



R[Ⓜ]

VOORGROND

najaar 2008

- **Natuur op voorraad**

- Interview: **Yttje Feddes**, de nieuwe Rijksadviseur voor het Landschap

- **Nieuwe Wro**

Magazine van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters



COLOFON

VOORGROND is het magazine van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) en wordt verspreid onder de Rentmeesters NVR en hun relaties. VOORGROND verschijnt in 2008 tweemaal.

Redactie

Koen Moons (Uitgeverij Landwerk, hoofdredacteur), Jan Schellekens (directeur Bureau NVR), Marianne van Meerten (Bureamedewerker NVR), Erwin van den Berg (Rentmeester NVR), Richard Homan (Rentmeester NVR)

Teksten

Koen Moons, Marjel Neefjes, Geert van Duinhoven, Annemarie Wijmenga (redigeren teksten)

Foto's

Lex Broere, Gerlinde Schrijver, Landwerk
Foto omslag: Hans van den Bos (Park Lingezegen met zicht op de kassen van Bergerden)

Ontwerp en vormgeving

Aukje Gorter, Arnhem,
www.aukjegorter.nl

Drukwerk

Digigrafi, Wageningen,
www.digigrafi.nl

Realisatie

Uitgeverij Landwerk
Postbus 618
6700 AP Wageningen
0317-419308
k.moons@landwerk.nl
www.landwerk.nl

Redactieadres

Bureau NVR
Postbus 222
6700 AE WAGENINGEN
0317 - 415030
info@rentmeesterNVR.nl
www.rentmeesterNVR.nl

Exemplaren van VOORGROND kunnen bij het Bureau NVR aangevraagd worden.

ISSN: 1876-1593

INHOUD

3 ACHTERGROND

Natuur op voorraad

5

Nieuws

7

INTERVIEW

De nieuwe Rijksadviseur Yttje Feddes: "Meer sturing nodig in Landelijk Gebied."

9

INTERVIEW

Het werk van Wilbert Nijlant

11

Nieuwe Wro, nieuwe rol voor de provincie

14

De professionalisering van de NVR

14 RENTMEESTER IN HET VELD

Functieverandering opent deuren

Rentmeesters: generalisten of specialisten?

Regelmatig krijg ik de vraag wat een rentmeester zoal doet. Op zich zou het niet moeten, vind ik, want rentmeester is al een erg oud beroep. Toch kan ik mij de vraag wel voorstellen omdat het beroep van de rentmeester in de tijd een verandering heeft ondergaan. Gewoonlijk antwoord ik: "De Rentmeester NVR is de vastgoedspecialist bij uitstek voor het landelijk gebied". Daarna geef ik een uiteenzetting van de vele taken die een rentmeester uitvoert. Dat ontlokt de vragensteller regelmatig de opmerking dat je wel een duizendpoot moet zijn om op al die terreinen dé vastgoedspecialist te zijn.

De veelzijdigheid van taken is dan wel het kenmerk van de rentmeesterij, maar dat hoeft natuurlijk niet in één rentmeester verenigd te zijn. We zien binnen onze vereniging dat rentmeesters zich steeds meer specialiseren, bijvoorbeeld op het gebied van onteigening. Het spontaan ontstaan van kennisgroepen binnen de NVR om nog meer diepgang te bewerkstelligen, is daar ook een gevolg van.

Naast de inhoud is het ook van belang dat processen in het landelijk gebied gestroomlijnd worden. Daar zie je nu steeds vaker dat rentmeesters zich gaan manifesteren. Het zijn vaak de rentmeesters die als intermediair worden ingeschakeld bij complexe zaken waar veel verschillende disciplines bij betrokken zijn.

De NVR heeft dus specialisten en generalisten in haar gelederen. En dat is één van de sterke punten van onze vereniging. Want hoewel er natuurlijk een gezonde concurrentie bestaat tussen de verschillende rentmeesters, is er ook een grote bereidheid om elkaar te ondersteunen of om een opdracht door te spelen als die meer op het terrein van een collega ligt. En dat rechtvaardigt dus mijn formulering: "De Rentmeester NVR is de vastgoedspecialist bij uitstek in het landelijk gebied"!

Jan Schellekens,
Directeur Bureau NVR





Natuur op voorraad

Arcadis wil natuur gaan aanleggen om die vervolgens door te verkopen als compensatienatuur, een principe dat in de VS al een aantal jaar met succes wordt toegepast. Initiatiefnemers voor de aanleg van wegen, bouwlocaties of bedrijventerreinen hoeven zo niet meer zelf aan de slag te gaan met natuurcompensatie maar kopen het gewoon af bij een compensatiebank.

Tekst Geert van Duinhoven
Illustratie Aukje Gorter
Foto Landwerk

- In de Nederlandse natuur geldt voor bouwen een ‘neetenzij-principe’. Dit houdt in dat niemand er in principe mag bouwen, werken of andere schadelijke activiteiten ontplooiën, tenzij er echt geen alternatieven zijn en het maatschappelijk belang van de ingreep heel groot is. Voorwaarde is dan wel dat de verloren gegane natuur elders wordt gecompenseerd. De initiatiefnemer moet die natuur dus op een andere plek gaan aanleggen. Maar in de praktijk lukt dat vaak niet. De Algemene Rekenkamer bestudeerde vorig jaar nog de compensatie en kwam met harde conclusies. “Compensaties worden in de helft van de gevallen gedeeltelijk of zelfs helemaal niet uitgevoerd. Geschikte locaties voor compensatie zijn vaak schaars en dus duur. Bovendien is er nauwelijks toezicht op het goed uitvoeren van het compensatiebeginsel en zijn er meestal geen sancties aan verbonden. De verplichting om beschadigde natuur te compenseren met natuur van gelijkwaardige kwaliteit, vereist een goed beheer, maar dit is bij unieke natuurgebieden praktisch onmogelijk.”

