

Erfdienstbaarheden

De wijze van registratie en het opzoeken van deze zakelijke rechten bij het Kadaster

door A. M. Molen, werkzaam bij de gemeente Barneveld.



SUMMARY

Servitudes: the way of registration and tracing these rights in the national cadastre

Servitudes are not easy to trace within the national cadastral registers. Registration methods are discussed and tracing techniques are presented.

De vastgoedregistratie in geautomatiseerde vorm begint goed van de grond te komen, ook ten aanzien van de kadastrale en openbare registers. Het lijkt mij dan ook zinvol om een onderdeel van die registratie, het registreren van erfdienstbaarheden (servituten), eens wat nader te bekijken. Dit artikel is niet bedoeld als een juridische uiteenzetting, maar slechts een poging wat meer inzicht te geven wat erfdienstbaarheden eigenlijk zijn. Tevens wil ik een toelichting geven op de registratie van deze rechten.

Ik heb bewust dit onderdeel gekozen, omdat bij de presentatie van de Automatisering van de Kadastrale Registratie (AKR) vaak door niet-kadastraal geschoolde gebruikers slecht wordt begrepen dat de AKR alleen *die erfdienstbaarheden* bevat, die na de conversie zijn ingeschreven. Nu en in de toekomst zal men dus bij het speurwerk naar eventuele erfdienstbaarheden nog vaak gebruik moeten maken van de „oude”, handmatig bijgehouden, registers (leggers).

Ten aanzien van de grafische voorstelling en de filiatie der betrokken percelen blijft het hulpkaartenarchief onmisbaar. Dit hulpkaartenarchief (een verzameling van model kad. nr. 78, model kad. nr. 65 en hulpkaarten op planformaat, numerisch opgeborgen per kadastrale gemeente en sectie) bevat de supplettoire grafische voorstelling der gewijzigde perceelgrenzen van de minuut-toestand (1832) tot heden.

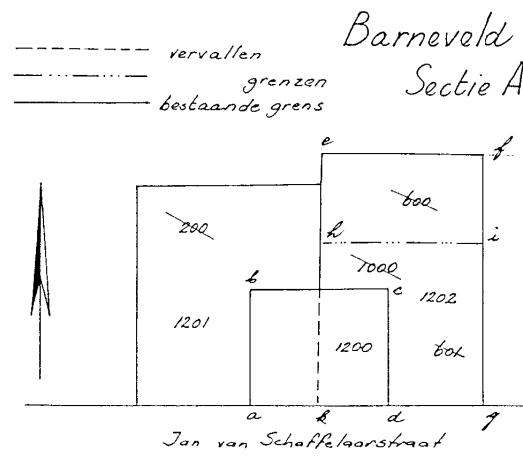


Fig. 1. Het huidige perceel A 1200 (abcd) komt uit de vervallen percelen A 200 en A 1000 (kefgk), maar niet uit het eerder vervallen perceel A 600 (hefih). Dit perceel wordt dus ook niet in het onderzoek betrokken.

Door bij het onderzoek naast de leggers het hulpkaartenarchief te gebruiken, kan men selectiever filiëren, met het grote voordeel dat inmiddels vervallen percelen die niet zijn opgegaan in het „onderzoekgebied” buiten het onderzoek kunnen worden gehouden (fig. 1).

Definitie

In het Burgerlijk Wetboek (BW), artikel 721 wordt een erfdienstbaarheid als volgt gedefinieerd:

„Een erfdienstbaarheid is een last, waarmede een erf bezwaard is tot gebruik en ten nutte van een erf, hetwelk aan eenen anderen eigenaar toebehoort”.

Nu zal door de lezers, die beroepsmatig met erfdienstbaarheden te maken krijgen, deze zakelijke rechten meer als een last dan als een lust worden ervaren. Dit wordt mijns inziens vooral veroorzaakt door gebrek aan kennis ten aanzien van de volgende punten:

- algemene kennis inzake erfdienstbaarheden (BW artikel 721 t/m 757);
- registratie in de openbare/kadastrale registers;
- wijze van opzoeken van erfdienstbaarheden.

Ook de mogelijkheid tot het tijdig beschikbaar hebben van deze gegevens speelt een rol. Het is nu eenmaal een feit dat een erfdienstbaarhedenonderzoek tijd vergt en de gegevens niet à la minute zijn te leveren.

