“Arbeid Adelt”: een vereniging om landarbeiders aan een woning en lapje grond te helpen.

Henk de Zeeuw en Arco Lassche, Boerderijenstichting Land van Vollenhove
(gepubliceerd in Kondschap jrg 39 no 1, maart 2023

Ontstaan van de vereniging

In 1918 werd de Landarbeiderswet van kracht: “de wet tot verkrijging door landarbeiders van land met woning in eigendom of los land in pacht”. Deze wet was een uitvloeisel van het door de Staatscommissie voor de Landbouw in 1906 ingesteld onderzoek naar de economische toestand van de landarbeiders in Nederland. Uit dit onderzoek bleek duidelijk hoe slecht de huisvesting van de landarbeiders was, met name in de veengebieden waar nog veel plaggenhutten en houten keten zonder stromend water voorkwamen.
Deze wet maakte het mogelijk dat een landarbeider, als hij aan bepaalde voorwaarden voldeed, een goedkope lening kon krijgen om eigenaar van een 'plaatsje' te worden. Onder een “plaatsje verstond men een stenen huisje met een stukje grond, waardoor het arbeidersgezin een beter onderkomen kreeg en wat aardappelen en groenten voor eigen gebruik kon verbouwen.

Fig. 1. Bergkampen 25 (foto Vincent Erdin)

In de gemeente Ambt Vollenhove werd op 16 april 1919 de vereniging “Arbeid Adelt” opgericht: “Vereniging ter bevordering van de verkrijging van onroerend goed door landarbeiders Arbeid Adelt”. De vereniging was gevestigd te Ambt Vollenhove, maar werkzaam in Ambt én Stad Vollenhove. Arbeid Adelt wilde het voor landarbeiders mogelijk maken om “een plaatsje” te verwerven volgens de regels van de Landarbeiderswet. De vereniging wilde dit doel bereiken door voorlichting aan landarbeiders, verwerving van woningen en land om aan landarbeiders uit te geven, helpen bij de aanvraag bij de gemeente voor een hypotheek en uitvoeren van de financiering.
Het startkapitaal werd gevormd door aandelen à 1 gulden te verkopen. Het register van aandelen geeft aan dat de vereniging uiteindelijk 100 leden telde die tezamen 238 aandelen hadden. De eerste leden (veelal lid van het bestuur) kochten 10-25 aandelen elk, latere leden kochten er meestal maar één of twee. Ook mensen die geen aandeel bezaten konden lid worden, maar die moesten dan een jaarlijkse contributie betalen. Om lid te kunnen worden moest je in de gemeente Ambt Vollenhove of Stad Vollenhove wonen.

Het bestuur van de vereniging

Het eerste bestuur van Arbeid Adelt bestond uit: G. Bruintjes (voorzitter); Js. Winters (vicevoorzitter; vanaf 1932 voorzitter); H. Schreur (secretaris/penningmeester); G. Leeuw; J. Rook; G. Huisman; W. Regelink. Later zouden ook L.L. Bruintjes; H. Lassche; J. Visscher Hzn, P. Lok en J.P. van Eerde deel van het bestuur uitmaken.

Onderwijzer Harm Schreur zou vanaf de oprichting in 2019 tot de opheffing van de vereniging in 1967 een centrale rol in de vereniging vervullen: secretaris én penningmeester. Eerst tegen een vergoeding van f 75 per jaar, vanaf 1927 voor f 200 per jaar (en mogelijk later nog een keer aangepast?).
Het bestuur kwam in de eerste jaren van haar bestaan vrij vaak bij elkaar (6 à 7 keer per jaar), maar al snel werd het ritme zo'n drie vergaderingen per jaar, waarvan één de jaarvergadering waarin onder andere de jaarrekening en de balans werd besproken.