Private organisatie

Kortom, een probleem, maar tegelijkertijd ook een gat in de markt, zo dacht Paul van den Elsen (Rentmeester NVR) van Arcadis. Als initiatiefnemers er blijkbaar niet

aan toekomen om naast hun project ook nog eens natuur aan te leggen als compensatie, dan ligt daar en markt. Daarom werkte Van den Elsen het idee voor een zogenaamde natuurcompensatiebank uit. De natuurcompensatiebank zal een private organisatie worden die nieuwe natuurgebieden inricht, waarop bestaande en toekomstige compensatieverplichtingen van initiatiefnemers van ruimtelijke projecten kunnen worden afgewenteld. De natuur is dus “op voorraad” aanwezig.

Van den Elsen noemt een aantal voordelen van dit idee. Ten eerste verkort het de tijd tussen het verlies aan natuurwaarden en de ontwikkeling van nieuwe natuur. Ten tweede is het gegarandeerd dat de natuur er ook komt en, ten derde, door bundeling van vele kleine compensatieverplichtingen kan er natuur ontstaan met een hoge kwaliteit. Voor de initiatiefnemers is het voordeel dat de compensatie geen belemmering meer hoeft te zijn voor de voortgang van het project. De natuur is al gerealiseerd en geen belemmerend onderdeel meer van het project zelf. De initiatiefnemer hoeft nu immers alleen een post op de begroting op te nemen voor de compensatie, ingekocht bij de compensatiebank.

Momenteel is Van den Elsen met provincies in gesprek over dit idee. “We komen vooral enthousiasme tegen. Want met dit idee komt de compensatie tenminste echt van de grond. Twijfels rijzen vooral bij de vraag of de compensatiebank het de initiatiefnemers niet te gemakkelijk maakt. Volgens het nee-tenzij-principe moeten ze immers eerst echt naar alternatieven zoeken, de ecologische schade in het project zelf zoveel mogelijk voorkomen en natuurlijk het grote maatschappelijke belang aantonen. Het is natuurlijk aantrekkelijk om al die stappen over te slaan en meteen naar de compensatiebank te gaan. Dat gevaar is er, maar “dat is allereerst een verantwoordelijkheid van de provincie, aldus Van den Elsen.

Kwaliteitsstempel

Hoewel Arcadis zelf op het idee kwam, bleek dat in Amerika al sinds jaar en dag vergelijkbare banken bestaan. Reinoud Kleijberg van Arcadis was daar onlangs om de ervaringen te delen. “De compensatiebanken zijn daar gekoppeld aan de Clean Water Act en de compensatienatuur bestaat dan ook vaak uit wetlands. De banken zijn particuliere initiatieven maar worden wel door de overheid gereguleerd. Overheid en deskundigen kennen de compensatienatuur credits toe: hoe hoogwaardiger de natuur is, hoe meer inkomsten deze zal opleveren, want voor dezelfde oppervlakte kun je meer credits van een bepaalde prijs verkopen aan de initiatiefnemers van projecten,” legt Kleijberg uit. “Er is daar inmiddels een hele markt ontstaan met lokaal ook meerdere aanbieders, want in principe kan iedereen met een stuk grond besluiten om een natuurcompensatiebank te beginnen. Ik denk dat dit hier in Nederland uiteindelijk ook het beste zou zijn: meerdere aanbieders van compensatienatuur, maar wel gereguleerd en gecontroleerd door de overheid.” Naast dat kwaliteitsstempel van de overheid, heeft Kleij-

berg in de VS ook gezien dat het van groot belang is dat er voldoende reguleringsdruk is. “Als de overheid alleen maar voorschrijft dat je moet compenseren, maar er verder geen aandacht aan schenkt en geen controles uitvoert, heeft het niet zo veel zin. De reguleringsdruk moet dus hoog genoeg zijn. Daarbij is het belangrijk dat je een credit release schedule hebt. Dat betekent dat je als compensatiebank afsprekt met het bevoegd gezag op welk moment je credits mag gaan verkopen. Dat is belangrijk voor de bank omdat die hoge aanvangskosten heeft.”



Kleijberg vertelt hoe in de VS een compensatiebank bijvoorbeeld al een kwart van de credits mag verkopen op het moment dat deze de gronden heeft aangekocht en een goed plan heeft. “Het volgende kwart mag worden verkocht als het grondwerk is verzet, weer een kwart als de gronden zijn ingericht en het laatste kwart als het gebied de beoogde ecologische waarde heeft.”

Een paling wordt gevangen om in compensatiegebied te worden vrijgelaten

Ruimte genoeg?

De belangrijke vraag is nu of er in Nederland voldoende grond te vinden is voor de compensatiebanken. Kleijberg en Van den Elsen gaan er vanuit dat een bank ongeveer tussen de 50 en de 100 hectare groot is. Die locaties mogen uiteraard niet al zijn aangewezen als natuurgebied want anders zou er geen sprake zijn van compensatie. Geen probleem, menen Kleijberg en Van den Elsen. Er zijn genoeg plaatsen, vaak marginale landbouwgronden tegen de EHS aan, die voor niet al te hoge prijs aangekocht kunnen worden. Van tegenwerking vanuit bijvoorbeeld de landbouw vanwege het feit dat er nog meer natuur moet komen, zal dan ook geen sprake zijn, verwacht Kleijberg: “Het gaat uiteraard helemaal op basis van vrijwilligheid. Het is dus geen van bovenaf opgelegd plan.” ■

Invoering omgevingsvergunning (Wabo) pas in 2010

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is met een jaar uitgesteld tot 1 januari 2010. De extra tijd is nodig om de invoering zorgvuldig te laten verlopen. De betrokken wet- en regelgeving en de te bouwen ICT-voorziening zijn zeer complex en vragen meer tijd dan verwacht. Ten slotte zijn partijen nog druk bezig overeenstemming te bereiken over de dekking van de kosten van de invoering van de wet.

De Wabo brengt circa 25 regelingen samen die de fysieke leefomgeving betreffen. Het gaat hierbij om bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen, die opgaan in één vergunning, de zogenaamde Omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één loket, één beschikking en één procedure. De aanvraag kan digitaal worden gedaan en behandeld.