Vooraf dit punt wordt door de informatieverzamelaars van toekomstige bestemmings/reconstructieplannen als lastig ervaren en gemakshalve vergeet men een eventueel onderzoek maar met de gedachte „wat niet weet, wat niet deert”.

(Artikel 1538 van het BW maakt wel melding van een mogelijkheid tot vrijwaring van erfdienstbaarheden). De gemeente of een ander overheidsorgaan verwerft echter grond met de bedoeling een plan te realiseren. Vernietiging van de koop of schadeloosstelling heeft in zo'n geval dus geen zin. Bovendien moet dan toch ook eerst een onderzoek plaatsvinden. Het gevolg is echter wel, dat vaak in een later stadium bij grondtransacties, bedoeld voor de realisering van de plannen, via het notariaat en inzage in eventuele beschikbare eigendomspapieren, of bij terreinbezoek toch aanwijzingen boven water komen, die op een erfdienstbaarheid duiden. In allerijl moet dan alsnog een onderzoek worden ingesteld. Dit kost naar verhouding veel extra tijd en komt de voortgangsplanning niet ten goede.

Kennis

Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht en mag dus niet ten laste of ten gunste van een persoon worden ge-

vestigd. Het perceel dat de last moet dulden, wordt het lijdend erf genoemd; het perceel dat de voordelen geniet, heet het heersend erf.

Erfdienstbaarheden kunnen we opdelen in „voortdurende” en „niet-voortdurende”. Voortdurend is een erfdienstbaarheid, indien het gebruik kan voortduren zonder dat van de zijde van de mens enige handeling nodig is: een voorbeeld hiervan is „het recht van uitzicht”. Niet-voortdurend zijn erfdienstbaarheden, waarbij voor de uitoefening juist wel een daad van de mens is vereist: bijvoorbeeld „het recht van overpad”.

Vervolgens kent de wet nog, met inachtneming van het bovenstaande, een splitsing „zichtbare” en „niet-zichtbare” erfdienstbaarheden. Zichtbaar zijn die erfdienstbaarheden, waarvan het bestaan blijkt door een uitwendig werk of teken, bijvoorbeeld een raam of deur. Niet-zichtbaar zijn erfdienstbaarheden, die juist geen uitwendig werk of teken hebben, zoals een bouwverbod.

In de artikelen 727 t/m 734 van het BW wordt een aantal erfdienstbaarheden genoemd en beschreven. Tevens worden de grenzen van die rechten aangegeven. In artikel 735 staat nog aangegeven dat de eigenaar van het heersend erf bevoegd is om op zijn eigen kosten zodanige werken aan te leggen, als nodig is voor de uitoefening en het behoud van zijn erfdienstbaarheid.

Indien een heersend erf wordt gesplitst, blijven alle delen van dat erf in het bezit van het door de erfdienstbaarheid genoten recht. De last van het lijdend erf mag echter niet worden verzwaaard. Indien het lijdend erf wordt gesplitst, blijven alle delen van dat erf met de erfdienstbaarheid belast, voor zover dit voor de uitoefening van het recht noodzakelijk is.

Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan ten gevolge van overeenkomst, verjaring, bestemming en herleving. Ter verduidelijking: een erfdienstbaarheid kan door bestemming ontstaan bij splitsing van een bestaand perceel. Indien een van de nieuwgevormde percelen niet direct vanaf de openbare weg toegankelijk is, kan een erfdienstbaarheid van overpad ontstaan en wel ten behoeve van dat nieuwe perceel en ten laste van een van de andere deelpercelen.

Alleen voortdurende en tevens zichtbare erfdienstbaarheden kunnen door verjaring worden verkregen. Voortdurende, onzichtbare erfdienstbaarheden en alle niet-voortdurende kunnen uitsluitend bij akte worden verkregen. Verkrijging door middel van verjaring is in deze gevallen nadrukkelijk uitgesloten.

Erfdienstbaarheden gaan teniet:

- indien de erven zich in zodanige staat bevinden, dat geen uitoefening van het recht meer mogelijk is;
- indien heersend en lijdend erf in één hand komen; wel bestaat dan de mogelijkheid dat in bepaalde gevallen de erfdienstbaarheid gaat „herleven”, in-

dien door overdracht beide erven weer aan verschillende eigenaren gaan toebehoren;

- door verjaring, wanneer er gedurende dertig jaar geen gebruik is gemaakt van het recht, gerekend vanaf de dag dat men een blijkbare en met de erfdienstbaarheid strijdige daad heeft verricht, zonder dat de wederpartij hiertegen bezwaren heeft gemaakt;
- indien het recht tijdelijk is gevestigd en de termijn afloopt, zonder dat deze door middel van een nieuwe overeenkomst (akte) wordt verlengd;
- ten gevolge van een overeenkomst (akte).

