



'Het bezit door de historie loodsen'

.....
HET RENTMEESTERSWEZEN
IN DE LAGE LANDEN

Ir. J. Grijns

DE RENTMEESTER

De titel 'rentmeester' is al zeer oud, maar het woord 'rentmeester' is typisch Nederlands. Het geeft aan dat de rentmeester verantwoordelijk was voor de rente in de vorm van de revenuen van de eigendommen van de heer, die aan de rentmeester waren toevertrouwd. Het ging dan niet alleen om het innen van de pacht, maar ook om het administreren van de verplichtingen van gebruikers en het er op toezien dat de bezittingen de revenuen ten minste blijven opbrengen. Naast de titel rentmeester werd ook wel de titel 'administrateur' gebruikt. Het was kennelijk geen vak dat van achter het bureau kon worden uitgeoefend:

“Naast een levendige geest heeft de rentmeester ook een krachtig lichaamsgestel zeer van node. Tegen lange marschen te voet langs moeilijk begaanbare paden of dwars door het land noch tegen urenlange fietstochten in alle weer en wind mag worden opgezien, terwijl een voortdurende aandacht, gepaard met een scherpe opmerking, altijd geboden blijft.”

Voorwoord

Wist u eigenlijk wel dat het beroep van rentmeester eeuwenoud is? Waarschijnlijk wel, maar wist u dat het zelfs al millennia lang bestaat? Al bij de Romeinen waren wij actief, en natuurlijk in de Bijbel.

Mijn voorganger Joop Grijns hield in 1996 een boeiende oratie over de inhoud van ons rentmeestersvak door de eeuwen heen, die hij daarna verder heeft uitgewerkt en aangevuld. Ter gelegenheid van ons 115-jarig bestaan bieden wij onze leden graag deze geschiedenis aan.

Het blijft fascineren hoe de ruimtelijke omgeving verandert en ons vak dus ook meeverandert. Sterker nog: als rentmeesters entameren we nogal eens veranderingen, en voeren we die vervolgens ook vaak uit. Eigenlijk doen we dat overal. Natuurlijk in het landelijk gebied waar het gaat om landbouw, bosbouw, water en natuur, maar in toenemende mate ook in de bebouwde omgeving.

In Nederland geldt dit meer dan waar ook ter wereld. Ons hele land is immers min of meer door

mensenhanden gecreëerd en daar hebben rentmeesters altijd een onmisbare rol in gespeeld. Onze activiteiten en inspanningen zijn vanouds gericht op een toekomst met een functioneel en winstgevend gebruik van onroerende zaken en onze leden zijn daar in vele en gevarieerde hoedanigheden bij betrokken. En dat zullen we zeker blijven, want zoals ik wel vaker zeg: is er sprake van grond, geld en gedonder? Dan heb je een rentmeester nodig.

Dus hoe de toekomst zich ook ontpopt, er zullen altijd rentmeesters nodig zijn. En de NVR zal ervoor zorgen dat hun belangen worden behartigd, hun professionele kwaliteit geborgd is en zij elkaar kunnen ontmoeten en verbinden binnen onze vereniging.

Ik wens u veel leesplezier met deze kleine geschiedenis van ons mooie vak!

Ing. J.L. (Handert) Scheffer
Voorzitter NVR



Inleiding door de auteur

In december 1996 nam ik afscheid als directeur van Houderinge Rentmeesters. In mijn toespraak besteedde ik onder meer aandacht aan de ontwikkeling van het rentmeesterswezen in ons land. Op de achtergrond bleef de gedachte spelen dat verhaal nog eens uit te diepen.

Dit geschrift heb ik de titel 'Het bezit door de historie loodsden' meegegeven. Dat is de oorspronkelijke taak van de beherend rentmeester. Naar mijn mening is dit motto ook toepasbaar op hedendaagse rentmeesters. Al hun activiteiten en inspanningen zijn immers gericht op een toekomstig functioneel gebruik van onroerende zaken, waarbij onze leden in vele en gevarieerde functies betrokken zijn.

Joop Grijns
Oud-voorzitter NVR

HET RENTMEESTERSCHAP DOOR DE EEUWEN HEEN

Het beroep van rentmeester is wellicht één van de oudste van onze samenleving. Het beroep ontstaat geleidelijk vanaf het moment dat de jagers en verzamelaars uit de Steentijd zich een vestigingsplaats kiezen en op de omliggende gronden landbouw gaan bedrijven. Aanvankelijk zal wel sprake zijn geweest van een vorm van collectivisme, gevolgd door het leggen van claims door stamgenoten op bepaalde stukken grond.

En wanneer diezelfde mens zoveel grond heeft verworven dat hij een ander nodig heeft om op de zaak te passen en die te beheren, dan heeft hij ook het rentmeesterschap geïntroduceerd.



“De eerste mens die, nadat hij een stuk grond omheind had, het in zijn hoofd kreeg te zeggen: ‘Dit is van mij’ en de mensen simpel genoeg vond om hem te geloven, was de werkelijke stichter van de samenleving.”

De Romeinse tijd

De geschiedenis heeft geleerd dat de eigendom van grond het niet alleen mogelijk maakt om voedsel voort te brengen, maar ook door dit bezit macht en status te verwerven. De drang om gronden aan te schaffen is dan ook altijd groot geweest. Al voor de ondergang van het Romeinse Rijk kent men een stelsel van grote landgoederen, eigendom van notabelen en patriciërs. In zijn Leerboek der Staathuishoudkunde (1885) schrijft N.G. Pierson dat in de dagen van keizer Augustus de boerenstand vrijwel geheel is verdwenen en bijna al het land in het bezit is gekomen van de kapitalisten, die het beheer meestal overlaten aan rentmeesters. >

Het is dan gebruikelijk het land op te splitsen in twee delen, waarvan het ene deel voor de rekening van de eigenaar wordt beteeld en het andere deel in bruikleen wordt gegeven aan de arbeiders. Deze kunnen dan op de aldus verkregen grond zelf producten telen, veelal tegen een zekere vergoeding voor de eigenaar.

