

- ▶ Wat is het risico van investering in (cultuur)grond?
- ▶ Let's go Wabo!
- ▶ Gors- en Ambachtsheerlijkheid van Zuid-Beijerland

Bewustwording door de crisis:

Wat is het risico van investering in (cultuur)grond?

door ing. J. Reijngoudt

▶ **Het rooskleurige vooruitzicht op winstgevendende resultaten op de beurs is menig belegger, particulier of zakelijk, zwaar tegengevallen. Toen kwam de economische crisis die ook nog een deel van het resultaat en de waarde opeiste. Beleggen is door de kredietcrisis in een andere, maar geen nieuwe, dimensie gekomen. De risico's die door de beleggers en hun adviseurs aan de verschillende beleggingsproducten waren toegekend zijn onderschat en rendement en vermogen is verdampt. Veel beleggingsproducten hebben een (in)directe link met vastgoed. Vastgoed op wereldschaal is van groot belang. Wereldwijd is 50 tot 60% van de totale investeringen belegd in vastgoed.**

Het belang van een goede beoordeling van de risico's van beleggingen in vastgoed is door de kredietcrisis duidelijk geworden. Wat zijn die risico's bij beleggingen in (cultuur)grond? Is een investering in agrarisch vastgoed risicoloos? Nee. De risicofactoren zijn minimaal maar er is risico. Het is voor de belegger in agrarisch vastgoed van belang om de risico's goed te kwantificeren. De meest gangbare indeling van risico's is als volgt:

- Inkomensrisico;
- Marktrisico;
- Managementrisico.

Het inkomensrisico voor de belegger in regulier verpacht land is klein, maar het is er wel. Het wettelijke systeem van pachtprijsaanpassing heeft een direct verband met de waardeontwikkeling van grond. Lagere waarde Lagere pachtprijs. Hogere waarde hogere pachtprijs. Een hoger of lager bedrijfsresultaat van de grondgebruiker speelt hierbij slechts een geringe en afgeleide rol. Bij een belegging in onverpachte grond of erfpachtgrond is het risico op het jaarlijks resultaat weer uit te sluiten omdat de tegenprestatie vrij tussen partijen kan worden ingevuld.

Het marktrisico heeft betrekking op de waardeontwikkeling en is aan de orde bij acquisitie of dispositie. Beleggingen in agrarisch vastgoed gebeuren op basis van een lange termijn visie. Tussentijdse waardeschommelingen zijn daarbij een balansgegeven. Bij beleggingen in pacht- of erfpachtgrond moet de inkomensstroom worden gekwalificeerd. Bij dispositie zoekt men het moment van de top in de markt om de vermogenswinst te maximaliseren.

De risicomangers op het gebied van agrarisch vastgoed zijn de rentmeesters van Verhagen Rentmeesters. Het is onze taak om de risico's te kwantificeren en te kwalificeren. Onderzoek heeft uitgewezen dat men in het

management onvoldoende rekening houdt met risico's. Het sturen op risico's verhoogt de kans op hoger rendement.

Het management van een portefeuille vraagt een continue evaluatie van risico's. Het forcasten in agrarisch onroer-

rend goed is niet onder te brengen in modellen maar eerder in scenario's. Deze scenario's zijn voor een groot deel af te lijden van de DESTEP-factoren (demografische, economische, sociaal/culturele, technologische, ecologische en politiek/juridische factoren). Deze scenario's projecteren op de

belegging en de beleggingsstrategie is de taak van de rentmeester. Het analyseren van de DESTEP vraagt continue aandacht van de rentmeester om over de forecasting zo goed mogelijk te kunnen adviseren. Wees als belegger kritisch op de belegging en weeg de risico's af tegen de rendementen. ◀

Let's go Wabo!

door mr. A. Streefkerk-Wegman

► **Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepaling omgevingsrecht) in werking getreden. Vijfentwintig bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen zijn samengevoegd tot één omgevingsvergunning.**

Lastenverlichting

Het doel van de Wabo is: LASTENVERLICHTING voor de overheid, maar ook voor bedrijven en burgers. De beoogde lastenverlichting is 130 miljoen per jaar. De dienstverlening door de overheid wordt efficiënter. Er is een geautomatiseerd systeem ontwikkeld voor het aanvragen en behandelen van de omgevingsvergunning.