Registratie in de openbare/kadastrale registers

In 1838 bij de invoering van de hypothecaire boekhouding zijn de volgende, voor de registratie van erfdienstbaarheden relevante registers in gebruik gesteld:

- *algemeen register hypotheek no. 2* (fig. 2). In dit register, dat per bewaring en in vakken is ingedeeld, werden vaksgewijs per transactie en verkrijger alle aan overschrijving onderworpen akten geboekt. Zo'n vak bevat de naam der verkrijger en het perceel of de percelen met hun omschrijving, die door betrokkene door middel van een akte werden verkregen. De vreemders werden niet vermeld; ook werd de perceelvernummering van de eerder genoemde percelen niet aangegetekend. In aparte vakken werden de op de betrokken percelen gevestigde zakelijke rechten en beperkingen, zoals erfdienstbaarheden, aangegetekend;
- *alfabetische naamwijzer op het algemeen register hypotheek no. 2*. In dit in boekvorm uitgegeven register werd achter de naam van de verkrijger een verwijzingsaantekening geplaatst naar het desbetreffende deel en vak van het algemeen register;
- *register no. 69*. Dit register diende als perceelsklapper op het algemeen register en was per kadastrale gemeente sectiegewijs en numerisch ingericht. Achter

NAMEN, VOORNAMEN, BEROEP EN WOONPLAATS VAN DE EIGENAREN OF RECHTHEBBENDEN EN AANWIJZING DER OORZAKEN VAN ZAKELIJKE RECHTEN	OMSCHRIJVING VAN DE TITEL VAN AANKOOST.						Aantekeningen betreffende de zakelijke rechten in kolom 1 vermeld.	ERFDIENSTBAARHEDEN, BESLAGEN EN ANDERE REFERENTIEËN VAN HET EIGENDOMSRECHT.
	AARD VAN DEZ TITEL	Prijs in den lijd vermeld des titel.	Overschrijving van des titel.	Reg. n ^o .	Deel.	Vak.		
1	2	3	4	5	6	7	8	
<p><i>1847</i></p> <p><i>Reparatie Spaans en Voordelend</i> <i>Plaats van Bannwald en Linn baten</i> <i>Overlijdt te Bannwald</i> <i>Bannwald D 312 219</i> <i>id D 1338</i> <i>id D 819 9^m</i> <i>id C 2463 2255 2424</i> <i>id B 1768 1702</i> <i>id 2307 1868 20</i></p>							<p><i>Bannwald D 312 219</i> <i>zijn lijdend erfdeel</i> <i>met overgang van</i> <i>D 819 9^m 1768 1702</i> <i>aan overlijdt te Bannwald</i> <i>Bannwald D 2463 2255 2424</i> <i>aan 1847</i></p>	
<p><i>1848</i></p> <p><i>Kunbore Johannes</i> <i>zonder bewaart te Appelboom</i> <i>Appelboom R 748 6^m</i> <i>id R 748 6^m</i> <i>id F 6259</i> <i>id F 1913 1914 684 41 1-2-3-4</i> <i>Bullboon L 574</i> <i>Juldand J 1499 2^m</i></p>							<p><i>Overlijden 1847</i></p> <p><i>Telling 1200 1164 161 6</i> <i>Redepand 1 161 161 6</i> <i>Wet 4700 1164 161 6</i> <i>Telling 1100 1164 161 6</i> <i>id 700 1164 161 6</i></p>	

Fig. 2. Het algemeen register hypotheek no. 2.

