

Workshop



HET
PLATTELANDS
PARLEMENT

Erven
voor ouders

Erven voor ouderen

Onderzoek naar andere woonvormen in
Overijssel

Aanleiding

- Vergrijzing
- Wijzigingen in de zorgvraag
- Vrijkomende erven in het buitengebied



Oplossing:

- Doelgroepgerichte woonvormen als economische drager



Vroeger:

plattelanders bewonen vaak met meerdere generaties één erf

Toekomst:

meer mantelzorg en langer zelfstandig wonen

uitgaan van wat iemand nog wel kan, bijvoorbeeld in groep



Leegstand in buitengebied

Van leegstand tot spookerf



Alarmerende groei van lege stallen en schuren dwingt boeren en kantoren om de ruimte anders te gebruiken.

Vervallen boerderij aan de Veldbeekweg in Boekelo. Leegstand van vooral stallen en schuren dreigt op het platteland. foto Lars Smook

ENSCHEDÉ - Twente en de Achterhoek krijgen tot 2030 te maken met een grote toename van het aantal leegstaande boerenbedrijven. Vooral in gemeenten als de Hof van Twente, Tubbergen, Berekland en Oost-Gelre beëindigen binnen twee decennia zo veel agrariërs hun bedrijf, dat leegstand de leefbaarheid en charme van het platteland bedreigt. Uit een rapport van Wing, bureau voor ruimtelijke ontwikkeling in Wageningen, blijkt dat alleen al in Noordost-Twente in 2032 nog maar 350 tot 300 van de huidige circa 1300 agrarische bedrijven over zijn. Zij kunnen met in de overige schaalvergroting. De overige leggen er het bijtje bij neer.

Het onderzoeksbureau Alterra becijferde eerder dit jaar dat van de ongeveer 64.000 agrarische bedrijven die er nu landelijk nog zijn, er in 2030 tussen de 16.000 en 24.000 stoppen. Daardoor komt de bedrijven vierkante meter agrarische bedrijfsruimte vrij. Een leegstand groter dan die van kantoren en winkels in ons land. Alleen voor Noordost-Twente (Tubbergen, Dinkelland, Losser en Oldenzaal) komt Wing al uit op 600.000 vierkante meter, een oppervlakte ter grote van de bebouwde kom van Geesteren. Om verpaupering van het platteland te voorkomen, zijn er volgens beide bureaus grofweg twee oplossingen: het vinden van nieu-

we economische activiteiten voor de vrijkomende ruimtes of afbraak. Volgens de afdeling Oost-Achterhoek van LTO-Nederland, waar de komende jaren naar verwachting bijna 70 procent van de bedrijven stopt, is herbesteding alleen nog op bescheiden schaal de oplossing. Voorzitter Mark Ormel zegt dat overheden veel meer dan nu moeten nadenken over financiële steun aan boeren bij bedrijfsbeëindiging en sloop van overbodige stallen. Anders dreigen verlaten 'spookerf' zoals op het platteland te Zuid-Europa.

Pagina 6&7: Verloedering ligt op de loer

VASTGOED

Leegstand boerderijen straks groter dan van kantoren

Verpaupering agrarisch vastgoed wordt een groot probleem

Manon Stravens
Amsterdam

Nederland wordt de komende jaren geconfronteerd met een explosieve toename van leegstaande agrarische ondernemingen. Door de aanhoudende afname van het boerenbedrijf, schaalvergroting en modernisering kan de leegstand van agrarisch vastgoed volgens onderzoek in omvang wel eens groter worden dan die onder kantoren en winkels.

'Er komen steeds meer agrarische lokaties op de markt van boeren die al jaren geleden gestopt zijn', zegt Marcel de Rooij van de vastgoedtak van de agrarische belangenvereniging ZLTO. 'Dat zijn opknappokaties waar nauwelijks markt voor is. Soms zit er zelfs nog een restschuld op.'

Uit onderzoek van het Wageningse kennisinstituut Alterra blijkt dat agrarische leegstand in 2030 kan oplopen tot 32 mln m². In vijf gemeenten in Zuid-oost-Brabant telden onderzoekers van Beek&Bosch Adviseurs voor Ruimtelijke Ordening 616 leegstaande agrarische lokaties.

