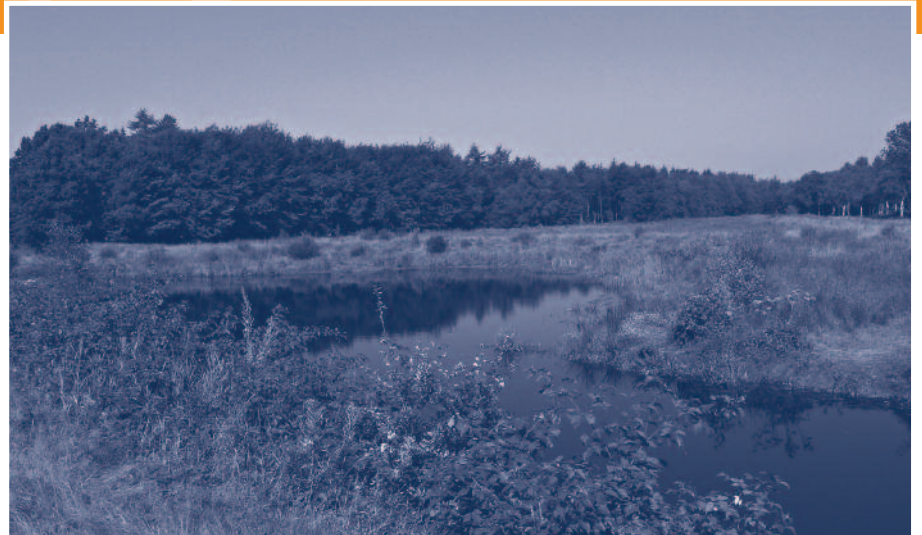


Durf te vragen!

De vragen die wij als Noorderstaete *rentmeesters* vanuit het veld van onze opdrachtgevers krijgen zijn vaak divers en specifiek. Ze bestrijken diverse disciplines van ons vakgebied.

Met ons team van deskundige, goed opgeleide *rentmeesters* zijn wij in staat deze veelheid aan vragen op deskundige en persoonlijke wijze te beantwoorden. In deze uitgave van Noorderstaete profiel laten we enkele van onze diensten de revue passeren. Van de advisering bij verkoop van onroerende zaken tot de ondersteuning binnen het beleidsproces om te komen tot



een gedegen vastgoedbeheer. Welke vraag u ook heeft op het gebied van (landelijk) vastgoed: Neemt u eens contact op met Noorderstaete *rentmeesters*.

Wij wensen u en de uwen prettige feestdagen en een voorspoedig 2010!

Vastgoed met Ambitie

– door *ing. T. Lassche, rentmeester*

Vitens zet in op vergaande professionalisering van vastgoedmanagement



Evert van Harn

Vitens is het grootste drinkwaterbedrijf van Nederland en daarmee verantwoordelijk voor de drinkwatervoorziening aan 5,4 miljoen mensen in een groot deel van Oost- en Midden Nederland. De productie van drinkwater is onlosmakelijk verbonden met het landelijk gebied. Enerzijds omdat een groot deel van de winningen is gelegen in het landelijk gebied, anderzijds omdat een verantwoorde drinkwaterwinning verder strekt dan de eigendommen van het bedrijf dat het drinkwater wint. Hierbij valt te denken aan de beperkingen die drinkwater-

winning met zich mee brengt voor onder andere de landbouw.

Ten behoeve van de drinkwaterwinning heeft Vitens een groot aantal gronden in eigendom of gebruik. In het gehele voorzieningsgebied betreffen dit meer dan 1.100 percelen met een totale oppervlakte van circa 3.000 hectare. Doordat Vitens als gevolg van verschillende fusies in de afgelopen jaren in omvang is toegenomen, is gebleken dat een professioneel vastgoedmanagement, op deze schaalgrootte, onontbeerlijk is voor een verantwoord beheer en gebruik van de gronden.

“Naast de algemene beheersaspecten moeten wij in ons werk rekening houden met de specifieke aspecten die gerelateerd zijn aan de winning van drinkwater” aldus Evert van Harn, Specialist Vastgoed bij Vitens N.V. “Om het vastgoedmanagement beheersbaar te houden is een professioneel vastgoedmanagementsysteem onontbeerlijk”.

Vanuit dit uitgangspunt staat Evert van Harn aan de basis van het project Vastgoed met Ambitie: “Binnen dit project stellen we van alle terreinen geüniformeerde basis kaarten op die we vervolgens samen met perceelsgebonden informatie beschikbaar stellen in één systeem. Dit systeem wordt vervolgens breed toegankelijk gemaakt binnen onze organisatie. Zo kunnen we op een adequate en betrouwbare wijze de organisatie van informatie voorzien”. Vitens N.V. is op deze wijze actief om haar vastgoedmanagement verder te professionaliseren. Noorderstaete *rentmeesters* heeft in het project Vastgoed met Ambitie een adviserende en ondersteunende rol. Enerzijds levert Noorderstaete *rentmeesters* een bijdrage door haar ervaring in te brengen met het opzetten van professionele beheersystemen. Anderzijds is Noorderstaete *rentmeesters* in staat om vanwege haar brede ervaring met vastgoedbeheer het uiteindelijke product te toetsen aan de bruikbaarheid en bestendigheid in de dagelijkse vastgoedpraktijk.

