nog los van het feit of je het moreel of juridisch wel kunt ruilen. Crowdfunding kwam in de tijd van Thijsse en Heijmans ook al voor. Die zamelden geld in, kochten een gebied, en met onder andere de pachtopbrengst betaalden ze de lening terug. Zo zijn er meerdere gebieden die we op die manier hebben aangekocht, dus die kun je niet zo maar verkopen of ruilen. En al helemaal niet als het grond is die uit een legaat komt en er is afgesproken dat wij die krijgen maar wel eeuwigdurend moeten beheren. Kortom, het kan heel efficiënt zijn om grond te ruilen, maar het is voor Natuurmonumenten niet altijd verstandig of mogelijk."

Reële marktwaaarde van natuur

Rottink werkte voorheen bij rentmeesterskantoor Kendes, toch een meer commerciële omgeving dan Natuurmonumenten. Heeft hij Natuurmonumenten een klein beetje een commerciële kant op geduwd? "Ik heb vooral heel veel geleerd over natuurbeheer en zie dat hier enorm bevlogen mensen werken. Vanuit mijn expertise en achtergrond probeer ik diezelfde mensen er van te overtuigen dat wat zij met elkaar realiseren ook een commerciële waarde heeft die erkend mag worden. We zijn uiteraard nog steeds blij als een boer een perceel van ons wil maaien en er wat vee laat lopen, ook omwille van de natuur die dat kan

opleveren. Maar ik zie het als mijn taak om inzichtelijk te maken dat zo'n boer daar ook voordeel van heeft en daar mag je een reële marktwaaarde aan hangen. Op die manier probeer ik dus de waarde van onze bezittingen echt tot uiting te laten komen en de opbrengsten daarvan ten goede te laten komen aan het reguliere beheer." □

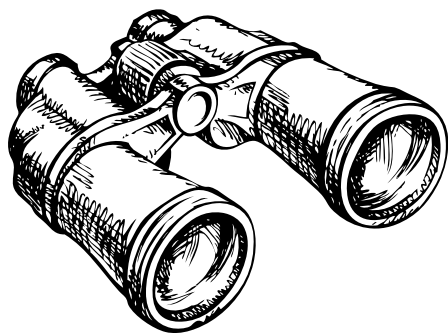


NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN)

Het doel van het Natuurnetwerk Nederland is de achteruitgang van het areaal aan natuur en biodiversiteit te stoppen door een samenhangend netwerk van natuurgebieden te creëren. Dit wordt gedaan door natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Uitbreiding met nieuwe natuur vindt plaats door verwerving van (landbouw)gronden of functiewijziging (grond met particulier beheer). Veelal moeten deze gronden ook worden ingericht zodat de nieuwe natuur zich in de gewenste richting kan ontwikkelen. Met de afspraken uit het Natuurpact van 2013 zijn de provincies verantwoordelijk voor het realiseren van het natuurnetwerk. Het doel is om tussen 2011 en 2027 minimaal 80.000 hectare nieuwe natuur te realiseren, waarvan de helft in 2011 nog verworven moest worden, dan wel van functie moest veranderen.

PROFIEL

"Het zijn de moeilijke onderhandelings-gesprekken die het vak uitdagend maken"



Harrie van Vugt
Rentmeester en directeur bij
Meander Grondverwerving en
Advies

De traditionele taak van een rentmeester is het beheren van en waken over landgoederen. Ik ben een moderne rentmeester; het keukentafelgesprek met grondeigenaren is voor mij het belangrijkste. Als boerenzoon uit Oost-Brabant wil ik graag opkomen voor de belangen van mensen met eigendom. Die 'vechters' mentaliteit is typisch voor de omgeving waar ik geboren ben. Ik ben vooral gericht op de langetermijnrelatie en niet uit op snel gewin.