Het is interessant te weten dat ook dan reeds de Staat zich met deze ingebruikgeving van grond gaat bemoeien en bepaalt dat de canon niet verhoogd kan worden. Tussen de heer en de grondgebruiker bestaat slechts een economische relatie, en geen soevereine relatie. Het uitoefenen van de rechtspraak is aan de Staat voorbehouden.

De rentmeester, die *pariator* wordt genoemd, houdt niet alleen toezicht, maar verkoopt ook de opbrengsten en regelt, naast de boekhouding, soms allerlei economische activiteiten. Het vak van rentmeester is dus dan al uitgebreid en omvat soms ook het beheer van het totale vermogen van de landeigenaar. Ook in de Bijbel wordt in het Nieuwe Testament op enkele plaatsen de rentmeester genoemd. Wanneer in Lucas 16 de rentmeester vraagt: "Hoeveel vaten olie zijt gij mijn heer schuldig?", is duidelijk dat het gaat om de vergoeding voor het gebruik van het land. De eigenaar heeft recht op een deel van de opbrengst. <



De Middeleeuwen: het feodale stelsel

Geheel anders is de situatie in de Middeleeuwen, waarbij de landheer wel degelijk gezag uitoefent over zijn pachters, zij het namens de vorst. Een Franse wet uit 847 verplicht zelfs een ieder om zich een heer te kiezen, zodat de maatschappij in die dagen slechts uit heren en dienenden bestaat. De heren hebben ook het recht van hun horigen belasting te heffen. Aanvankelijk wordt deze belasting geheven in de vorm van hand- en spandiensten, en later in de vorm van geld. >

DE RIJKE MAN EN DE RENTMEESTER |
Meester van Antwerpen | 1485 - 1491

Tijdens het feodale stelsel is nooit sprake van een volledig onbeperkte vrijheid van handelen voor de landheren. Er zijn wel degelijk grenzen aan hun bevoegdheden en de omvang van de op te leggen leveranties en diensten.

In onze gewesten verdwijnt het feodale systeem aanmerkelijk eerder dan elders. Rentmeesters zijn niet onverdeeld gelukkig met het feodale systeem. Aanvankelijk zijn zij verantwoordelijk voor de gang van zaken op het landbouwbedrijf van hun heer en het toezicht op de horigen. Zij wensen echter ontslagen te worden van de bedrijfsvoering en de productiecontrole, en streven naar een meer administratieve en juridische functie. Hiermee willen zij een zekere delegatie van overheidsrechten verkrijgen en waarneming van bijvoorbeeld een Heerlijkheid. Die aanpak is verstandig, omdat ze zo voorkomen dat ze een buffer vormen tussen heer en horigen en zo de klappen van beide zijden op moeten vangen. Ook komt er zo ruimte voor nieuwe taken die zich voordoen.

Minder zelf exploiteren, meer pacht

De wijziging van de taak van de rentmeesters heeft tot gevolg dat de heren minder grond zelf gaan exploiteren. In plaats daarvan geven ze grote percelen land uit aan omringende boeren. Ook wordt het stelsel van heffingen en diensten geleidelijk vervangen door het betalen van pacht. Deze ontwikkeling betekent een enorme stimulans voor de landbouw en handel. Omdat boeren niet meer verplicht zijn bepaalde producten en diensten te leveren, komt de weg vrij voor de teelt van die producten die het meest lucratief zijn. In plaats van graanteelt worden vee-

houderij, zuivelproductie en de teelt van gewassen als meekrap, vlas en dergelijke belangrijk. Deze ontwikkeling brengt ook een grotere belangstelling van de stedeling voor grond met zich mee.

Veel gronden zijn aanvankelijk in handen van vorsten en hoge adel. Er is dan ook voortdurend sprake van wijziging in eigendom door huwelijk en vererving. Daarnaast belonen vorsten leden van de lagere adel voor verleende diensten, bijvoorbeeld tijdens een oorlog of veldtocht. Dat gebeurt veelal door het toekennen van heerlijke rechten, bijvoorbeeld in de vorm van een Heerlijkheid of een leenrecht. Er zijn rentmeesters nodig om dat alles goed bij te houden en te administreren.

Er blijken ook zekere regels te bestaan. Zo beveelt op 5 maart 1394 Albrecht van Beyeren, Graaf van Holland en Zeeland, aan Heer Hugo van Heenvliet om voor hem het rentmeesterschap van Bewestterscelt in Zeeland waar te nemen. In dat bevel wordt verwezen naar oude gewoonteregels voor het rentmeesterschap en dient hij te handelen:

*“alse custunelic is ende in allen manieren
als ander rentmeesters voertiits gedaan
hebben.”*

.....
[ofwel: zoals gebruikelijk is.]

Er zijn kennelijk in die tijd al gewoonteregels, waaraan men zich als rentmeester te houden heeft. De positie van Heer Hugo als rentmeester is wel beschermd door de volgende toevoeging:

*“so wie hem in onsen dienste erghert,
hindert of stoot dede met rade of mit dade,
dan souden wij aen hem houden als aen
denghenen die ons van onser heerlicheit
verminderen woude.”*

.....
[ofwel: kom je aan de rentmeester,
dan kom je aan de heer.]

Uit deze woorden blijkt dat het uitoefenen van het ambt van rentmeester – want daar is hier sprake van – niet altijd risicoloos is. Ook is de rentmeester in die dagen niet zeker van zijn positie als gevolg van wisselende omstandigheden en taken. Zo blijkt dat op 3 juni 1558 de Hertog van Alva aan eerbiedwaardige rentmeesters een instructie doet uitgaan die betrekking heeft op dwangmiddelen ten aanzien van roerende en onroerende goederen “die culpabel zijn van den beroerten ende troubelen.” Beoogd wordt kennelijk de beslaglegging op eigendommen van deelnemers aan de opstand. In die tijd een weinig aantrekkelijke taak, doch ongetwijfeld hebben betrokkenen geen keus.

