



Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied

Maart 2014



Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied

Dit rapport is in opdracht van InnovatieNetwerk opgesteld door:

T.J.A. (Edo) Gies

W. (Wim) Nieuwenhuizen

R.A. (Rob) Smidt

(Alterra, Wageningen UR, Team Regionale ontwikkeling en ruimtegebruik)

Projectleider InnovatieNetwerk:

Ir. N.J. (Nico) Beun

Dit rapport valt binnen het domein 'Natuur, landschap en ruimte', concept 'Knooperven'.



Postbus 19197

3501 DD Utrecht

tel.: 070 378 5653

internet: www.innovatienetwerk.org

Het ministerie van EZ nam het initiatief tot en financiert InnovatieNetwerk.

ISBN: 978 – 90- 5059 – 515 – 5

Overname van tekstdelen is toegestaan, mits met bronvermelding.

Rapportnr. 14.2.325, Utrecht, maart 2014.

Voorwoord

Veel boerderijen en stallen in Nederland hebben hun agrarische functie verloren – een proces dat ook de komende decennia zal doorgaan. Op verzoek van InnovatieNetwerk heeft Alterra, kennisinstituut voor de groene leefomgeving, in kaart gebracht hoeveel erven naar verwachting hun agrarische functie verliezen tot 2030. Ook is in kaart gebracht waar ze liggen en om wat voor type bebouwing het gaat.

De prognose van de onderzoekers is dat er naar verwachting 24.000 bedrijven zullen stoppen en dat er ook een omvangrijke leegstand zal ontstaan. Tot 2030 wordt verwacht dat gebouwen met een oppervlakte van ten minste 32 miljoen m² hun agrarische functie zullen verliezen. Daarvan zal ongeveer de helft een andere invulling kunnen vinden. De resterende circa 15 miljoen m² zal leegstaan. Deze leegstand is groter dan de verwachte leegstand in 2030 als het gaat om kantoorruimte of winkelruimte in Nederland.

De resultaten van dit onderzoek maken duidelijk dat er de komende decennia veel transformaties zullen plaatsvinden van agrarische erven naar woon-, werk- of zorgerven, en dat een groot aantal gebouwen geen nieuwe functie zal kunnen vinden.

Vrijkomende boerenerven bieden ruimte aan nieuwe activiteiten in het landelijk gebied. Terwijl deze nieuwe activiteiten decennialang door overheden op diverse niveaus zijn beperkt, is de afgelopen jaren een kentering gaande. Provincies en gemeenten zien vrijkomende locaties in toenemende mate als een kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Gezien de omvang van de transformaties en de verwachte leegstand zullen deze kansen ook in de toekomst alleen maar groter en belangrijker worden.

Hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen als middel om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden, zal de komende decennia een belangrijk thema zijn. Beleidsmakers staan voor de vraag of ze op andere dan de gebruikelijke manieren, hergebruik van agrarische gebouwen willen toestaan of zelfs stimuleren. Immers, leegstand op grote schaal zal zowel verlies aan kapitaal als aan cultuurhistorische interessante gebouwen betekenen. Het vraagt ook om innovatieve nieuwe vormen van hergebruik.

Daarom ontwikkelt InnovatieNetwerk concepten zoals ‘Knooperven’, die vanuit kwaliteitsperspectief meer mogelijk maken op vrijkomende boerenerven. De ervaringen met het concept ‘Knooperven’ hebben het inzicht opgeleverd dat er veel meer mogelijk – én nodig – is om het landelijk gebied vitaal te houden. De komende jaren zijn meer initiatieven en nieuwe concepten hard nodig. Een uitdaging ook voor al die initiatiefnemers die rondlopen met initiatieven die wel een aantoonbare maatschappelijke toegevoegde waarde bieden maar die nog niet passen binnen het huidige beleid en de gebruikelijke manieren van denken en werken.

Dr. G. Vos,
Directeur InnovatieNetwerk

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Inleiding **1**

1.1	Achtergrond	1
1.2	Wat zijn erftransformaties?	2
1.3	Materiaal en methode	2
1.4	Leeswijzer	4

2. Een stille revolutie: meer burgers dan boeren in het landelijk gebied **7**

2.1	Schaalvergroting landbouw	7
2.2	Aantal agrarische erven	8
2.3	Bedrijfsbeëindiging is een langzaam proces	9
2.4	Aantal stoppers in 2030	11

3. Aard en omvang vrijkomende agrarische bebouwing **15**

3.1	Ontwikkelingen tot nu toe	15
3.2	Prognose omvang tot 2030	15
3.3	Bouwjaar en bedrijfstypen	18
3.4	Vergelijking met andere sectoren	20

4. Ingrediënten erftransformaties **23**

4.1	Ontwikkeling tot nu toe	23
4.2	De markt	24
4.3	Beleid en rol van de overheid	26
4.4	Leegstand of sloop?	27

5. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen **31**

5.1	Aard en omvang vrijkomende agrarische bebouwing	31
5.2	Ingrediënten erftransformaties	32
5.3	Aanbevelingen	33

Bronnen **37**

**Bijlage I: Nadere uitwerking cijfers
vrijkomende agrarische
bebouwing** **41**

1.

Inleiding

1.1

Achtergrond

De gestage afname van het aantal landbouwbedrijven in Nederland en de toename van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied, hebben al geruime tijd de belangstelling van de landbouwsector, het beleid (van gemeentelijk tot Europees) en de wetenschap. Boeren hadden moeite met de toename van het aantal burgerwoningen. Er ontstonden belangenconflicten, omdat de nieuwe bewoners de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkten. Tegelijkertijd maakten overheden zich zorgen over afname van landschappelijke kwaliteiten als gevolg van de erftransformaties (Klijn & Veeneklaas, 2007). Deze zorgen zijn gebaseerd op angst voor aantasting van de intrinsieke waarden van het platteland, zoals rust, ruimte en groen (Daalhuizen, 2004).

De vrijkomende agrarische erven bieden letterlijk ruimte aan nieuwe activiteiten in het landelijk gebied. Terwijl deze nieuwe activiteiten decennialang door overheden op diverse niveaus zijn beperkt, is er de afgelopen jaren een kentering gaande. Provincies en gemeenten zien vrijkomende locaties in toenemende mate als een kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Veel overheden hebben VAB-beleid ontwikkeld, dat binnen kaders ruimte geeft aan wonen en andere niet-agrarische functies op voormalige boerenerven.

De vraag rijst hoe deze transformatie van het agrarische gebied zich in de toekomst ontwikkelt. Hoeveel erven komen vrij? Waar liggen die? En om wat voor typen gebouwen gaat het? Is het niet zo dat de mooie historische erven al in bezit zijn van buitenlui en dat de erven die nu

vrijkomen een heel ander karakter hebben, met grote schuren en zonder de historische kwaliteit van de eerder vrijgekomen bebouwing? Met kennis over de aard en omvang van erftransformaties in de nabije toekomst kunnen provincies en gemeenten gericht beleid ontwikkelen dat bijdraagt aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Ze krijgen inzicht in de vraag of hun huidige beleidsinstrumenten aansluiten bij de maatschappelijke opgaven ten aanzien van het landelijk gebied en bij behoeften van de nieuwe, niet-agrarische bewoners van de erven.

Het doel van dit onderzoek is de aard en omvang van de te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 inzichtelijk te maken, en te bepalen welke factoren daarbij een belangrijke rol spelen.

1.2 Wat zijn erftransformaties?

Dit onderzoek gaat uit van de volgende definitie van erftransformatie: **Verandering van de functie van een erf, als gevolg van agrarisch functieverlies, waarbij sprake is van verandering in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf.** Het gaat om de erven waarop de agrarische activiteiten worden gestaakt. De erven die transformeren als gevolg van een verandering van een agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld door verbreding of overschakeling naar een andere sector, vallen hier buiten.

*Verouderde stallen.
Bron: www.funda.nl.*



1.3 Materiaal en methode

De analyse naar de aard en omvang van de te verwachten erftransformaties tot 2030 start met een kwantitatieve analyse van de bestaande situatie. Vervolgens wordt een toekomstscenario geschetst op basis van

de ontwikkelingen uit het verleden. Naast analyse van het beschikbare cijfermateriaal is literatuurstudie gedaan en zijn interviews gehouden.

Kwantitatieve analyse

De kwantitatieve analyse brengt het aantal erven in het landelijk gebied in beeld, welke van deze erven momenteel in agrarisch gebruik zijn en welke erven met bijbehorende vierkante meters bebouwing op basis van scenario's tot 2030 vrijkomen.

Hiervoor is een combinatie gemaakt van de volgende (geo)databronnen, die tezamen inzicht geven in de situatie in 2012:

- Geografische Informatie Agrarische Bedrijven bestand (GIAB), peiljaar 2011 en 2012,
- Afbakening buitengebied, 2011 (Alterra),
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2012,
- Kadastrale percelen 2010, uit de Basisregistratie Kadaster (BRK).

Door een combinatie te maken van deze (geo)data is het mogelijk om van een erf in het buitengebied de volgende eigenschappen te achterhalen:

- Erf in het buitengebied,
- Agrarisch of niet-agrarisch erf,
- Type bedrijf,
- Economische omvang,
- Leeftijd bedrijfshoofd,
- Opvolgingssituatie,
- Type gebouw (woonhuis of overig),
- Omvang gebouwen in m²,
- Bouwjaar gebouwen.

Is er sprake van meerdere bedrijfsregistraties op één locatie, dan zijn de bedrijfsgegevens per locatie (postcode-huisnummercombinatie) bij elkaar gevoegd.

De glastuinbouw blijft in deze studie buiten beschouwing. Deze sector kent zijn eigen dynamiek en ruimtelijke ontwikkeling. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen zijn ook kassen opgenomen, maar deze zijn niet als zodanig te onderscheiden. Om toch het onderscheid te maken, zijn de volgende bedrijfstypen volgens de NEG-typologie¹ buiten de analyse gehouden:

- 2111 Glasgroentebedrijven
- 2121 Snijbloemenbedrijven
- 2122 Pot- en perkplantenbedrijven
- 2131 Overige glastuinbouwbedrijven

Interviews

Het stoppen van een agrarisch bedrijf betekent niet direct dat er sprake is van een erftransformatie. Niet zelden blijft de stoppende boer wonen in zijn boerderij en verandert er niet veel op het erf. De kans op verandering is groter bij een generatiewisseling of na verkoop van de boerderij. Daarnaast kan de potentie van het erf (voorzieningen in de omgeving, type bebouwing, aantrekkelijkheid van het omliggende landschap) belangrijk zijn. Ook kunnen het gevoerde beleid en het beschikbare beleidsinstrumentarium van invloed zijn op de mogelijkheden voor erftransformaties en het tempo waarin ze zich voltrekken.