Alumnus van het jaar

In 2018 kreeg ik de titel Alumnus van het jaar 2018 van Hogeschool Van Hall Larenstein. Er waren meerdere genomineerden uit verschillende vakdisciplines. Als tegenprestatie heb ik tijdens de carrièredag van VHL jongeren warm en enthousiast mogen maken voor het vak rentmeester. En met behulp van enkele van mijn opdrachtgevers en de vereniging gaat mij dat lukken.

Moeilijke onderhandelingen maken het uitdagend

De grootste projecten van Meander Grondverwerving en Advies waren de aanleg van de HSL, de verbreding van de A16, het sluizencomplex Terneuzen en de Rijksweg A73. Maar het trotst ben ik op de grondverwervingsonderhandelingen. Dat iemand moet verkopen, het eigenlijk niet wil en dit om kan zetten naar een minnelijke overeenkomst. Daar haal ik de meeste voldoening uit. Het zijn de moeilijke onderhandelingsgesprekken die het vak uitdagend maken. Naderhand zoek ik de verkopers/verplaatsers nog een keer op. Ik ben iemand die teruggaat, als één van de weinigen. Dit is ook zo'n punt waarover ik de overheid al vaker heb geadviseerd: praat na.



Jaap Ridderhof
Directeur, rentmeester en
makelaar/taxateur o.g. bij
Midden Nederland
Makelaars

Midden Nederland Makelaars is een makelaarsbedrijf met 6 kantoren op de Veluwe. Wij beoefenen alle takken van sport in het onroerend goed: woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, agrarisch en landelijk vastgoed en hypotheek. Persoonlijk ben ik gespecialiseerd in het buitengebied. Ik ben geboren in Kootwijkerbroek. Mijn opa had daar een boerderij, dus ik weet hoe het er op een agrarisch bedrijf aan toe gaat. Daarnaast spreek ik de taal van de mensen hier. Dat scheelt enorm.

Wonen in het buitengebied

Ik houd me niet alleen bezig met agrarische bedrijven. Ook campings, jachthavens en woonboerderijen behoren tot mijn werkgebied. We begeleiden regelmatig de aankoop voor mensen uit de Randstad die buiten willen gaan wonen. Zij hebben vaak geen notie van wat dat inhoudt, wonen in het buitengebied. Wij wijzen ze op zaken als stankcirkels, jachtvergunningen en slootschauwen. Omdat ik precies weet hoe de traditionele boerderijen hier ingedeeld zijn, kan ik hen ook adviseren bij de verbouwing van de woonboerderij.

Genieten van de gemoedelijkheid

Naast aan- en verkoop adviseer ik ook bij onteigeningen. Ik sta dan in mijn werkgebied altijd aan de kant van de grondeigenaar. Samen proberen we de beste prijs voor de grond of het bedrijf te krijgen. Omgaan met boeren is het allermooiste wat er is. Ik geniet dagelijks van de gemoedelijkheid van de mensen. Je hoeft met de boeren niet alles tot in de kleinste details op papier te zetten, want hier geldt: een man een man, een woord een woord.



COLUMN

KWALITATIEVE GROEI

Ik groeide op in het traditionele coulissenlandschap van Twente. Omringd door mooie, maar bovenal functionele houtwallen beleefde ik mijn jeugd jaren. Ik zag mijn vader werken met de veertig melkkoeien die we hadden, naast een aantal vleesvarkens en een paar kippen. We zijn de afgelopen jaren zoals vele agrariërs gegroeid. Iets wat mijn vader op dit erf ook doormaakte, toen hij nog jonger was.

De Nederlandse landbouw heeft zich in de afgelopen decennia enorm ontwikkeld. In de periode na de Tweede Wereldoorlog sprak Sicco Mansholt - verzetsstrijder, politicus en grondlegger van het Europese landbouwbeleid - de woorden: "Nooit meer honger!" Drie woorden die onze landbouw op zijn kop zetten, het was de start van een nieuw paradigma. Landbouw moest efficiënter, er waren monden te voeden.