Verkoopadvisering en –begeleiding

– door *ing. D.A. Wisman, rentmeester*

Binnen het speelveld van Noorderstaete *rentmeesters* neemt ook verkoop van onroerende zaken een belangrijke positie in. Verkoop is meestal een laatste actie van een eigenaar die veelal een lange geschiedenis met het eigendom heeft. Verschillende redenen kunnen aanleiding geven om tot verkoop over te gaan. Afhankelijk van het te verkopen object en de wensen van de eigenaar kijkt Noorderstaete *rentmeesters* naar een passende oplossing. Naast het genereren van een goede verkoopopbrengst kunnen ook vanuit historisch besef het behoud van bijvoorbeeld een karakteristieke boerderij of woning in het verkooptraject meewegen.

Noorderstaete *rentmeesters* heeft onlangs een particuliere eigenaar geadviseerd bij het verkooptraject, waarbij een historische boerderij in het Reestdalgebied aan de Stichting Het Drentse Landschap is verkocht. Bij deze verkoop was het van essentieel belang dat de potentiële koper

verantwoordelijkheid wilde nemen tot het behoud en een gepaste ontwikkeling van de historische boerderij binnen het Reestdalgebied. Dat zowel verkoper als koper uiteindelijk met tevredenheid terugkijken op het proces en het resultaat, is iets wat ons als verkoopadviseur veel voldoening geeft.

Een ander voorbeeld betreft de opdracht tot verkoopbegeleiding voor de Stichting Maatschappij van Weldadigheid. Na een zorgvuldig voortraject is gekozen om een tweetal woningen aan te bieden middels uitgifte van grond in erfpacht met een afhankelijk recht van opstal. In feite wordt er dan door de koper een eenmalige koopsom betaald voor de stenen en daarnaast een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de (onder)grond.

Ook voor begeleiding bij verkoop van landbouwgrond heeft Noorderstaete *rentmeesters* expertise in huis. Onlangs is ruim 10 hectare regulier verpachte landbouwgrond van een particulier via onze bemiddeling verkocht.



Bij deze verkopen is één van de rentmeesters van Noorderstaete *rentmeesters* als adviseur betrokken geweest. Elke zaak betreft een specifieke situatie met eigen kenmerken, waarbij in dialoog met de opdrachtgever en op basis van maatwerk uiteindelijk een mooi resultaat is behaald.

Overweegt u ook uw eigendom te verkopen of bijvoorbeeld in erfpacht uit te geven, neem dan gerust contact met ons op om vrijblijvend uw situatie te bespreken met een van onze rentmeesters/verkoopadviseurs.

Pachtprijzenbesluit 2009

– door *ing. A.J. Simonse, rentmeester*

De timing van een nieuw pachtprijzenbesluit kon haast niet ongelukkiger. De mondiale economische crisis en vraaguitval naar landbouwproducten zorgen voor een historisch lage melkprijs. Daardoor staat de liquiditeitspositie van diverse melkveebedrijven en met name glastuinbouwbedrijven onder druk.

Op 1 september 2009 is het pachtprijzenbesluit vastgesteld door de Tweede Kamer conform de tweejarige cyclus zoals in 2007 is bepaald. Ondanks het evenwichtig bereikte compromis tussen pachter en verpachter in 2007, zien verpachters opnieuw een beperking tegemoet in hun rendement door de aftopping van 10% boven de regionorm. Daarnaast komen de huidige matige of zelfs negatieve bedrijfsresultaten tot uitdrukking in de toekomstige pachtprijzenbesluiten. Het rendement van verpachtingen zal daarmee onder druk blijven staan. Een verdere verstoring zet het regulier verpachten van gronden teveel onder druk. De beloning voor agrariërs zal de markt moeten leveren en niet de verpachter.

De liquiditeit van diverse pacht(melkvee)bedrijven is op dit moment matig. Hoewel diverse analisten het mogelijk achten dat de prijzen van agrarische producten (melkprijzen) spoedig zullen gaan stijgen, is dat nu nog maar nauwelijks het geval. Toch zal ook de melkveehouderij zich moeten gaan voorbereiden op toekomstige prijsschommelingen. Varkenshouderij, akkerbouw en glastuinbouw zijn reeds meer ingericht op een dergelijk geliberaliseerd landbouwbeleid. Noorderstaete *rentmeesters* vindt het belangrijk om de gekozen pachtprijsmethodiek te continueren en de pachtverhoging conform deze methodiek toe te passen. Hierbij uiteraard rekening houdend met de specifieke situatie van pachtbedrijven die tijdelijk liquiditeitsproblemen hebben.

Voor diverse verpachters hebben wij de nieuwe pachtnormen al doorgevoerd. Noorderstaete *rentmeesters* wil ook ú hierbij graag van dienst zijn.

Noorderstaete  *rentmeesters*

Gespecialiseerd in Rentmeesterij en Vastgoedadviezen, Project- en Procesmanagement, Mediation en Forestry consultancy.

Directie:

Ing. A. Velema
I. Vermeulen
Ing. M.G. Visscher
Ing. W.M. Nijeboer

Bezoekadressen:

Vaart-Zuidzijde 33 Assen
T: (0592) 30 91 09

Koornmarkt 26 Kampen
T: (038) 338 88 68

Zijpendaalseweg 53 Arnhem
T: (026) 443 84 95

Correspondentieadres:

Postbus 312, 9400 AH Assen
T (0592) 30 91 09
F: (0592) 30 99 02
E: info@noorderstaete.com
I: www.noorderstaete.com

Mocht u Profiel niet langer willen ontvangen dan kunt u een email sturen naar info@noorderstaete.com.