

Nieuwsbrief

Vastgoed en Grondzaken



01

Een woordje vooraf



Kennisdelen is één van onze voornaamste doelen als adviesbureau. Wij dienen als kennispartner voor onze opdrachtgevers. Om onze kennis en expertise met u te delen, hebben wij een nieuw type nieuwsbrief ontwikkeld.

Deze nieuwsbrief verschijnt ieder kwartaal. De volgende edities worden uitgebracht in juni, september en december. In de nieuwsbrief delen wij exclusieve artikelen met u over vastgoed en grondzaken.

In deze nieuwsbrief vindt u de volgende artikelen:

- [Vastgoedadviesbureau volledig ISO-gecertificeerd](#)
- [De rentmeester als regisseur in het buitengebied](#)
- [De maatschappelijke impact van vastgoed](#)
- [Casus: Advies voor gemeente Zutphen bij gebiedsontwikkeling Noorderhaven](#)

Wij wensen u veel leesplezier toe.

Team Metafoor Vastgoed en Software

Vastgoedbureau volledig ISO-gecertificeerd

Sinds december 2022 is Metafoor Vastgoed en Software ISO 27001 gecertificeerd. Dit houdt in dat onafhankelijk is vastgesteld dat Metafoor een managementsysteem voor informatiebeveiliging heeft geïmplementeerd, waarmee voortdurend risico's geïnventariseerd, beoordeeld en bestreden worden als het gaat om de omgang met informatie. In 2023 zal ook ISO 9001 certificering volgen.

Interne organisatie

Bij de eigen bedrijfsvoering leidt dit bijvoorbeeld tot een strikt beleid bij de toegang tot ons kantoor, het regelmatig controleren op Clear Desk en Clear Screen Beleid en het veelvuldig gebruik van de papierversnipperaar. Daarnaast is ons computernetwerk goed beveiligd en zijn er extra veiligheidsmaatregelen ingesteld op de apparatuur die we gebruiken. Verder voldoet onze website ook aan de eisen van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

VOG

Nieuwe medewerkers worden gescreend en moeten, net als alle medewerkers, een recente Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) inleveren. Verder worden ze tijdens de inwerkperiode bewust gemaakt van het belang van informatiebeveiliging. Zo leren we nieuwe medewerkers om alert te zijn op verdachte en gevaarlijke zaken, zoals phishingmails.

“We zijn dus erg voorzichtig met onze eigen gegevens, zoals de medewerkersdossiers. Daarnaast gaan we ook zeer verantwoord om met de (persoons)gegevens waar we bij onze opdrachtgever mee te maken krijgen”, aldus de Information Security officer Leo Looise.



Opdrachtgevers

Door de interne organisatie op orde te hebben volgens de ISO-normen straalt dit ook uit naar onze opdrachtgevers. Metafoor werkt van oudsher voor overheidsorganisaties waar informatieveiligheid extra hoog op de agenda staat. Dat blijkt ook uit voorwaarden die worden gesteld in aanbestedingen. Vanaf heden zullen de adviseurs van Metafoor dus extra toegerust zijn om de vastgoedprojecten, inhuuropdrachten en juridische diensten te verzorgen voor de afdelingen vastgoed en grondzaken.



Peter Broer, Directeur



Leo Looise, Information Security Officer

De rentmeester als regisseur in het buitengebied



De afgelopen decennia was er vooral in het stedelijk gebied een strijd om schaarste, maar nu zien we dat er steeds meer aandacht uitgaat naar de ontwikkeling van het buitengebied. Een groot aantal opgaven vraagt om ruimtelijke inpassing en een diversiteit aan stakeholders is daarbij in meer of mindere mate betrokken. Rentmeester Bernard van Dongen ziet dat er werk aan de winkel is en zet in dit artikel de diverse ontwikkelingen voor u op een rijtje.

Diverse en complexe ontwikkelingen in het buitengebied

De ruimtelijke belangen in het buitengebied zijn divers en complex. Het gaat onder meer om:

- Natuurontwikkeling: zowel herstel als versterking van de natuur;
- Waterveiligheid en waterkwaliteit: denk hierbij aan dijkherstel en -toepassingen;
- Energietransitie: verduurzaming van de energiebronnen en -toepassingen;
- Klimaatverandering: het klimaat wordt grilliger, warmer, natter én droger. Het is daarom belangrijker om hier rekening mee te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Landbouwtransitie: verduurzaming van kwantiteit naar kwaliteit;
- Stikstof: reductie van de N2-uitstoot in alle betrokken sectoren.