Boeren willen agrarisch natuurbeheer uit bergboerenregeling

Veel boeren geven aan dat ze de komende tien jaar wel mee willen blijven doen aan de Europese 'bergboerenregeling', maar alleen als deze wordt losgekoppeld van agrarisch natuurbeheer. Dat blijkt uit een inventarisatie van het LEI.

Bij de 'bergboerenregeling' kan aan boeren in probleemgebieden een zogenaamde bergboerenpremie worden toegekend als compensatie voor de hinder die zij van natuurlijke handicaps ondervinden.



In Nederland wordt het passieve beheer van natuurlijke handicaps uit het probleemgebiedenbeleid gekoppeld aan de Subsidie-regeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN). 'Bergboeren' die gebruik maken van de SAN krijgen sinds 2000 een uniforme probleemgebiedenvergoeding van 94 euro per hectare per jaar. De koppeling is voor veel boeren aanleiding om in de toekomst mogelijk af te zien van een vervolgvraag. Dat komt vooral doordat boeren gefrustreerd zijn geraakt door de wijze waarop verschillende instanties controleren of de bepalingen van het SAN-contract worden nagekomen.

Vereenvoudiging natuurwetgeving

Het kabinet heeft in juli besloten de natuurwetgeving te vereenvoudigen, onder andere door de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samen te voegen. Tegelijkertijd wordt de handhaving verbeterd door nauwere samenwerking tussen verschillende ministeries, de provincies, politie en douane. Het voorstel om de drie wetten samen te voegen, vloeit voort uit de evaluatie van de natuurwetgeving in Nederland. Daaruit blijkt dat de Europese en andere internationale regelgeving voor de bescherming van natuur adequaat in nationale wetgeving is omgezet, maar dat de Nederlandse natuurwetten consistenten en

transpanter kunnen. Met name de Flora- en faunawet wordt nu als erg ingewikkeld ervaren.

Het kabinet wil de regeling van de soortenbescherming in de Flora- en faunawet vereenvoudigen en snijden in de uitvoeringsregelingen. Ook zal opnieuw worden gekeken naar de inheemse dieren en planten die echt wettelijke bescherming nodig hebben. Een aantal niet bedreigde soorten verdwijnt mogelijk van de lijst.

In de toekomst gaan de provincies over de ontheffingsverlening voor ruimtelijke ingrepen. Uitzonderingen hierop vormen projecten die provinciegrenzen overschrijden, de beoordeling van een kapmelding of kapverbod en de taken die nu aan het Faunafonds zijn toegewezen. Het algemene jachtverbod in natuurgebieden wordt opgeheven. De terreinbeheerder beoordeelt per natuurgebied of jacht is toegestaan.

Bestaand gebruik niet meer vergunningplichtig

De Tweede Kamer is akkoord met een wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998. De wijziging betreft de vergunningverlening voor het zogenaamde 'bestaand gebruik'. Onder bestaand gebruik wordt verstaan alle activiteiten of handelingen die op 1 oktober 2005, toen de Natuurbeschermingswet 1998 in werking trad, in en om een Natura 2000-gebied plaatsvonden of werden verricht. Een verdere voorwaarde is dat de activiteiten sindsdien niet (wezenlijk) veranderd zijn. Dit bestaand gebruik krijgt in principe ook een plek in het Natura 2000-beheerplan. Tot het moment dat het beheerplan wordt vastgesteld, is bestaand gebruik nu vergunningplichtig. Zodra de wetswijziging van kracht wordt, is er geen vergunning meer nodig voor bestaand gebruik tot het moment dat het beheerplan is vastgesteld. Op deze versoepeling is een uitzondering gemaakt voor bestaand gebruik dat een schadelijk effect heeft op het Natura 2000-gebied. Wanneer beheerplannen voor de Natura 2000-gebieden zijn vastgesteld, kan het voor ondernemers alsnog nodig zijn een vergunning voor een bedrijfsmatige activiteit aan te vragen. Dit is het geval als die activiteit niet in het beheerplan is opgenomen.

INTERVIEW

Schaalvergroting in de landbouw, grote wateropgaven en landelijk wonen vragen meer regie in het landelijk gebied, vindt Yttje Feddes, sinds half augustus de nieuwe Rijksadviseur voor het Landschap. Terwijl het Nederlandse beleid steeds meer decentraliseert, roept Feddes op tot sturing op een hoger schaalniveau. Voor een deel zouden rentmeesters die rol kunnen vervullen, denkt zij.

Tekst Koen Moons

Fotografie Bert Nienhuis (portret), Landwerk

“Meer sturing nodig in landelijk gebied”

- De Rijksadviseur voor het Landschap adviseert gevraagd en ongevraagd aan de ministers van LNV en VROM. Als je Yttje Feddes hoort praten, hoeven we niet bang te zijn voor een tekort aan ongevraagd advies. “Ik heb heel wat eigen ambities en agenda’s”, zegt de kersverse Rijksadviseur. “Een belangrijk thema in adviezen die ik ga geven, is het hele waterbeheer in Nederland. Hoe gaan we om met het vraagstuk van waterberging? Daar zit een technische, maar ook een heel nadrukkelijk landschappelijke kant aan. Op kleine schaal wil ik me gaan richten op het werk van de waterschappen, omdat die met alle maatregelen die ze nemen een grote invloed hebben op hoe het landschap wordt ingericht.”

Schaalvergroting

Een ander punt waar Feddes haar pijlen op wil richten, is de schaalvergroting in de landbouw. Volgens haar gaat het om een schaal waar eerder niemand rekening mee heeft gehouden. “Ik ben acht

jaar geleden ateliermeester geweest van Ontwerpatelier Reconstructie Zandgebieden”, zegt Feddes. “Toen dachten veel mensen dat door extensivering van de landbouw er grond vrij zou komen. Door de ontwikkelingen in de landbouw is de ruimte juist schaars geworden. Daarnaast zie je dus een enorme schaalvergrotingslag in de intensieve veehouderij, maar ook in de glastuinbouw en de melkveehouderij. Het is een belangrijke

opgave om dit veranderende landschap toegankelijk te laten zijn voor recreanten en ervoor te zorgen dat er een robuust landschappelijk raamwerk blijft bestaan om de kwaliteit en de identiteit van het landschap te behouden.”