De voorwaarden
De Landarbeiderswet stelde diverse voorwaarden voor het verschaffen van een hypotheek. De aanvrager moest landarbeider zijn, tussen 25 en 50 jaar oud, minstens 2 jaar inwoner van Stad of Ambt Vollenhove, en van goed zedelijk gedrag. Het maximale bedrag was f 4000, en men moest 10% van de koopsom zelf ophoesten. De aan te kopen woning moest van steen zijn en minimaal 15 are bouwland direct bij huis hebben liggen. Later besloot men ook dat elke woning een kelder en een pomp moest hebben "in het belang van de arbeiders zelf".

De procedure
De gegadigden voor een plaatsje vroegen dit aan bij Arbeid Adelt met opgave van persoonlijke gegevens, informatie betreffende de beoogde woning met land, kostenbegroting (voor een te bouwen woning ook het bestek), het gevraagde leenbedrag en de eigen bijdrage. Het bestuur van de vereniging bekeek vervolgens of de aanvraag aan de eisen van de wet voldeed (zowel ten aanzien van de aanvrager als van het beoogde plaatsje), bekeek het voorgestelde bouwplan en kostenraming en deed eventueel een taxatie van de aan te schaffen woning.
Na goedkeuring door het bestuur werd de aanvraag ingediend bij de gemeente, die nog eens keek of de aanvraag klopte met de gestelde voorwaarden. Zo ja, dan stuurde de gemeente de goedgekeurde aanvraag naar het Ministerie van Financiën.
Wanneer ook het Ministerie de aanvraag goedkeurde, kon de gemeente de vereniging Arbeid Adelt het benodigde geld ter hand stellen en verstrekte de vereniging de hypotheek aan de aanvrager, waarna deze het land kon kopen en het huis kopen c.q. laten bouwen.
In augustus 1921 werd een opzichter aangesteld (de timmerman F. Weijs) omdat de woningen niet altijd volgens bestek en van goede kwaliteit werden gebouwd. De kosten daarvan werden aan de eigenaars doorberekend (f 25 per woning). De opzichter taxeerde ook de woningen die aanvragers zelf wilden kopen met een lening van de vereniging. Na 1934 zou J. Mosterdijk deze rol op zich nemen.
Omdat er veel slecht doordachte aanvragen werden ingediend, wat secretaris en bestuur te veel werk bezorgde, besloot het bestuur in januari 1922 dat aanvragers van een lening voortaan f 25 moesten storten. Dat bedrag kregen ze dan terug als hun aanvraag werd goedgekeurd.

Diverse vormen van handelen door Arbeid Adelt
De vereniging kocht met name in de beginjaren wat grotere percelen (met name bouwland) die men opsplitste in kleinere percelen die dan verkocht werden om daar een woning te laten bouwen door landarbeiders waarvan de aanvraag was goedgekeurd. Dit betrof met name een deel van het Drostenbos, grond aan de Bergkampen, Halleweg, Moespot, Kleine

Leeuwte en Grote Leeuwte. Op de kaart zijn deze groepjes huizen nog makkelijk herkenbaar

Fig.2a. Drostenbos (rechts van weg); 2b. Moespot (rechts)/Leeuwte (boven de weg); 2c. Halleweg (boven de weg) (bron: Topotijdreis.nl)

Waar de gelegenheid zich voordeed kocht het bestuur ook een geschikte bestaande woning met land om die vervolgens te verkopen onder hypotheek aan een landarbeider die aan de eisen voldeed. Zo waren er aanvragers die de vereniging verzochten om voor hen het huis te kopen dat ze nu huurden om dat dan met hypotheek aan hen te verkopen. De vereniging kocht ook wel eens een geschikt huis met grond op een veiling om dit later aan een aanvrager te verkopen.

Fig.3 Leeuwte 1 (foto Vincent Erdin)

Het kwam ook vaak voor dat Arbeid Adelt een voorschot verleende voor de aankoop door de aanvrager (ondershands of op een veiling) van een al bestaande woning met grond. In de notulen genoemde gevallen zijn onder andere plaatsjes “op Heetveld”, “aan de [Oude] Beulakerweg”, “op Wendel”, “aan de Schaarweg”, “aan het Beulakerpad”, “aan de Hoogte”, “ in de Sandkoele”.

