

Opvolging en overdracht van agrarisch erfgoed

VERSLAG

*Donderdag 26 januari 2017,
op de boerderij van de familie Rosenboom, Benedeneind Zuidzijde 279, 3405 CJ Benschop*

Verslaglegging: Jeroen Schuurman

Intro door Ton Peters

AEN heeft als doel het creëren van waarde. Dit wil zij vormgeven door middel van het driejarenplan. Dat ziet er als volgt uit.

- In het eerste jaar wordt er gekeken naar de gebruikers van agrarische erfgoed.
- In het tweede jaar wordt er gekeken naar de interactie met de omgeving.
- In het derde jaar wordt er gekeken in welke netwerken het agrarisch erfgoed zich bevindt.

Presentatie Rixt Bijker

Centrale vraag van promotieonderzoek was: Waarom gaan mensen op het platteland wonen?

Nieuwe plattelands bewoners hebben verschillende motieven

17% van alle verhuizingen in Nederland zijn binnen het platteland. Er is een aanzienlijke stroom naar het platteland (van zowel stedelingen en plattelandsbewoners).

Het bestaande beeld is dat mensen op het platteland gaan wonen voor de rurale idylle. Dit komt voornamelijk voor in de populaire gebieden. De vraag blijft waarom verhuizen mensen naar minder-populaire gebieden.

Populaire gebieden: half-open, veeteelt en minder bevolkingskrimp

Minder-populaire gebieden: open, akkerbouw en meer huishoudenskrimp.

Voor het onderzoek hebben 1700 nieuwe bewoners van rurale gemeentes een enquête ingevuld.

Enkele opvallende eigenschappen van deze groep:

- Relatief jong
- Relatief hoogopgeleid
 - o Werken in de buurt
 - o Inkomen lager dan verhuizers in de rest van Nederland

Waarom platteland? Werd beantwoord met:

- Rust (43%)
- Fysieke kwaliteiten (42%)

Waarom verhuist naar dit specifieke gebied:

- Kenmerken van het huis (24%)
 - o Respondenten die dit aangaven waren divers maar relatief veel oud-stedelingen

- Kwaliteit landschap 21%
- Dichtbij familie en vrienden 15%
- Lage huizeprijzen 14%
- Werkgerelateerd 12%

Mensen die voornamelijk naar het populaire platteland verhuizen:

- Hogere inkomens
- Hoger opgeleid
- Er is sprake van een oudere groep.
- Dit zijn ook vooral verhuizingen 'binnen' het platteland, dus minder oud-stedelingen.

Conclusie:

- Het platteland bestaat niet
 - o Er is een diversiteit van gebieden en bewoners
- Overall is toch een markt voor, zelfs voor minder populaire gebieden
- In het publiek ontstond nu een gesprek over de vraag of duurdere objecten makkelijker of moeilijker worden herontwikkeld.

Gespreksronde 1

Op oude erven is een angst voor Landal-achtige scenario's. Hier ligt een taak voor de gemeente en provincie, want er is wel verbreding nodig om de oude panden te kunnen onderhouden, bijv. door recreatie.

Stedelingen maken snel tegen nieuwe ontwikkelingen bezwaar, dit kan een belemmering zijn voor die verbreding.

Verbreding door een boerderijwinkel (Jan Tupker)

- Bevolking is betrokken
- Overheden zeiden "nee" tegen deze ontwikkeling
- Bezwaarmakers hebben soms andere verwachtingen
 - o Verbreding kan tot overlast leiden, bijv. de verkeer aantrekkende werking van een boerderijwinkel
- Mensen roepen dan van alles, maar het behoud van het erfgoed mag de gemeenschap niets kosten.
- Sociale functies goed
- Soms moet je als her-ontwikkelaar het gewoon doen en niet wachten op de overheid om toestemming te geven.