Megastallen

Een van de afgeleiden van de schaalvergroting is de megastal, waar voorganger





Dirk Sijmons vorig jaar al een advies over schreef. Feddes denkt dat ook zij daar als Rijksadviseur nog veel mee bezig zal zijn. Feddes: “Toen in 2002 plannen voor die landbouwontwikkelingsgebieden (LOG) werden gemaakt, werd uitgegaan van bedrijven van zo’n twee- à drieduizend dieren, dat was al groot. Maar nu staat daar een nul achter, we hebben het nu over 20.000 dieren. Het is een volstrekt andere schaal geworden en ik denk dat de plannen die zijn gemaakt daar echt niet in hebben voorzien. Er zijn toch vrij veel, betrekkelijk kleine, verspreid gelegen LOG’s aangewezen. Dat gebeurde met het idee dat het om gezinsbedrijven ging die hooguit een klein beetje zouden groeien. Als deze bedrijven naar die LOG’s zouden verhuizen, zou dat weinig invloed hebben op het landschap. Daar zijn ook de beeldkwaliteitplannen op gemaakt. Maar gezien de schaal van die megastallen, gaat het niet meer om dat onschuldige beeld van een plaatselijke varkensboer aan een gewone plattelandsweg. Voor die grote bedrijven is ook meteen een nieuwe infrastructuur nodig. Ik wil niet direct stellen dat megastallen niet in het landelijk gebied thuishoren, maar er zal wel opnieuw naar die landbouwontwikkelingsgebieden gekeken moeten worden. Misschien moet je veel meer aan de aankleding, inrichting en ontsluiting van het landschap doen. Dat vergt wellicht echt een nieuwe landinrichtingsopgave.”

Keuzes

Feddes ziet met lede ogen aan dat gemeentes voortaan moeten beslissen over zaken als de vestiging van megastallen. Ze denkt dat de nieuwe Wet ruimtelijk ordening, waarin veel bevoegdheden van rijk en provincie naar gemeenten

gaan, alleen goed kan uitpakken als er goede regionale structuurvisies worden gemaakt. “Vanuit landschap gezien is die decentralisatie meestal geen goede ontwikkeling. Je zou voor alle landschappen op regionale of zelfs nationale schaal een aantal principiële keuzes willen maken. Wat komt waar terecht? Het probleem in Nederland is dat heel veel zaken projectgewijs gebeuren en ik denk dat heel veel zorgen van mensen, zoals ‘het landschap

“Al die losse projecten zijn op zichzelf misschien helemaal niet zo slecht, maar als optelsom pakken ze vaak niet goed uit.”

verrommelt en het wordt overal voller’, daar ook uit te verklaren zijn. Al die losse projecten zijn op zichzelf misschien helemaal niet zo slecht, maar als optelsom, als je het geheel overziet, pakken ze vaak niet goed uit. Er worden geen keuzes gemaakt: wat zijn nou de leegtes in het landschap, wat zijn de concentratiegebieden, wat zijn de robuuste structuren in het landschap? Daardoor ontstaat overal van alles wat. Wat ik wel graag wil doen als Rijksadviseur, is proberen het ruimtelijke beleid zo te inspireren dat het niet een belangenafweging op projectniveau is, maar dat ook juist de schoonheid, de duurzaamheid en de grote schaal van het

landschap daarin betrokken worden. Provincies hebben de mogelijkheid daarop voor te sorteren door concentratiegebieden voor bepaalde ontwikkelingen aan te wijzen.”

Rentmeester

Feddes ziet ook voor rentmeesters een belangrijke rol in het dienen van het ‘grotere belang’ van het landschap. “De eerste keer dat ik in levenden lijve een rentmeester ontmoette, werkte ik bij Staatsbosbeheer aan een landinrichtingsplan in het rivierengebied”, vertelt ze. “Een pachter van het landgoed Mariënwaard wilde graag zelf dat zijn grond de allure van een landgoed zou krijgen. In het kader van het landinrichtingsproject kon een aantal lanen worden aangelegd en bomen om het terrein te markeren. Ik had daar een ontwerp voor gemaakt en wilde een bepaalde beplantingslijn, maar daarbij liep ik aan tegen het feit dat er een sloot lag die een bocht maakte, waardoor ik die lijn niet kon doortrekken. Bovendien was het stuk grond achter die sloot geen eigendom. Toen hebben we een overleg gehad, waarbij ook een rentmeester aanwezig was. Die zei: ‘We gaan gewoon die sloot verleggen; de grond ruilen we wel uit; ik ga dat regelen.’ Ik was stomverbaasd. Dat was heel duidelijk een voorbeeld van iemand die begreep dat het qua ontwerp beter was om de situatie te veranderen en bereid was een aantal praktische bezwaren op te lossen. Dit laat zien dat het beroep rentmeester voortkomt uit werken in opdracht van grootgrondbezitters, die juist oog hadden voor architectonische aspecten en de kwaliteit van het landschap. Ook nu nemen rentmeesters die rol voor een deel op zich. Dat soort mensen hebben we nodig als we aan de ene kant landbouwontwikkeling de vrijheid willen geven, maar tegelijkertijd die robuuste landschapsstructuren willen zekerstellen. Je moet dan iemand hebben die kijkt naar een groter gebied dan het eigen grondgebied. Misschien moet je aan een soort van ruil of verevening gaan doen, zodat dingen op een goede plek terecht komen. Daarin kan ik me voorstellen dat een rentmeester, met kennis van de economische kant van de grond en van de ruimtelijke kwaliteit, een grote rol speelt. Hij of zij kan het schaalniveau iets omhoog trekken.” ■



Wil jij slagvaardig kunnen opereren bij grondtransacties en schade?

Volg dan de opleiding
Grondverwerving en Schadevergoedingen

Interesse? Kijk op
www.elsevieropleidingen.nl/gvs
 of bel 078 62 53 888



Meer dan 'n papiertje

Vaak zorgt u als Rentmeester goed voor de eigendommen van iemand anders, maar zorgt u ook goed voor u zelf?

