



## Breed en veelzijdig

– door Martin Visscher

Rentmeester is een breed en veelzijdig beroep. Het vak is voortdurend in beweging. Dagelijks zijn we ons daarvan bewust, met onze opdrachtgevers blijven we in gesprek om onszelf scherp te houden. Het lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van

Rentmeesters (NVR) helpt ons bij de professionalisering. Rentmeesters van Noorderstaete *rentmeesters* zijn (aspirant)lid van de NVR, daardoor blijven we permanent op de hoogte van alle ontwikkelingen, onder andere door de constante bijscholing.

## Erfpacht en onteigening

– door Sjaak Vermeulen

Het recht van erfpacht is een beperkt genots- en gebruiksrecht. Het is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken (art. 5:85 BW). De inhoud van het recht wordt bepaald door de wet en door de erfpachtvoorwaarden zoals die in de akte van vestiging worden opgenomen.

Hoe is de schadeloosstelling voor onteigening van een erfpachtrecht geregeld? Dit is nader verwoord in artikel 41a van de Onteigeningswet en geldt zowel voor tijdelijke als voor eeuwigdurende erfpacht.

De vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht wordt in mindering gebracht op de schadeloosstelling voor de bloot eigenaar. De schadeloosstelling voor de erfpachter omvat naast de vergoeding voor zijn recht ook een vergoeding voor de nadelen als gevolg van het verbreken van zijn betrekking tot de zaak zoals bijvoorbeeld inkomensschade, verhuiskosten e.d. Voor de bloot eigenaar gelden als extra kosten onder andere wederbeleggingskosten of eventueel inkomensnadeel.

Welk deel van de volle waarde komt nu aan de erfpachter toe en hoe wordt dit vastgesteld? De waarde van het erfpachtrecht is de waarde van het volle en vrije eigendom

In dit Profiel laten we iets zien van die breedte. Pacht en erfpacht bijvoorbeeld zijn twee totaal verschillende vormen van grondgebruik, met verschillende rechtsregels. Voor een goed advies is het belangrijk kennis te hebben van de voetangels en klemmen op het woelige pad van rechten en plichten. Is er sprake van onteigening dan komt het in zo'n geval op deskundige advisering aan. Noorderstaete *rentmeesters* is daarvoor het juiste adres.

Uitwisseling van kennis werpt vruchten af, daarom werken we mee aan het geven van hoorcolleges en trainingen. Zoals bijvoorbeeld een hoorcollege dat Noorderstaete *rentmeesters* gaf aan de Hanzehogeschool voor de studie Vastgoed & Makelaardij.

Kruisbestuiving op diverse vakgebieden houdt een verdere professionalisering van ons werkveld in. En daar werken we graag aan mee!

(grond en opstallen) onder aftrek van de getaxeerde waarde van het bloot eigendom. De waarde van het bloot eigendom is de gekapitaliseerde waarde van de opbrengst van de jaarlijkse canon vermeerderd met de contante waarde van de waarde van de grond in het economisch verkeer naar het prijspeil van heden. De aldus berekende waarde wordt afgetrokken van de waarde van het volle eigendom waarna de waarde van het erfpachtrecht resteert.

Noorderstaete *rentmeesters* adviseert diverse partijen in de markt bij situaties van erfpacht en het bepalen van schadeloosstelling in het kader van onteigening.

# Noorderstaete *rentmeesters* promoot het vak rentmeester

– door Sjaak Vermeulen

De studie Vastgoed & Makelaardij aan de Hanzehogeschool leidt in vier jaar op voor een carrière in de wereld van het onroerend goed. De opleiding combineert financieel, juridisch en (steden) bouwkundig inzicht met goede contactuele vaardigheden. Het is een vakgebied met toekomstperspectief. Vastgoed is een verzamelnaam voor een heel breed vakgebied. Alles wat te maken heeft met de ontwikkeling, financiering, exploitatie, koop en verkoop van

onroerend goed valt hieronder. Denk hierbij aan woningen, kantoren, winkels en bedrijfshallen. Ook doet vastgoed aan het beleggen in vastgoedobjecten.

Sjaak Vermeulen, directeur/vennoot van Noorderstaete *rentmeesters* verzorgde in maart jl. een hoorcollege voor de vierdejaars studenten van de studie Vastgoed & Makelaardij in het kader van het vak “Waardebepaling Bijzonder”. In het hoorcollege behandelde Sjaak het brede werkteerrein van de rentmeester in het algemeen en die van Noorderstaete *rentmeesters* in

het bijzonder. Verder behandelde hij een casus van een NSW Landgoed. Met name kwam aan de orde welke waardebepalende factoren allemaal van belang zijn bij de waardering van een landgoed. Het hoorcollege werd als zeer leerzaam ervaren. Uitwisseling van vakkennis tussen de vakgebieden van de makelaardij en die van de rentmeesterij kan voor beide vakgebieden zijn vruchten afwerpen.

Noorderstaete *rentmeesters* draagt hier graag haar steentje aan bij.



Hanzehogeschool Groningen

## Beheer glastuinbouwgebied “De Koekoekspolder”

– door Harold van Norel

Ten noordoosten van de stad Kampen ligt de Koekoekspolder, een ca. 600 hectare groot glastuinbouwgebied. Van oudsher wordt in dit gebied vollegroentes en witlof geteeld en was er ruimte voor veehouderijbedrijven. Tegenwoordig is de Koekoekspolder uitsluitend een ontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw. Het gebied wordt gezien als een overloopgebied voor glastuinbouw uit het westen van het land.



Door kavelruil en aankoop verwerft de gemeente Kampen gronden die nadien worden uitgegeven als tuinbouwkavel. Totdat een koper zich aandient neemt Noorderstaete *rentmeesters* het tijdelijk beheer van deze percelen voor haar rekening. Anno 2010 omvat het beheer ca. 90 hectare waarbij Noorderstaete *rentmeesters* zowel een adviserende als een beherende en administrerende rol heeft.

Eerste prioriteit in het beheer is de tussentijdse beschikbaarheid van de kavels voor de ontwikkeling van het tuinbouwgebied. Ten tweede is het beheer gericht op het op orde houden van de gronden. De derde prioriteit is het genereren van rendement.

Noorderstaete *rentmeesters* maakt om die reden jaarlijks - in samenspraak met de gemeente Kampen - per kavel een zorgvuldige afweging over de contractsvorm en looptijd. Het gebruik van de kavels wordt daarbij voor een deel bepaald door afspraken in koopovereenkomsten en/of aktes – dit vergt extra zorgvuldigheid. Voor de overige kavels selecteert Noorderstaete *rentmeesters* gebruikers uit de nabije omgeving. Hierbij wordt er gekeken naar de bedrijfsmatige noodzaak om land te gebruiken alsmede het geven van voldoende waarborg voor een goed gebruik en beheer.

### **Reactie van de heer P. Romkes, projectleider gemeente Kampen:**

*“Noorderstaete rentmeesters neemt ons veel werk uit handen en zorgt ook dat er inkomsten worden gegenereerd. Als gemeente Kampen verwachten wij dat zij de markt kennen en weten wat de huur of pachtwaarde van een perceel is. Zo voorkomen we dat aangekochte gronden door gebrek aan tijd en kennis maar “om niet” in voortgezet gebruik worden gegeven. In een moeilijke markt, waarbij elke cent telt, is dat belangrijk”.*

## 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