¹ NEG-typologie: Typering van een agrarisch bedrijf op grond van de landbouwactiviteiten op het bedrijf. In EU-verband is een gemeenschappelijke typologie ontwikkeld op basis van het brutostandaardsaldo. De NEG-typering is de Nederlandse variant daarvan. Hierin worden acht hoofdbedrijfstypen onderscheiden, te weten vijf zogenaamde enkelvoudige hoofdtypen (akkerbouwbedrijven, tuinbouwbedrijven, blijvende teeltbedrijven, graasdierbedrijven en hokdierbedrijven), en drie combinaties (gewassencombinaties, veeteeltcombinaties en gewassen/veeteeltcombinaties). Een bedrijf behoort tot een bepaald bedrijfstype als tweederde of meer van het brutostandaardsaldo van een bepaalde landbouwactiviteit afkomstig is.

Al met al bepaalt een samenspel van factoren de mogelijkheden en kansen voor erftransformaties.

Dit onderzoek probeert door interviews met deskundigen inzicht te krijgen in de bepalende factoren bij erftransformaties. Om budgettaire redenen is het aantal interviews beperkt tot drie. Daar waar mogelijk hebben we de inzichten uit de interviews onderbouwd met bevindingen uit de literatuur.

De geïnterviewde deskundigen dekken de logische volgorde van 1) stoppen van agrarische activiteiten; 2) aanbieden en verkopen van het erf en de gebouwen; 3) realisatie van een nieuwe functie op het erf. De interviews zijn niet integraal uitgewerkt; alleen de belangrijkste bevindingen zijn in deze rapportage verwerkt.

1.4

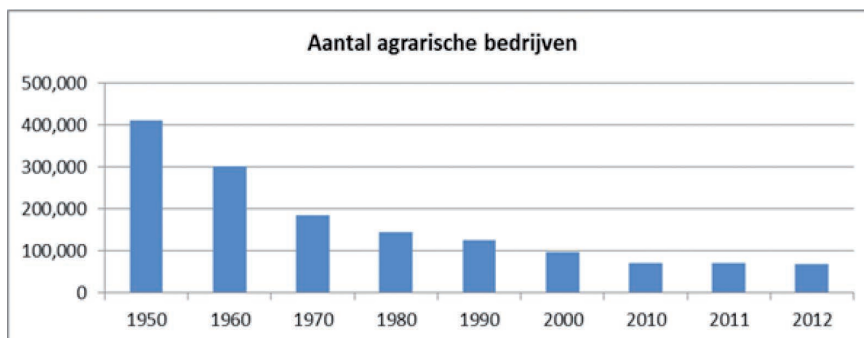
Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de dynamiek binnen de agrarische sector. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 beschreven wat deze dynamiek betekent voor de aard en omvang van vrijkomende agrarische bebouwing. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal ingrediënten (kansen en knelpunten) met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing. Hoofdstuk 5 bevat conclusies en aanbevelingen.

2. Een stille revolutie: meer burgers dan boeren in het landelijk gebied

2.1 Schaalvergroting landbouw

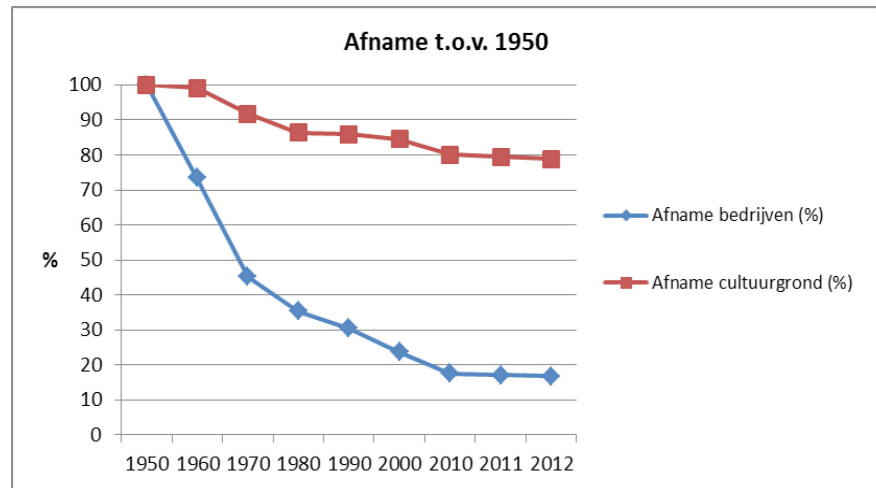
Het aantal agrarische bedrijven in Nederland is tussen 1950 en 2012 met meer dan 80% afgenomen (Figuur 1, bewerking CBS-cijfers).



Figuur 1: Tussen 1950 en 2012 is het aantal agrarische bedrijven sterk afgenomen (bron: CBS).

In dezelfde periode nam het areaal cultuurgrond relatief veel minder sterk af dan het aantal bedrijven, namelijk met circa 20% (zie Figuur 2, bewerking CBS-gegevens). De combinatie van de forse afname van het aantal bedrijven met de geringere afname van de cultuurgrond illustreert het proces van schaalvergroting. Stoppende agrariërs verkopen of verpachten hun grond aan agrariërs die hun bedrijf op grotere schaal voortzetten. Terwijl de grond dus veelal een landbouwfunctie houdt, krijgen de erven een andere woon- en/of werkfunctie. Op deze manier zijn al veel niet-agrarische erven in het buitengebied ontstaan.

Figuur 2: De afname van het aantal bedrijven is veel sterker dan die van het areaal cultuurgrond in Nederland (bron: CBS, eigen bewerking Alterra).



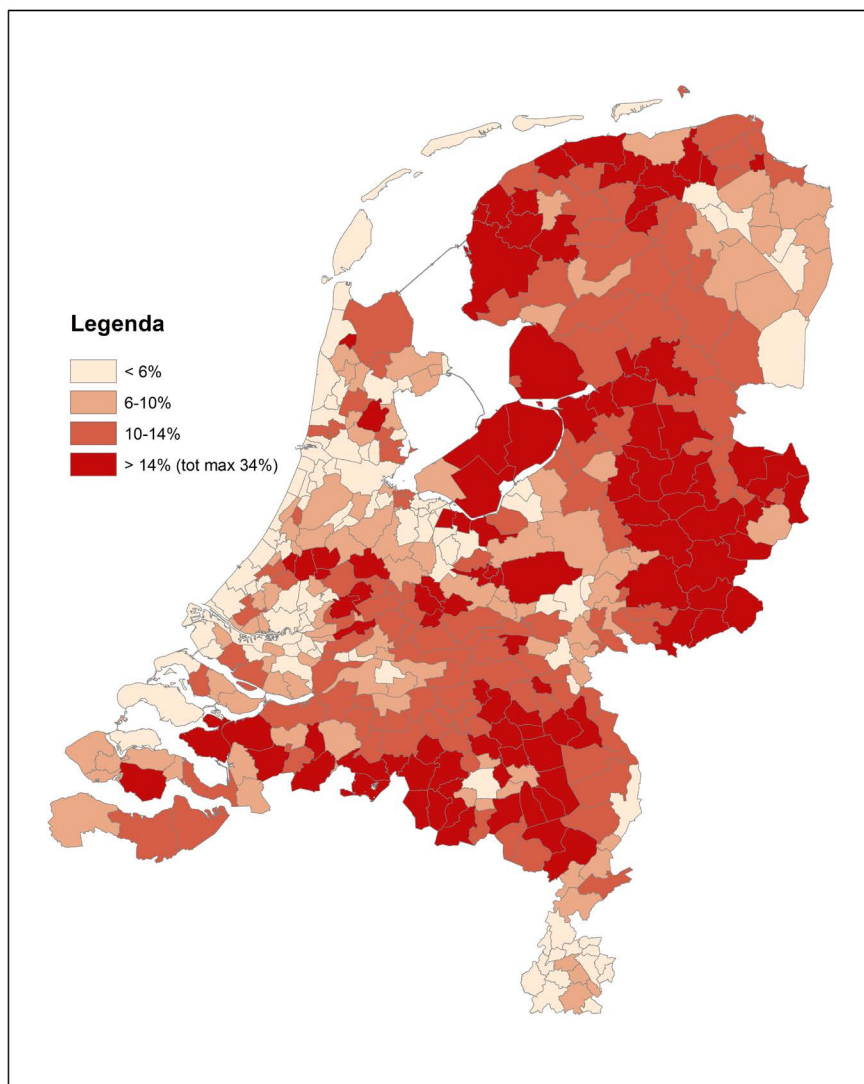
2.2 Aantal agrarische erven

Met de afname van het aantal bedrijven heeft het platteland zich ontwikkeld tot een gebied dat niet uitsluitend is gebaseerd op de landbouw (Daalhuizen, 2004). De transformatie van boerenerven is het pioniersstadium voorbij. Het agrarische cultuurlandschap verburgerlijkt (Atelier Overijssel, 2007). Het Nederlandse platteland is meer verstedelijkt en het productielandschap ontwikkelt zich tot een multifunctioneel landschap. Hoewel landbouw nog de grootste grondgebruiker is, werken er momenteel meer mensen op het platteland in de dienstensector of handel dan in de landbouw (PBL, 2013).

Uit analyse van het aantal erven volgt dat in 2012 in Nederland gemiddeld 1 op de 10 erven in het landelijk gebied nog in agrarisch gebruik is. Dit onderzoek verstaat onder een “erf” een locatie in het landelijk gebied, met een adres en met bijbehorende bebouwing (woonhuis en/of schuren). Indien op het adres een agrarisch bedrijf is gevestigd, dan is sprake van een “agrarisch erf”.