Bouwwallen met asbestdaken en wietplantages is het schrikbeeld van gemeenten en makelaars. Maar een oude stal, ongeschikt voor moderne landbouw en zonder perspectief op herbesteding, is ook voor de boer een probleem. 'Wat voor-

Vrijkomend agrarisch vastgoed

Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 in m²

- < 50.000 m²
- 50.000 - 150.000 m²
- 150.000 - 300.000 m²
- > 300.000 m²



Agrarische leegstand kan volgens onderzoekers in 2030 oplopen tot ruim 32 miljoen m²

heen een stuk pensioen was, is nu een kostenpost', zegt Henk Raaijmakers van de agrarische belangenvereniging ZLTO. Sinds de eeuwwisseling is het aantal land- en tuinbouwbedrijven met 31% afgenomen. En die trend houdt naar verwachting aan, met een jaarlijkse afname van de uittoeken van het land. Tot 2030 zullen tussen de 16.000 en 24.000 boeren stoppen met hun bedrijf. Tegelijkertijd worden boerenbedrijven groter. Het aantal bedrijven met meer dan 50 hectare landbouwgrond is sinds 2000 verdubbeld tot ruim 17%. Gemeenten vrezen om die reden een 'verstening' van het platteland.

Gemeenten hebben geen precieze cijfers over de omvang van agrarische leegstand. Ze hebben ook nauwelijks in beeld wat er met de stallen gebeurt. Door de grote aandacht voor leegstand onder kantoren en winkels, blijft verlaten agrarisch vastgoed een blinde vlek. Dat is te verklaren, zeggen betrokkenen. Een gestopte agrariër blijft vaak nog jarenlang wonen op zijn bedrijf of verhuurt de locatie. Hij is optimistisch en dicht nog een grote economische waarde aan zijn stallen toe. 'Totdat hij vanwege leeftijd of gezondheidsredenen besluit tot verkoop. En dan is het te laat', zegt De Rooij van ZLTO.

De meningen verschillen over wat er met de lege stallen moet gebeuren en wie moet opdraaien voor de kosten. Een deel is rijk voor de sloop. Circa de helft krijgt een andere bestemming. Maar dat zijn vaak slepende gemeentelijke procedures.

ACHTERGROND
Pagina 2,3

6 VERHAAL VAN DE DAG
LEEGSTAND PLATTELAND

Tot 2030 zullen honderden boeren in Twente en de Achterhoek stoppen. Sloop wordt een belangrijk wapen tegen leegstand en verloedering.

De verloedering ligt op de loer

Van leegstand tot spookerf. Het is een proces dat zich voordoet op het platteland. De boeren stoppen met hun bedrijf en de stallen en schuren worden leeg. Dit kan tot verloedering van het platteland leiden. Het is belangrijk om te kijken naar de mogelijkheden om de leegstand te voorkomen of te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door de stallen en schuren te sloop of te herbesteden. Het is belangrijk om te kijken naar de mogelijkheden om de leegstand te voorkomen of te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door de stallen en schuren te sloop of te herbesteden.



De lege, half verwoestende stallen op een nabije boerderij bij Enschede. foto Lars Smook

7 VERHAAL VAN DE DAG



De sloop is de beste oplossing voor de groeiende leegstand van agrarische gebouwen. Illustratie: Beemsterweg 101 en 102, Enschede. foto Lars Smook

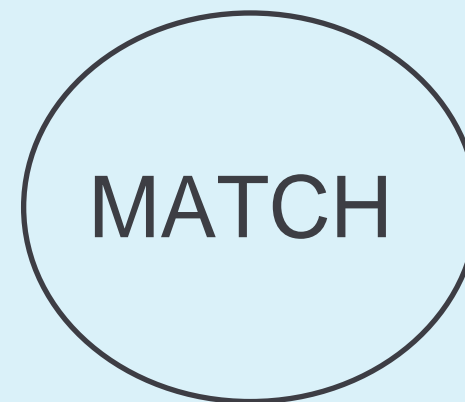
Als de boer stopt, dan eindigt een familiegeschiedenis. Het is een proces dat zich voordoet op het platteland. De boeren stoppen met hun bedrijf en de stallen en schuren worden leeg. Dit kan tot verloedering van het platteland leiden. Het is belangrijk om te kijken naar de mogelijkheden om de leegstand te voorkomen of te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door de stallen en schuren te sloop of te herbesteden. Het is belangrijk om te kijken naar de mogelijkheden om de leegstand te voorkomen of te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door de stallen en schuren te sloop of te herbesteden.