Bij de uitvoering van uw werkzaamheden kunt u bijvoorbeeld aansprakelijk worden gesteld of arbeidsongeschikt raken.

In goed overleg met de NVR bieden wij maatwerkoplossingen voor zowel de individuele Rentmeester als voor Rentmeesterkantoren.



Wij hebben een vernieuwde scherpe aanbieding voor u kunnen bedingen op het gebied van aansprakelijkheid. Wij nodigen u uit eens een kijkje te nemen op www.vanbredanl.com/nvr

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



Contactpersoon
 De heer A. Benard
 Tel : +31 (0) 10 2434273
 Mob: + 31 (0) 6 52647877
Arie.benard@vanbredanl.com

Vanbreda Risk & Benefits B.V.
 Schiekade 75-77
 Postbus 875, 3000 AW ROTTERDAM
 tel. +31 (0) 10 2434000
 fax. +31 (0) 10 2434222



Het werk van Wilbert Nijlant

“De rode draad in mijn werk is om te proberen de landgoederen zoveel mogelijk als eenheid in stand te houden. Ik zal dus niet snel adviseren om een deel van zo’n landgoed te verkopen.”

Tekst Geert van Duinhoven
Fotografie 't Schoutenhuis; Beeldbank VenW

Hoe ziet de werkdag van een rentmeester eruit? Voorgond gaat op bezoek bij Rentmeesters NVR en vraagt het ze. Een doordeweekse septemberdag van Wilbert Nijlant van 't Schoutenhuis bv. te Woudenberg.

● “Vandaag staat er een bezoek aan de notaris over een opvolgingskwestie op het programma. De eigenaar van een landgoed wil zijn opvolging regelen in een testament. Er zal worden gekeken of de optie die ik voorstel een goede is en of de notaris dat ook een goede oplossing vindt. Daarvoor heb ik een gesprek met een landgoedeigenaar die iemand in dienst wil nemen en wil weten hoe dat te regelen is met een eventuele verhuur van een dienstwoning. De rest van de dag werk ik op kantoor aan het schrijven van adviezen.”

“Dit is een vrij normale dag voor mij, het is vooral binnenwerk. De tijd dat een rentmeester vaak buiten kwam, zelf moest blesen, het bos onderhouden, is voorbij. Het werk is ook veel te specialistisch geworden om dat allemaal in één persoon te kunnen vertegenwoordigen. Daarom

zie je ook steeds minder rentmeesters die in dienst zijn van een landgoed. Zelf ben ik verhoudingsgewijs veel bezig met het adviseren over de toekomst van een landgoed. Hoe dienen in de toekomst besluiten te worden genomen? Hoe zal de eigendomsstructuur er uit komen te zien en wat zijn daarvan de gevolgen? Hoe denk je dat het landgoed er over een groot aantal jaren uitziet? Wat zijn de risico's voor de instandhouding, etcetera. Veelal vragen met een juridische of fiscale achtergrond.”

Aansprakelijkheid

“De juridische kant van het vak wordt natuurlijk steeds belangrijker. Alle adviezen worden gewikt en gewogen en bekeken of ze juridisch waterdicht zijn. En dan niet alleen op het vlak van de ruimtelijke

ordering en de wetgeving maar ook steeds vaker vanwege procedures waarbij de aansprakelijkheid een rol speelt. Ik vraag mij wel eens af of het niet te ver doorschiet. Zo is er recentelijk op een landgoed een weggetje afgesloten met een slagboom. Het was een weggetje waarbij het gebruik door fietsers al jaren werd gedoogd. Omdat de weg steeds vaker als sluiproute voor autoverkeer werd gebruikt, is besloten de weg voor het doorgaande verkeer af te sluiten terwijl de weg voor wandelaars en fietsers toegankelijk bleef. Kort na het aanbrengen van deze slagboom fietste iemand tegen de slagboom aan. Die persoon begon meteen een procedure omdat er volgens hem niet duidelijk was aangegeven dat de weg was afgesloten. Of er even een schadevergoeding kon worden uitgekeerd, omdat hij niet meer volledig kon werken. Dus zelfs

“De juridische kant van het vak wordt natuurlijk steeds belangrijker. Alle adviezen worden gewikt en gewogen en bekeken of ze juridisch waterdicht zijn.”

bij het afsluiten van zo'n niet-openbaar toegankelijk weggetje moet je tegenwoordig zeker weten dat je juridisch goed zit want anders kun je een probleem krijgen. En niet alleen de landgoedeigenaar, ook wij als rentmeester/adviseur.

En dat soort procedures heb je natuurlijk ook met pacht en huur. Enige tijd geleden bijvoorbeeld had een cliënt een perceel cultuurgrond van ongeveer twee hectare tijdelijk in gebruik gegeven. Het betrof een tijdelijke ingebruikgeving 'om niet' omdat het betreffende perceel uiteindelijk zou

haar grond zogenaamd zouden afpakken. Dan ben ik maar wat blij dat we de afspraken goed op papier hebben staan en het juridisch goed hebben geregeld.”

Opvolging

“Natuurlijk komt het ook wel eens voor dat we mensen moeilijk kunnen helpen. Met pacht zie je dat bijvoorbeeld. Iemand heeft een landgoed gekregen en daar staat een boerderij met een pachter op die jaarlijks 4000 euro oplevert. Maar wel gemiddeld hetzelfde bedrag aan kosten. Ja, dan heb je als landgoedeigenaar een probleem zolang die boer blijft zitten. De hele zaak verkopen zou dan de enige optie zijn om er geld uit te krijgen. Verder kom ik natuurlijk ook niet, met mijn adviezen. De rode draad in mijn werk is om te proberen de landgoederen zoveel mogelijk als eenheid in stand te houden. Ik zal dus niet snel adviseren om een deel van zo'n landgoed te verkopen. Ook bij de opvolgingskwesties is het meestal de wens dat het landgoed in stand blijft. Maar hoe regel je dat, hoe waarborg je dat? Zeker als er meerdere erfgenamen zijn, kan dat een lastig verhaal worden, maar voor een rentmeesterskantoor is dat juist een uitdaging.”