Regionaal zijn er verschillen. Figuur 3 toont per gemeente het percentage erven dat momenteel in agrarisch gebruik is.

Ondanks dat maar 1 op de 10 erven agrarisch is, staat veel bebouwing in het landelijk gebied op deze (voormalige) agrarische erven. Agrarische bedrijven hebben doorgaans veel schuren voor opslag van agrarische producten, het houden van dieren en het opbergen van machines. In 2002 stond circa 52% van de bebouwing in het landelijk gebied op een agrarisch erf (Gies et al., 2005). Uit de analyse blijkt dit percentage in 2012 te zijn gedaald tot 47%.



Figuur 3: Percentage agrarische erven in het landelijk gebied per gemeente (Bron: GLAB, TOP10-NL, BAG, eigen bewerking Alterra).

2.3 Bedrijfsbeëindiging is een langzaam proces

Het proces van bedrijfsbeëindiging gaat niet over een nacht ijs. Het afbouwen van een agrarische onderneming is een proces dat al gauw 3 tot 5 jaar duurt. En wanneer er ingewikkelde procedures en andere betrokken partijen bij komen kijken (bijvoorbeeld een overheid die de gronden wil kopen voor natuurontwikkeling), kunnen deze trajecten zelfs meer dan 10 jaar beslaan.

LEI (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008) becijfert dat ongeveer 85% van de stoppende agrarische ondernemers bewust richting geeft aan beëindiging. De resterende 15% van de ondernemers heeft moeite met het accepteren van de beëindiging. Ze bespreken de situatie vaak te laat met anderen, waardoor er weinig mogelijkheden zijn om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen. Het is dan bijvoorbeeld de bank die de beslissingen neemt, waardoor de ondernemer nauwelijks nog keuzemogelijkheden heeft.



Uit het gesprek met vertegenwoordigers van Stichting Zorg om Boer en Tuinder blijkt dat de redenen voor stoppen variëren van privéproblemen tot financiële problemen. Complicerende factoren zijn in beide gevallen het gebrek aan zelfreflectie en realisme over de bedrijfssituatie en de verwachtingen van de nabije omgeving en familie. Problemen zijn vaak niet zichtbaar voor de omgeving en uit schaamtegevoel vragen bedrijfshoofden geen hulp of advies in hun sociale omgeving (familie, vrienden of burens). Degenen die meestal als eerste merken dat het niet goed gaat, zijn de erfbetreders (agrarische adviseurs, leveranciers en afnemers).

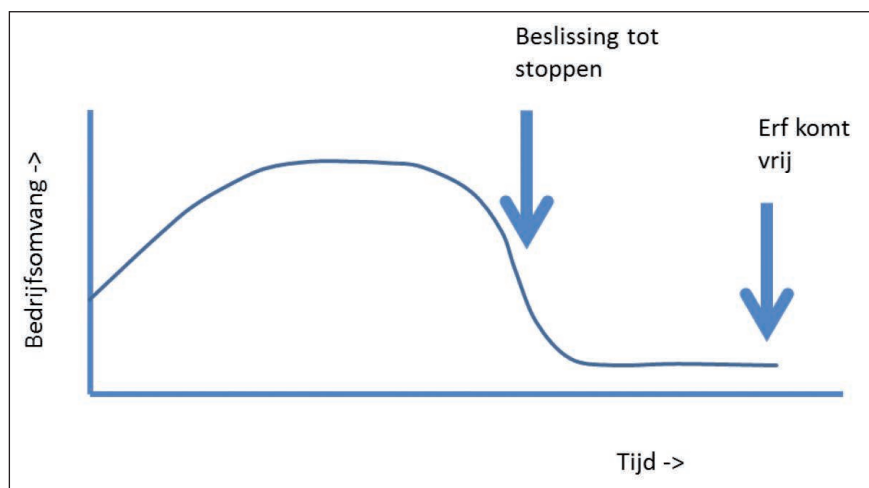
Ook worden fiscale aspecten bij stoppen regelmatig onderschat (Boerderij, 2012). Ondernemers kunnen de omvang van de fiscale claim vaak niet goed overzien, terwijl er geen nieuwe inkomstenbronnen tegenover staan. Blijven wonen op de boerderij is dan alleen mogelijk als er voldoende financiële middelen zijn. Stichting Zorg om Boer en Tuinder geeft aan dat bij verkeerde keuzes, mensen zich in de schulden moeten steken om de fiscale claim te betalen. Ze geven aan dat het van belang is dat de financiële adviseur van de boeren specifieke kennis heeft van de agrarische sector.

Stichting Zorg om Boer en Tuinder ondersteunt, op vrijwillige basis, jaarlijks 250 tot 300 boeren en tuinders met problemen. De stichtingsmedewerkers fungeren als luisterend oor en verwijzen door naar gewenste specialisten. In de Achterhoek hebben ze zich bijvoorbeeld verenigd met de diverse erfbetreders en bundelen ze elkaars kennis om stoppende ondernemers te faciliteren (www.plattelandhuis.nl). Soms gaat het om één gesprek, in andere gevallen begeleiden ze bedrijfshoofden langer dan een jaar. Dit past in het beeld dat bedrijfsbeëindiging doorgaans een kwestie van lange adem is.

Agrariërs die besluiten om hun bedrijf te beëindigen, blijven vaak nog jarenlang op het erf wonen en kunnen voor de landbouwtelling in die tijd ook nog steeds geregistreerd staan als agrarisch ondernemer. In die tijd krimpt de bedrijfsomvang door het afstoten van land en dieren (zie Figuur 4). Uit onderzoek in 2004 bleek dat 49% van de bedrijven waarvan de

agrarische activiteiten in de praktijk al waren stopgezet, nog steeds geregistreerd stonden in de CBS-landbouwtelling (Daalhuizen, 2004).

De reden is dat de registratie bij de landbouwtelling een aantal voordelen biedt voor de stopper. De agrarische status zorgt er bijvoorbeeld voor dat het erf in de bestemmingsplannen als agrarisch geregistreerd blijft, wat in de praktijk meer planologische ruimte betekent dan zonder deze agrarische bestemming (Daalhuizen, 2004; Nieuwenhuizen et al., 2008).



Figuur 4: Schematische weergave bedrijfsbeëindiging.

2.4 Aantal stoppers in 2030

Voor het inschatten van het aantal stoppers tot 2030 baseert dit onderzoek zich op de beschikbare statistieken en gaat het ervan uit dat een bedrijf dat niet meer geregistreerd staat bij de landbouwtelling, gestopt is. Voor de schatting geeft de dalende trend van de afgelopen decennia het meeste houvast. Het aantal ondernemers dat ermee gestopt is, schommelde tien jaar lang rond de 3 en 3,5% per jaar (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008). De laatste jaren stabiliseert het percentage zich rond de 2% (CBS, 2013). Er zijn overigens geen signalen die aangeven dat de dalende trend minder of zelf omgebogen wordt. Gezien de liberalisering van de landbouwsector, het wegvallen



Vervallen agrarische bebouwing.

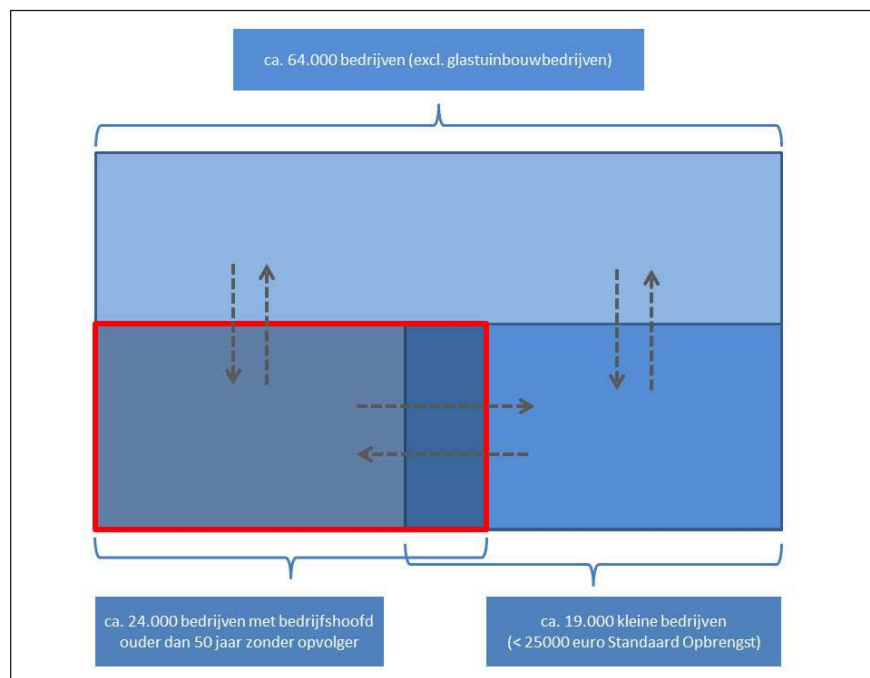
van het melkquotum en de voortschrijdende technische ontwikkelingen die arbeidsefficiëntie verhogen, blijft schaalvergroting een onomkeerbare trend voor de meeste agrarische bedrijven.

In 2012 waren er bijna 64.000 agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in Nederland. Ten opzichte van het jaar 2000 zijn er in 2012 ruim 22.000 bedrijven gestopt. Trekken we deze trend door naar de toekomst, dan zullen er vanaf nu tot 2030 tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven stoppen (zie Bijlage 1 voor uitsplitsing naar provincies).

Voor dit onderzoek is het van belang om deze stoppende bedrijven ook te identificeren, om zo ook de bijbehorende bebouwing in beeld te krijgen. De vraag is dan ook welke agrariërs en welke bedrijven zullen stoppen en welke indicator(en) we daarvoor kunnen hanteren. Daalhuizen (2004) concludeert dat stoppende agrariërs doorgaans ouder zijn dan doorwerkende bedrijfshoofden, vaker geen opvolger hebben en meestal kleiner in omvang zijn (areaal en economisch) dan doorgaande bedrijven. Ook andere studies (Stokkers, 2010; Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008; en Geijzendorffer et al., 2011) bevestigen dat leeftijd, opvolgsituatie en bedrijfsomvang belangrijke indicatoren zijn.