Binnen deze veelheid aan belangen moet ruimte worden gecreëerd voor concrete projecten, zoals de toepassingen van wind- en zonne-energie, de aanleg van weg- en spoorinfrastructuur, waterberging, natuurinclusieve landbouw en de uitvoering van de Bossenstrategie. En niet te vergeten: de bouw van 900.000 extra woningen in Nederland, waarvan maar een deel binnenstedelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Tegelijkertijd is de wetgeving in beweging (bijvoorbeeld: de herziening Gemeenschappelijk Landbouwbeleid en de herziening Pachtwetgeving), staan verdienmodellen onder druk en is de recreatiedruk in het buitengebied onverminderd hoog.

Het NPLG

Een belangrijke katalysator voor de ontwikkelingen in het buitengebied is het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). In juni verscheen de startnotitie van het NPLG en inmiddels is ook het Ontwikkeldocument, de Spelregels Meerjarenprogramma Transitie en de Handreiking voor gebiedsprogramma's beschikbaar.

Met het NPLG stuurt de rijksoverheid aan op gebiedsgericht werken aan natuur, water, energie en klimaat. Het streven is om vóór 2030 de natuur ruimte te bieden voor herstel en versterking; de kwaliteit van (oppervlakte-) water en bodem moet zijn verbeterd en er moet meer worden gedaan tegen de achteruitgang van ons klimaat. Het NPLG gaat samen met provincies, waterschappen, gemeenten, maatschappelijke partners, (agraris) ondernemers, grondeigenaren en grondgebruikers op zoek naar oplossingen per gebied en de ruimtelijke uitdaging. Een grote uitdaging!



Gebiedspartijen doen het samen

Voor deze ruimtelijke uitdagingen staan we met elkaar 'aan de lat'. Het woord 'elkaar' is in deze van groot belang. Er zal moeten worden samengewerkt tussen partijen. De verbinding moet worden gezocht om gezamenlijk tot oplossingen en een breed gedragen (gebieds)aanpak te komen. Afzonderlijk van elkaar opereren gaat deze grote vraagstukken niet oplossen.

Een voorbeeldcasus uit de dagelijkse praktijk:

Een gemeente, in dit geval de gemeente Valkenswaard, heeft de samenwerking opgezocht met het waterschap (Waterschap De Dommel) om te komen tot realisatie van 25 hectare nieuwe natuur. Met de aanleg van deze 25 hectare worden zowel belangen van de gemeente als van het waterschap gediend. De natuurontwikkeling vond plaats in het beekdal van de Keersop en daarmee is er een stevigere verbinding gerealiseerd tussen het stedelijk gebied en het buitengebied/omringende natuur. In Noord-Brabant heeft de provincie het Groen Ontwikkelfonds opgericht. Een partij die voor dit soort initiatieven subsidies beschikbaar stelt; en zo geschiedde.

De percelen in het beekdal van de Keersop waren al grotendeels eigendom van de gemeente. Tot voor kort werden ze verpacht aan agrariërs uit de omgeving. Om beekherstel van de Keersop (een project van waterschap De Dommel) mogelijk te maken, de verwachte vernatting van het gebied te kunnen herbergen en uiteindelijk een robuuster beekdal te realiseren is besloten om van de landbouwgronden natuur te maken. Daarnaast zijn, om de plannen te kunnen uitvoeren, door partijen gezamenlijk twee extra percelen aangekocht.

Door extra bossen en hoogwaardige vochtige hooilanden aan te leggen wordt het kleinschalige landschap, zoals dat er was in de 19e eeuw, hersteld. Het gebied krijgt zo niet alleen een ecologische boost maar zo wordt het ook voor de recreant en de inwoners van betreffende gemeente recreatief veel interessanter.

De rentmeester als regisseur

De rentmeester is de vastgoedadviseur voor het buitengebied. Een rentmeester (bij voorkeur: NVR) gaat aan de slag daar waar meerdere functies (landbouw, natuur, infrastructuur, energie, onroerend goed, recreatie) samengebracht moeten worden in een gebied. En hij gaat op zoek naar een duurzame oplossing bij complexe vraagstukken boven, op en in de grond. Alle bovenstaande functies vragen om ruimte en die ruimte is schaars in Nederland.

De rentmeester is bij uitstek de professional die weet te opereren in deze complexe materie. In zowel het buitengebied als op de rand tussen stad en platteland, maar zelfs ook binnenstedelijk. De rentmeester fungeert als gebiedsregisseur, verbinder en bemiddelaar tussen partijen, zodat gezamenlijk naar een oplossing wordt gezocht waar alle partijen achter kunnen staan.

