

‘Generalisme is ons specialisme’

Het beroep van rentmeester is flink geëvolueerd. Hij moet met allerlei uiteenlopende partijen kunnen praten en thuis zijn in het landelijk gebied, de natuur en de stad. ‘We proberen te verbinden.’

DOOR LUCAS LIGTENBERG

Halverwege het gesprek met Ron van der Jagt en Jorrit Klein Braskamp van de NVR (Nederlands Vereniging van Rentmeesters) komt opeens het Zuidasdok in Amsterdam ter sprake. Hoeveel rentmeesters zouden daar wel niet bij betrokken zijn, gegeven de enorme hoeveelheid belanghebbende partijen? Rijkswaterstaat, de gemeente Amsterdam, het waterschap, de Vrije Universiteit en kleine en grote grondeigenaren hebben naast belangen ongetwijfeld allemaal wensen en eisen. Welke grondtransacties en -onteigeningen moeten er worden gedaan? Waarheen kunnen de sportvelden op de Zuidas worden verplaatst? Hoe wordt de waterhuishouding geregeld en hoe worden de kabels en leidingen ingepast? Rentmeesters hebben er hun handen vol aan.



‘De rentmeester is een verbinder, maar hij is ook een soort scheidsrechter. Niet alles kan, al wil je het nog zo graag’

Ron van der Jagt

HOND EN JAGERSHOEDJE

Het gangbare beeld van de rentmeester kan wel wat worden bijgesteld. De rentmeester anno 2024 is een breed opgeleide vastgoedprofessional en gebiedsmanager. Wie nog een man op leeftijd voor zich ziet met een jagershoedje en een hond die over de landerijen sjokt, loopt achter. Qua achtergrond is hij of zij vaak een makelaar-taxateur, tevens zakelijk en juridisch behoorlijk geschoold en thuis in het landelijk gebied, in de natuur en in de stad. Hij kan bijvoorbeeld een opleiding hebben gevolgd aan de Hogeschool Van Hall Larenstein in Velp, aan de landbouwniversiteit Wageningen of aan de Hogere Agrarische School in Dronten. De moderne

rentmeester is een manusje van alles als het over ruimte gaat, onder het mom: ‘generalisme is ons specialisme’.

De ongeveer 550 beëdigde rentmeesters in Nederland zijn verenigd in de NVR (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters). Sinds het eeuwfeest van 2004 draagt zij zelfs het predicaat Koninklijk. Ron van der Jagt is sinds kort de nieuwe directeur van de vereniging, die hij ‘in alles een beroepsorganisatie van professionals’ noemt. ‘Je kunt ons vergelijken met de Nederlandse Orde van Advocaten of de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie’, zegt hij in zijn kantoor in Ede. Ook aangeschoven is Jorrit Klein Braskamp, die deel uitmaakt van het bestuur van de NVR. Van der Jagt zegt dat er wel wat overlap is met professionals in het vastgoed, maar dat er ook grote verschillen zijn: ‘De makelaar is bijvoorbeeld meer gericht op de transactie, rentmeesters zijn er veelal voor de lange termijn. Hij is misschien wel vaker buiten de stad te vinden dan daarbinnen. Hij bestrijkt een breed gebied, hij is een verbinder van belangen, een bemiddelaar.’ De rentmeester treedt bijvoorbeeld op bij onteigeningen, bij kavelruilen, planschadeadviezen en bij grote infrastructuurprojecten.