Geen beslissingen

“Een ander belangrijk deel van mijn werk is het contact met de overheden. Dat zijn vaak langdurige en moeizame overleggen. Het probleem met veel gemeenten is dat ze soms te weinig capaciteit hebben, de benodigde kennis niet in huis hebben of geen beslissingen durven nemen. Echt problematisch want soms moet je gewoon door, wil je bouwen, wil je iets en dan mag dat niet om onduidelijk redenen en daar ben je dan verschrikkelijk veel tijd mee kwijt om dat allemaal te regelen. De beroepsgroep van Rentmeesters NVR kan gezamenlijk bewerkstelligen dat nieuwe regelgeving goed aansluit op de praktijk. Belangrijk is dat er ook op overheidsniveau snel beslissingen kunnen worden genomen.” ■



worden omgevormd tot bos. De buurvrouw wilde het betreffende perceel wel tot die tijd gebruiken. Er is een keurige overeenkomst gemaakt met alle afspraken. Ze heeft het vier jaar lang om niet gebruikt, maar de wereld was te klein toen we uiteindelijk aankondigden dat we de grond over een jaar zouden gaan inplanten. Dan krijg je opeens de wind van voren omdat we

Nieuwe Wro, nieuwe rol voor de provincie



Met de nieuwe Wro, de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli jl. in werking is getreden, verandert er nogal wat op de afdeling RO van de diverse provinciehuizen. Waar ambtenaren voorheen vooral bezig waren bestemmingsplannen te toetsen, zullen ze voortaan eerder in het goedkeuringsproces moeten reageren. Bovendien krijgen de provincies een nieuw, bindend instrument in handen: de 'provinciale verordening'. Waren provincies aanvankelijk nog huiverig om dit zware geschut in te zetten, inmiddels zijn vrijwel alle provincies over de streep.

Tekst Marjel Neeffes
Fotografie Lex Broere

- Aanleiding om de oude WRO (uit 1965, met drie hoofdletters) eens flink onder handen te nemen, was vooral de ellenlange goedkeuringsprocedure van de gemeentelijke bestemmingsplannen (tot wel 58 weken, zie pagina 12). Met de nieuwe Wro (een hoofdletter, twee kleine letters) is dat tijdpad gehalveerd tot ongeveer een half jaar. Provincies keuren niet meer achteraf goed, maar hebben in een eerder stadium inzage in de concept-bestemmingsplannen en kunnen dan een zienswijze indienen.

Om juridisch sterker te staan, maken inmiddels bijna alle provincies gebruik van een nieuw instrument: de provinciale verordening. Afgelopen voorjaar, in de aanloop naar de nieuwe Wro, meenden de meeste provincies nog dat hun ruimtelijk beleid ook zonder deze verordeningen wel voldoende beschermd was. Bestuurlijke afspraken en het Streekplan (dat in de nieuwe Wro 'Structuurvisie' heet) zouden er immers voor zorgen dat gemeenten hun bestemmingsplannen aan de provinciale plannen zouden aanpassen.

Inmiddels zijn tien van de twaalf provincies toch van plan om op zijn minst voor bepaalde onderdelen een verordening op te stellen (zie volgende pagina). Alleen Drenthe en Limburg denken het nog met hun Streekplan/Structuurvisie en bestuurlijke afspraken af te kunnen. Groningen en Noord-Holland gaan het verst en willen vrijwel al hun ruimtelijke plannen in verordeningen omzetten. Flevoland is het snelst en heeft de eerste ontwerpverordening al klaarliggen voor de aanleg van de robuuste verbindingzone het OostvaardersWold. Ook Overijssel heeft al een ontwerp-verordening klaar, voor de realisatie van de EHS.

Kortom, de ruimtelijke ordening is in heel Nederland volop in beweging. De nabije toekomst zal leren in hoeverre de provincies echt de touwtjes in handen zullen nemen.

Zie ook de volgende pagina.

Overzicht provinciale doorwerking onder de Wro per 1 juli 2008

	Wel of geen Wro-verordening
Drenthe	Drenthe ziet meer in investeren in vooroverleg en afspraken en wil vooralsnog geen verordening.
Flevoland	PS willen vooralsnog geen algemene verordening. Wel heeft PS 1 juli besloten een specifieke verordening op te stellen voor het toekomstige natuur- en recreatiegebied OostvaardersWold (planning vaststelling december 2008, van kracht voor 1 januari 2009).
Fryslan	PS hebben op 25 juni besloten om een verordening op te stellen. In het najaar wordt besloten over welke onderwerpen.
Gelderland	Eventueel verordening voor EHS, natte natuur, glastuinbouw, drinkwatervoorziening, waardevolle open gebieden, natuur- en boscompensatie, intensieve veehouderij.
Groningen	Groningen bereidt een interim-verordening voor en wil eerste helft 2009 één omgevingsverordening vaststellen, op basis van Wro, Wet milieubeheer, Wet bodembescherming en Waterwet. Thema's o.a. woningbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, bedrijventerreinen, permanente bewoning, landschap, GDV/PDV, EHS, windmolens, hout/bos, masten, gebruik diepe ondergrond, bovengrondse opslag radioactief afval, intensieve veehouderij.
Limburg	Vooralsnog geen inzet van provinciale verordening; PS kiest voor doorwerking van provinciale belangen via afspraken per gemeente.
Noord-Brabant	In eerste instantie was ingezet om niet met een verordening te gaan werken, maar PS heeft 27 juni toch besloten tot opstelling verordening (planning tweede kwartaal 2009).
Noord-Holland	Complete verordening uiteindelijk in februari 2009 klaar, onderwerpen nog niet bekend. GS heeft al een concept-lijst met verordeningsonderwerpen opgesteld.
Overijssel	Overijssel kiest voor een verordening voor thema's uit Omgevingsvisie (concept eind 2008, vaststelling medio 2009). Pilotverordening voor EHS (concept juni 2008).
Utrecht	De provincie zal gebruik maken van het instrument verordening. Deze zal echter niet eerder dan in 2009 in werking treden.
Zeeland	De provincie heeft 15 onderwerpen voor een verordening geselecteerd (planning eind 2008 / begin 2009), bijvoorbeeld intensieve veehouderij, glastuinbouw, windenergie, detailhandelsstructuur, waarden in het buitengebied.
Zuid-Holland	Nog geen bestuurlijke besluitvorming over of (en zo ja voor welke onderwerpen) een verordening wordt voorbereid. Evt. bij vaststellen Structuurvisie (voorjaar 2009) één of meer ontwerpverordeningen.