Zo kan een rentmeester provincies, waterschappen, gemeentes en terreinbeherende organisaties adviseren hoe om te gaan met hun eigendommen/gronden in het kader van duurzaam grondgebruik. Of adviseren hoe efficiënt het beheer van de eigendommen wordt uitgevoerd; zowel administratief (contractvorming) als praktisch. Maar ook aan- en verkoop van landelijk vastgoed/grond behoort tot de mogelijkheden. Alles in relatie tot bovenstaande doelen.

Elk gebied is anders. De kwaliteit van natuur, water en bodem is nergens hetzelfde. Daarom verschillen de doelen per gebied. Bijvoorbeeld ten aanzien van de water- en bodemkwaliteit en stikstofuitstoot bij Natura-2000 gebieden. Een gecombineerde aanpak is hierbij nodig om de doelen te bereiken. En juist daarin kan de rentmeester (NVR) zijn rol pakken als verbinder door de juiste betrokken partijen om de tafel te krijgen.



Bernard van Dongen, Rentmeester NVR

Metafoor Vastgoed en Software mag steeds meer (semi)overheidsorganisaties in het buitengebied tot haar klantenkring rekenen. Naast gemeenten verlenen wij adviesdiensten aan waterschappen, provincies en terreinbeherende organisaties. In de opleiding en vorming van onze adviseurs spelen wij in op de uitdagingen die in het buitengebied aan de orde van de dag zijn. Het lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) staat voor kwaliteit, integriteit en transparantie. Een aantal van onze adviseurs is rentmeester NVR en enkele adviseurs hebben inmiddels de rentmeestersopleiding met succes afgerond. Daarnaast hebben we veel expertise beschikbaar in onze flexibele schil van zzp'ers.

De maatschappelijke impact van vastgoed

Metafoor geeft al jarenlang vastgoedadvies aan overheden, waaronder over maatschappelijk vastgoed. Regelmatig blijkt dat vastgoedafdelingen, (gemeente)bestuur, beheerders, omwonenden en gebruikers (kortom alle stakeholders) behoefte hebben aan objectieve kwalificatie van het maatschappelijk rendement. Daarom heeft Metafoor een methodiek ontwikkeld waarbij op basis van input vanuit stakeholders de kwalificatie naar voren komt. Het geeft de stakeholders inzicht in de waarde van het gebouw en is de analyse van waaruit verder gedacht kan worden om samen tot optimalisatie van het maatschappelijk rendement te komen.

Maatschappelijk rendement meten

De methodiek maatschappelijk rendement kijkt naar de maatschappelijke impact van het vastgoed. De module analyseert en kwantificeert rendement vanuit de stakeholders. Ze worden actief betrokken en vormen de basis van de toestroom van informatie voor de module. Hiermee is de betrokkenheid vergroot en wordt het gesprek geopend om tot verbetering van het maatschappelijk rendement te komen.

Het "waarom" van de methodiek in een notendop:

- Maakt maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk;
- Vergelijkt prestaties met het ambitieniveau;
- Helpt keuzes in het vastgoedbeleid en -investeringen te maken en te veranderen;
- Brengt gemeenten in contact met stakeholders;
- Helpt bij het samenwerken aan een toekomstbestendig gebruik.

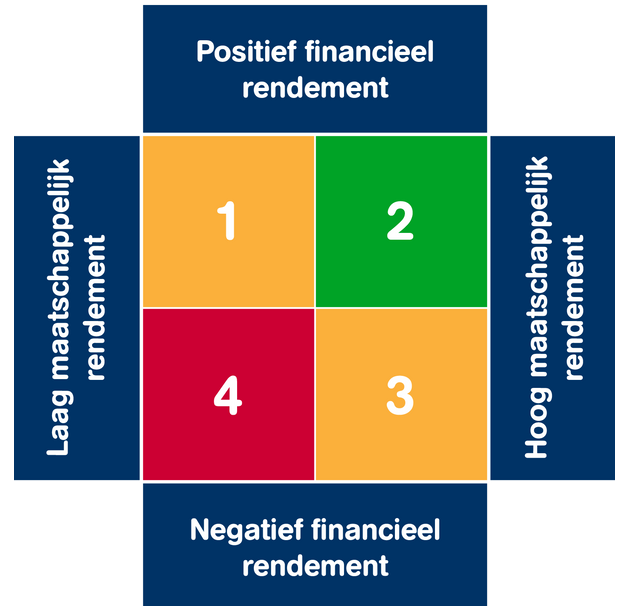
Methodiek van Metafoor

Veel organisaties krijgen via de gemeente subsidies voor het gebruik van 17.000 gebouwen in Nederland, welke op basis van hun bestemming zijn gekwalificeerd als maatschappelijk vastgoed. Deze subsidies ontvangen zij in lijn met de gemeentelijke doelstellingen. Het is dan ook noodzakelijk om regelmatig te meten hoe effectief de gebouwen gebruikt worden. Door alle stakeholders mee te nemen in de beoordeling en hun inbreng te kwantificeren, ontstaat een graadmeter om het maatschappelijk rendement van ieder gebouw inzichtelijk te maken.