Totdat de melkplassen zich ontwikkelden en boterbergen zich vormden. Dezelfde Sicco Mansholt zette dit nieuwe vraagstuk op de agenda van de Europese politiek. In een brandbrief aan de voorzitter van de EU bepleitte hij een radicale ecologische koerswijziging. Het vraagstuk is nog steeds actueel, want helaas werd deze koerswijziging tot op heden - ruim 25 jaar later - nog steeds niet doorgevoerd. Hoog tijd voor een nieuw paradigma. De veestapel thuis groeide van veertig naar vijftig koeien, de kip-

pen scharrelen nog altijd over het erf en de varkens zijn weg. We hebben wel weer drie Bonte Bentheimers lopen. Daarnaast is er een zorgtak op het erf ontwikkeld. Dagelijks komen tien hulpboeren naar de boerderij voor hun dagbesteding. Naast de dagelijkse verzorging van de dieren, onderhouden we ook houtwallen, fietspaden en proberen we de omgeving te verrijken met landbouw die natuurlijke kenmerken waarborgt en tegelijkertijd smaakvol voedsel produceert. Een boerenbedrijf vraagt veel kapitaal. Hoe krijg je je financiële plaatje rond? Je kunt kiezen voor intensiveren of voor verbreden. Wij kozen thuis het laatste.

Dit 'Erf van de stad' gaat om een moderne kijk op de inrichting van het landschap. Minder koeien en het in ere herstellen van het matenlandschap en noaberschap als basis voor nieuw palet producten met een verhaal. Samen creëren met kwetsbare mensen en mensen uit de regio. Kwalitatieve groei, zo zou ik het noemen. ■

Jorrit Kiewik (27) is boerenzoon en neemt over een paar jaar met zijn zus de boerderij van zijn ouders over. Daarnaast is hij directeur van het Slow Food Youth Network, dat zich richt op een 'good, clean & fair voedselsysteem'. Hij studeerde Agrarisch Ondernemerschap in Dronten.

JAARVERSLAG 2018

Rentmeester NVR helpt bij Grond, Geld en Gedonder

Al 115 jaar NVR. Dan heb je je bestaansrecht inmiddels wel bewezen, durf ik te zeggen. Intussen blijven we iedere dag onze waarde bewijzen voor onze principalen en leden, geheel volgens het motto van de drie G's: is er sprake van Grond, Geld en Gedonder? Haal er dan een Rentmeester NVR bij!

In de 27 jaar dat ik nu lid ben, is er wel een en ander veranderd. Het ledenaantal is gelukkig gegroeid. Nieuwe leden moeten inmiddels aan strengere eisen qua opleiding en werk voldoen. En als je eenmaal lid bent, is er het systeem van permanente educatie. Punten halen moet je, door cursussen te volgen of bijeenkomsten bij te wonen.

Ik snap best dat onze leden af en toe even zuchten over die punten. Het kost toch weer tijd en energie in je drukke werkzame leven. Maar als je dan eenmaal naar zo'n cursus of bijeenkomst gaat, haal je er toch altijd weer inspiratie uit.

Die bijeenkomsten worden georganiseerd vanuit onze kringen. Als bestuur geven we die kringen graag een steviger positie. Daar gebeurt het, daar ontmoeten de leden elkaar. Zoals onlangs in de Kring Noord bij een bijeenkomst over kringlooplandbouw, of in Zuid over de energietransitie. Want ook bij zonneparken en windmolens gaat het over grond en geld, waarna het gedonder vanzelf volgt. Dus dan bellen ze ons, de Rentmeesters NVR. En dan zijn wij er klaar voor!