De sloop is de beste oplossing voor de groeiende leegstand van agrarische gebouwen. Illustratie: Beemsterweg 101 en 102, Enschede. foto Lars Smook

Projectresultaat:

3 Business cases

Initiatief
(‘verbindt erf en
volk’)



Locatie
(‘erf zoekt volk’)

Doelgroep
(‘volk zoekt
erf’)



Wat hebben we gedaan?

gebrainstormd

veel rapporten gelezen

notities en voorbeeldprojecten bekeken

gesproken met ouderen, (zorg) deskundigen en ouderenbonden

oproepen gedaan

‘ Anders Groeien ’

stadscafé

veel vragen gesteld

drie locaties gekozen

ateliersessie georganiseerd

Business cases

Boerenband in Hasselt

Erf Kreileman in Lemelerveld

Erf Nieuw Veldhuis in Diepenveen

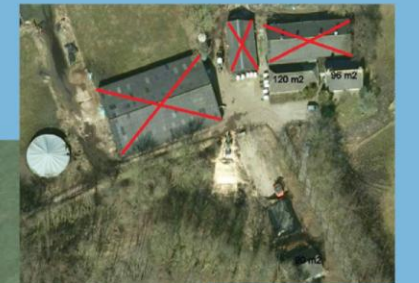
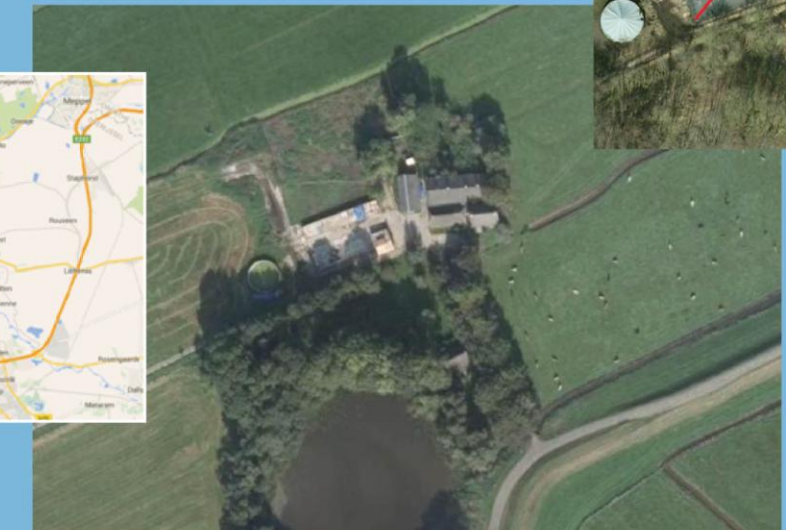
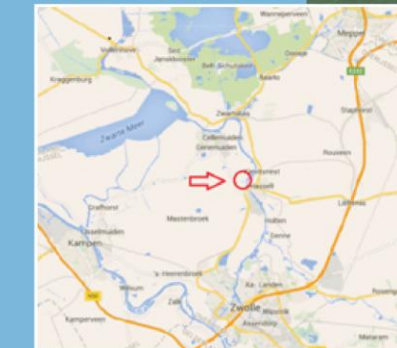
Boerenband, Hasselt

Erven voor Ouderen

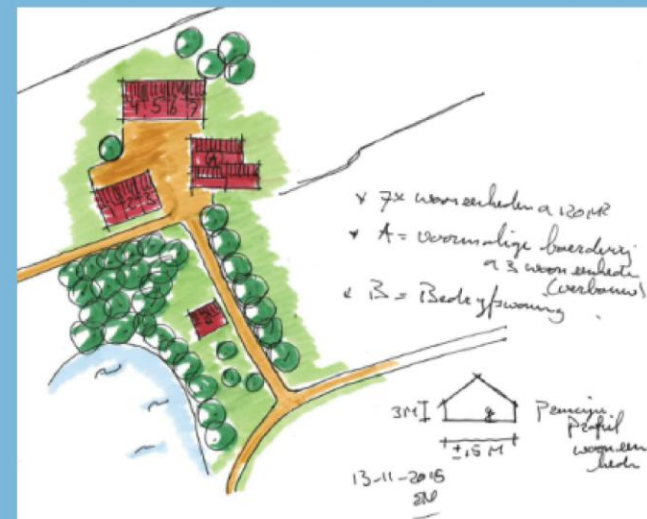
HET OVERSTICHT i.s.m. **bureau ruimtewerk**
projectmanagement en gebiedsontwikkeling