In latere jaren kwam het ook regelmatig voor dat een andere persoon het plaatsje overnam inclusief de hypotheekverplichting die daarop rustte. Maar dat kon alleen als de nieuwe eigenaar ook landarbeider was. Dat ging nog weleens mis, bijvoorbeeld in het geval dat dat de oude eigenaar ophield om zijn huis af te betalen, maar de nieuwe eigenaar nooit formeel de hypotheek overnam en niks betaalde (tot het bestuur ingreep).

Het bestuur van „Arbeid Adelt" te Ambt-Vollenhove wenscht bij inschrijving

te verhuren

voor den tijd van drie jaar:

een perceeltje bouwland ter grootte van pl.m. 8 à 9 spint land, gelegen i/d Halligersteeg te Ambt-Vollenhove.

Gegadigden gelieven in te schrijven bij den secretaris der vereeniging uiterlijk Dinsdag 23 dezer, des n.m. 8 uur.

Het bestuur voorn.:
Js. WINTERS, Voorz.
H. SCHREUR, Secr.

Fig.4. Advertentie

Zolang een aangekocht terrein niet werd bebouwd, werd het in “akkers” van ca. 16 are verdeeld en bij inschrijving verhuurd aan landarbeiders voor f 20 - 26 per jaar afhankelijk van de kwaliteit van de grond.

Niet alle aanvragen werden goedgekeurd. Zo'n 18 % van de aanvragen werd afgewezen (volgens de notulen ca. 20 aanvragen afgewezen en 93 goedgekeurd). Redenen voor afwijzing waren bijvoorbeeld dat niet aan alle wettelijke voorwaarden werd voldaan, men al een eigen huis had, het aan te kopen plaatsje lager werd getaxeerd dan de aangevraagde som of de bouwkundige staat onvoldoende was. In één geval wordt de "slechte gezinssituatie" van de aanvrager als grond voor afwijzing genoemd. Dat doet het bestuur verdriet, vanwege "de erbarmelijke huisvestingssituatie van dit gezin". Wat in de stukken niet genoemd wordt, maar feitelijk wel zo was: een vrouw kon geen huis kopen (wel erven).

Fig.5 Moespot 20 (Foto Henk de Zeeuw)

Soms stelde de gemeente (eerst de gemeente Ambt Vollenhove, later de gemeente Vollenhove) wel eens vragen bij een door de vereniging goedgekeurde aanvraag (bijv. is de aanvrager wel een landarbeider? Klopt de opgegeven leeftijd wel?), maar in de meeste gevallen kon de vereniging de twijfels wegnemen.
Het Ministerie van Financiën keurde wel eens een door de Gemeente doorgestuurde aanvraag af, vaak omdat de kwaliteit van de woning onvoldoende werd geacht voor een langlopende lening. In de wet bestond de mogelijkheid om tegen een beslissing van de Minister in beroep te gaan en heroverweging van het besluit aan te vragen. Maar de vereniging heeft dat nooit gedaan op advies van de Inspecteur op de Woningbouw in Overijssel.

Verstrekte hypotheken
In totaal werd aan 93 landarbeiders (vrijwel allemaal gezinnen, een enkele maal een weduwe van een landarbeider) een hypotheek verleend. In heel Nederland verwerven tussen 1918 en 1964 maar 5.000 landarbeiders op die manier een huis en een stukje grond, dus in Ambt Vollenhove was er blijkbaar grote behoefte aan de door Arbeid Adelt verleende hypotheken.
De uitgeleende bedragen ("voorschotten" genoemd) per gezin varieerden van ca. f 1400 tot f 3600 met enkele kleinere leningen voor herstelwerkzaamheden. Leningen van boven f 3000 werden vooral in de eerste jaren voorgeschoten (tot 1923), daarna zakten de meeste leningen onder de f 2400 per geval, wellicht vanwege de crisistijd (en daardoor lagere bouw- en/of grondkosten?). Na 1926 zakte het aantal aanvragen per jaar sterk terug tot zo'n twee à drie per jaar, met uitzondering van een opleving in 1933. Na 1953 werden er geen leningen meer verstrekt.