Handert Scheffer
voorzitter NVR

HOOFDBESTUUR

Het hoofdbestuur bestond in 2018 uit:
voorzitter: de heer ing. H.A.M. (Hendrik) Erinkveld RT
secretaris-penningmeester: de heer ing. A.A.J. (Arnold) Nijland RT
lid: mevrouw drs. F.M. (Frederike) Meerstadt
lid: de heer ir. H.W. (Hugo) Wijnands

Op 7 december 2018 traden Frederike Meerstadt, Hendrik Erinkveld en Hugo Wijnands terug. Op diezelfde datum werden ing. J.L. (Handert) Scheffer en ing. J. (Jorrit) Klein Braskamp benoemd, respectievelijk als voorzitter en lid.

RAAD VAN ADVIES

In de Raad van Advies hadden eind 2018 zitting:
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 Noordoost 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

KRINGEN

De NVR heeft vijf regionaal georganiseerde kringen. Elke kring organiseert vier keer per jaar bijeenkomsten en excursies voor de leden. Daarin worden kennis en ervaring uitgewisseld. Het vergroten van de onderlinge betrokkenheid is een belangrijke doelstelling van de kringvergaderingen. Op de vergaderingen houden leden en externe deskundigen regelmatig voordrachten over actuele en inhoudelijke onderwerpen.

De kringbesturen bestonden eind 2018 uit:

KRING NOORD

voorzitter: de heer ing. R. (René) Timmer
secretaris: de heer ing. W. (Wouter) Haaksema
lid: de heer T. (Tomas) Messemaker Bsc

KRING WEST

voorzitter: de heer ir. F.A.M. (Ferry) Pikavet
secretaris: de heer ing. H.H.H. (Hans) Hendriks
lid: mevrouw ing. S. (Sylvia) Batenburg

KRING MIDDEN

voorzitter: de heer ing. W.M. (Maarten) Nijeboer
secretaris: de heer ing. J.A. (Jurre) Jansens van Gellicum

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 H.J.H.H. (Harald) Verwijlen MSc
lid: de heer ing. J. (Johan) Reijngoudt

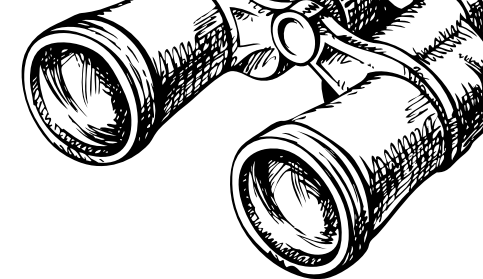
BUREAU NVR

De personele bezetting van het Bureau NVR was in 2018 als volgt:

Directeur: de heer mr. A.G. (Andreas) Dijkhuis
Beleidsmedewerker: Certificering en Opleiding mevrouw ir. J.E.M. (Anita) de Moed-van Mierlo
Beleidsmedewerker: Toelating en Toetsing mevrouw ir. M.G.H. (Marjon) Oostrom
Bureau medewerker: financiële administratie: mevrouw I. (Ingeborg) van den Berg

COMMISSIE TOETSING

De Commissie Toetsing houdt zich voornamelijk bezig met de beoordeling van lidmaatschapsaanvragen. Zij controleert of de kandidaat-leden aan de opleidingseisen voldoen en toetst hun aanvraag aan de toelatingscriteria uit het Reglement NVR. Vervolgens brengt de commissie advies uit aan het bestuur over het al dan niet toelaten van de kandidaten als aspirant lid, gewoon lid of belangstellend lid.



Daarnaast ziet de commissie toe op de naleving van het systeem van Permanente Educatie en adviseert zij het hoofdbestuur over het toepassen van het Sanctiereglement Permanente Educatie. In 2018 bracht de commissie hierover acht adviezen uit.

Samenstelling van de Commissie Toetsing op 31 december 2018:
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

COMMISSIE CERTIFICERING

De Commissie Certificering bewaakt de deskundigheid van de Rentmeester NVR. Zij handhaaft de toelatingseisen en de eisen van het systeem van Permanente Educatie. Ook verzorgt de Commissie Certificering de externe contacten met certificeringsinstellingen als VastgoedCert, NRVt en Register DOBS.