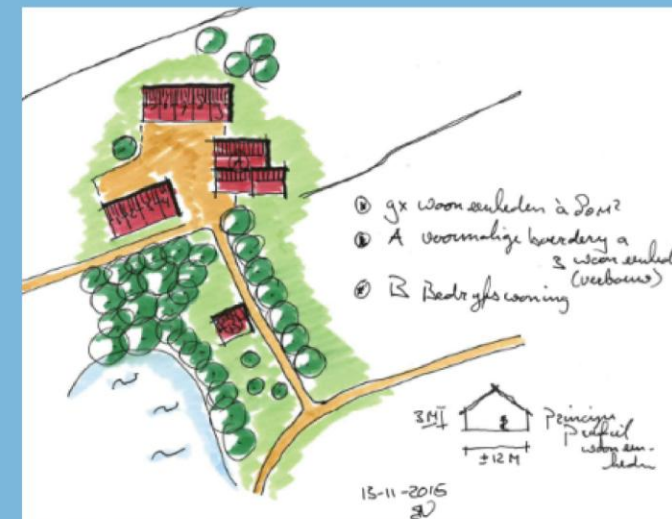
Referentie mogelijke nieuwbouw



Locatie: Cellemuiden 41, Hasselt



Variant 1



Variant 2

Scenario analyse exploitatieresultaat EVO Cellemuiden				
Variant	Aantallen	huurprijs	bvo	resultaat
1	3 verbouw+ 7 nieuwbouw	€ 950,-	120	€ 14.784,- positief
2	3 verbouw+ 9 nieuwbouw	€ 710,-	80	€ 103.931,- positief
3	3 verbouw+ 7 nieuwbouw	€ 710,-	80	€ 34.806,- negatief
4	3 verbouw+ 5 nieuwbouw	€ 950,-	120	€ 138.121,- negatief
5	3 verbouw+ 9 nieuwbouw	€ 850,-	120	€ 141.311,- negatief
6	3 verbouw+ 7 nieuwbouw	€ 850,-	120	€ 549.311,- negatief



| Kleinschalig | Eeuwenoud principe | Diversiteit verbinden | Samen langer zelfstandig |

Wat kwamen we tegen / wat viel op?

250 op eigen initiatief opgerichte woongemeenschappen voor ouderen in Nederland

lastig traject, veel knelpunten

wet- en regelgeving sluit niet aan, veel onduidelijkheid

6 tot 12 woningen minimaal nodig voor haalbare case

gemeenten lijken bang voor extra kosten met ouderen

Wat kwamen we tegen / wat viel op?

ouderen willen kleinere woningen, vaak huur, voor één- en tweepersoons woningen, men wil 'ontspullen'

samenleving vraagt om nieuwe woonvormen, groepswonen, combinaties met zorg

(vitale) ouderen willen graag regie houden, voor een goed sociaal klimaat van belang

voorfinanciering is vaak een probleem en maakt het traject lastig



Het Oversticht

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 – 421 32 57

www.hetoversticht.nl



ERFDELEN

Sociaal, duurzaam, kleinschalig en goed voor het platteland



ONZE VOLGORDE

- Vorming initiatiefgroepje en planvorming
 - Overleg en overeenstemming met grondeigenaar
 - Completeren Erfdelen groep
 - Overleg over aanpalende pachtgrond
 - Gesprekken met omwonenden en de gemeente
 - Aanvraag pré advies bij de gemeente
-

EEN LOCATIE



DE ESSENTIE

- Sociaal
 - Duurzaam
 - Kleinschalig
 - Goed voor het platteland
-

SOCIAAL

- Samenwerken en **aandacht** voor elkaar
 - De mogelijkheid hebben om dingen samen te doen
 - Gezamenlijk gebruik bestaande opstallen
 - Iets doen aan vergrijzing en vereenzaming
 - Gewoon gezellig
-