In Figuur 5 wordt schematisch weergegeven welke selectie van bedrijven we uiteindelijk toegepast hebben.

Figuur 5: Schematisch weergave selectie potentiële stoppers 2012-2030 (rode kader) op basis van landbouwtellingsgegevens 2012 (bron: CBS, eigen bewerking Alterra).



Van de circa 64.000 bedrijven (exclusief glastuinbouw) zijn er circa 24.000 bedrijven waarvan het jongste bedrijfshoofd ouder is dan 50 jaar en geen opvolger heeft, en circa 19.000 bedrijven met een economische omvang kleiner dan 25.000 euro Standaard Opbrengst. Deels overlappen deze categorieën elkaar, bij elkaar opgeteld gaat het om circa 33.000 bedrijven. Dit zijn potentieel stoppende agrarische bedrijven, maar het aantal van 33.000 is volgens deze werkwijze groter dan de schattingen op basis van de algemene trend. Het is echter aanneemelijk dat niet elk bedrijf zonder opvolger en/of met een kleine bedrijfsomvang zal stoppen. Er kan in de toekomst wellicht toch een

opvolger zijn. Of bedrijven blijven doorgaan door zeer langzaam af te bouwen of door te blijven boeren als nevenberoep. De pijlen in Figuur 5 geven dit aan. Hoe groot de omvang van deze uitwisseling is, is vooralsnog onbekend. Om toch verder te komen, gaat deze studie uit van het aantal bedrijfseigenaren ouder dan 50 zonder opvolger om het aantal stoppers tot 2030 te voorspellen. Dit is een goede indicator en het aantal bedrijven komt overeen met het aantal stoppers dat we verwachten op basis van het doortrekken van de trend. In de verdere analyse zullen we aangeven in hoeverre deze keuze van invloed kan zijn bij het inschatten van de aard en omvang van de vrijkomende agrarische bebouwing.

3.

Aard en omvang vrijkomende agrarisches bebouwing

3.1

Ontwikkelingen tot nu toe

De afname van bedrijven heeft gezorgd voor een groot aantal niet-agrarische erven en gebouwen in het buitengebied. Nieuwe erven komen er nauwelijks bij, omdat gemeenten in bestemmingsplannen voor het buitengebied verdere toename van verspreide bebouwing tegengaan. Enkel ten behoeve van het verplaatsen van agrarisch bedrijven worden soms nieuwe locaties aangelegd (Gies et al., 2007). In de periode 1996-2002 vond weinig sloop plaats van vrijkomende agrarische bebouwing. Daar waar gebouwen werden gesloopt, ging het meestal om transformaties naar woonboerderijen, waarbij overbodige schuren verdwenen. (Gies et al., 2007). In de periode daarna heeft in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wel behoorlijke sloop plaatsgevonden. Uit de evaluatie van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) blijkt dat tot 2010 circa 3 miljoen m² stallen gesloopt is, in de provincies Limburg, Noord-Brabant, Gelderland, Overijssel en Utrecht (Anonymus, 2010).

3.2

Prognose omvang tot 2030

Met behulp van landelijke bestanden zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en GIAB (agrarisches bedrijfsgegevens) wordt op basis van trends uit het verleden het oppervlak vrijkomende agrarische bebouwing in de toekomst ingeschat. Uitgangspunt voor deze analyse

zijn de 24.000 bedrijven met een bedrijfshoofd ouder dan 50 jaar en zonder opvolger.

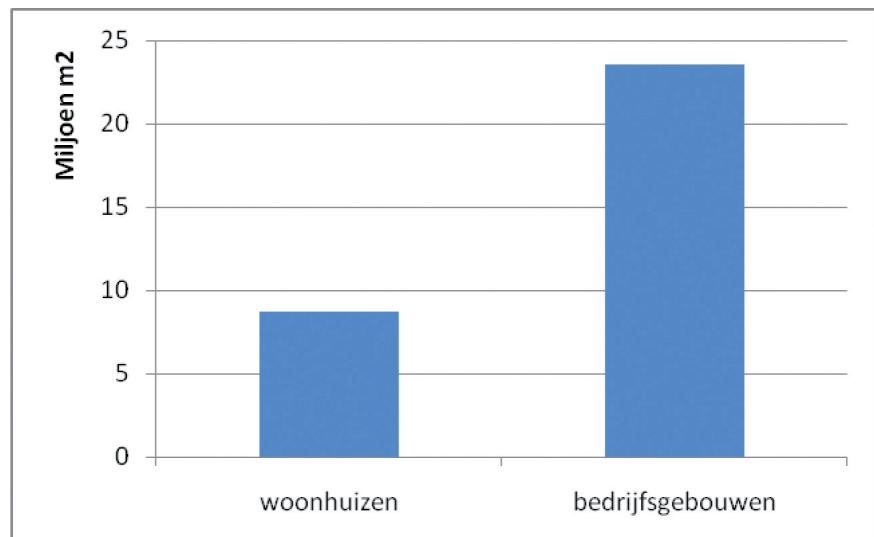
Agrarische bebouwing met woon- en bedrijfsmatige functies.



Figuur 6 geeft een overzicht van de oppervlakte bebouwing, uitgesplitst naar functie. Voor het bepalen van de functie zijn we uitgegaan van de beschrijving in de BAG. Voor gebouwen met een woonfunctie hebben we alle gebouwen geselecteerd waar, al dan niet in combinatie met andere functies, een woonfunctie aanwezig is. Dit betekent dat wanneer het woonhuis en de stal of schuur aan elkaar verbonden zijn (wat bij oude agrarische bebouwing vaak het geval is), de stal of schuur tot de gebouwen met een woonfunctie is toegerekend. Bedrijfsgebouwen hebben enkel bedrijfsmatige doelen, bijvoorbeeld stallen en schuren.

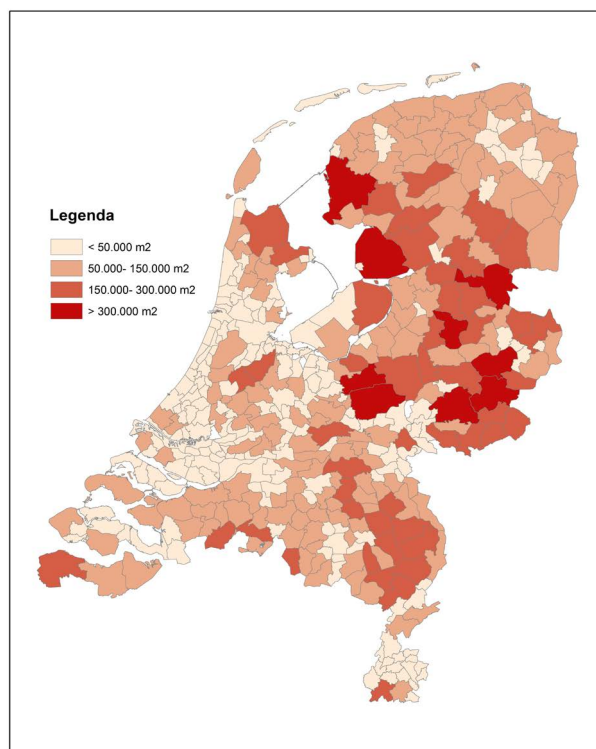
Figuur 6: Prognose areaal (m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).*

() Areaal is gemeten op basis van bouwoppervlakte van het gebouw en kan, in geval er meerdere verdiepingen zijn, lager uitvallen dan de beschikbare vloeroppervlakte.*

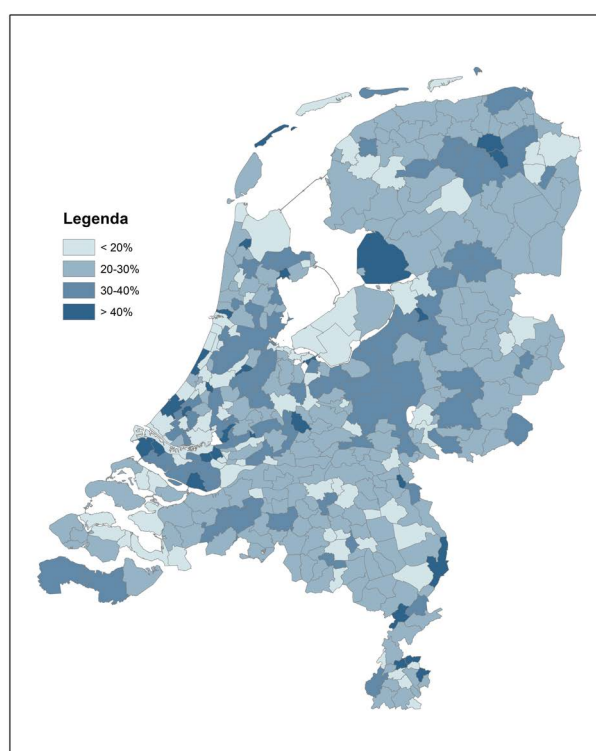


Figuur 6 laat zien dat circa 24 miljoen m² aan oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen tussen nu en 2030 zal vrijkomen. Voor deze oppervlakte zal een andere (agrarische) functie gezocht moeten worden. Daar komt nog bij dat bij deze stoppende bedrijven circa 8 miljoen m² oppervlakte aan gebouwen met een woonfunctie hoort. In totaal gaat het dus om circa 32 miljoen m² agrarische bebouwing.

Figuur 7 geeft de regionale verdeling van de vrijkomende agrarische bebouwing weer. Met name in regio's in Gelderland, Overijssel, Oost-Brabant/Noord-Limburg, Noord-Oostpolder en Zuidwest-Friesland komt in feitelijke m² veel agrarische bebouwing beschikbaar. In de Randstad is dit oppervlak geringer.



Figuur 7: Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 in m² (boven) en % (onder) (bron: BAG, GLAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).



De relatieve weergave geeft een iets ander beeld. De relatieve afname is vooral groot nabij grote steden en gebieden met weinig agrarisch gebied, zoals langs de kust of op de Veluwe. Opvallend is hier ook weer de Noord-Oostpolder. Gemiddeld komt 26% van de totale agrarische bebouwing tot 2030 vrij. In Bijlage 1 staan de cijfers per provincie weergegeven.