Anders is de positie van de rentmeester in dienst van een relatief grote Heerlijkheid. Uit bijvoorbeeld gegevens van de Heerlijkheid Niervaert (circa 2600 hectare in de noordwesthoek van het huidige Brabant) en de Heerlijkheid (later Graafschap) Leerdam, beiden door vererving in het bezit gekomen van Willem, Prins van Oranje, blijkt dat de rentmeester door de Prins worden benoemd. Omdat de rentmeesters door het bestuurlijk

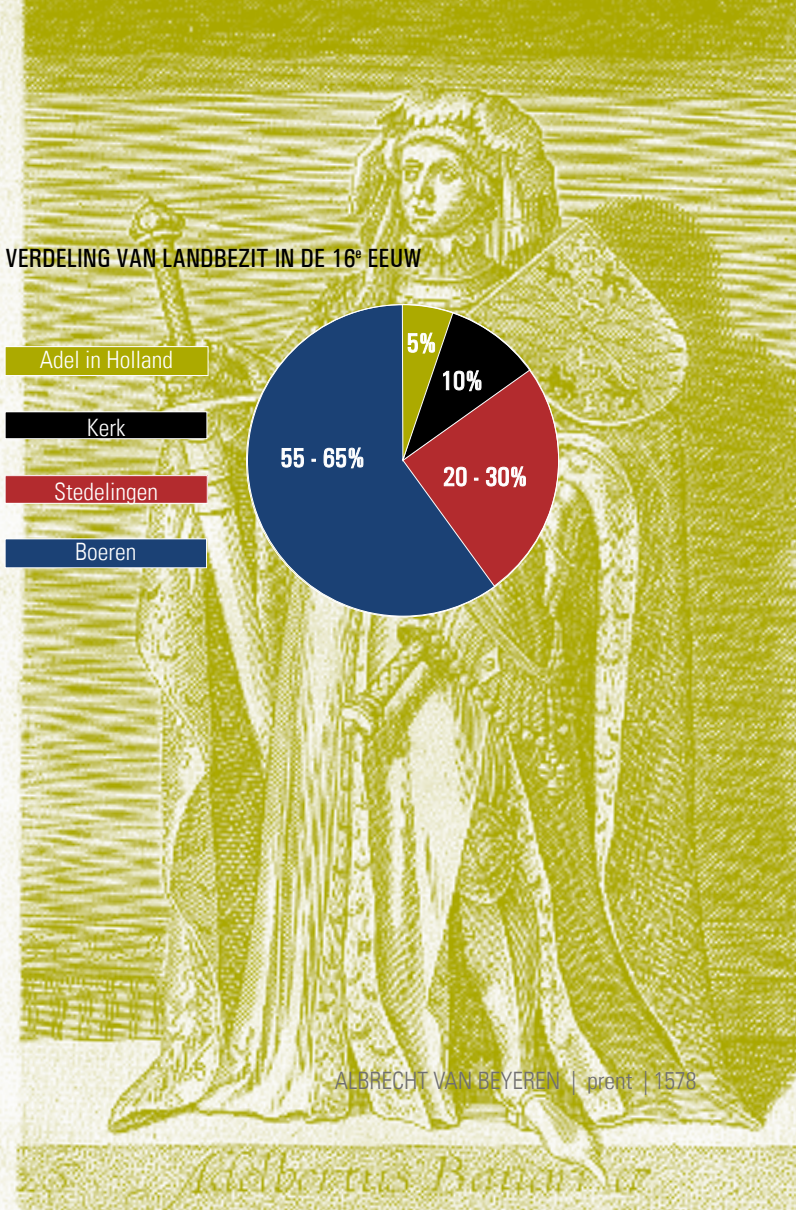
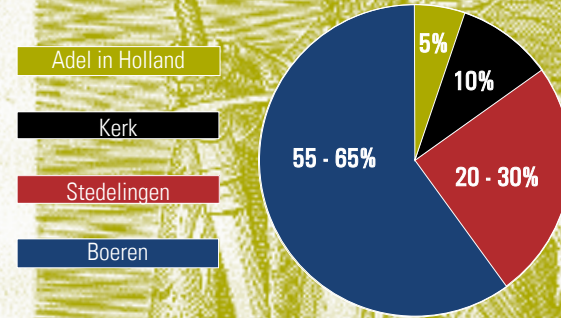
gezeg worden benoemd, wordt gesproken over een rentambt Rentmeesters aangesteld door de Prins van Oranje staan overigens onder toezicht van de Nassauwse Domeinraad.

De omvang van de Heerlijkheden moet niet worden overschat. In een korte verhandeling over landbezit uit 2010 schrijft G. Schrama dat midden 16^e eeuw de adel in Holland 5% van het totale land bezit, de kerken 10% en de stedelingen 20-30%; het restant (55-65%) is in handen van boeren. Het doorsneebedrijf is echter klein. 75% van de boeren bezit gemiddeld 4,4 hectare en pacht de rest bij. Het Gedenkboek van de Vereniging Het Grondbezit uit 1951 refereert aan een onderzoek uit 1514 naar de financiële draagkracht van steden en dorpen uit die tijd. Hieruit blijkt dat de betere cultuurgronden overwegend in handen van poorters zijn overgegaan. De eingegeërfden zitten nog slechts op de minderwaardige gronden.

Het systeem van de Heerlijke Rechten wordt afgeschaft in 1738 ten tijde van de Bataafse Republiek. Een deel van de gronden gaat naar de in de stad wonende 'eigenaren'. Andere gronden, zoals die van de Heerlijkheid Niervaert – eigendom van de Oranjes, gaan over naar de Staat der Nederlanden. De rentmeester blijft veelal in functie.

