

Voor boeren betekent grond emotie

Tien agrariërs, Nuon, de provincie en het rijk waren betrokken bij Schelpenruil 2.0. Drie jaar lang bediscussieerden zij de herverkaveling van ruim 309 hectare grond in de kop van Noord-Holland. Agrarisch specialist Willem Vessies begeleidde het project vanuit het notariaat. 'Dertien partijen leveren goeie grond in en dertien partijen krijgen slechte grond terug, dat is het gevoel.'

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog

Trots wijst Jochem van der Starre door het keukenraam in de verte. 'Tot vlak voor die boerderij is alle grond van mij.' Die boerderij staat zo ver weg dat slechts de contouren ervan zichtbaar zijn. Sinds op 19 februari de akte Schelpenruil 2.0 werd gepasseerd, is 70 hectare van zijn grond in Slootdorp aaneengeschakeld. De resterende 30 hectare ligt iets verderop. Voorheen lag zijn grond verspreid over drie verschillende locaties, waarvan een groot deel op 8 kilometer

afstand. Van der Starre houdt 170 koeien en teelt suikerbieten. 'Bedrijfseconomisch is deze verkaveling voor mij veel efficiënter: een betere bewerking van mijn grond, minder verkeersbewegingen en minder tractorverkeer op de weg. Dagelijks fietsen duizend scholieren langs deze weg, waar ik tussendoor moest laveren. Dat hoeft nu niet meer.' Op de plattegrond laat hij zien hoe hij dagelijks zijn vaste rondje reed om te zien hoe het land erbij stond. Op de ene plek kon het regenen, terwijl het elders droog bleef. 'Bij langdurige regen maakt dat niks uit, maar als je aan het gras-

kuilen bent of wilt zaaien, bepaalt het weer wat je die dag wel en niet kunt doen. Het is rustgevend dat ik zo'n groot deel nu in het zicht heb.' Ook de andere agrarische deelnemers aan deze grote kavelruil in de kop van Noord-Holland kregen grotere, dichterbij gelegen en beter op elkaar aansluitende percelen. Daarnaast krijgt windpark Wieringermeer meer ruimte, omdat dankzij de kavelruil het zweefvliegveld kan worden verplaatst.

UNIEKE KAVELRUIL

Vanuit Appel Notarissen begeleidde Willem Vessies 'Schelpenruil 2.0', zoals deze omvangrijke ruilverkaveling wordt genoemd, een verwijzing naar de tijd dat de polder nog zee was. Als agrarisch specialist draait hij al ruim dertig jaar mee in het notariaat. Hij noemt het uniek dat tien agrariërs en drie overheden dit



‘Je moet behoorlijk creatief zijn om alle obstakels het hoofd te kunnen bieden’

proces gezamenlijk hebben voltooid. ‘Een verkaveling als deze neemt zo’n twee, drie jaar in beslag. Zie al die tijd maar eens alle kikkers in de kruiwagen te houden. Hoe langer zo’n proces duurt, hoe groter het risico dat iemand zegt: “Het duurt mij te lang, ik heb andere plannen.” En dan kan zo’n verkaveling ineens heel anders verlopen.’ Voor boeren betekent grond emotie, bevestigt Van der Starre. ‘Je geeft grond op die je jaren hebt gebruikt en krijgt daar andere grond voor terug. Je weet hoe de andere grond bewerkt is en daar vind je iets van.’ Droog vult Vessies aan: ‘Dertien partijen leveren goeie grond in en dertien partijen krijgen slechte grond terug, dat is het gevoel. Ieder vindt zijn eigen bedrijfsvoering de beste.’