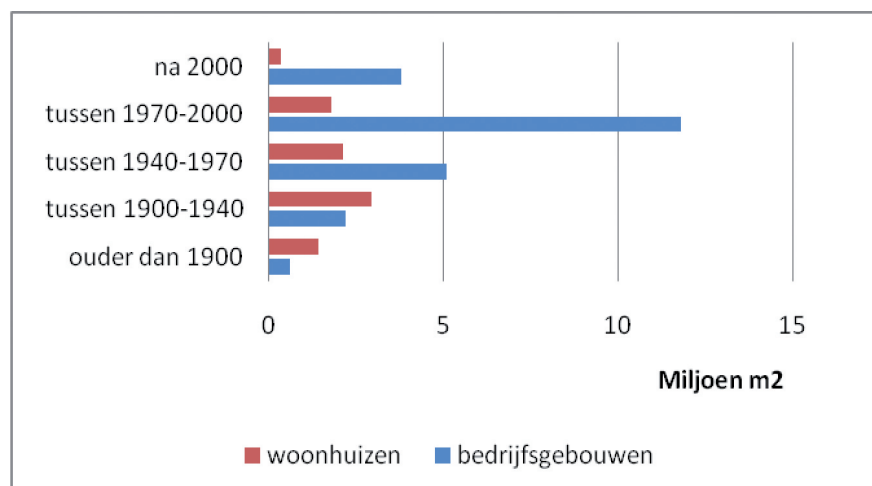
*Te koop: karakteristieke agrarische bebouwing in de Noordoostpolder.
Bron: www.funda.nl.*



3.3 Bouwjaar en bedrijfstypen

Als we kijken naar de bouwjaren van de vrijkomende agrarische bebouwing (Figuur 8), dan blijkt dat ongeveer de helft van deze gebouwen dateert uit de periode 1970–2000. Deze periode kenmerkt zich door een sterke rationalisatie en schaalvergroting in de landbouw. De start van het bouwen van ligboxenstallen in de melkveehouderij dateert bijvoorbeeld van 1970 (Bieleman, 2008). Streekgebonden bouwen was in die tijd niet meer aan de orde. Stallen werden op de meest efficiënte en goedkope manier gebouwd. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en regionale verschillen maakt dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben.

Figuur 8: Aantal vierkante meter vrijkomende agrarische bebouwing naar bouwjaarperioden (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).





Jonge agrarische bebouwing te koop aangeboden; geschikt voor agrarisch hergebruik. Bron: www.funda.nl.



Verder terug in de tijd (met name voor 1940) blijkt dat het aantal vrijkomende bebouwing afneemt. Daarnaast is het aantal panden met een gecombineerde bedrijfs- en woonfunctie groter. De gebouwen van deze perioden vertonen regionale stijlverschillen en hebben waarschijnlijk grotere cultuurhistorische waarden. Overigens moet worden opgemerkt dat de bebouwing door de jaren heen vaak is aangepast, afhankelijk van de eisen die de bedrijfsvoering stelde, waardoor zich veelal een mix van gebouwen uit verschillende perioden op een erf bevindt.

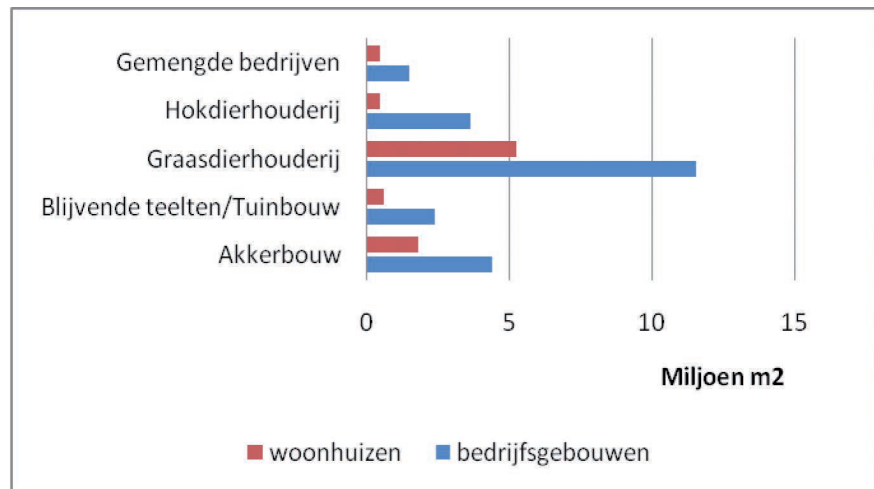
Opvallend is dat ook nog circa 4 miljoen m² gebouwen van na 2000 zal vrijkomen. Dat zijn gebouwen die doorgaans nog niet afgeschreven zijn. Het is zeer aannemelijk dat deze gebouwen weer voor agrarische doeleinden hergebruikt worden via overname door doorgaande bedrijven. Stichting Zorg om Boer en Tuinder bevestigt dit: bestaande locaties kunnen voor de groeiende ondernemers aantrekkelijker zijn dan nieuwbouw. Vergunningen e.d. zijn dan al geregeld en het kan financieel aantrekkelijker zijn (bijvoorbeeld omdat de schuur gehuurd wordt of omdat er sprake is van een gunstige vraagprijs bij gedwongen verkoop).

Figuur 9 laat zien in welke bedrijfstak veel agrarische bebouwing vrijkomt. De graasdierhouderij met haar vele ligboxenstallen springt eruit.

In Bijlage 1 staan de tabellen met achterliggende cijfers behorende bij de Figuren 8 en 9. Verder is nog bekeken in hoeverre de gemiddelde bebouwingsoppervlakte van de twee categorieën stoppers van elkaar

afwijkt en wat dat voor mogelijke invloed heeft op de bovenstaande cijfers. De gemiddelde oppervlakte bebouwing voor de groep stoppers waarvan het bedrijfshoofd ouder is dan 50 jaar en er geen opvolger is, bedraagt 1300 m² (woonhuis + bedrijfsgebouwen). Voor bedrijven die doorgaan, is dit 2100 m².

Figuur 9: Aantal vierkante meter vrijkomende agrarische bebouwing naar bedrijfstypen (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).



3.4 Vergelijking met andere sectoren

*Voormalige agrarische bebouwing in gebruik voor opslag.
Bron: www.funda.nl*



In Nederland is een flinke discussie gaande over de toenemende leegstand onder verschillende soorten vastgoed, zoals bedrijventerreinen, kantoren en winkels. In een blog pleit Marinus Biemans (Ruimtevolk,

2013) ervoor om in deze leegstanddiscussie ook de vrijkomende agrarische bebouwing mee te nemen. Om een beeld te krijgen, zijn de leegstandcijfers en -prognoses voor de andere sectoren op een rij gezet. Uiteraard zijn bij deze prognoses en vergelijkingen allerlei mitsen en maren te plaatsen, maar we willen met name de omvang in m² vergelijken.

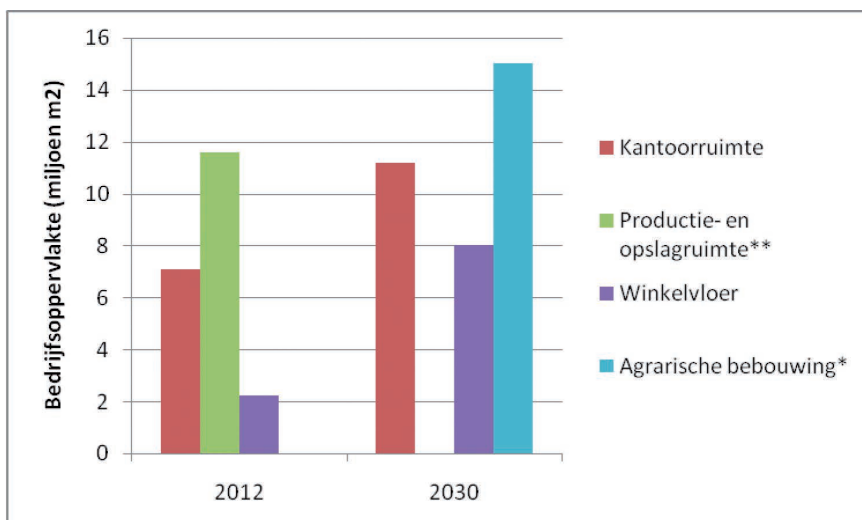
Over hoe groot de leegstand in de agrarische sector momenteel is, zijn geen cijfers beschikbaar. Deze zijn binnen het tijdsbestek van deze opdracht ook niet te achterhalen.

Om een inschatting te maken van leegstand in 2030, is een globale rekenom gemaakt. We hebben daarbij de volgende aannames gedaan:

- De vrijkomende 8 miljoen m² voor woonhuizen tellen we niet mee voor de leegstand. Het merendeel van vrijkomende woonhuizen zal bewoond blijven. Gestopte boeren of familie blijven er wonen, het wordt verkocht aan derden of het wordt (tijdelijk) verhuurd. Van de aan de woonruimtes grenzende bedrijfsruimtes (die ook bij de woonhuizen meegeteld zijn) verwachten we dat deze ook gebruikt zullen worden door de bewoners.
- Een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing zal hergebruikt worden voor agrarische doeleinden. Dit zullen gebouwen zijn die nog voldoen aan de hedendaagse eisen. Jonge bebouwing zal daar meer aan voldoen. We gaan er daarom van uit dat alle bedrijfsgebouwen van het bouwjaar 2000 en jonger hergebruikt zullen worden. Dit betreft 4 miljoen m².
- Een deel van de bebouwing zal worden gebruikt voor niet-agrarische bedrijvigheid. Als we ons baseren op cijfers uit het verleden, dan veronderstellen we dat circa 20% van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen hiervoor gebruikt zal worden. Dit betreft 5 miljoen m².

De totale leegstand in 2030 komt daarmee op 15 miljoen m² (32-8-4-5= 15).

In Figuur 10 zijn de leegstandcijfers en prognoses voor de toekomst van andere sectoren opgenomen. Niet alles is bekend, maar Figuur 10 laat zien dat de omvang van leegstand in de agrarische sector in de toekomst mogelijk groter zal zijn dan leegstand in andere sectoren.