Niet alle rentmeesters uit de middeleeuwen zullen fatsoenlijke en betrouwbare functionarissen zijn geweest. Een aantal zal ongetwijfeld de horigen hebben uitgebuit en zich ten koste van de heer hebben verrijkt. <

VERDELING VAN LANDBEZIT IN DE 16^e EEUW



ALBRECHT VAN BEYEREN | prent | 1578



*“Veelal wordt gebruik
gemaakt van rentmeesters uit
de streek en bij omvangrijke
bezittingen, al dan niet met
meerdere eigenaren, van
elders wonende beheerders.”*

.....

De Gouden Eeuw en Pruikentijd

In de 17^e eeuw – de Gouden Eeuw – nemen handel en welvaart toe en komt er geld beschikbaar voor zakelijke ontwikkelingen in de privésfeer. Een aantal droogleggingen wordt gerealiseerd, zoals onder meer de Purmer, de Schermer, de Beemster, de Watergraafsmeer en de Bijlmer. >

KAART VAN DE BEEMSTER | 1^e helft 17^e eeuw

Gelijksoortige ontwikkelingen vinden plaats in de Hoeksche Waard en Zeeland. Dit alles brengt een aanzienlijke uitbreiding van landbouwgronden met zich mee, die uiteraard beheerd moeten worden. Veelal wordt gebruik gemaakt van rentmeesters uit de streek en bij omvangrijke bezittingen, al dan niet met meerdere eigenaren, van elders wonende beheerders.

Deze delegeren veelal beheerstaken en toezicht aan lokale krachten. De reden hiervoor is de bereikbaarheid van het beheer. Een goed voorbeeld is Arij Overwater, schout en belastingontvanger van Strijensas. Hij verzorgt van 1804 tot 1823 het beheer van de Gorzen en Aanwassen van den Lande van Essche – opgericht in 1602 – voor de in naam rentmeester zijnde Johan Repelaer te Dordrecht. Arij, de grondlegger van het kantoor Overwater te Strijen, wordt opgevolgd door zijn zoon, die, na enkele jaren als adjunct-rentmeester te hebben gefungeerd, in 1835 wordt benoemd tot rentmeester. Hij bouwt zijn praktijk verder uit.

Vermogende families kopen landbouwgronden en stichten landgoederen om buiten de stinkende steden te kunnen wonen. Een goed voorbeeld zijn de buitenplaatsen langs de Utrechtse Vecht. Deze ontwikkelingen zetten zich in de 18^e eeuw voort. De landgoederen worden aanvankelijk gerealiseerd in het midden en westen van het land. Daarna ook in het oosten, mede vanwege de wens voor een eigen jachtgelegenheid. Bij de realisatie van al die wensen en plannen zullen rentmeesters betrokken zijn geweest. Zo niet in de planfase

en bij de uitvoering, dan zeker bij het beheer van de landerijen en het landgoed na gereedkomen. De functie van de rentmeester als gebiedsregisseur is dus qua inhoud niet nieuw.

Tijdens de Franse overheersing worden niet alleen de heerlijke rechten afgeschaft, maar ook de klerikale eigendomeinen ingeperkt. De overweging daarbij is dat particuliere eigendom zwaarder te belasten is, en bovendien de kerkelijke gronden te weinig plegen te produceren. Deze aanpak is overigens niet direct nieuw. Reeds in 1637 besluiten de Staten van Friesland de zogenaamde domeingronden te koop aan te bieden met als motivering “dat deze grond in handen van particulieren meer opbrengt en dien ten gevolge ook krachtiger tot stijving van de schatkist kan bijdragen.”

De Franse tijd brengt ook zekere verbeteringen met zich mee. Het invoeren van het kadaster maakt het mogelijk op eenvoudige wijze een perceel grond aan te duiden en maakt een einde aan de noodzaak van uitvoerige beschrijvingen van aangrenzende eigenaren in akten en contracten. <



HUIS TE MEER AAN DE VECHT | Hendrik de Leth | 1740

Kuyse || *Vue du Vecht vers la Maison par derriere.*

De 19^e eeuw

In de 19^e eeuw gaan de droogleggingen voort. Zo ontstaan de Zuidplaspolder, de Anna Paulownapolder, de Haarlemmermeerpolder en de Prins Alexanderpolder. Het particuliere eigendom verandert in die tijd zowel in omvang als karakter, waarbij verkoop en vererving een niet onbelangrijke rol spelen. Veel gronden gaan over van de adel, die veelal nauwe banden onderhoudt met de plaatselijke agrarische gemeenschap, naar in de stad wonende eigenaren. Deze hebben doorgaans een aanmerkelijk minder hechte band met hun pachters. Zij zijn primair uit op een zo hoog mogelijk rendement van hun investeringen. >

PRINS ALEXANDERPOLDER | 1874

De door de eigenaren aangestelde rentmeesters worden veelal niet alleen aangetrokken om de landerijen te beheren. Zij houden zich ook bezig met het beheer van het totale vermogen. Deze situatie doet zich feitelijk voor tot het einde van de 19^e eeuw. Met de toename van het particulier grondbezit stijgt de vraag naar personen die toezicht kunnen houden op het bezit en de pachten willen innen. Het gevolg is dat er te weinig aandacht wordt besteed aan het landeigendom en dat de bezittingen worden verwaarloosd, omdat ze beheerd worden door een minder sterke of minder ervaren kracht.

Deze gang van zaken brengt W.H. Staring, zoon van de gelijknamige dichter, er toe omstreeks 1850 op te merken dat ons land op achterstand staat in vergelijking met de Engelse Lords, die zich van zeer kundige rentmeesters weten te voorzien. Hij verzucht:

“Hoe hoogst zelden treft men hier te lande onder dien stand lieden, die niet slechts administrateurs zijn, maar in de landbouwwetenschap doorknede agronomen; en treft men deze aan, hoe zeldzaam worden zij dan door hunne meesters opgewekt of zelfs ondersteund in het toepassen der voorschriften van den tegenwoordige landbouw.”

In het al eerdergenoemde boek van N.G. Pierson (uit 1885) stelt de schrijver dat op agrarisch gebied nog veel te verbeteren valt, met name in de betrekkingen tussen verpachters en pachters.