Opvolging

- Bij de familie Treure kom er midden op het land een nieuwe bedrijf worden gerealiseerd.
 - o Waarschijnlijk wordt er niet uitgebreid.
- Het wordt boeren dan wel moeilijk gemaakt om door te kunnen
- Het is als broers wel belangrijk dat je het kind wat de boerderij krijgt wat gunt.
- Het is belangrijk dat goed wordt gecommuniceerd wordt binnen het gezin
 - o Vroeg beginnen met praten
- Je moet wel een stap pas nemen af hij uit kan. Dit gaat om opvolging maar ook andere ontwikkelingen binnen het bedrijf.
- Misschien blijft er toch altijd was jaloezie binnen het gezin (ook emotioneel naast financieel)
- Fiscaal zaken goed voorbereiden

- Flexibiliteit is hierbij belangrijk
- Ook moeten er afspraken gemaakt worden bij de notaris voor over 5 à 10 aar.

Mantelzorg (Maite Tromp)

- De familie heeft een oud agrarisch gebouw
- Moeder gaat in een nieuwe te bouwen mantelzorg woning wonen
- Dochter gaat in het oude hoofdgebouw wonen.
- Kangoeroe-constructies
 - Deze zijn wel (tijdelijke) mogelijk gemaakt
 - Soms tot de tijd de dood van 'ouder'
 - Daarna loop je natuurlijk ook het risico dat er een wild vreemde in het pand komt wonen.

Gespreksronde 2

Herontwikkeling van Agrarisch erfgoed moet zich richten op het creëren van een economische drager (business model)

- Let hierbij op de planologie
 - Er ontstaan soms best veel regeldruk
 - Er zijn dat beperkingen voor economische dragers
- Er moet heel veel regelgeving in elkaar worden gevlochten
- De notaris moet in een vroeg stadium worden betrokken
 - Professionals moeten worden ingeschakeld
 - Dit heeft invloed op de haalbaarheid van het project
- De makelaar kan leading zijn in het proces
 - Want er moet een goed plan komen (o.a. landschapsplan)
- Bij opvolging kom je ook bij de accountant te zitten
- Makelaars en accountants, soms ook regie-rol maar soms ook niet.
- Je moet op zoek naar een business model
 - Wat is een haalbare stip op de horizon
 - Haalbaarheidstudie zijn hierbij van belang
 - Gemeentes moeten ook creatief meedenken
 - Eerst goed inventariseren en kijken hoe je door de versnipperde regelgeving heen kan.

- Bij verkoop zijn er verschillende belangen
 - De verkoper wil meedingen in de opbrengst van de mogelijke transformatie
 - De bestuurder wil ruimte bieden maar ook rechtszekerheid.
- Er ontstaat een spanningsveld tussen de gemeente en de makelaar
 - De makelaar: wil weten wat er mag, want dan is dat te taxeren
 - De gemeente: wil eerst een plan zien

Het lint zelf heeft natuurlijk ook waarde dus daar heeft de gemeente ook rekening mee te houden.

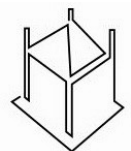
Het spanningsveld vraagt om verdraagzaamheid

- Het is veel voor wat -hoort wat, hierdoor gaan mensen sneller akkoord.

Advies, ook vooruitkijkend op de Omgevingswet

- Nu wordt er veel gestuurd door de provincie, dan moet de gemeente hier zelf beleid voor ontwikkelen.

- Maar als er nu geen wil is dan komt het er ook niet.
- Het blijft hard werken, blijf actief, blijf zelf betrokken
- Laat je goed voorlichten
 - o Zorg voor advies
- Er wordt al best veel ingespeeld op maatwerk, door de gemeente en provincie.
- Gebruik agrarisch erfgoed om de bewoonbaarheid en beleefbaarheid van de kernen te behouden (door woningen toe te voegen)



*Stichting Agrarisch Erfgoed Nederland
Boerderijstichting Utrecht
Stichting Boerderij & Erf
Stichting Landschap Erfgoed Utrecht
De expert-bijeenkomst *Opvolging en overdracht van agrarisch erfgoed* maakt deel uit van het 3-jarenplan van Agrarisch Erfgoed Nederland*