EXIT WIERINGERRANDMEER

In 1998 besloten de provincie en het rijk dat delen van Wieringen onder water zouden worden gezet. Hierdoor zou het Wieringerlandmeer ontstaan en Wieringen een eiland worden. Dit zou een impuls geven aan de economie in het gebied, want rondom het meer zou grootscheepse huizenbouw plaatsvinden. Boeren zouden verplicht moeten verkassen. Tot 2009 kocht de provincie zo veel mogelijk agrarische grond op. Maar in 2011 werd een streep gezet door het Wieringerlandmeer. Door de economische crisis bleek de financiële haalbaarheid minimaal. Bij de boeren ging de vlag uit. Van der Starre: ‘Van mijn totale grond – destijds 90 hectare – lag 66 hectare in het geplande meer, waaronder deze woning en de stallen. Twaalf jaar lang konden boeren hier niet over de toekomst nadenken, want onze bedrijven stonden onder druk en bedrijfsontwikkeling was onmogelijk.’ De provincie stond niet meteen te trappelen om de aangekochte gronden terug te verkopen aan agrariërs en dacht na over een andere bestemming. Maar de boeren drongen aan op de mogelijkheid tot herverkaveling zodra de opgekochte grond zou worden verkocht.

Boer Jochem van der Starre en notaris Willem Vessies bij het herverkavelingsgebied in Noord-Holland



Van der Starre: ‘Gaandeweg sloten steeds meer partijen zich aan. Hoe groter het aantal deelnemers, hoe meer mogelijkheden.’

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

De onafhankelijke Stichting Verbetering Agrarische Structuur (Stivas) onderzocht de ruilverkaveling. Zij voerde gesprekken met elke deelnemer, inventariseerde ieders wensen en bracht alles in kaart. Het daaropvolgende proces verliep volkomen transparant. Bij bijeenkomsten was iedereen aanwezig. Elke deelnemer wist wat de ander wilde, welke afspraken er lagen en welke tussenstappen werden gezet. Dat is de kracht van dit proces, vinden ze allebei. Bovendien ontwikkelt zo’n groep op een zeker moment een zelfcorrigerend vermogen. ‘Als de meesten over de dam zijn, denken de laatste drie wel even na voor ze zeggen: “Ik haak af.”’

De officiële onderhandelingen duurden drie jaar. Vessies: ‘Op verzoek van partijen werden wij er als Appel Notarissen na een jaar bijgehaald. Dat is het moment waarop een definitieve vervolgstap wordt gezet.’ Twee onafhankelijke taxateurs bepaalden de waarde van elke kavel. Hij bracht van elke kavel de juridische situatie in beeld om te zien

of er beperkingen waren die de waarde zou kunnen verminderen, zoals een erfdiensbaarheid van weg. Daarna volgden tal van andere stappen, zoals milieuonderzoeken en onderzoek naar de positie van de banken. Bij opgelopen emoties hield hij de deelnemers het einddoel voor ogen. ‘Zeker in dat laatste traject, waarin mensen ongeduldig worden. Misschien is het raadzaam om wat in te schikken, ook omdat er voorlopig in de omgeving geen grond meer zal worden aangeboden.’ Het was een domper voor de deelnemers toen in oktober 2017 asbest werd aangetroffen bij twee dammen. Onderzoek en sanering zouden leiden tot nadere vertraging. Vessies: ‘Vooruitlopend op de officiële akte heb ik toen een tussenovereenkomst opgesteld waarin de overgang van het gebruik naar de verkrijgende partij werd vastgelegd onder voorwaarde dat de kavels na een jaar teruggaan als de verontreinigingen te ernstig zouden zijn.’

CREATIEF

Sinds 1986 werkt Vessies bij Appel Notarissen, dat bekendstaat om zijn agrarische expertise. Hij klom op tot notaris, gespecialiseerd in ruilverkaveling, waarvoor hij het voorwerk en de besprekingen doet en nauw samenwerkt met notaris Alfons Demaret. Lastige kwesties bespreekt hij tijdens intervisiebijeenkomsten van de Vereniging Agrarische Specialisten in het Notariaat (VASN). Jaarlijks is hij betrokken bij meerdere kavelruilen: van klein tot groot, van simpel tot uitermate complex. In het verleden droeg hij het Noordzeekanaal over van de Staat der Nederlanden naar de provincie. ‘Zoiets was nooit eerder gedaan. Je moet behoorlijk creatief zijn om alle obstakels het hoofd te kunnen bieden die dan op je pad komen. Desgewenst win ik extern advies in om daarna te kijken of ik me daarin kan vinden. Want uiteindelijk beslissen wij welke juridische beslissingen er in een kavelruil worden vastgelegd. Het blijft onze verantwoording.’ ■