Uit het kadaster blijkt dat Arbeid Adelt land heeft gekocht voor in totaal 39 plaatsjes, die door de vereniging aan landarbeiders werden doorverkocht voor het bouwen van een huis met hypotheek. De resterende 54 hypotheken werden verstrekt aan landarbeiders die zelf land aankochten om daar een woning op te bouwen met behulp van een lening van Arbeid Adelt óf aan mensen die een bestaand plaatsje met hypotheek overnamen (waaronder soms de weduwe). Oud-secretaris/penningmeester Harm J. Schreur noemde in 1967 dat er in totaal 55 plaatsjes gebouwd waren met hulp van Arbeid Adelt. Maar het aantal gezinnen dat van die plaatsjes profiteerden sinds de oprichting lag dus ruim hoger.

Fig.6. Drostenbos 1, inmiddels vervangen door nieuwbouw (Foto Vincent Erdin)

Problemen

Er waren regelmatig kleinere en grotere problemen waarvoor het bestuur zich gesteld zag.

Tot de kleinere problemen was het pad naar de huizen aan de Drostenbos. Dat pad was eigendom van de vereniging, onverhard en ’s winters moeilijk begaanbaar. De bewoners vroegen herhaaldelijk om verbetering van de weg. In eerste instantie reageerde het bestuur dan “de aanliggende eigenaren moeten de weg zelf onderhouden”. In latere gevallen regelde Arbeid Adelt een bult puin bij de gemeente waarmee de bewoners dan de grootste gaten konden dichten. Later toonde de gemeente zich bereid om deze weg te gaan verharden en onderhouden, mits de vereniging de weg in eigendom aan de gemeente zou afstaan. En zo geschiedde.

Sommige percelen los land lagen achter de verkochte plaatsjes, wat het lastiger maakte om deze te verhuren. Ook waren er herhaaldelijk verzoeken om hermeting van hun akker omdat die kleiner zou zijn dan opgegeven, of door een heg of wal in de praktijk maar deels bruikbaar was als akker.

Een terugkerende discussie was er over de huurprijs die de vereniging vroeg voor de akkertjes los land. Diverse malen gaven meerdere huurders aan dat ze hun huur zouden opzeggen als de prijs niet zou worden verlaagd. Toen het bestuur aan de vastgestelde prijzen vasthield, gaven inderdaad diverse landarbeiders hun akker op en liet de vereniging de niet-verhuurde akkers maar inzaaien met zomertarwe. Maar toen de economische crisis sterker begon door te werken, besloot het bestuur om de huurprijs met 30% te verlagen. Pas in 1955 zouden de huurprijzen weer met ca. 30% worden verhoogd.

Fig.7. Heetveld 64 (Foto Vincent Erdin)

Gezien de lage verdiensten van de landarbeiders is het niet vreemd dat het regelmatig voorkwam dat de aangekochte huizen slecht werden onderhouden. Enkele malen verleende het bestuur een eigenaar een aanvullende lening om het huis te kunnen repareren of te verbeteren. Ook werd weleens verf ter beschikking gesteld als de eigenaar bereid was om het huis zelf te verven.

Een groot, voortdurend en in ernst toenemen probleem waren de achterstanden in de betaling van rente en aflossingen. Al in 1923 werd duidelijk dat niet alle eigenaren van een plaatsje op tijd hun rente en aflossing betaalden. Het bestuur beseft dat armoede hierin de voornaamste factor was. Maar toch werd de secretaris/penningmeester gevraagd om “doortastend op te treden” want deze voorbeelden konden anders weleens navolging krijgen. In 1925 werd de secretaris door het bestuur verzocht om degenen die nog niet aan hun plichten hadden voldaan te dreigen met inning door de deurwaarder als ze niet voor een bepaalde datum de achterstand zouden hebben ingehaald.

Maar ook dat bleek niet te werken. Er kwamen steeds meer gevallen met een achterstand in de betalingen en enkele gezinnen ontwikkelden een heel grote achterstand. Huisbezoeken door bestuursleden helpen soms even maar niet voldoende. In een paar gevallen overwoog het bestuur om deurwaarder in te schakelen. Maar veelal kwam dan de persoon in kwestie alsnog met wat geld en beloftes om voortaan elke week een bepaald bedrag te betalen, waarop het bestuur het dan meestal weer even aanzag.