Eén van de oorzaken is hier de sterke opkomst van de provinciale Landbouwmaatschappijen en andere organisaties op het terrein van de landbouw. De bestuursfuncties, aanvankelijk door grondeigenaren ingenomen, worden in belangrijke mate overgenomen door ter zake kundige boeren. Als gevolg daarvan wordt te weinig aandacht besteed aan het landeigendom. Van Hall, voorzitter van de Hollandse Maatschappij van Landbouw zegt in 1851:

“Verliezen wij niet uit het oog welke reuzenschreden de landbouw in aangrenzende naburige Rijken heeft gemaakt. Wij wensen die op zijde te streven.”

.....

Van Hall erkent daarmee de achterstand en wil die inhalen.

De laatste decennia van de 19^e eeuw zijn voor de landbouw verre van gemakkelijk. In 1845 worden delen van het land geteisterd door de uit Ierland afkomstige aardappelziekte. De aardappel was in die tijd het volksvoedsel bij uitstek. Van 1879 tot 1890 is sprake van een crisis met een sterke daling van de prijzen van landbouwproducten, maar ook van de grondprijzen. De crisis is internationaal. Schepen brengen steeds meer graan aan wal in de Nederlandse havens, tegen zodanig lage prijzen dat boeren de concurrentie niet meer aan kunnen. Velen leggen dan ook het loodje. De liberale regering weigert in te grijpen. De sector moet zich zelf maar moderniseren. Als gevolg van de Markenwet van 1886 komen meerdere markegronden in handen van particulieren.

Heidemaatschappij

Op 8 januari 1888 wordt de Nederlandse Heidemaatschappij opgericht, een vereniging ten algemene nutte, met als doelstelling het adviseren en stimuleren van de ontginning van woeste gronden, het aanleggen en in stand houden van bossen en het aanleggen en in stand houden van bevoeiings- en grondverbeteringswerken. Het primaire doel is het verhogen van het opbrengend vermogen van de Nederlandse bodem. Tot ver na de Tweede Wereldoorlog zijn veruit de meeste leden particulieren. Later worden ook gemeenten, waterschappen en provinciale diensten lid.

In 1897 wordt ook de ontwikkeling en verbetering van de binnenvisserij aan de activiteiten van de vereniging toegevoegd. Naast de advisering wordt ook de uitvoering ter hand genomen. Opdrachtgevers zijn in eerste instantie de leden van de vereniging, maar ook opdrachtgevers van buiten kunnen al spoedig bij de vereniging terecht. Om te kunnen beschikken over deskundige medewerkers wordt in 1903 een eigen ‘school’ opgericht waar ook beheerders worden opgeleid en gevormd.

In 1899 wordt het Staatsbosbeheer opgericht, met als doel het vergroten van het bosareaal voor productiedoeleinden – pure bosbouw dus – en het tegengaan van zandverstuivingen. De productie is onder meer gericht op de levering van mijnhout voor de Staatsmijnen. De organisatie is in 1998 verzelfstandigd en is thans de grootste bos- en natuurbeheerder van Nederland. <



“Veel gronden gaan over van de adel, die veelal nauwe banden onderhoudt met de plaatselijke agrarische gemeenschap, naar in de stad wonende eigenaren. Deze hebben doorgaans een minder hechte band met hun pachters.”

.....

De eerste helft van de 20^e eeuw

Door het ijveren van Jac. P. Thijsse wordt het Naardermeer, door de gemeente Amsterdam beoogd als stortplaats voor het stads- en huisvuil, gespaard. Op 22 april 1905 wordt de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten opgericht, die eigenaar wordt van het Naardermeer. Vergelijkbare organisaties in de provincies volgen tegen het eind van de twintiger jaren: Het Utrechts Landschap in 1927; Het Geldersch Landschap in 1929 en Het Brabants Landschap in 1932. >

Met die ontwikkeling komen er nieuwe spelers in het buitengebied. Spelers met andere doelstellingen dan alleen exploitatie. Herstel van en instandhouding van natuur en natuurfuncties staan centraal, naast recreatief medegebruik.

Vereniging van rentmeesters

De toename van het particulier landbezit tegen het einde van de 19^e eeuw brengt met zich mee het aantreden van nogal wat beunhazen: personen die denken met het beheer van landerijen en landgoederen op een makkelijke manier aan geld te komen. Het rentmeesterschap raakt dan ook in diskrediet. Dit gegeven, de opkomst van de provinciale Landbouwmaatschappijen, de noodzaak de landbouw te moderniseren en veranderde opvattingen over de relatie van eigenaar en beheerder brengen de heren D.G. Montenberg en C.A. Hiebendaal op 7 maart 1904 tot het oprichten van een 'Vereniging van rentmeesters of administrateurs van Groot-Grondbezit'. Daarin nemen ze slechts diegenen op die waardig worden bevonden.

Enkele jaren later, in 1911, wordt de Vereniging 'Het Grondbezit' opgericht. Deze vereniging heeft als hoofddoelstelling de bevordering van de belangen van het grondbezit, en vertegenwoordigt dus de opdrachtgevers (principalen genoemd) van rentmeesters. Op voordracht van deze vereniging worden de voorzitter van de Rentmeesterskamer en de voorzitter der Commissie tot het afnemen van het examen voor rentmeester benoemd. Daaruit volgt de nodige samenwerking tussen beide organisaties.

Gedurende vele jaren is het secretariaat van de Vereniging van Rentmeesters gevestigd ten kantore van Het Grondbezit te Utrecht, aangezien de secretariaten van beide organisaties in één persoon verenigd zijn. Dit is mogelijk waar de belangen van beide organisaties nagenoeg gelijk zijn en de Vereniging van Rentmeesters zich verre houdt van de zakelijke verhouding tussen principaal en zijn rentmeester.