DRUKKER DAN OOI

In het agrarisch gebied speelt op dit moment veel, volgens Klein Braskamp, die als rentmeester werkzaam is bij Kendes Rentmeesters & Adviseurs in Veenendaal. ‘De rentmeester kan adviseur zijn van de grondeigenaar, maar ook van de overheid’, legt hij uit. ‘Hij moet met allerlei soorten uiteenlopende partijen kunnen praten. Om de communicatie goed te laten verlopen, is het vaak belangrijk dat iedereen dezelfde taal spreekt.’ De kwesties die spelen, zijn min of meer bekend: het Nationaal

De positie van de rentmeester is geëvolueerd van beheerder van landgoederen naar breed georiënteerde vastgoeddeskundige



Bij het Zuidasdok in Amsterdam zijn vele rentmeesters betrokken

Programma Landelijk Gebied, de stikstofproblematiek, de transitie in de landbouw en problematiek met waterkwaliteit en -kwaliteit. Overal waar functies wijzigen en de inrichting van de grond en de ruimte kan veranderen komt een rentmeester kijken, en hij heeft het dan ook drukker dan ooit.

RUN OP DE RUIMTE

‘Nog niet eens zo lang geleden was het bijzonder als rentmeesters in dienst traden van de overheid’, vertelt Van der Jagt. ‘Nu werken ze ook bij gemeenten, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer, waterschappen en provincies.’ Anderzijds treden rentmeesters ook in dienst bij private partijen, zoals grote bouw- en infra-ondernemingen. Verzekeraar ASR, de grootste particuliere grondeigenaar van Nederland, heeft zeven rentmeesters in dienst. Ook waterleidingbedrijf Vitens heeft een eigen rentmeester. Niet verwonderlijk voor een bedrijf dat verantwoordelijk is voor voldoende schoon drinkwater en dat moet opboksen tegen vervuiling en tekorten. Simpelweg oppompen naar behoefte kan de belangen van boeren en natuurorganisaties schaden. Klein Braskamp: ‘We proberen de verbinder te zijn in het landelijk gebied. Er is van alle kanten een run op de ruimte, en de rentmeester loopt er middenin.’

VISIE OP DE TOEKOMST

Van der Jagt vindt het belangrijk dat er een visie komt op de toekomst van het vakgebied. Hoe gaan we om met de verdeling van de ruimte en welke rol kan de rentmeester



‘Ontwikkelaars kunnen een rentmeester inschakelen omdat die soms beter aanvoelt waar het de boer werkelijk om gaat’

Jorrit Klein Braskamp

daarin spelen? Hij denkt dat er de komende jaren nog veel meer rentmeesters nodig zijn vanwege alle actuele kwesties. ‘Er is enorm veel werk, dus de beroepsgroep moet groeien. Het hoeven niet allemaal dezelfde soort rentmeesters te zijn, het gaat in de praktijk om heel diverse rollen en specialismen.’

BREED GEORIËNTEERD

De positie van de rentmeester is geëvolueerd van beheerder van landgoederen naar breed georiënteerde vastgoeddeskundige. Een van die rollen was vlak na de oorlog het zoeken en vinden van woningbouwlocaties. Rentmeesters die bekend waren in bepaalde delen van het land spraken met eigenaren over de aankoop van grond. Ze kenden de positie en situatie van grondeigenaren, maar konden ook uitleggen wat het Rijk, de provincie en gemeenten in gedachten hadden.



Ook de energietransitie neemt veel ruimte in beslag

Want een eigentijdse rentmeester heeft intensief te maken met de aanleg van het energienet, de gehele infrastructuurplanning en -uitvoering en werkt voor de netbeheerders, de wegenbouwers en ProRail. Klein Braskamp heeft dat van dichtbij meegemaakt: hij moest bij de aanleg van een nieuwe spoorverbinding bij eigenaren langs om de grond te kopen. Het komt dan wel voor dat flinke stukken land zijn verkaveld en nu toebehoren aan tientallen particuliere eigenaren. Die hebben daar hun spaargeld ingestoken omdat iemand hen had voorgespiegeld dat er in de toekomst woningbouw mogelijk zou zijn. Helaas, de vierkante meters waar ze honderd euro

voor hebben betaald, brengen soms toch niet meer op dan de agrarische waarde. Klein Braskamp: 'Dat is pijnlijk. De veelal onwetende eigenaren zijn gedupeerden. Gelukkig hebben de rechters steeds minder begrip voor de werkwijze van grondhandelaren.'