GEMEENTE <i>Barnard</i>		N ^o 70	
PERCELEN			NUMMERS der artikelen percelen
GROORTE	VERWIJZING NAAR HET ALGEMEEN REGISTER		waarschijnlijk de ouder percelen die bestaan.
	Deel	Vak	
1374	20	10	1374 10 10
1378	20	10	1378 10 10
1379	20	10	1379 10 10
1380	20	10	1380 10 10
1381	20	10	1381 10 10
1382	20	10	1382 10 10
1383	20	10	1383 10 10
1384	20	10	1384 10 10
1385	20	10	1385 10 10
1386	20	10	1386 10 10
1387	20	10	1387 10 10
1388	20	10	1388 10 10
1389	20	10	1389 10 10
1390	20	10	1390 10 10
1391	20	10	1391 10 10
1392	20	10	1392 10 10
1393	20	10	1393 10 10
1394	20	10	1394 10 10
1395	20	10	1395 10 10
1396	20	10	1396 10 10
1397	20	10	1397 10 10
1398	20	10	1398 10 10
1399	20	10	1399 10 10
1400	20	10	1400 10 10

Fig. 3. Het register no. 69.

het perceel stond de verwijzing naar het deel en vak van het algemeen register. Aantekening van perceelvernummering vond ook plaats (fig. 3). De bijhouding van bovengenoemde registers is per 1 januari 1929 beëindigd. De registratie van erfdiensbaarheden werd voortgezet in het losbladig register hypotheek no. 2;

- losbladig register hypotheek no. 2 (fig. 4). Dit register was formeel bedoeld om akten te kunnen aantekenen, die niet in de kadastrale legger werden genoteerd. De inrichting van het register was per gemeente en sectiegewijs. Het betrof hoofdzakelijk akten, die wel een kadastrale aanduiding bevatten, doch waarin alleen erfdiensbaarheden werden gevestigd, zonder dat overdracht van het „lijdend” perceel plaatsvond.

De hierboven beschreven werkmethode is strikt conform de voorschriften. Gelukkig zijn bij veel bewaringen naast de registratie van erfdiensbaarheden in de „vestigingsakte” deze ook genoemd in de „overdrachtakten”. Tevens vond registratie plaats van reeds verrichte onderzoekingen, inclusief de geregistreerde akten van vóór 1 januari 1929.

Andere oude zakelijke rechten, zoals veerrechten, windrechten e.d., die voor de verschijning van het Burgerlijk Wetboek op 1 oktober 1838 reeds bestonden en waarvan geen kadastrale aanduiding bekend was, werden bij kennisname aangetekend in het algemeen register 2 bis. Na de invoering van de AKR wordt het losbladig register

SECTIE: A... GEMEENTE: Barnard		PERCEEL NR. 51 TOT 75	
NUMMER VAN HET PERCEEL	DEEL EN NR. V/H REGISTER VAN OVERSCHRIJVING	DATUM	OPMERKINGEN
51	2038/12	3.12.1934	
52	2036/12	3.12.1934	
53	2038/12	3.12.1934	
54	2038/12	3.12.1934	
55	2038/12	3.12.1934	
57	2036/12	3.12.1934	

Fig. 4. Losbladig register hypotheek no. 2.

niet meer bijgehouden; wel vindt nog de registratie plaats van de resultaten van gedane recherches. Overgeschreven akten waarin erfdiensbaarheden werden gevestigd, komen nu in de AKR door middel van de mutatiecode 001/014.

Wijze van opzoeken der erfdiensbaarheden

Het te rechercheren gebied wordt getransformeerd naar de figuratie op de kadastrale bladen om te kunnen vaststellen welke kadastrale percelen in aanraking komen. Via het hulpschaarbestand filieert men zoodoortig van datum onderzoek tot 1 oktober 1838. Indien sprake is van verjaring, wordt de onderzoekperiode aangepast. Zoals eerder vermeld, heeft zo'n filiatie het voordeel dat het te onderzoeken gebied niet onnodig wordt uitgebreid met niet betrokken percelen of perceelsgedeelten (fig. 1). Daarna volgt het onderzoek in de kadastrale boekhouding. Ten aanzien van de bij het onderzoek betrokken percelen wordt een filiatie uitgevoerd via het AKR-Inquiry-systeem en het nu vervallen register 71. In de AKR staan alleen erfdiensbaarheden vermeld in akten, die ter overschrijving zijn aangeboden in de periode vanaf de conversie tot heden.