In 2018 heeft de Commissie Certificering het Hoofdbestuur geadviseerd over het Reglement NVR.

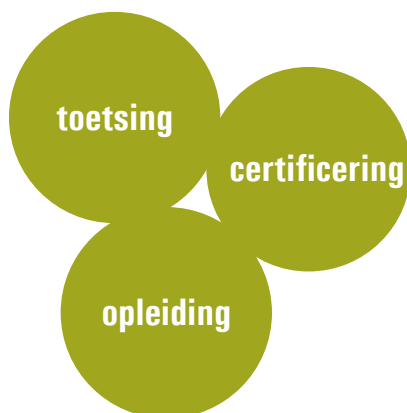
Samenstelling van de Commissie certificering op 31 december 2018:
de heer C. (Cor) Habben Jansen (voorzitter)
de heer drs. ing. R. (Reinoud) Haaijer
de heer ing. R. (Riko) Vos
de heer ing. J. (Jean-Paul) Vugts
de heer ir. W.H. (Hugo) Wijnands

COMMISSIE OPLEIDING

De Commissie Opleiding organiseert jaarlijks cursussen voor NVR-leden over actuele rentmeestersonderwerpen. In 2018 organiseerde de Commissie Opleiding voor de zevende keer de NVR-cursustweedaagse. Gedurende twee dagen konden de deelnemers vier verschillende cursussen bijwonen. De deelnemers konden kiezen uit 15 verschillende onderwerpen:

- Landbouwbeleid
- Beheerdersdag: energietransitie
- Beheerdersdag: NSW en aansprakelijkheid van landgoedeigenaren
- Woningmarkt: verleden, heden en toekomst
- Jacht
- Fiscaliteit, grond en vastgoed
- Vastgoedrekenen - basis
- Vastgoedrekenen - verdieping
- Masterclass taxeren
- Gedoogplichten - nu en in de Omgevingswet
- Op weg naar een meer duurzame landbouw
- Invloedrijk onderhandelen
- Wet waardering onroerende zaken
- Winnend samenwerken
- Modules Morele Oordeelsvorming en Morele Moed

COMMISSIES BINNEN DE NVR



Ruim 140 NVR-leden hebben deelgenomen aan deze cursus-tweedaagse, 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 8,0.

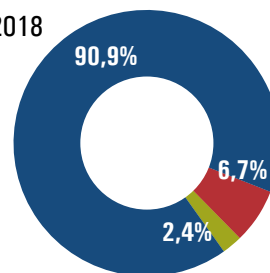
In het najaar vond voor de tweede keer de Training Strategisch Omgevingsmanagement plaats.

Samen met FPG is een themamiddag over Duurzame Energie georganiseerd. En met de VASN, VARA en VLB is een netwerkbijeenkomst gehouden met als thema 'De stoppende boer'.

Samenstelling van de Commissie Opleiding op 31 december 2018: de heer ing. A.S. (Arend) Dijkstra (voorzitter)
mevrouw J.C. (Johannetta) van den Berg RMT
de heer R.F.G. (René) Hospes
de heer ing. J.P.W.M. (John) Mommers
mevrouw ing. M.F.A.L. (Machtelijn) Tempelman