Als resultaat van een gezamenlijk overleg tussen de Vereniging Het Grondbezit en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters wordt, ondersteund door de Nederlandse Heidemaatschappij, in 1926 de Stichting Rentmeesterskamer opgericht. De Kamer heeft tot taak toe te zien op het beroep van rentmeester.

Modern rentmeesterschap

Eén van de grondleggers van modern rentmeesterschap is W.H. de Beaufort, landgoedeigenaar, bosbouwer, natuurbeschermer en bestuurder. Na het aanvaarden van het beheer van familiebezit richt hij in 1912 in Woudenberg het kantoor Bosbeheer Woudenberg op met meerdere rentmeesters (later 't Schoutenhuis). Naast beheer behoren adviezen en taxaties tot de activiteiten van het kantoor. Met deze aanpak is De Beaufort zijn tijd ver vooruit.

Het beheer moet tegen kostprijs geschieden; winst moet worden gerealiseerd via de andere activiteiten. Deze aanpak brengt een meer verzakelijkt en een minder persoonlijk rentmeesterschap met zich mee. Naast de zelfstandig rentmeester, die veelal meerdere principalen heeft, ontstaan geleidelijk meerdere grotere kantoren en samenwerkingsverbanden.

De eerste helft van de twintigste eeuw is in velerlei opzicht niet eenvoudig. Na de onzekere periode van de Eerste Wereldoorlog volgt de ernstige economische crisis van de jaren dertig, met armoede en grote werkloosheid. Op het hoogtepunt zijn er 480.000 werklozen. Velen van hen worden te werk gesteld bij ontginningen en de realisatie van grote projecten zoals de aanleg van het Amsterdamse Bos.

In 1934 komt de eerste Pachtwet tot stand, voorafgegaan door de Crisispachtwet uit 1923. Zowel de wetgeving als de daarna volgende jurisprudentie maken het functioneren van de beherend rentmeesters er niet eenvoudiger op. De rentmeester is anders gewend, want tot dan toe blijft de bemoeienis van de overheid beperkt tot landbouwonderwijs en belastingen. Wel zijn er al buitenlandse overheden die actief ingrijpen in de relatie tussen verpachter en pachter. Zo staat het in Ierland de landheer niet meer vrij de grond op strikt eigen voorwaarden te verpachten. Ook de Engelse Agricultural Holding Act uit 1883 stelt regels ten aanzien van de inhoud van de pachtovereenkomst.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog ligt de ontwikkeling van de landbouw nagenoeg stil. Een deel van de weidegronden moet verplicht worden gescheurd om akkerbouwproducten te verbouwen voor de voedselvoorziening. Onderhoud blijft achterwege en bossen lopen schade op door diefstal van hout en beschadigingen als gevolg van granaatinslagen. Ook is er veel schade aan gebouwen. <

“Herstel van en instandhouding van natuur en natuurfuncties staan centraal, naast recreatief medegebruik.”

.....



De tweede helft van de 20^e eeuw

Na de Tweede Wereldoorlog treedt de herstelfase in. Er moet veel worden hersteld en het aantal werklozen is hoog. Tijdens de periode 1945 - 1948 moeten werklozen zich melden bij de Dienst Uitvoering Werken (DUW). Aanvankelijk worden ze ingezet bij opruimingswerkzaamheden. Later werken ze veelal in ontginningen onder leiding van Grontmij of Heidemaatschappij. Het is zwaar werk omdat grondverzet nog grotendeels met de hand, spoor en karren plaatsvindt. >

Met beperkte middelen en ondersteuning vanuit het Marshallplan moet veel worden opgebouwd. Vrijwel de volledige infrastructuur aan wegen, spoorlijnen en bruggen is vernield. De schade aan gebouwen is immens. Begin jaren zestig, als de herstelperiode achter de rug is, komt er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen. De behoudende opvattingen van de generatie die de oorlog bewust heeft meegemaakt en ondervonden, lijken te hebben afgedaan.

De ruilverkaveling, waarmee tijdens de crisis van de dertiger jaren een begin is gemaakt, wordt na de oorlog weer opgepakt. De voedselschaarste tijdens de oorlogsjaren speelt daarbij ongetwijfeld een rol. In 1954 komt een nieuwe Ruilverkavelingswet tot stand, waarbij de aanleg van natuur en recreatieve voorzieningen gaat meespelen.

Landbouwvoorlichting

Het land kent een actieve Landbouwvoorlichtingsdienst met vestigingen in iedere provincie om de landbouwers te begeleiden en zo de landbouw te moderniseren. De bedrijven worden groter en eind zestiger jaren verschijnen de eerste ligboxenstallen. Voor pachters van een hoeve levert dat aanvankelijk een probleem op. Eigenaren zijn niet altijd bereid een ligboxenstal neer te zetten. Uitgifte van de ondergrond in erfpacht en realisatie van de stal door en voor rekening van de pachter is een oplossing. Maar de rentmeester is er druk mee. Veel kleine boeren zijn niet in staat de ontwikkelingen te volgen en verlaten de landbouw.

In situaties waarbij een vergroting van het bedrijfsoppervlak mogelijk is en de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen noodzakelijk, gaan verpachters over tot verkoop aan de pachter. De in die tijd relatief lage pacht, met name voor de gebouwen, draagt bij aan het besluit te verkopen. Alternatieve beleggingen leveren een hoger rendement. Vrijkomende landbouwgrond wordt gemakkelijk opgenomen. Vrijkomende boerderijtjes zijn ook in trek als tweede of recreatiewoning. Ook deze ontwikkeling levert werk voor rentmeesters op.