PERCELEN		NUMMERS DER VERVALLEN PERCELLEN, WAARIN DE IN LIGGENDE 1 VERVALLEN ZIJN		ARTIKELS VAN DE LEGGER		NUMMERS DER NIEUWE PERCELLEN, WAARIN DE IN LIGGENDE 1 VERVALLEN ZIJN	
Nummers	Perceel	Deel	Vak	Deel	Vak	Deel	Vak
3350	1	15	10	1053	1053		
3351	1	15	10	1053	1053		
3352	1	15	10	1053	1053		
3353	1	15	10	1053	1053		
3354	1	15	10	1053	1053		
3355	1	15	10	1053	1053		
3356	1	15	10	1053	1053		
3357	1	15	10	1053	1053		
3358	1	15	10	1053	1053		
3359	1	15	10	1053	1053		
3360	1	15	10	1053	1053		
3361	1	15	10	1053	1053		
3362	1	15	10	1053	1053		
3363	1	15	10	1053	1053		
3364	1	15	10	1053	1053		
3365	1	15	10	1053	1053		
3366	1	15	10	1053	1053		
3367	1	15	10	1053	1053		
3368	1	15	10	1053	1053		
3369	1	15	10	1053	1053		
3370	1	15	10	1053	1053		
3371	1	15	10	1053	1053		
3372	1	15	10	1053	1053		
3373	1	15	10	1053	1053		
3374	1	15	10	1053	1053		
3375	1	15	10	1053	1053		
3376	1	15	10	1053	1053		
3377	1	15	10	1053	1053		
3378	1	15	10	1053	1053		
3379	1	15	10	1053	1053		
3380	1	15	10	1053	1053		
3381	1	15	10	1053	1053		
3382	1	15	10	1053	1053		
3383	1	15	10	1053	1053		
3384	1	15	10	1053	1053		
3385	1	15	10	1053	1053		
3386	1	15	10	1053	1053		
3387	1	15	10	1053	1053		
3388	1	15	10	1053	1053		
3389	1	15	10	1053	1053		
3390	1	15	10	1053	1053		
3391	1	15	10	1053	1053		
3392	1	15	10	1053	1053		
3393	1	15	10	1053	1053		
3394	1	15	10	1053	1053		
3395	1	15	10	1053	1053		
3396	1	15	10	1053	1053		
3397	1	15	10	1053	1053		
3398	1	15	10	1053	1053		
3399	1	15	10	1053	1053		
3400	1	15	10	1053	1053		

Fig. 5. Het bekende Register 71, de 'klapper' op de legger.

Tijdens het eerste gedeelte van dat „boekhoudkundig” onderzoek wordt de „grafische lijst” goed in de gaten gehouden, zodat wel controle plaatsvindt, maar geen uitbreiding van het onderzoek. Tevens kijkt men dan meteen in het losbladig register of achter de perceelnummers die bij het onderzoek betrokken zijn, reeds titels genoteerd staan. Dit kan geschied zijn via een in het verleden verrichte overschrijving, gedurende de periode 1 januari 1929 en de conversiedatum AKR, of een reeds eerder uitgevoerd onderzoek.

Het register no. 71 is de toegang (klapper) tot de kadastrale leggers. Het register is per kadastrale gemeente sectiegewijs ingericht.

De perceelnummers staan in numerieke volgorde vermeld. Tevens bevat het de toegang (artikelnummer) tot de kadastrale leggers. Ook staat daarin aangegeven uit welke percelen/perceelsgedeelten bedoeld nummer is gevormd of in welke nieuwe percelen dat perceel is opgegaan (fig. 5).

Daar het register no. 71 vroeger uit ingebonden boekdelen bestond, komt het voor dat bij vernieuwing der

Fig. 6.
De kadastrale legger.

Kadastrale gemeente: *Barneveld* Artikel: *7720*

	NAAM	VOORNAMEN	BEROEP (o.g. plaats en datum van geboorte)	WOONPLAATS
EIGENAAR	<i>van Beek</i>	<i>Gysbert</i>	<i>20-12-1911 landbouwer</i>	<i>Barneveld</i>
MEDE-EIGENAAR	<i>z.g.g.m. Hendrika Reider</i>			
VRUCHTGEBRUIKER ERFPACHTER RECHT VAN OPSALHOUDEN BEZITTELIJKE RECHT VAN HET RECHT VAN GEBOUW EN BEWONING BEKLEENDE NIET				