Bron: IPO

Nieuwe Wro

Een paar opvallende onderdelen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op een rijtje.

In de nieuwe Wro zijn Rijk, provincies en gemeenten verplicht een **Structuurvisie** op te stellen.

- Bij het Rijk bestaat deze uit de Nota Ruimte en de andere huidige planologische kernbeslissingen (PKB's), aangevuld met een gezamenlijke realisatieparagraaf (een nieuwe eis uit de Wro: een beschrijving waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken).
- Bij provincies zal de Structuurvisie veelal in de plaats komen van het Streekplan, ook weer aangevuld met een realisatieparagraaf.

Basisinstrument in de ruimtelijke ordening blijft het **Bestemmingsplan**. Nieuw is dat ook Rijk en provincies zo'n plan mogen opstellen, alleen heet het dan **Inpassingsplan**, bijvoorbeeld gebruikt voor rijks- of provinciale wegen die in meerdere gemeenten liggen. De procedure voor het gemeentelijk Bestemmingsplan gaat ingrijpend veranderen.

- Oude procedure was: voorontwerp > ontwerp > vaststelling door gemeenteraad > goedkeuring door Gedeputeerde Staten (in totaal zo'n 58 weken). Voor projecten was een snellere procedure nodig via artikel 19 (20 weken).

- Nieuwe situatie: terinzagelegging > beantwoording zienswijzen en vaststelling > bekendmaking > beroepstermijn (24 tot 30 weken). Belangrijk verschil is dus dat de provincie niet meer achteraf goedkeurt, maar al tijdens de procedure een zienswijze indient. Eventueel kan provincie of Rijk aan het eind van de procedure een reactieve aanwijzing indienen (bedoeld als vangnet voor onvoorziene omstandigheden en niet als gangbaar instrument).

Dan zijn er nog de **Regels**, wettelijke voorschriften.

- Bij het Rijk is dit de amvb (algemene maatregel van bestuur) Ruimte, met daarin de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Deze wordt naar verwachting in 2010 vastgesteld. Het ministerie gaat ervan uit dat in de tussentijd de realisatieparagraaf uit de Structuurvisie genoeg juridische basis biedt.
- De provincies hebben de beschikking over provinciale verordeningen, die bindend zijn voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Provincies kunnen zelf bepalen of en waarvoor zij zulke verordeningen opstellen.

Meer info: www.vrom.nl, onder Dossier Wro

Bron: ministerie van VROM

Verder in vastgoed?



Wilt u bouwen aan uw carrière?

Kies dan voor een opleiding of een korte cursus van Van Hall Larenstein Training en Consultancy.

Marktgericht en conform de eisen van nu.

- Vastgoed en Grondverkeer
- Taxatie Landelijk Vastgoed
 - Fiscus en Financiën, Ontheffing,
 - Planschade, WVG en Schadeloosstelling
 - Praktijkdagen Taxatie

Bel voor meer informatie 026-369 56 40 of
kijk op www.vanhall-larenstein.nl/tenc



SYMPOSIUM

HALEN WE DE EHS-EINDSTREEP?

De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters organiseert hét symposium over de Ecologische Hoofdstructuur.

Hoe staat het met de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur? Worden de doelstellingen voor 2018 gehaald? Wat zijn de knelpunten? Hoe halen we de eindstreep?

Boeiende inleidingen. Ruimte voor discussie. Met veel thema's in parallelle sessies: verwerving van grond, realisatie van particulier natuurbeheer, ontheffing voor natuur, recreatie rond de stad.

Locatie: Congrescentrum Papendal, Arnhem **Woensdagmiddag 29 oktober 2008 van 12.00 tot 17.30**
Anmelden voor 15 oktober. Meer informatie: www.rentmeesternvr.nl.



De professionalisering van de NVR

In de afgelopen tien jaar is de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters uitgegroeid van een 'gezelligheidsvereniging' voor de beroepsgroep tot een professionele organisatie die de Rentmeester NVR ondersteunt, werkt aan profilering van de beroepsgroep en zich mengt in het maatschappelijke debat. **Voorzitter Gerard Jippes: "Je merkt steeds meer dat wij er toe doen."**

Tekst Koen Moons
Fotografie Gerlinde Schrijver

- De veranderingen binnen de NVR startten al eind jaren negentig, voordat Jippes voorzitter werd. "Het was toen een soort gezelligheidsvereniging", aldus Jippes. "Rentmeesters ontmoetten elkaar en praatten met elkaar over het vak. Maar er bleek behoefte aan meer. Het werk van de rentmeester werd namelijk complexer. Juridisering en een toenemende complexiteit van regelgeving stelt hoge eisen aan de beoefenaars van het vak. Verder zijn er nu zoveel partijen die aanspraak maken op het landelijk gebied. Een rentmeester moet deze belangen zien te verbinden, geen eenvoudige taak. De NVR kan bij al deze veranderingen belangrijke steun bieden."

Faciliteren

Toen in 2000 een commissie benoemd werd die zich samen met een extern bureau ging bezighouden met de nodige professionalisering van de vereniging, draaide het dan ook vooral om de vraag: hoe kan de vereniging in al deze veranderende omstandigheden zo goed mogelijk de leden faciliteren, zodat deze zo goed mogelijk hun werk kunnen doen?

"Het is heel belangrijk dat onze leden actuele informatie krijgen over bijvoorbeeld ontwikkelingen in de wetgeving", aldus Jippes. "De NVR biedt haar leden dan ook regelmatig begeleiding en scholing aan. Om een blijvend hoog niveau van de rentmeesters te waarborgen, is een systeem van permanente educatie ingesteld. Tegelijkertijd is de toelatingsprocedure tot de vereniging strenger geworden. Dat ging altijd redelijk makkelijk. Zo is het rentmeesterexamen ingesteld. Daarnaast zijn we in gesprek met de rentmeestersopleiding van Van Hall Larenstein om te zorgen dat het niveau verbetert."