DUURZAAM

- Werken aan een betere wereld voor de (klein)kinderen
 - Levensloop bestendig
 - Energieplus en CO² neutraal bouwen en wonen
 - Eerbied voor natuur en landschap
 - Spullen delen
 - Ambitie: het duurzaamste Knooperf van NL
-



KLEINSCHALIG

- Vijf kleine woningen
- Sociaal aantrekkelijke schaal
- Financierbaar
- Dicht bij de rood voor rood grenzen



Leegstand in 2030

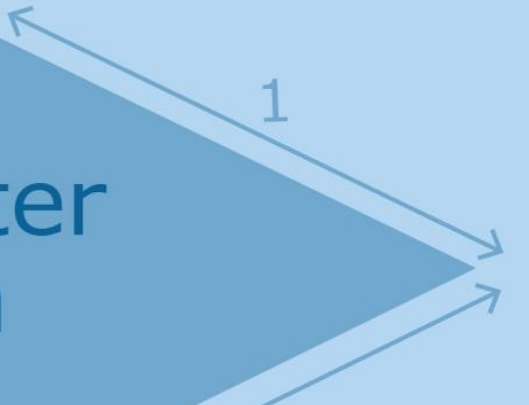
25
procent van de agrarische
bebouwing zal leeg staan



24 000
van de huidige boeren
zullen niet meer werkzaam
zijn als agrariër



40 miljoen vierkante meter
zal vrij komen te staan



VITAAAL PLATTELAND

- Vijf boerderijen komen per dag leeg (3000 Overijssel)
 - Vergrijzing en schaalvergroting
 - Einde groei steden (recente ontwikkeling)
 - Erfdelen interessant voor diverse doelgroepen
 - Wonen in het groen is gezond
 - Werken via internet goed te doen
-

MEERWAARDE

- Sloop bouwvallige panden en asbest daken
 - Goed voor het platteland
 - Investering lange termijn
 - Oplossing voor ouderen (mantelzorg, vereenzaming)
 - Toegankelijk (knooperf), wandel- en fietsroute
 - Informatiepunt: historie, natuureducatie, (biologische) landbouw, landschap, duurzaam bouwen, erf delen, enz.
-