Vrijnummer	POLDER, GEMICHT of plaatselijke benaming (Seraf, gracht, enz.)	VERWIJZING NAAR				SOORT VAN EIGENDOM	GROORTE	BESLUIT VAN DE GEMEENTE	BESLUIT VAN DE WILDEMAN	BELASTBARE OPBRENGST			BESLUIT VAN DE WILDEMAN	AANWIJZING VAN DE WIKKELEN EN VOLGENDE NUMMERS VAN DIT REGISTER				
		het kadastrale plan	het nummer van overname (Hyp. nr. 4)	Soort	Nummer					Oud-gebouwd	2. jaarcijfers	Gebouwd		Waarom gekozen	Waarom overgebracht			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	<i>Henri Damslaan 40 B</i>	<i>3315</i>	<i>4344</i>	<i>11</i>	<i>11</i>	<i>landbouw</i>	<i>269</i>	<i>20</i>			<i>54</i>	<i>124</i>	<i>3/1976</i>	<i>6509</i>	<i>1</i>			

registers vervallen (doorgestreepte) perceelnummers en de daarbij behorende gegevens niet zijn overgenomen. (De oude registers zijn en worden echter wel bewaard). De in de kolommen 5 en 6 van de kadastrale leggers (fig. 6) gevonden akten (deel en nummer) worden bij de betrokken perceelnummers vermeld, dus tot en met de eerste akte voor 1 januari 1929. Het is zinvol om per bewaring (let op de toen geldende bewaringsindeling) het deel en nummer van de eerste akte na 1 januari 1929 op te zoeken. (De akten zijn per bewaring genummerd.) De lagere aktennummers kunnen uit het algemeen register hypotheek no. 2 worden gehaald. Dit register 2 is toegankelijk door middel van het register no. 69 (zie eerder).

De controle op de titelreeks van een bepaald perceel is als volgt: De titel van aankomst van het op 1 januari 1929 bestaande perceel moet overeenstemmen met de laatst vermelde titel (deel en nummer van akte) van dat perceel in het algemeen register hypotheek no. 2.

De gevonden akten, met uitzondering van die akten waarvan reeds erfdiensbaarheden zijn beschreven in het algemeen register no. 2, moeten worden gelezen om die erfdiensbaarheden te kunnen opsporen, die nu nog relevant zijn.

De gevonden rechten moeten nu nog grafisch worden voorgesteld, dus zowel ten aanzien van het lijdend als ten aanzien van het heersend erf. Voor deze grafische voorstelling zal vaak gebruik moeten worden gemaakt van het kadastrale hulpkaartenarchief en ander topografisch kaartmateriaal.

Zoals eerder gezegd, dit artikel is slechts bedoeld om een indruk te geven van de noodzakelijke werkzaamheden en om wat inzicht te geven in de „oude” kadastrale archieven die moeten worden geraadpleegd om dit „handmatig” onderzoek, ook in deze tijd van automatisering, tot een goed einde te kunnen brengen. Zoals gezegd, dit artikel is gebaseerd op de normale, rechtlijnige praktijk.

Complicaties kunnen zich voordoen in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld bij het gebruiken van een onjuiste kadastrale aanduiding. Dit omslachtige en daardoor kostbare werk kan door een juiste en gerichte aanvraag kort blijven tot het hoognodige.

Zo'n beslissing om al of niet bij het Kadaster een aanvraag tot een erfdiensbaarhedenonderzoek, via een formulier hypotheek no. 13, te laten verrichten, moet eigenlijk een samengaan zijn van juridische en kadastrale kennis, terreinkennis en gegevensuitwisseling van betrokkenen (bijvoorbeeld oud-eigenaren en/of bewoners en het notariaat). Het resultaat van zo'n onderzoek, inclusief de kadastrale, grafische voorstelling moet men vertalen naar het bestaand, grootschalig topografisch kaartmateriaal. Dit geheel geeft dan een goed beeld van de eventuele bestaande servituten of erfdiensbaarheden.

Literatuur

Keverling-Buisman, F., *Kadaster-Gids*.
Davids, W. J. M., *Burenrecht, Mandeligheid en Erfdiensbaarheden*.
Vermeulen, H., *Recht en Administratie*. Tijdschrift Kadaster en Landmeetkunde 1963.
Dictaten gebruikt bij de interne opleidingen van het Kadaster.

Afscheidswoord van een secretaris-generaal

„Minder departementen? Daar ben ik niet op tegen. Maar ik zou zeggen: probeer nou eerst in deze periode tot 1995 de uitvoerende taken en diensten op afstand te zetten, via verzelfstandiging of decentralisatie. Voor VROM betekent dat bijvoorbeeld, dat het Kadaster er-

uit gaat (3000 mensen) en dat er voor de Rijksgebouwendienst een andere setting wordt gevonden.”

(De vertrokken secretaris-generaal van VROM, Wolter Lemstra, in een interview in het blad *BB Management*)