Nieuwe generatie landgoedeigenaren

Bij veel landgoederen komt geleidelijk een nieuwe generatie naar voren, vaak met minder affiniteit met het landgoed. Vererving en verdeling van vermogen gaan een rol spelen. Het rendement van het landgoed is vergeleken met alternatieve beleggingen doorgaans laag, terwijl de kosten van personeel, beheer en onderhoud toenemen. Dit alles leidt soms tot het besluit het bezit te verkopen. Kopers in de particuliere sfeer zijn er vrijwel niet, maar Natuurmonumenten en de provinciale Landschappen zijn geïnteresseerd. Met behulp van aankoopsubsidies van overheidswege en soms nog bijdragen uit andere bronnen, nemen zij landgoederen over. Voor de rentmeester, door directeur van Schelven van 't Schoutenhuis, ook wel genoemd "de dure huisknecht die nergens bij hoorde; niet bij de keuken en niet bij de tuin", is er geen positie meer. Bij Natuurmonumenten en de Landschappen leveren de overnames wel werk en werkgelegenheid op.

Ook bij een aantal institutionele beleggers neemt de belangstelling voor landelijk vastgoed af. "Het rendement is te laag",

vertelt een directeur Vastgoed van een verzekeraar, "Het vraagt bovendien te veel aandacht. Wij houden alleen een paar boerderijen aan voor de commissarissen om te jagen." Commercieel vastgoed was in die tijd veel interessanter, zeker in een periode met toenemende werkgelegenheid en welvaart. Er ontstaat vraag naar bedrijfsgebouwen.

Maar ook de kleinere beheren leveren geleidelijk problemen op. Gelet op de revenuen, het tijdsbeslag van het beheer en de beschikbare middelen voor onderhoud worden de financiële perspectieven voor de beherend rentmeester uiterst marginaal. Aanpassing van wetgeving zoals de Natuurschoonwet en de invoering van subsidiemogelijkheden leveren amper wat op, maar brengen wel extra werk met zich mee voor rentmeesters. Alleen een enkele uitverkoop levert soms wat compensatie. De beherend rentmeester wordt in veel gevallen te duur. Dit alles brengt een afname van werkzaamheden voor de beherend rentmeesters met zich mee. Hun bekwaamheden kunnen echter elders worden ingezet.

In de loop van de zestiger jaren verandert de situatie. Er is ruimte voor investeringen en behoefte aan ruimte voor de toenemende bevolking om te werken, te wonen en te recreëren. Ook de infrastructuur moet worden verbeterd en uitgebreid. Belangrijke projecten in die tijd en volgende jaren zijn bijvoorbeeld de aanleg van aardgasleidingen door het hele land, de Rotterdam-Antwerpen-pijpleiding en een leiding van Rotterdam naar Schiphol. Hierbij moet ook worden toegezien op een landbouwkundig verantwoorde afwerking van de werkstrook.

Rentmeesters worden ingezet voor de vestiging van zakelijke rechten en de verwerving van gronden of worden door de wederpartij ingeschakeld.

De behoefte aan woningen en recreatieve voorzieningen heeft ingrijpende gevolgen voor het landelijk gebied. Zo is er de grootschalige aanleg van woongebieden als Overvecht in Utrecht, de Alexanderpolder bij Rotterdam, de Bijlmer in Amsterdam en de uitbouw van Purmerend. Veelal is sprake van een gecombineerd project van wonen en recreatieve voorzieningen, waarbij zand uit de te ontgraven recreatieplas wordt gebruikt voor het opspuiten van het woongebied. Ook is sprake van uitbreiding van recreatieve voorzieningen in velerlei vorm. Maar naast de grootschalige projecten vindt vrijwel door het gehele land woningbouw plaats waarvoor gronden moeten worden verworven. Aanpassing van het wegensysteem is noodzakelijk, evenals de realisatie van bedrijventerreinen.

Vanaf het eind van de zestiger jaren is er ook een sterke groei van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van dagrecreatie, campings, tweedewoningcomplexen en jachthavens. Er worden recreatieschappen opgericht die gronden en wateren verwerven. Een deel van deze eigendommen wordt in erfpacht uitgegeven aan ondernemers die de realisatie en exploitatie verzorgen. Ook individuele recreatiewoningen worden gerealiseerd, veelal op gronden in eigendom van de overheid, op basis van erfpacht. Het vaststellen van de waarde van het erfpachtgoed en de canon is bij uitstek een zaak voor een ter zake ervaren rentmeester.

Werk voor rentmeesters

Al deze ontwikkelingen leveren werk op voor rentmeesters: aankoop van gronden, onteigening, planschade, bedrijfsverplaatsingen, procesbegeleiding en aanverwante zaken.

Bij veel ontwikkelingen speelt de Dienst Landelijk Gebied een rol, die vooral gebruik maakt van een aantal eigen medewerkers met een opleiding in het landelijk vastgoed. Maar dat geldt ook voor de particuliere rentmeesters en de rentmeesters verbonden aan rentmeesterskantoren. Gemeenten, provincies, Rijkswaterstaat, Nederlandse Spoorwegen (later ProRail) en waterschappen maken regelmatig gebruik van externe deskundigen in de persoon van een deskundig en ervaren rentmeester. In de natuursector komt geleidelijk meer werk door uitbreiding van de oppervlakte natuur.

In 1995 is sprake van overstromingen rond de grote rivieren. Bestaande waterkeringen blijken onvoldoende. In verband met een mogelijke dijkdoorbraak bij Ochten wordt een deel van de Betuwe ontruimd en de bevolking geëvacueerd. De dijken houden echter stand. Rentmeesters worden direct ingeschakeld voor de verwerving van gronden voor dijkverbetering en -verzwaring. Na de eerste maatregelen zijn rentmeesters wederom betrokken bij de realisatie van 'Ruimte voor de rivier'. Daarvoor worden onder meer gronden aangekocht en ontpolderd om te dienen als waterberging bij hoge waterstanden van de rivieren. Het is een project van de lange adem. <



*“Alles stroomt,
niets blijft.
Een land waar
gewerkt, gewoond en
gerecreëerd wordt,
is nooit af.”*

RUIJMTE VOOR DE RIVIER BIJ NIJMEGEN 2015 |
Bron: Rijkswaterstaat

De 21^e eeuw



De eerste jaren van de nieuwe eeuw verschillen nauwelijks van de welvarende jaren negentig. In 2008 breekt echter een hevige financiële en economische crisis uit. >

Als gevolg daarvan blijven investeringen door overheden geleidelijk achterwege en vallen projecten van particuliere beleggers en ontwikkelaars weg. Gebiedsontwikkelingen met stedelijke uitbreiding en grootschalige infrastructuur komen vrijwel tot stilstand. Het gevolg is minder werk voor rentmeesters. Een probleem is de lange duur van de crisis. Maar dat alles is historisch gezien in feite niets nieuws. De geschiedenis laat zien dat met een zekere regelmaat een crisis passeert. Dat is niet aangenaam en niet iedereen komt er zonder kleerscheuren doorheen. Er is immers minder werk en als dat er is moet worden geoffreerd tegen lagere tarieven.