Lastenverlichting ook voor bedrijven en burgers?

In plaats van 25 vergunningen en meer dan 1600 formulieren is er nu één weg om vergunningen in te dienen. Dat kan digitaal bij de overheid, maar ook via Omgevingsloket online, 24 uur per dag (www.omgevingsloket.nl). Via de websites kan men een checklist invullen die resulteert in een aanvraagformulier. Het aanvragen van een vergunning is dus veel eenvoudiger gemaakt. Maar... een papieren aanvraag blijft ook nog steeds een mogelijkheid.

Procedure

Zodra de aanvraag ontvangen is ontvangt de aanvrager bericht over de procedure en de termijnen. Er zijn twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Voor de reguliere procedure bestaat een beslistermijn van 8 weken (te verlengen met 6 weken tot 14 weken).

Voor de uitgebreide procedure geldt een beslistermijn van 6 maanden (te verlengen met 6 weken tot 32 weken).

Mogelijkheden aanvragen

Het is essentieel om vooraf te oriënteren op de beste ingang voor de aanvraag. Er zijn grofweg vier mogelijkheden: de deelvergunning, de gefaseerde vergunning, de rompv vergunning of vergunningvrij bouwen.

Deelvergunning

Een deelaanvraag is een aanvraag voor een volledig project of samenstel van activiteiten die onlosmakelijk met elkaar samenhangen. Een project dat bijvoorbeeld bestaat uit het slopen van een oude fabriekshal, het bouwrijp maken van een perceel en de nieuwbouw van woningen kan in delen worden aangevraagd.

NIEUWSFLITS: OVERGANGSRECHT PLANSCHADE TEN EINDE

Op aanvragen die na 1 september 2010 zijn ingediend, komt ongeacht het tijdstip waarop de planologische maatregel in werking is getreden, 2% van de schade voor eigen risico van de aanvrager.

Deze forfaitaire 2%-regeling geldt niet voor directe planschade, waarmee de planschade wordt bedoeld die een gevolg is planologische beperkingen voor de eigen onroerende zaak van aanvragers.

door mr. C.J.E. Walkate-Helderop

Gefaseerde vergunning

Bij het opsplitsen van de vergunning in fases (gefaseerde vergunning) wordt eerst duidelijkheid gegeven over de eerste fase, waarna de tweede fase kan worden ingezet. Dit kan bijvoorbeeld interessant zijn bij milieu- en bouw-aanvragen. De eerste fase kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het oprichten en inwerking hebben van een inrichting.

Het staat een aanvrager vrij de activiteiten te kiezen waarover hij eerst een oordeel wenst.

Rompvergunning

Een rompv vergunning kan afgegeven worden voor een project dat uit verschillende activiteiten bestaat, maar waarvan een deel van de vergunning moet worden geweigerd. De aanvrager kan dan verzoeken om de rompv vergunning af te geven voor dat deel van de vergunning dat niet behoeft te worden geweigerd.

Meer mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen

Vergunningvrij bouwen wordt ook toegestaan bij bedrijven en andere niet-woningen. En in gevallen waar het bestemmingsplan dit toelaat worden de mogelijkheden om zonder omgevingsvergunning te bouwen verruimd.

Ervaringen?

We zijn benieuwd naar de eerste praktijkervaringen met de Wabo-vergunning. Voor vragen of advies over de nieuwe wijze van vergunning aanvragen kunt u bellen met mw.mr. (A) Addie Streefkerk van ons kantoor. ◀



Gors- en Ambachtsheerlijkheid van Zuid-Beijerland

een nadere kennismaking

► **De Oosterse en Westerse Laagjes bij de Nieuwendijk onder Zuid-Beijerland in de Hoeksche Waard vormen een uniek stukje natuur aan de rand van de Hoeksche Waard. Dit buitendijkse terrein, gelegen aan het Haringvliet, is een watervogelgebied van internationaal belang. In 1973 werd het aangewezen als officieel natuurmonument en het wordt een zogenaamd 'Natura-2000-gebied'.**

Kortweg komt het erop neer dat alles hier moet blijven zoals het is en dat is bijzonder in tijden waarin alles in rap tempo verandert. Niet ingrijpen betekent niet dat er niets moet gebeuren.