Figuur 10: Agrarische vrijkomende bebouwing in vergelijking met leegstand overige bedrijfsgebouwen (bron: EIB, 2012; Molenaar 2012; fmm.nl, 2012; eigen bewerking Alterra).

** Voor landbouw zijn in 2012 geen cijfers over leegstand bekend.*

*** Voor leegstand productie- en opslagruimte zijn geen prognoses bekend.*

4.

Ingrediënten erftransformaties

4.1 Ontwikkeling tot nu toe

Dankzij hergebruik van boerderijen heeft het platteland zich ontwikkeld tot een multifunctioneel gebied. Op 12-14% van de voormalige agrarische erven vinden niet-agrarische bedrijfsactiviteiten plaats (Daalhuizen, 2004, Gies et al., 2005). Nieuwvestiging van niet-agrarische activiteiten is meestal niet mogelijk als gevolg van beperkende regelgeving.



*Agrarische bebouwing te koop aangeboden voor niet-agrarische bedrijven, zoals hoveniers, wegenbouw, paardenhouderij of stalling en opslag.
Bron: www.funda.nl.*



Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden nieuwe activiteiten steeds meer gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of versterken. Ze worden daarom door de overheden in beperkte mate toegelaten, binnen kaders die in het bestemmingsplan zijn vastgesteld. Daarnaast vindt nieuw gebruik plaats zonder dat gemeenten daarvan formeel op de hoogte zijn. Het hangt van de handhavingsintensiteit en de coulance van de gemeente af of ze daar actie op onderneemt. Deze activiteiten zijn in eerste instantie veelal kleinschalig van aard. Maar via een sluipend proces van steeds verder uitbreiden, kunnen sommige uitgroeien tot grote activiteiten. Een studie in een aantal gemeenten in Noord-Brabant beschrijft een grote winkel voor kampeerartikelen die is ontstaan op een voormalig erf en in de loop der jaren is uitgegroeid tot een groot bedrijf, dat volgens het beleid van gemeente en provincie op een bedrijventerrein zou thuishoren (Nieuwenhuizen et al., 2008).

Toch constateert Daalhuizen (2004) dat de effecten van hergebruik doorgaans niet gepaard gaan met onomkeerbare, negatieve ruimtelijke effecten; vrijkomende agrarische bebouwing wordt onderhouden of zelfs gerenoveerd en hergebruik brengt nieuwe werkgelegenheid met zich mee.

4.2 De markt

De NVM geeft in haar rapportage over 2013 (NVM, 2013) aan dat de markt van woon(/werk)boerderijen al jaren zeer matig draait en in vergelijking met 2012 verder is verslechterd. Ten opzichte van 2008, het begin van de financiële crisis, is de prijs van een woonboerderij met 25% gedaald. De verklaring van NVM hiervoor is dat de doelgroep kleiner geworden is. Er zijn zowel minder burgers als minder ondernemers die zich in het landelijk gebied willen vestigen. Er is sprake van veel aanbod – dat bovendien heel lang te koop staat – tegen niet-marktconforme prijzen. Daarnaast is er wisselende medewerking van gemeenten inzake vrijkomende agrarische bebouwing

(VAB) of herbestemming. De moeizame financiering is tevens een argument voor dalende prijzen en vraaguitval, zowel onder burgers als ondernemers.

Alfred Groenendijk, rentmeester en makelaar in landelijk vastgoed, geeft in een interview ten behoeve van dit onderzoek aan dat voormalige boerderijen met veel bedrijfsgebouwen niet aantrekkelijk zijn voor particuliere woonbestemming. Particulieren die willen wonen op het platteland hebben doorgaans geen behoefte aan veel grote schuren en zijn niet bereid om deze gebouwen zelf te slopen.



*Agrarische bebouwing te koop aangeboden voor niet-agrarische bedrijven, zoals hoveniers, wegenbouw, paardenhouderij of stalling en opslag.
Bron: www.funda.nl.*



Voor andere bedrijfsactiviteiten in voormalige agrarische bebouwing geeft Groenendijk aan dat in de directe nabijheid van steden en grote woonkernen, de markt beter is dan in gebieden daarbuiten. Mensen uit de stad zoeken naar mogelijkheden om wonen en werken te combineren op een locatie in het landelijk gebied, maar dan wel graag binnen bereik van de stad. Ook kunnen stoppende boeren goed inspelen op de ontwikkelingen in de stad, bijvoorbeeld door het huisvesten van tijdelijke werknemers (een 'Polenhotel' bijvoorbeeld). Daarnaast constateert hij dat er groeiende interesse is in wonen in stedelijk gebied, omdat daar meer kansen en mogelijkheden zijn voor werk. Hij

verwacht dat vooral in het landelijk gebied, in krimpgebieden zoals de Achterhoek, veel leegstand kan ontstaan. In het landelijk gebied in de Randstad denkt hij dat dit minder aan de orde is en er sneller herbestemming zal plaatsvinden.

4.3 Beleid en rol van de overheid

De planologische regels voor transformaties werden in het verleden door provincie en gemeenten aangescherpt, als remedie tegen het ontstaan van grote niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De laatste jaren hebben veel provincies en gemeenten VAB-beleid opgesteld. Dit biedt ruimte voor meer activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing. Hiermee wordt een poging gedaan de economie te versterken en de ruimtelijke kwaliteit te behouden. In deze studie is geen nader onderzoek gedaan naar de inhoud van het VAB-beleid; deze verschilt per provincie en gemeenten.

Provincies en gemeenten zijn huiverig met het toelaten van niet-agrarische bedrijven door ervaringen uit het verleden, zoals het voorbeeld hier in Noord-Brabant.



Joke Haverkamp (Stichting Zorg om Boer en Tuinder), Alfred Groenendijk (agrarisch makelaar/taxateur) en Henk van Paassen (adviseur erftransformaties) geven aan dat wet- en regelgeving momenteel veel initiatieven in de kiem smoren. Uit onderzoek van Saxion (Lier et al., 2011) in de Achterhoek volgt dat bij herbestemmen bijvoorbeeld minimaal een reductie van 50% van de oppervlakte bestaande gebouwen moet plaatsvinden en dat nieuwbouw verboden is. Deze strikte eisen maken herbestemmen voor veel initiatiefnemers onaantrekkelijk.

Stichting Zorg om Boer en Tuinder en Henk van Paassen geven aan dat het VAB-beleid moet kunnen inspelen op de veelheid aan ontwikkelingen en initiatieven die momenteel ontstaan. Het landelijk gebied in Nederland wordt steeds multifunctioneler en diverser. Standaardbeleid van wat wel en niet mag, past daar niet bij. Deze conclusie sluit aan bij een recente studie van PBL (2013). Dat constateert dat de huidige uitvoeringspraktijk van het ruimtelijk beleid,

innovatieve oplossingen in de weg staat. Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Dit vereist ook een andere opstelling van de overheden. Deze zouden meer ontwikkelingsgericht moeten opereren en het initiatief bij voorbaat een positieve signatuur moeten geven, om vervolgens binnen globale kaders te kijken wat er mogelijk is. Ook andere stakeholders, zoals de omwonenden, de woonkernen, de banken en het bedrijfsleven, moeten in een vroeg stadium bij het initiatief betrokken worden. Dit is ook het beeld dat Alfred Groenendijk schetst aan de hand van een aantal voorbeelden uit de praktijk, zoals mantelzorgwoningen op het erf. Ook hier geldt dat maatwerk nodig is. Niet meteen in regelgeving alles vastleggen, maar samen per situatie bekijken wat mogelijk is.

Verder geeft Groenendijk aan dat de opgave ook bovenregionale coördinatie en oplossingen vergt. Het huidige instrumentarium is vooral gericht op het erf, maar niet alles kan op dit niveau opgelost worden. Hij noemt bijvoorbeeld het verplaatsen van bouwrechten van erf binnen eigen of andere gemeente in de regio of het laten ontwikkelen van een nieuwe bouwkegel door de overheid in plaats van door de voormalige boer (voormalige eigenaar heeft dan geen inkomen uit werk en heeft daarmee fiscale voordelen).

Overigens blijkt ook dat de mogelijkheden van het huidige instrumentarium niet altijd breed bekend zijn, noch bij de erf eigenaren, noch bij geïnteresseerden (Wing, 2013; med. G. Fikken, gemeente Hellendoorn).

4.4 Leegstand of sloop?

Nieuwe agrarische activiteiten en nieuwe andere economische activiteiten zullen leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing, maar de vraag is of dit voldoende zal zijn om grootschalige leegstand te voorkomen.

Leegstand van agrarische bedrijven laat zich in het veld nu nog niet snel herkennen, aldus Henk van Paassen, adviseur erftransformatie. Af en toe vervalt een schuur, maar tot nu toe houden de bewoners doorgaans de schuur in gebruik, bijvoorbeeld als opslagplaats of multifunctionele ruimte. Alfred Groenendijk, agrarische makelaar, beaamt dit en zegt dat veel boeren eigenlijk al gestopt zijn, maar nog een beetje 'voorthobbelen'.

Verloedering ligt op de loer, maar of het een probleem is, vindt hij een subjectieve kwestie. Het zal in ieder geval sluipenderwijs gaan. Oude varkensstallen zijn volgens Stichting Boer en Tuinder niet meer te gebruiken voor andere doeleinden, omdat het gebouwen zijn met veel kleine hokken waar de varkensgeur zich lastig uit laat verdrijven. Verder laten de cijfers zien dat veel vrijkomende schuren na 1970 gebouwd zijn. Dat betekent dat ze vaak visueel niet aantrekkelijk zijn. Bovendien brengt het geschikt maken voor andere functies mogelijk hoge kosten met zich mee. Sloop ligt dus eerder voor de hand dan hergebruik.