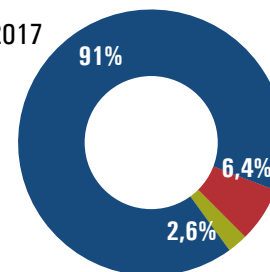
LEDENAANTAL PER 31/12/2018

449 gewone leden
33 aspirant leden
12 belangstellenden
494 TOTAAL



LEDENAANTAL PER 31/12/2017

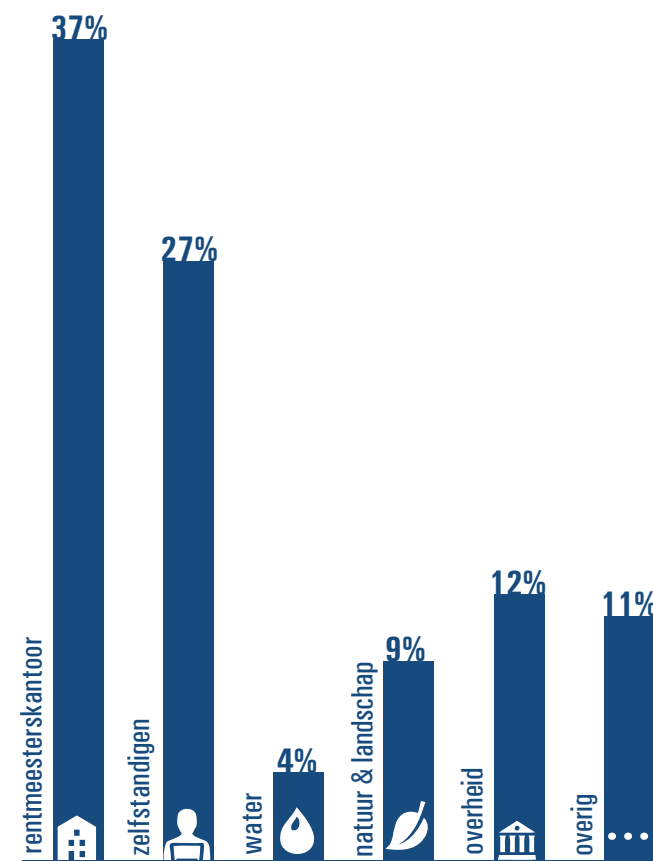
453 gewone leden
32 aspirant leden
13 belangstellenden
498 TOTAAL



LEDEN

In 2018 hebben we elf nieuwe aspirant leden verwelkomd. Negen aspirant leden werden gewoon lid en één gewoon lid werd belangstellend lid. Vijftien leden zegden hun lidmaatschap op: een aspirant lid, twaalf gewone leden en twee belangstellende leden. Dit resulteerde in een lichte daling van het ledenaantal: op 31 december 2017 had de NVR 498 leden, op 31 december 2018 waren dat er 494.

SECTOREN WAARIN DE LEDEN WERKZAAM ZIJN



VERTEGENWOORDIGING NVR IN STICHTING VASTGOEDCERT, NRV T EN REGISTER DOBS

In 2018 hadden de volgende NVR-leden op persoonlijke titel zitting in diverse gremia van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, NRV T:

Centrale Raad: de heer ing. H.W. (Harmen) Bijsterbosch
Expertcommissie Landelijk en Agrarisch Vastgoed:
de heer ing. A. (Albert) van Gellicum, voorzitter
Expertcommissie Bedrijfsmatig Vastgoed:
de heer ir. C.W.J.M. (Cor) van der Vleuten

Eind 2018 werden bij de Stichting VastgoedCert de volgende functies namens de NVR vervuld:

de heer mr. A. (Andreas) Dijkhuis (Algemeen Bestuur)
de heer ing. H.A.M. (Hendrik) Erinkveld RT (Centraal College van Deskundigen)

de heer ir. ing. M.F.A. (Marcel) Joosten (voorzitter van het College van Deskundigen van de Werkkamer Landelijk Vastgoed)
de heer A.B. (Bernard) Leemans (College van Deskundigen van de Bedrijfsmatig Vastgoed)