Aanbestedingsregels

De verplichting van overheden om meerdere offertes te vragen draagt daartoe bij. Deze aanbesteding heeft ook het nadeel dat de overheid iedere keer met een nieuwe rentmeester moet werken. Zo wordt geen vertrouwensrelatie tussen opdrachtgever en de rentmeester-vastgoedadviseur opgebouwd. Het verleden heeft geleerd dat een goede vaste relatie, gebaseerd op integriteit en vertrouwen, doorgaans zeer effectief is en tijd bespaart. De rentmeester weet immers van de hoed en de rand en kan direct aan de slag. Hij of zij is op de hoogte van de gewenste wijze van rapporteren en kent het gebied en veelal de bewoners. Maar de crisis waait voor rentmeesters weer over en ook nu hebben zij deze tot dusver zonder al te veel problemen doorstaan.

“De functie heeft zich ontwikkeld van die van de inner van pachten via die van beheerder van vermogens tot een veel-

.....

zijdig en zorgvuldig handelend deskundige op het terrein van het landelijk vastgoed in de meest ruime zin.”

.....

De toekomst



Aanpassingen van gemeenschapsvoorzieningen en particulier eigendom zijn altijd geboden en onvermijdelijk. Het landelijk gebied beslaat immers het grootste deel van ons land. En ook dat deel is overwegend tot stand gekomen door menselijk handelen. Wat gemaakt is, kan ook veranderd worden. Het is dus maar de vraag of generaties na ons zaken niet anders zien of misschien wel willen bijstellen. >

“Alles stroomt, niets blijft”, leerden wij al van de oude Grieken. Daarbij komt dat een land waar gewerkt, gewoond en gerecreëerd wordt, nooit af is. Iedere bestuurder heeft zijn eigen opvattingen en wil zijn eigen monument nalaten. Er zullen dan ook altijd ervaren deskundigen nodig zijn om zaken te beoordelen, tot stand te brengen, te beheren en te laten functioneren.

Als procesbegeleider kan de rentmeester daarbij een belangrijke rol vervullen. Maar ook voor het goed gemotiveerd taxeren van onroerende zaken in het landelijk gebied of ten aanzien van geschillen die zijn gerezen. Want hoe wij het ook bekijken, naast plannen en ontwikkelingen zullen er in onze samenleving nog altijd onroerende zaken verhandeld worden en zal er sprake zijn van eigendomsoverdracht door schenking of vererving. Zullen pachten, huren en erfpachtcanons moeten worden herzien en vastgesteld. Voor een goede afhandeling zijn deskundige, ervaren en integere rentmeesters nodig die het vertrouwen hebben van de samenleving.

Van pachtinner tot vastgoedexpert

In de loop van de geschiedenis heeft de rentmeester zich regelmatig moeten aanpassen. De functie heeft zich ontwikkeld van die van de inner van pachten via die van beheerder van vermogens tot een veelzijdig en zorgvuldig handelend deskundige op het terrein van het landelijk vastgoed in de meest ruime zin. Ook in de stedelijke sfeer is de rentmeester goed inzetbaar gebleken door zijn analytisch vermogen. De noodzaak zich verder te ontwikkelen en te zoeken naar nieuwe mogelijkheden blijft.

Dat geldt ook voor de rentmeester-natuurbeheerder, die zich naast het feitelijke terreinbeheer moet bezighouden met zeer diverse gebruikers. Die gebruikers hebben vaak eigen opvattingen en vermeende rechten, onder het motto: Maar natuur is toch van ons allemaal? Dat geldt soms ook voor de rentmeester in dienst van de overheid. De uitspraak die iemand eens deed over rentmeesters in overheidsdienst is op beide groepen toepasbaar:

*“Zij zitten in glazen huizen - mooi,
maar niet altijd gerieflijk.”*

.....

Functie met een lange traditie

De rentmeester is één van de oudste functionarissen in onze samenleving. De functie is tot op de dag van vandaag in stand gebleven, waarbij taak en inhoud zijn aangepast aan de eisen en wensen van de samenleving. Maar voor rentmeesters geldt altijd: de zorg voor en de betrokkenheid bij de aan hen toevertrouwde zaken gebleven. En zo zal het in de toekomst ook weer gaan. <

COLOFON

Het Bezit door de Historie Loodsen - het Rentmeesterswezen in de Lage Landen, geschreven door Joop Grijsen, is een uitgave van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters NVR
Agro Business Park 10
Postbus 222
6700 AE Wageningen

T 0317 415 030 | E info@rentmeesternvr.nl
I www.rentmeesternvr.nl

Redactie

Marjel Neefjes (Communicatiebureau de Lynx), Andreas Dijkhuis (NVR)

Productie en vormgeving

Inge Reijnen, Annemarie Wijmenga (Communicatiebureau de Lynx)

Drukkerwerk: GVO drukkers B.V.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze uitgave is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks blijven fouten mogelijk. De uitgever en de auteurs aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelingen gebaseerd op deze informatie.

OMSLAG: Winterlandschap met poort
tussen bomen | pen, krijt en waterverf |
Hendrik Gerrit ten Cate | 1835

Detail uit spotprent op het
collecteren van pachten |
anoniem | 1749



R



Nederlandse
Vereniging van
Rentmeesters