UITVOERING



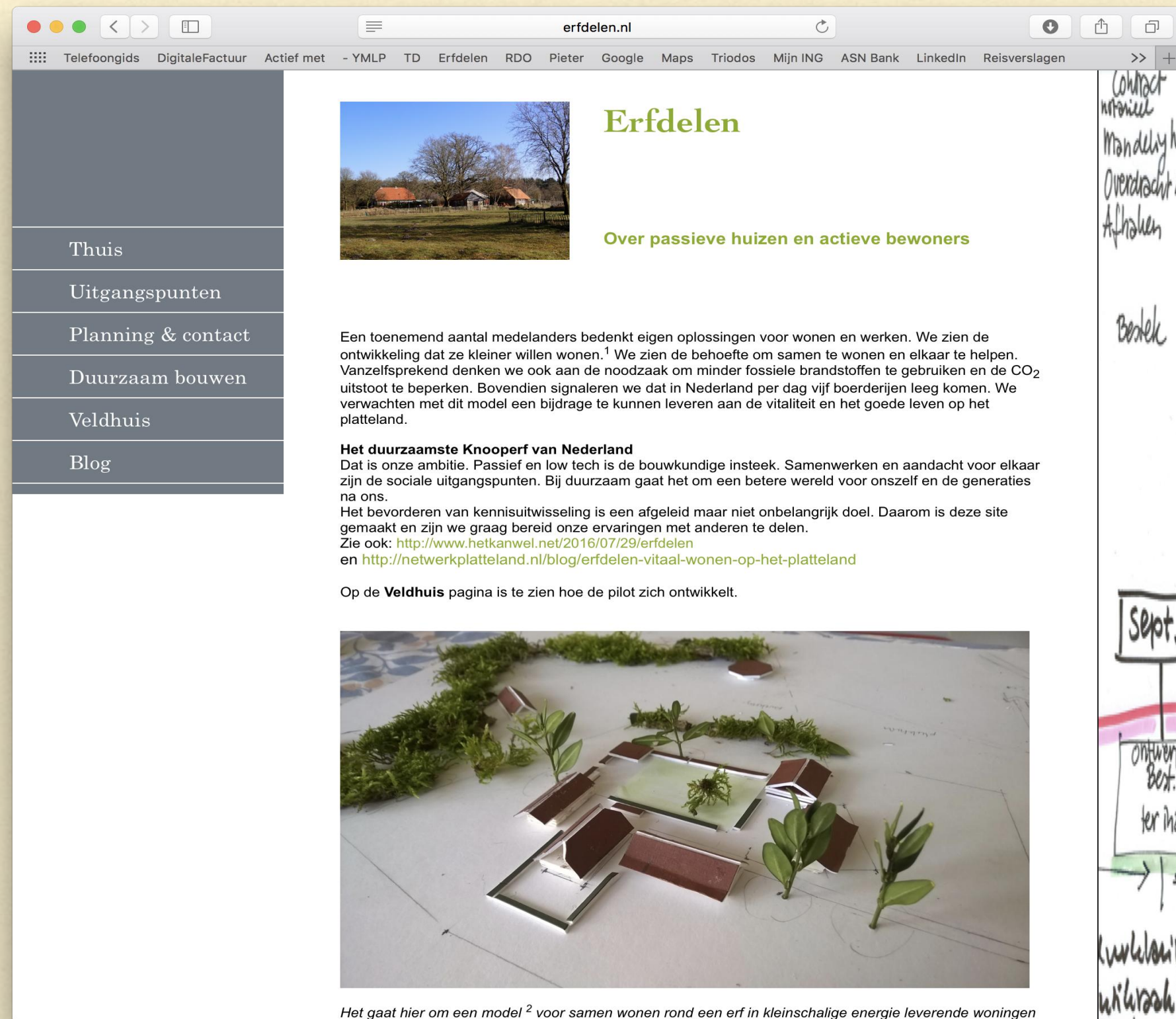
BELANGSTELLING

- Positieve contacten met gemeenten en provincie
 - Ruim 150 reacties vanuit het hele land (informatie & liaison)
 - Belangstelling van de media voor de formule
 - Presentaties voor bewoners en overheid
-

AANDACHTSPUNTEN

- Wijziging bestemmingsplan
 - Ecologisch en archeologisch onderzoek
 - Bezwaren omwonenden?
 - Financiering (verkoop eigen huis)
-

KENNIS DELEN



The screenshot shows a web browser window with the URL erf delen.nl. The page title is 'Erf delen' and the subtitle is 'Over passieve huizen en actieve bewoners'. The main text discusses the need for sustainable housing solutions and the role of community. A sidebar on the left contains navigation links: Thuis, Uitgangspunten, Planning & contact, Duurzaam bouwen, Veldhuis, and Blog. At the bottom, there is a photo of a model for shared housing around a central courtyard.

Erf delen
Over passieve huizen en actieve bewoners

Een toenemend aantal medelanders bedenkt eigen oplossingen voor wonen en werken. We zien de ontwikkeling dat ze kleiner willen wonen.¹ We zien de behoefte om samen te wonen en elkaar te helpen. Vanzelfsprekend denken we ook aan de noodzaak om minder fossiele brandstoffen te gebruiken en de CO₂ uitstoot te beperken. Bovendien signaleren we dat in Nederland per dag vijf boerderijen leeg komen. We verwachten met dit model een bijdrage te kunnen leveren aan de vitaliteit en het goede leven op het platteland.

Het duurzaamste Knooperf van Nederland
Dat is onze ambitie. Passief en low tech is de bouwkundige insteek. Samenwerken en aandacht voor elkaar zijn de sociale uitgangspunten. Bij duurzaam gaat het om een betere wereld voor onszelf en de generaties na ons. Het bevorderen van kennisuitwisseling is een afgeleid maar niet onbelangrijk doel. Daarom is deze site gemaakt en zijn we graag bereid onze ervaringen met anderen te delen.
Zie ook: <http://www.hetkanwel.net/2016/07/29/erfdelen>
en <http://netwerkplatteland.nl/blog/erfdelen-vitaal-wonen-op-het-platteland>

Op de **Veldhuis** pagina is te zien hoe de pilot zich ontwikkelt.

Het gaat hier om een model² voor samen wonen rond een erf in kleinschalige energie leverende woningen

www.erfdelen.nl

Pieter Parmentier