Fig.8. Schaarweg 16 (Foto Henk de Zeeuw)

In 1931 kwam het Ministerie de bezitters van een plaatsje een beetje tegemoet door de te betalen rente met terugwerkende kracht te verlagen van 4 naar 3 %. In 1932 stelt de vereniging een bode aan (bestuurslid Regelink) die wekelijks bij de klanten langs ging om de gelden te innen “om het de mensen gemakkelijk te maken”. Dat vonden de meeste eigenaars een goed systeem, maar het loste het probleem niet op. Eigenlijk wilde het bestuur nu in een aantal gevallen de hypotheek opzeggen en het huis laten veilen, maar door de economische malaise in het land achtte men dat dit weinig zin had daar “in de gegeven omstandigheden de huizen veel te weinig opleveren”.

Het bestuur ging in gesprek met het gemeentebestuur over deze problematiek en stelde voor dat de gemeente het verlies voor haar rekening zou nemen als er een hypotheek moest worden beëindigd. De Gemeente adviseerde toen tot executie over te gaan in een tweetal gevallen. Het bestuur besloot echter opnieuw het toch nog even aan te zien en raadde de betrokkenen aan zelf hun huis te verkopen en de hypotheekschuld af te betalen. Ook kocht

de vereniging wel eens de woning met land van iemand die zeer achterstallig was met betalen, al schoten ze er dan bijna de helft van de resterende hypotheekschuld bij in. Er zouden uiteindelijk maar één of twee gedwongen verkopen plaatsvinden in de historie van de vereniging.

Fig.9. Beulakerpad 2 (foto Vincent Erdin)

In 1938 liet het Ministerie een hertaxatie uitvoeren van de huizen van eigenaars die voor 1932 een plaatsje verwierven en nog steeds landarbeider waren. Als de actuele kosten van de bouw van zo'n huis lager waren dan het verleende voorschot, dan werd de schuld verlaagd. Van de 46 aanvragers van zo'n hertaxatie kregen er 23 een schuldvermindering. Dat maakte het voor deze mensen nu makkelijker om aan hun aflossingsverplichting te voldoen.

Keuterboertjes

Een klein deel van de landarbeiders die een "plaatsje" verwierven zouden zich in de jaren daarna tot keuterboer ontwikkelen met een paar koetjes achter in de schuur. De vrouw verzorgde dan naast het huishouden vaak het vee, terwijl de man geheel of in deeltijd bij derden werkte. Na de crisisjaren en in de eerste jaren na WO II gaf de overheid veel steun aan kleine boeren, waardoor enkelen van hen verder konden groeien. Zij bouwden vaak een grotere stal achter het oude huis (zoals bijvoorbeeld bij Moespot 20) en hielden het nog een tijdlang vol als (parttime)boer.
Maar inmiddels zijn alle plaatsjes nu wel verbouwd tot woonhuizen waarbij de vroegere deel of schuur bij de woning getrokken werd.

Beëindiging van de vereniging

In 1965 werd de Landarbeiderswet ingetrokken. Daarmee was het bestaansrecht van de vereniging verdwenen. Maar eigenlijk was dat al eerder het geval: het aantal landarbeiders was al sterk geslonken door de toenemende mechanisatie en de grote uitstoot uit de landbouw. Veel landarbeiders gingen werken in de industrie, bouw, en dergelijke, of stapten op de trekker bij de loonwerkers.
Maart 1967 stemde de meerderheid van de leden voor opheffing van de vereniging Arbeid Adelt. De gemeente Vollenhove nam, op voorstel van de vereniging, de bezittingen en schulden per 1-1-1968 over, waaronder enkele stukken los land die verpacht waren aan landarbeiders.

Bron: Archief Gemeente Steenwijkerland, archiefingang 122: Landarbeidersvereniging "Arbeid Adelt"