Er vindt wel sloop plaats, vaak ondersteund met een regionale subsidieregeling (zoals o.a. in Midden-Limburg in 2012) en Ruimte-voor-Ruimteregelingen. Ruimte-voor-Ruimte kenmerkt zich door het bouwen van één of enkele woningen op het erf of op daarvoor aangegeven locaties, in ruil voor sloop van de bedrijfsgebouwen. Gezien de huidige crisis op de woningmarkt is de interesse in woningen beperkt, temeer omdat ze vaak tot een duurder prijssegment behoren. Alfred Groenendijk geeft aan dat momenteel vaak de baten van een Ruimte-voor-Ruimtebenadering niet opwegen tegen de kosten. Daardoor stagneert deze ontwikkeling. Kosten voor sloop, leges en advisering kunnen oplopen tot 100.000 euro. Daar komt vaak nog bij dat in dergelijke projecten de baten als inkomsten uit arbeid gezien worden en er ook nog inkomstenbelasting over betaald dient te worden. Henk van Paassen geeft aan dat de recessie zeker weerslag heeft op de functieveranderingen, maar dat er wel mondjesmaat huizen verkocht worden (o.a. ook op nieuw te ontwikkelen landgoederen). Daarnaast zijn initiatiefnemers bezig hun plannen te wijzigen om de woningen goedkoper te maken. Stichting Zorg om Boer en Tuinder geeft aan dat voor een goede sloopregeling (zoals VIV) zeker veel animo zal zijn,

maar dat zo'n regeling niet één op één gekoppeld moet worden aan een financieringsmodel via nieuwbouw van extra woningen. Bij een vastzittende woningmarkt is de behoefte aan extra woningen namelijk gering.

In de wetenschap dat – naast leegstand – schaalvergroting en nieuwbouw van stallen op de overblijvende agrarische bedrijven gewoon doorgaan, groeit het besef dat verdere verstening de open ruimte in het landelijk gebied laat dichtslibben (Gies et al., 2007) en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aangetast wordt. Sloop draagt dan bij aan het behoud van het karakter van het landelijk gebied. De vraag is alleen: wie betaalt de sloopkosten? Voormalige agrariërs zullen, gegeven de hoge kosten en geringe opbrengsten, niet snel overgaan tot sloop. Daarnaast hopen ze wel de gebouwen een andere economische functie te kunnen geven. Onderzoek naar de toekomst van Twentse erven (Wing, 2013) geeft aan dat het huidige instrumentarium ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit vooral gericht is op financiering via nieuw rood, en dat deze werkwijze aan kracht verliest voor kwaliteitsverbetering van vrijkomende agrarische bebouwing. Ze geven aan dat er nagedacht moet worden over aanvullende en/of nieuwe strategieën gericht op omgaan met sluipende verwaarlozing, zorgdragen voor tijdelijke kwaliteit en inspelen op lokale kansen.

5.

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

5.1

Aard en omvang vrijkomende agrarische bebouwing

De centrale vraag in dit onderzoek was wat we in de nabije toekomst aan vrijkomende agrarische bebouwing kunnen verwachten.

Tot 2030 zullen naar verwachting tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven in Nederland stoppen. Veel van deze bedrijven hebben geen opvolger. De grond van de stoppers wordt overgenomen door de groeiende boeren en op vrijkomende erven vindt er een erftransformatie plaats naar wonen en/of werken. Bij de stoppende boeren komen tot 2030 circa 24 miljoen m² bedrijfsgebouwen en 8 miljoen m² gebouwen met een woonfunctie beschikbaar.

Ongeveer de helft van de vrijkomende agrarische gebouwen dateert uit de periode 1970-2000. Deze periode kenmerkt zich door een sterke rationalisatie en schaalvergroting in de landbouw. Stallen werden op de meest efficiënte en goedkope manier gebouwd. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en regionale verschillen maakt dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben. Vooral in de graasdierhouderij (met name melkveehouderij) komen veel gebouwen (ligboxenstallen) beschikbaar.

In regio's in Gelderland, Overijssel, Oost-Brabant/Noord-Limburg, Noord-Oostpolder en Zuidwest-Friesland komt in absolute getallen veel agrarische bebouwing beschikbaar. In de Randstad is dit in geringere mate het geval.

In hoeverre vrijkomende agrarische bebouwing ook daadwerkelijk leeg komt te staan, is nog lastig te bepalen. Cijfers over huidige leegstand zijn er niet. Leegstand is momenteel ook niet goed zichtbaar. Wel is het vermoeden dat er de komende jaren veel gebouwen leeg komen te staan. Tot nu kwamen vooral kleinere agrarische erven vrij, vaak met historische bebouwing, die voor stedelingen aantrekkelijke woonbestemmingen vormden. De verwachting is dat na dit 'laaghangend fruit' vooral erven vrijkomen die minder aantrekkelijk zijn, door jongere bebouwing en veel grotere oppervlakten aan schuren. De hoeveelheid vrijkomende bebouwing na 1970, met een geringe cultuurhistorische waarde, is daar een indicatie voor. Ervan uitgaande dat de gebouwen met woonfunctie in gebruik blijven voor wonen, een deel van de vrijkomende stallen weer hergebruikt wordt door boeren die doorgaan en een deel gebruikt wordt voor nieuwe economische activiteiten, komt circa 15 miljoen m² echt leeg te staan.

5.2 Ingrediënten erftransformaties

Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden nieuwe activiteiten gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of te versterken. Het overgrote deel van de bewoners in het landelijk gebied is overigens niet als agrariër actief. In Nederland is gemiddeld 1 op de 10 erven nog in agrarisch gebruik.

Het transformatieproces is een proces van de lange adem. Boeren bouwen langzaam af (stoten vee af, verhuren grond) en blijven er vaak nog wonen na het bedrijf te hebben beëindigd. Mocht een locatie op de markt aangeboden worden, dan staat die lang te koop. De prijzen zijn ten opzichte van 2008 met een kwart gedaald. De doelgroep voor het kopen van woon(/werk)boerderijen is kleiner geworden. Locaties met veel bedrijfsgebouwen zijn niet in trek bij particulieren en locaties dichtbij woonkernen zijn aantrekkelijker voor herbestemmen dan verafgelegen locaties.

*Verouderde stallen.
Bron: www.funda.nl.*





Het landelijk gebied wordt multifunctioneler en diverser. Wet- en regelgeving voor erftransformaties anticipeert daar te weinig op. Dit is in overeenstemming met wat het Planbureau voor de Leefomgeving concludeert: ruimtelijk beleid biedt onvoldoende ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en oplossingen vanuit de maatschappij. Overheden zouden meer ontwikkelingsgericht moeten opereren en het initiatief bij voorbaat een positieve signatuur moeten geven, om vervolgens binnen globale kaders te kijken of er iets mooiers van te maken is. Dit kunnen ze overigens niet alleen, ook andere stakeholders zoals omwonenden, banken en het bedrijfsleven, moeten in een vroeg stadium bij het initiatief betrokken worden.

Naast erftransformaties ligt sloop van lege bedrijfsgebouwen ook voor de hand. De Ruimte-voor-Ruimteregeling is een geschikt instrument om de sloopkosten te financieren. Omdat sloop voornamelijk gekoppeld is aan de mogelijkheid om een nieuwe woning terug te bouwen, levert de Ruimte-voor-Ruimteregeling, gezien de huidige crisis op de woningmarkt, te weinig resultaat in slopen van gebouwen. Nieuwe strategieën en oplossingen om de sloop van agrarische bebouwing te kunnen financieren, zijn wenselijk.

5.3 Aanbevelingen

De studie heeft laten zien dat er een grote transformatie in landelijk gebied zal plaatsvinden en dat daarbij veel leegstand van agrarische bebouwing zal ontstaan. Een volgende generatie strategieën en instrumentarium lijkt noodzakelijk om de sociaal-economische, ruimtelijke kwaliteiten en leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden. De analyse uit deze studie biedt daar, zonder volledig te zijn, een aantal aanknopingspunten voor:

- Wat betreft de omvang in m^2 is deze groter dan de leegstand in andere sectoren zoals bedrijfsterreinen, winkels en kantoren. We stellen voor om in de huidige leegstanddiscussie in de laatstge-

noemde sectoren ook de vrijkomende agrarische bebouwing mee te nemen. Niet alleen vanwege het feit dat de omvang van leegstand in de sector groter is, maar vooral omdat een integrale benadering kansen biedt om nieuwe economische functies voor de voormalige agrarische bebouwing te vinden.

- Voor overheden is het van belang dat er sprake is van een positieve grondhouding ten opzichte van het initiatief dat zich aandient. Niet beginnen met alleen kijken naar de vergunningsvoorwaarden, maar de initiatiefnemers bevragen over hun plannen en ambities, om vervolgens in een gezamenlijke dialoog te verkennen of de plannen passen of aangepast kunnen worden. Dit betekent maatwerk op lokaal niveau. Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt.
- Het past de overheden ook om te opereren op een actieve, uitnodigende manier en om de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing goed te verkennen. De mogelijkheden zijn namelijk niet altijd breed bekend. Dit kan door partijen (in vroeg stadium) bij elkaar te brengen en te inspireren. Maak gebruik van de energieke samenleving en koppel initiatieven aan potentiële locaties. Ook meer integraal denken past daar bij. Bijvoorbeeld als een zorginstelling wil uitbreiden, kijk dan niet alleen naar de mogelijkheden van uitbreiding op huidig terrein, maar verken wat de mogelijkheden binnen leegstaande gebouwen zijn.
- Niet voor alle leegstand zal een nieuwe functie gevonden worden. Sloop van onaantrekkelijke stallen zal onvermijdelijk zijn. Het huidige instrumentarium daarvoor (Ruimte-voor-Ruimteregeling) werkt alleen bij een florerende vastgoedmarkt. Nu de groei daar uit is, is het van belang dat marktpartijen en initiatiefnemers nieuwe verdienmodellen ontwikkelen om leegstand te voorkomen en sloop te bekostigen. Zorg daarbij voor maatschappelijke meerwaarde waarbij de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied gewaarborgd blijven.
- Houd in de strategie rekening met regionale verschillen. Niet elke locatie heeft hetzelfde potentieel tot ontwikkeling. Dichtbij de stad zijn meer mogelijkheden dan in verder weg gelegen gebieden. Ook het type vrijkomende bebouwing biedt bepaalde mogelijkheden, of beperkt deze. Een nadere en meer regionale analyse van de huidige dataset kan daarin meer inzicht geven.
- Naast maatwerk op lokaal niveau zijn (boven)regionale oplossingen nodig. Denk aan samenwerking tussen stedelijk en landelijk gebied of samenwerking tussen regio's om voor lokale problemen regionale oplossingen te bedenken (bijvoorbeeld via verevening).
- Ten slotte is van belang dat we van elkaar blijven leren. Leegstand is een probleem dat zich in andere sectoren al heeft gemanifesteerd. Mogelijk zijn oplossingen die daar al bedacht zijn ook effectief voor de agrarische bebouwing. Daarnaast is het, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, van belang dat kennis over hoe om te gaan met dit vraagstuk op een goede manier met elkaar gedeeld zal worden.