Profileren

Ook is de NVR zich de afgelopen jaren meer gaan profileren. Jippes: "Rentmeesters NVR zijn inhoudelijk heel sterk en hebben veel te bieden. De buitenwereld maakt daar nog onvoldoende gebruik van. Iedereen moet weten dat de rentmeester dé vastgoed-specialist in het landelijk gebied is." De vereniging profileert zich onder andere door zich meer dan voorheen in het maatschappelijke debat te mengen. "Neem de discussie over de realisatie van de EHS. Ik vind dat wij als vastgoed-

specialisten daar iets over moeten zeggen. We hebben dan ook een notitie geschreven voor de vaste Kamercommissie landbouw. Zo roeren we ons steeds meer en worden we ook vaak om onze mening gevraagd. Je merkt steeds meer dat wij er toe doen."

Specialisatie

Voor de nabije toekomst ziet Jippes specialisatie binnen de beroepsgroep als een verschijnsel waar de vereniging op moet inspelen. Naast de regionale kringen die de NVR al langer kent en de inhoudelijk georiënteerde commissies, vormen leden met een bepaald specialisme nu ook kennisgroepen. "Blijkbaar is er behoefte om op heel specifieke gebieden kennis te delen", constateert Jippes. "We moeten die kennisgroepen dan ook een plaats gaan geven binnen de vereniging. Ik verwacht namelijk een verdere specialisatie binnen ons vakgebied. Maar het zal altijd blijven draaien om het verbinden van belangen. Dat is en blijft de belangrijkste taak van een rentmeester." ■

NVR promotieartikelen

De Rentmeester NVR heeft een goede naam. Rentmeesters laten in hun communicatie met cliënten dan ook graag blijken dat ze aangesloten zijn bij de NVR. Hiervoor kan ook gebruik gemaakt worden van speciale NVR-promotieartikelen. Hieronder vindt u alle artikelen die bij het Bureau NVR te verkrijgen zijn. Rentmeesters NVR kunnen deze artikelen bestellen via de website, www.rentmeesterNVR.nl.

1. Wijn (op dit moment Mirambeau Bordeaux Rouge et Blanc)
per fles wit: € 8,50
per fles rood: € 9
Bezorgkosten € 37,50 per zending.
2. Display (15 x 21 cm of 10 x 21 cm)
€ 5 per stuk (excl. verzendkosten)
(Logo in wit op transparant folie)
(P.M. meerprijs voor toevoegen van eigen logo)
3. Raamsticker Rentmeester NVR
€ 1,50 per stuk
4. Tafelvlaggetje
€ 20 (excl. verzendkosten)
5. Cap
€ 10 per stuk (excl. verzendkosten)
6. Pepermuntdoosjes
€ 1 per stuk
(excl. verzendkosten)
7. Golfballen
per doos (15 stuks) € 5 (excl. verzendkosten)
8. Agenda 2008
€ 5 per stuk (excl. verzendkosten)
9. Pen
€ 1 per stuk (excl. verzendkosten)
10. Muismat
€ 5 per stuk (excl. verzendkosten)



Functieverandering opent deuren

RENTMEESTER in het VELD

Locatie: Achterveld

Rentmeester NVR: Pieter Noordanus

Werkzaam: Noordanus & Van Driesten Rentmeesters

In het deels Utrechtse en deels Gelderse dorp Achterveld lag een melkveehouderijbedrijf bestaande uit een maatschap van drie personen met twee bedrijfslocaties. Eén van de twee locaties lag grotendeels binnen de Ecologische Hoofdstructuur en dus moest er iets gebeuren omdat het bedrijf hier niet meer kon uitbreiden. Hoewel de twee locaties nauwelijks twee kilometer van elkaar liggen, lagen ze wel in twee verschillende provincies. Ingewikkeld dus. Pieter Noordanus van Noordanus & Van Driesten Rentmeesters kwam in beeld om voor de maatschap naar alternatieven te zoeken.

Hoe pak je als rentmeester zo'n case aan?

“Probleem was dat de agrarische grond waarschijnlijk onvoldoende zou opbrengen om elders een levensvatbaar bedrijf te beginnen. De Ruimte-voor-Ruimte-regeling, - dus verkopen, bedrijfsgebouwen slopen in ruil voor één of meerdere bouwkvavels - is even in beeld geweest, maar ook dat zou net niet genoeg opleveren. Toen kwam het idee voor een nieuw landgoed.”

Jullie kantoor ontwikkelde de contouren voor een nieuw landgoed, maar startte nog niet alle planologische en financiële procedures. Waarom eigenlijk niet?

“Op dat moment waren de provincies Utrecht en Gelderland nog aan het twijfelen of zij het bedrijf samen via DLG wilden kopen. Dat duurde een tijdje en op een gegeven moment raakte een projectontwikkelaar geïnteresseerd. Die zag wel wat in ons idee voor een landgoed en wilde de twee locaties voor een goede prijs kopen. Die transactie is rondgekomen en in dat hele proces zijn we meteen naar een geschikte andere locatie gaan zoeken voor de maatschap. Die heeft mijn collega Robert van Driesten namens namens onze opdrachtgevers aangekocht in Wapserveen. Zij hebben daar dit jaar een mooie ligboxenstal met twee melkrobots gebouwd.”

Waar zit het succes in en wat is de meerwaarde van jullie geweest?

“Wat in dit geval goed heeft uitgepakt, is het in kaart brengen van de mogelijkheden voor een functieveranderingstraject. We hadden het nog niet eens volledig uitgewerkt, maar alleen door het onderbouwen van de mogelijkheden, bleek dat de grond ontwikkelingspotentie had. Hierdoor kon het bedrijf verplaatsen naar de locatie in Drenthe.”

Tekst Geert van Duinhoven

Fotografie Rita van Biesbergen