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

STICHTING RENTMEESTERSKAMER

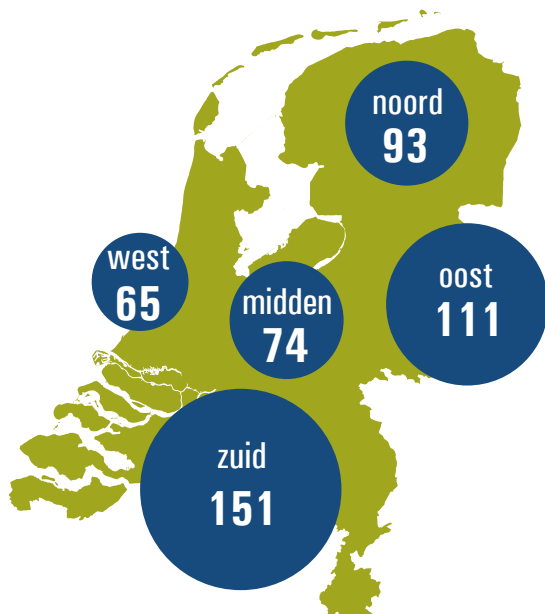
Rentmeesters NVR leggen na hun toelating als gewoon lid een eed of belofte af ten overstaan van de Rentmeesterskamer. Op deze wijze binden zij zich aan de Gedragscode NVR. De Rentmeesterskamer is ook het tuchtrechtelijk college van de NVR en oordeelt over klachten. De kamer deed in 2018 uitspraak over zes zaken. Verdere informatie en geanonimiseerde uitspraken vindt u op www.rentmeesterskamer.nl.

THEMADAG LANDELIJK VASTGOED

Fort Voordorp te Groenekan was op 18 april 2018 de locatie van de Themadag Landelijk Vastgoed. Deze dag organiseert de NVR jaarlijks in samenwerking met Vastgoedpro, de Nederlandse Vereniging van Makelaars en opleidingsinstituut KPE.

Dagvoorzitter Wouter Kurpershoek leidde de 292 aanwezigen – waarvan de helft NVR-leden - door het goedgevulde programma, dit jaar met de titel: 'Waar zijn we mee bezig? Actualiteiten in het landelijk vastgoed'. Jan Jacob van Dijk sprak over het landbouwbeleid en vertaalde dit naar de regio's. Chris de Stoop ging in op de spanning tussen het oude boerenland en de nieuwe natuur. Jetse Stoorvogel presenteerde zijn visie op ontwikkelingen in de wetenschap. De deelnemers volgden in de middag twee sessies. Die gingen onder andere over omgevingsrecht, vrijkomende agrarische bebouwing, natuurinclusieve landbouw en productierechten. Tijdens de pauzes was er volop gelegenheid om te netwerken.

SPREIDING VAN LEDEN OVER DE KRINGEN



STUDIEPUNTEN

Deskundigheid vinden onze leden belangrijk. Alle leden zijn geacht jaarlijks 12 studiepunten te halen. In 2018 haalden de leden samen 65% meer studiepunten dan noodzakelijk was.

5.724 studiepunten vereist

3.709 extra studiepunten behaald in 2018

TOTAAL

9.433 studiepunten behaald in 2018



100%

65%



**Werken in de wereld
van agrarisch en
landelijk vastgoed**



**Korte cursus of volledig erkende opleiding tot
(gecertificeerd) makelaar, taxateur en rentmeester
Studiedagen voor PE VastgoedCert en NRVT**



**Opleidings-, trainings- en
studiecentrum
voor vastgoed, wonen en groen**



(0513) 636 090 ■ info@ots.nl ■ www.ots.nl

Krachtig in verbinding

Uw beste kennis in het buitengebied. Duvekot rentmeesters, ecologen en adviseurs. **Uiterst bekwaam en bijzonder betrokken.**



D U V E K O T

www.duvekotrentmeesters.nl | info@duvekotrentmeesters.nl | 0318 - 76 91 64

ANDER PERSPECTIEF

Rentmeesters kijken vanuit verschillende perspectieven, brengen belangen samen en komen met vindingrijke oplossingen voor de leefomgeving.

ONTEIGENING

PACHT EN
ERFPACHT

TAXATIE

BEHEER VAN
GROND EN
GEBOUWEN

PLANSCHADE

ADVIES BIJ
AAN- EN
VERKOOP

JURIDISCH
ADVIES

RENTMEESTER
NVR