Literatuur

- Agricola, H.J.; F.R. Veeneklaas, C.M.L. Hermans, (2008). *Waar gebeurt het? Over hot-spotgebieden, transitiegebieden, luwtegebieden en agrarische gebieden in Nederland* Wageningen. Alterra, (Alterra-rapport 1622), p. 55.
- Anonymus (2010). *De fluisterrevolutie op het platteland. Tien jaar na het pact van Brakkestein*.
- Atelier Overijssel (2007). *Cahier d'atelier; Levende Erven*. Zwolle, juli 2007.
- Bieleman, J. (2008). *Boeren in Nederland. Geschiedenis van de landbouw 1500-2000*. Uitgeverij Boom, Amsterdam.
- Boerderij (2012). *Bedrijfsbeëindiging is een worsteling. Goede voorbereiding ontbreekt vaak*. Boerderij 98, no. 7 (13 november 2012).
- Daalhuizen, F.B.C. (2004). *Vrijgekomen agrarische bebouwing: beleid en effecten/ Nieuwe bedrijven in oude boerderijen: de keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie*. Proefschrift, Universiteit Utrecht, Utrecht.
- EIB (2012). *Landelijke samenvatting kantorenmonitor*.
- Fontein, R.J., B.C. Breman, W. Kuindersma, J. Westerink (2012). *Gemeenten en Krimp, uitnodigingsplanologie als perspectief*, ROM Magazine 30 (7/8), p. 33-36.
- Geijzendorffer, I.R., T. Hermans, H. Naeff & I. Staritsky (2010). *Duurzaam agrarisch ruimtegebruik; ruimtelijke analyse van de stoppers en blijvers in de veehouderij in Nederland in de periode 1997-2006 en gevolgen voor de toekomst*. Wageningen, Alterra (niet gepubliceerd).
- Geerling-Eiff, F.A., H.A.B. van der Meulen (2008). *Bedrijfsbeëindiging in de land- en tuinbouw: op een kruispunt en dan?* Den Haag: LEI, 2008 (rapport/LEI 2008-001) - ISBN 9789086152414, 104 p.

- Gies, E., L. Groenemeijer, W. Meulenkamp, R. Smidt, H. Naeff, M. Pleijte & M. van Steekelenburg (2005). *Verstening en functieverandering in het landelijk gebied, Een onderzoek naar de aard en omvang van verstening in het landelijk gebied ten behoeve van het monitoring- en evaluatieprogramma van Nota Ruimte*. Alterra, Wageningen.
- Lier, G., K. Bugge, L. Eijssink en N. Schuerink (2011). *Nieuwe melkkoeien in de stal. Onderzoek beleid vrijkomende agrarische bebouwing en nieuwe economische functies*. Saxion.
- Gies, T.J.A, L.M.G. Groenemeijer, R. Hoogduijn, H. Agricola, I. Salverda, W.J.H. Meulenkamp, H.S.D Naeff (2007). *Verstening en verglazing in vijf landelijke gebieden: Omvang, Oorzaken en Oordelen*. Wageningen, Alterra, Alterra-rapport 1588.
- Klijn, J.A., F.R. Veeneklaas (2007). *Anticiperend landschapsbeleid. Deel 1: drijvende krachten*. Alterra Wageningen UR, Wageningen.
- Nieuwenhuizen, W., M. Pleijte, R.P. Kranendonk, W.J. de Regt (2008). *Ruimte voor bouwen in het buitengebied: de uitvoering van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in de praktijk*. Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, WOt-rapport 32, Wageningen.
- Molenaar, C. (2012). *Een op de drie winkels verdwijnt*. www.nu.nl
- Planbureau voor de Leefomgeving (2013). *Leren van het energieke platteland. Lokale en regionale coalities voor duurzame plattelandsontwikkeling*. Den Haag, augustus 2013.
- Stateline.cbs.nl
- Stokkers, R., R.W. van der Meer, H.B. Schoorlemmer, V.J.C. Hendriks-Goossens (2010). *Opvolgers gezocht voor het boerenbedrijf*. Den Haag: LEI Wageningen UR, 2010 (rapport Lei Wageningen UR 2010-042), ISBN 9789086154326, 72 p.
- Wing, 2013. *Toekomst van Twentse erven. Kansen en knelpunten bij herbestemming van vrijkomende agrarische erven in Noordoost-Twente*. Rapport 1304.

Gesprekken

- Alfred Groenendijk, NVM; agrarisch makelaar/taxateur Ditters Makelaars Veenendaal
- Joke Haverkamp, Stichting Zorg om Boer en Tuinder (www.zorgomboerentuinder.nl/)
- Henk van Paassen, adviseur landelijk gebied bij Amer RO en bij www.dorpenlandadvies.nl
- Wim Verbeek, Stichting Zorg om Boer en Tuinder (www.zorgomboerentuinder.nl/)

Bijlage I:

Nadere uitwerking cijfers vrijkomende agrarische bebouwing

	2000	2012	blijvers 2030		stoppers 2012-2030	
			bandbreedte	bandbreedte	bandbreedte	bandbreedte
Drenthe	4748	3581	2734	2359	847	1222
Flevoland	2207	1738	1306	1115	432	623
Friesland	7025	5543	4326	3786	1217	1757
Gelderland	15742	11226	8116	6737	3110	4489
Groningen	4098	3187	2471	2153	716	1034
Limburg	6096	4248	3003	2451	1245	1797
Noord-Brabant	15935	11404	8184	6756	3220	4648
Noord-Holland	5630	4115	2970	2462	1145	1653
Overijssel	11204	8350	6162	5192	2188	3158
Utrecht	3595	2749	2065	1762	684	987
Zeeland	4088	3126	2397	2074	729	1052
Zuid-Holland	5951	4444	3411	2953	1033	1491
Nederland	86319	63711	47081	39800	16630	23911

*Tabel 1: Aantal agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) naar provincies voor peiljaar 2000, 2012 en een bandbreedte van de te verwachten stoppers en blijvers op basis van doortrekken trend schaalvergroting.
Bron: CBS Statline, eigen bewerking Alterra.*

Tabel 2: Aantal agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) naar provincies op basis van selectie bedrijven met bedrijfs hoofd ouder dan 50 zonder opvolger.
Bron: GIAB, eigen bewerking Alterra.

Aantal bedrijven	Aantal stoppers	Percentage stoppers
Drenthe	1400	37%
Flevoland	515	29%
Friesland	2079	35%
Gelderland	4926	39%
Groningen	1218	36%
Limburg	1497	34%
Noord-Brabant	4283	34%
Noord-Holland	1512	37%
Overijssel	3276	35%
Utrecht	1090	38%
Zeeland	912	33%
Zuid-Holland	1716	37%
Nederland	24424	36%

	woonhuizen			bedrijfsgebouwen		
	Totaal	vrijkomend		totaal	vrijkomend	
	abs. (x miljoen m ²)	abs. (x miljoen m ²)	%	abs. (x miljoen m ²)	abs. (x miljoen m ²)	%
Drenthe	1,9	0,6	31%	4,0	1,0	24%
Flevoland	0,6	0,2	27%	3,7	1,2	32%
Friesland	4,0	1,1	27%	5,7	1,3	23%
Gelderland	4,3	1,5	35%	16,6	4,7	28%
Groningen	2,5	0,8	30%	3,4	0,8	24%
Limburg	2,1	0,7	32%	8,1	1,7	21%
Noord-Brabant	4,2	1,3	31%	22,2	5,0	23%
Noord-Holland	1,7	0,5	31%	5,9	1,5	25%
Overijssel	3,4	1,0	30%	12,1	2,9	24%
Utrecht	1,0	0,3	35%	3,8	1,1	28%
Zeeland	0,6	0,2	30%	3,4	0,8	23%
Zuid-Holland	1,7	0,5	30%	6,3	1,7	27%
Nederland	28,1	8,7	31%	95,3	23,5	25%

Tabel 3: Prognose vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 per provincie in m² en als percentage huidige m² uitgesplitst naar woonhuizen en bedrijfsgebouwen (exclusief glastuinbouw).
Bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra.

	Oppervlakte (in miljoen m ²)			Aandeel van totale agrarische bebouwing (%)		
	woonhuizen	bedrijfsgebouwen	totaal	woonhuizen	bedrijfsgebouwen	Totaal
ouder dan 1900	1,4	0,6	2,1	34%	29%	32%
tussen 1900-1940	3,0	2,2	5,2	34%	32%	33%
tussen 1940-1970	2,1	5,1	7,2	30%	30%	30%
tussen 1970-2000	1,8	11,8	13,6	28%	24%	25%
na 2000	0,4	3,8	4,2	24%	18%	19%
Totaal	8,7	23,5	32,2	31%	25%	26%

Tabel 4: Prognose vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 naar bouwperiode, uitgesplitst naar woonhuizen en bedrijfsgebouwen (exclusief glastuinbouw).

Bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra.

	Oppervlakte (in miljoen m ²)			Aandeel van totale agrarische bebouwing (%)		
	Woon-huizen	Bedrijfs-gebouwen	totaal	woonhuizen	bedrijfsgebouwen	totaal
Akkerbouw	1,8	4,4	6,2	38%	33%	34%
Blijvende teelten/ Tuinbouw	0,6	2,4	3,0	30%	22%	24%
Graasdierhouderij	5,3	11,5	16,8	30%	26%	27%
Hokdierhouderij	0,5	3,7	4,2	24%	18%	19%
Gemengde bedrijven	0,5	1,5	2,0	28%	21%	23%
Totaal	8,7	23,5	32,2	31%	25%	26%

Tabel 5: Prognose vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 naar bedrijfstype, uitgesplitst naar woonhuizen en bedrijfsgebouwen (exclusief glastuinbouw).

Bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra.