Een tweetal gemalen bemaalt het gebied en er zijn meer kosten, terwijl de opbrengsten helaas lager zijn dan vroeger. Dat is een lastige spagaat want het is dus behalve een schone, ook een zeer kostbare taak voor de Gors- en Ambachtsheerlijkheid van Zuid-Beijerland, de eigenaar en beheerder van dit gebied. De Oosterse en Westerse Laagjes zijn privaat eigendom van de Ambachtsheerlijkheid van Zuid-Beijerland en dus niet, zoals veel mensen menen, van de Vereniging Natuurmonumenten of van een andere gesubsidieerde instantie.

Jaap Verhagen, rentmeester bij Verhagen Rentmeesters vertelt: 'De Ambachtsheerlijkheid heeft van het rijk de verplichting opgelegd gekregen om alles te laten zoals het is. Dat is wel eens lastig want een greppel uitdiepen, het land bemesten of nieuw gras inzaaien mag bijvoorbeeld niet. Dat betekent dat de grondkwaliteit verandert. Je ziet hoe de natuur zijn werk doet, zonder dat de mens zich

daar inmengt en dat is mooi. Maar alle regelgeving beperkt je ook in de mogelijkheden om het gebied rendabel te exploiteren. De grond verarmt doordat taaiere grassen de andere soorten verdrijven. Steeds meer distels en onkruid, het levert een mooi aanzicht op, maar als je wenst dat vogels hier komen broeden, moet je door de tijd heen ook meten hoe zich dat ontwikkelt. Komen ze hier ook echt of trekken ze naar de achterliggende voedselrijke korenvelden? We moeten altijd alles kritisch blijven volgen om te kijken of de doelen die we nastreven ook echt gerealiseerd worden. Ingrijpen in het landschap mag dus niet, maar in samenwerking én met subsidie van het rijk zijn we een vernattingproject gestart om te kijken of we zo nog meer vogels hiernaartoe kunnen lokken.'

Ontstaan van de Oosterse en Westerse Laagjes

De Oosterse en Westerse Laagjes zijn in honderden jaren tijd ontstaan doordat het wassende water sediment afzette op ondiepten en zo het land op natuurlijke wijze ophoogde. De getijdenwerking van eb en vloed liet vruchtbaar slib achter, lage zomerdijken werden aangelegd en het nieuwe land werd gecultiveerd. Door de indamming van het Haringvliet – in het kader van de Deltawerken – verandert het landschap langzaam. Het rustgebied wordt door de bijzondere zoutzoete bodemsamenstelling gekenmerkt door een unieke vegetatie.

Vereniging van Natuurmonumenten is goed bezig op Tiengemeten.

Naast de pure natuurliefhebbers trekt het in 2009 geopende Rien Poortvliet-museum de nodige bezoekers en ook

de boerderij aan de oostkant kent een nieuwe enthousiaste exploitant. Die dagjesmensen varen met het veer vanaf de Veerstoep en de entree wordt bepaald door de prachtige Oosterse en Westerse Laagjes. Tiengemeten wordt beheerd door Natuurmonumenten en daarom denken de mensen vaak dat alle groen hier in de omgeving ook van Natuurmonumenten is. Maar heel veel natuur in Nederland behoort toe aan privé-eigenaren of bijvoorbeeld een Ambachtsheerlijkheid.

Privé-bezit, maatschappelijk verantwoord ondernemen

De Gors- en Ambachtsheerlijkheid beheert naast de Oosterse en Westerse Laagjes nog heel veel meer. Zo is ze eigenaar van de meer dan tweehonderd jaar oude sluis bij De Hitsert in Zuid-Beijerland en ze bezit en beheert nog enkele andere gebieden en dijken in de omgeving.

Eeuwen geleden staken de eigenaren van de Gors- en Ambachtsheerlijkheid hun nek uit en investeerden in de aanleg van nieuwe gebieden door de aanleg van dure dijken die het land en de



KOPPELING ONTEIGENINGS PROCEDURE EN PLANOLOGISCHE BESLUITEN KOMT WEER TERUG

Met de invoering van de Crisis- en Herstelwet is de koppeling tussen de onteigeningsprocedure en de achterliggende planologische procedure geschrapt. Daar is nogal wat kritiek op gekomen, onder andere dat de eigendomsovergang al kon plaatsvinden voordat de noodzaak tot onteigening definitief is komen vast te staan. Met de Aanpassingswet, waarvan het wetsvoorstel naar de Tweede Kamer is gezonden, wordt dit hersteld. Er komt dus weer een koppeling net zoals in de periode voorafgaand aan de Crisis- en herstelwet.

door mr. C.J.E. Walkate-Helderop





eilandbewoners moesten beschermen tegen de grillen van de zee. Het was een vroege vorm van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De beleggingen in dergelijke grote projecten moesten worden terugverdiend door de op de zee veroverde gebieden te exploiteren. In vroeger tijden mocht er gejaagd worden en de grond werd door

boeren bewerkt en verrijkt waardoor de opbrengsten hoger waren dan nu.