Vanuit het bestuur is er, om besluiten te nemen over de subsidie en het beoordelen van vastgoedvragen, veel oog voor de financiële en politieke consequenties. Resultaat op basis van het criterium maatschappelijk rendement is lastiger objectief te meten, waardoor het in eerste instantie niet mee beoordeeld kan worden. Bij de beoordeling van maatschappelijk rendement is overzicht [bron Bouwstenen.nl] hiernaast leidend om meer inzicht te krijgen.

Om een goede methodiek te ontwikkelen is de financiële component buiten beschouwing gelaten. De module maatschappelijk rendement kijkt naar de maatschappelijke impact van het vastgoed.



Gemeenschapsgeld

De module en de invoering ervan kosten uiteraard tijd en geld. Hiermee wordt de vertaalslag gemaakt van inzet van financiële middelen en bestuurlijke ambities naar daadwerkelijk meten van maatschappelijk rendement. De winst is dat stakeholders met elkaar in gesprek gaan op basis van objectieve cijfers om tot het maximale rendement te komen in het gebruik van de publieke gebouwen. Dus niet alleen achter de bestuurstafel, maar in goed overleg met alle overige betrokkenen. Een actieve houding in besturen en gebruiken van maatschappelijk belangrijk vastgoed. De rol van Metafoor is het aansturen van het proces waarin stakeholders de informatie voor de module gaan leveren. Daarna vindt verwerking van gegevens en analyse geautomatiseerd plaats. Het resultaat kan vervolgens door bestuur en beheerders gebruikt worden om tot een hoger maatschappelijk rendement te komen. Naar de politiek is dit ook de tool om verantwoording af te leggen over inzet van gemeenschapsgeld.



Jelle Postma, Vastgoedadviseur



Edwin Goedegebuure, Vastgoedadviseur



Advies voor gemeente Zutphen bij gebiedsontwikkeling Noorderhaven

Eind november 2022 ben ik namens Metafoor Vastgoed en Software gestart als jurist vastgoed en grondzaken bij de gemeente Zutphen. Na de overdrachtsperiode bleek al snel dat er met spoed juridische ondersteuning nodig was bij een aantal dossiers in het kader van de gebiedsontwikkeling Noorderhaven. Noorderhaven is een woonwijk aan de IJssel die nog deels in aanbouw is, gelegen op een voormalig industrieterrein. Het gebied is opgedeeld in een aantal velden. Op basis van een samenwerkingsovereenkomst worden de velden uitgegeven aan Heijmans Vastgoed, die voor de ontwikkeling zorgt. Toen ik bij de gemeente Zutphen startte is mij gevraagd de uitgifte van het veld Pracht, bestemd voor de ontwikkeling van drie woontorens, af te wikkelen. De levering moest nog voor het einde van het jaar afgerond worden.



De collega's bij de gemeente hadden al veel werk verzet om de levering mogelijk te maken. Desalniettemin bleek het een behoorlijke opgave om de levering op zo'n korte termijn af te ronden. Dit kwam onder andere doordat de gemeente nog niet de beschikking had over alle gronden, omdat er eerst nog een grondruil met het waterschap moest plaatsvinden. Daarnaast diende er nog een recht van erfpacht doorgehaald te worden. Uiteindelijk is het gelukt om de levering op tijd af te ronden. Een mooi resultaat van een goede samenwerking. Het was voor mij erg interessant om dit dossier te behandelen, mede omdat dit tot nu toe de transactie met de hoogste waarde is waar ik in geadviseerd heb. De diverse belangen, de omvang en de tijdsdruk maakten dit een zeer interessant dossier. Inmiddels is Heijmans gestart met de bouw van de woontorens (voor in totaal 74 appartementen en 6 penthouses), waardoor ook het feitelijke resultaat op termijn zichtbaar zal zijn.



mr. Peter de Haan, jurist

Heeft u een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wilt u op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf u hier in!