DE 'ZACHTE KANT' VAN HET OVERLEG

In de afgelopen pakweg tien jaar is er volgens Van der Jagt heel wat veranderd. De beroepsgroep is breder geworden en het werk meer divers. De rentmeester staat midden in de actuele ontwikkelingen. Veel processen in de openbare ruimte zijn complexer geworden. Ruimte is schaars, en dat is te merken. 'De belangen zijn of lijken in elk geval groter', zegt hij. 'Mensen zijn mondiger en gaan over tot procedures. De rentmeester moet dat als deskundige in goede banen zien te leiden, met duurzame oplossingen en met oog voor de kwaliteit van de leefomgeving.'

Bij ontwikkelingen van woningen, het plaatsen van windmolens of datacenters is de participatie van de omwonenden groter geworden. Bij planvorming komt volgens Klein Braskamp vaak al een rentmeester kijken. Die werkt aan de 'zachte kant' van het overleg tussen alle belanghebbenden, zodat duidelijk wordt waar iedereen staat. Van der Jagt: 'De rentmeester is een verbinder, maar hij is ook een soort scheidsrechter. Niet alles kan, al wil je het nog zo graag.' Volgens Klein Braskamp zijn er ontwikkelaars die een rentmeester inschakelen omdat die beter aanvoelt wat een boer wil, uit ervaring kan meedenken over toekomstbestendige oplossingen of zich beter kan voorstellen waar het de boer werkelijk om gaat. 'Het gaat niet altijd alleen maar over geld', legt hij uit.

Ron van der Jagt

Ron van der Jagt (1965) werkte ongeveer vijfentwintig jaar in de zakelijke dienstverlening, onder meer bij de adviesbureaus Berenschot en Boer & Croon, waar hij aan de meest uiteenlopende opdrachten werkte. Daarnaast was hij altijd actief in verenigingen en hun besturen. Hij had er plezier in en het ging hem goed af. Daarom besloot hij er zijn beroep van te maken. Zo was hij eerder directeur van een grote sportvereniging met 16.000 leden en is hij voorzitter van een branchevereniging. Sinds 1 oktober is Van der Jagt directeur van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Jorrit Klein Braskamp

Jorrit Klein Braskamp (1990) studeerde aan Hogeschool Van Hall Larenstein (HVHL) in Velp en werkte daarna zeven jaar als rentmeester NVR bij advies- en ingenieursbureau Arcadis. Inmiddels is hij nu vier jaar verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs in Veenendaal. Klein Braskamp is bestuurslid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

DE VIJF G'S

Oneerbiedig gezegd zijn de activiteiten van de rentmeester samen te vatten in de vijf G's: grond, gebouwen, gebruikers, geld en gedonder. Het is een karikatuur met een kern van waarheid. Bij alle grote kwesties gerelateerd aan klimaat, natuur en landbouw van de laatste jaren is de rentmeester betrokken. Vaak op de achtergrond als een van de zaakbegeleiders. In vogelvlucht passeren verdragen, wetten en richtlijnen de revue, zoals de Habitatrichtlijnen, de Kaderrichtlijn water, het Parijs-akkoord en het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Van der Jagt benadrukt hierbij dat de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters geen belangenorganisatie is. 'Wij zijn er op de eerste plaats voor de permanente professionalisering. Het gaat er niet om een kant te kiezen, maar om de belangen te begrijpen en te komen tot vindingrijke oplossingen.'

Klein Braskamp: 'Wij zeggen dat het systeem er moet zijn en dat het moet werken. Als het anders moet op grond van besluiten of verdragen en er moeten keuzes worden gemaakt, is de vraag hoe. Als we alle kwesties platslaan, komt het neer op ruimte, daar gaat het over.' ■