Contact met eigenaren

Tijdens het traditionele jaarlijkse polderdiner - sinds jaar en dag op de derde vrijdag in juni - doet de rentmeester verantwoording over de jaarrekening. De eigenaren van de Ambachts-

heerlijkheid, de Ambachtsheren zijn veelal door historische achtergronden verbonden aan de Ambachtsheerlijkheid, maar het bezit is tegenwoordig meer een kostbare hobby dan dat het financieel wat oplevert. Het zijn particuliere eigenaren die maken dat de natuurliefhebbers van al dit moois kunnen genieten. ◀

NIEUWSFLITS: EENVOUDIGERE AANBIEDINGSPROCEDURE WVG

Met ingang van 1 juli 2010 is de Wet voorkeursrecht gemeenten gewijzigd. Met betrekking tot de aanbestedingsprocedure zijn er de volgende wijzigingen.

De termijn voor het nemen van een beginselbesluit is teruggebracht van acht naar zes weken. Het college maakt binnen zes weken na de aanbieding, kenbaar of zij de aangeboden zaak al dan niet wenst te kopen. Indien het college een negatief besluit of geen beginselbesluit kenbaar maakt of dit te laat doet, is de eigenaar drie jaar vrij.

Voor de wijziging van de Wvg bestond de mogelijkheid om een prijsadviesprocedure te verzoeken, waarbij één of meer door de rechtbank te benoemen deskundigen, een advies gaven over de prijs. Deze aparte prijsadviesprocedure is vervallen. In de situatie dat een beginselbesluit is genomen, maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, kan de eigenaar het college alleen nog vragen om een gerechtelijke prijsbepalingsprocedure.

De termijn voor het indienen van een verzoek door het college is verruimd van twee naar vier weken. Het college kan er binnen vier weken voor kiezen een verzoek bij de rechter in te dienen. Indien het college geen verzoek indient bij de rechtbank, zij dit te laat doet of zij verzuimt dit te doen, is de eigenaar drie jaar vrij.

De rechtbank dient binnen zes maanden haar oordeel te geven, waarbij het mogelijk is gemaakt om in cassatie te gaan tegen de beslissing van de rechtbank. De eigenaar kan de gemeente na het onherroepelijk worden van het oordeel, vervolgens gedurende drie maanden dwingen het aangeboden af te nemen, tegen de door de rechtbank bepaalde prijs.

door mr. C.J.E. Walkate-Helderop

COLOFON

Grondslag is een uitgave van de



VERHAGEN GROEP
adviseurs onroerende zaken

bestaande uit een NVR rentmeesterskantoor, (met leden NVR) en een adviesbureau onroerende zaken (met leden van de NVM, vakgroepen Wonen, AOG en BOG).

Van Dale groot woordenboek van de Nederlandse taal omschrijft Grondslag als 'fundament' of 'basis', ook in overdrachtelijke zin. Bovendien is de Groep als adviseur bij aan- of verkoop steeds aan of in de slag met grondzaken.

UITGAVE Verhagen Groep
Postbus 1617, 3260 BC Oud-Beijerland,
Beneden Oostdijk 6, T (0186) 61 55 77,
F (0186) 61 57 50, E ilse@verhagen-groep.nl,
I www.verhagen-groep.nl

REDACTIE Ilse Vliegthart, John van der Heiden

FOTOGRAFIE RAM Vormgeving

VORMGEVING & OPMAAK

RAM Vormgeving, Asperen

DRUK H&C Grafmedia BV, Vlijmen

© 2010 Verhagen Groep. Voor informatie die onvolledig of onjuist is opgenomen, aanvaardt de Verhagen Groep geen aansprakelijkheid.

