

KANSEN EN HINDERNISSEN BIJ DE OVERDRACHT VAN AGRARISCH ERFGOED NAAR NIEUWE GEBRUIKERS

WIE VOLGT?

Tekst Maarten Ettema

In de ontvangstruimte van de Utrechtse 'Boerderij van het jaar 2016' van de familie Rosenboom komen ervaringsdeskundigen, professionals en belangstellenden bij elkaar om verhalen uit te wisselen over opvolging en overdracht van agrarisch erfgoed. Met de bijeenkomst wil de stichting Agrarisch Erfgoed Nederland een beeld krijgen van de mogelijkheden en struikelblokken bij de overdracht van historische agrarische erven aan nieuwe gebruikers. Op deze eerste bijeenkomst van het 3-jarenplan van AEN staat de gebruiker centraal: "Er moest zó veel geregeld worden, dat besef je vooraf niet."

"In mijn dorp is een kaalslag aan de gang. Het is een lintdorp met een aaneenschakeling van boerderijen, vaak monumentale. Regelmatig zie je het eikenhouten meubilair in de verhuishagen verdwijnen en maakt de bewoner zijn laatste gang, naar het verzorgingshuis." Het is een hartenkreet die Ton Peters, voorzitter van AEN en moderator van de eerste thema-avond aan de discussietafel voorlegt. Hoe kunnen we agrarisch erfgoed zo veel mogelijk behouden? Dat is een enorme opgave. Jaarlijks stoppen 2000

boeren, schrijft Judith Toebast in *Van herbestemming naar hergebruik* (2014). Het Wageningse onderzoeksinstituut *Alterra* waarschuwt tegelijkertijd dat er tot 2030 nog eens 24.000 bedrijven beëindigd zullen worden. Weekblad *Boerderij* (31 augustus 2016) schrijft op zijn website dat ongeveer de helft van de vrijkomende ruimte, dat is zo'n 15 miljoen vierkante meter, naar verwachting een alternatieve bestemming zal vinden. Echter, schrijft *Boerderij*, "en dat is het grootste pijnpunt – circa 15 miljoen vierkante meter zal 'gewoon' leeg komen te staan." Wat daarvan historisch erfgoed is, valt niet exact te achterhalen, maar dat hier een gedaantewisseling van het landelijk gebied aan de hand is laat geen twijfel. Sloop van een groot gedeelte van de vrijkomende agrarische bebouwing is onvermijdelijk. "Een essentiële vraag is wie dat gaat betalen", vraagt *Boerderij* zich veelbetekend af.

Potentiële doelgroep

Het is niet moeilijk om een avond te organiseren over de struikelblokken die mensen tegenkomen als zij een agrarisch



erf willen overnemen. Maar er zijn ook lichtpuntjes. Beleidsmedewerker Paul Braks van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) vertelt hoe de afgelopen jaren de markt voor woonboerderijen weer opveert. “In het dieptepunt van de crisis werden er in één jaar in Nederland 1100 woonboerderijen verkocht tegen gemiddeld 367.0000 euro. Nu is dat alweer opgelopen tot 2200 en de prijs is gestegen naar gemiddeld 444.000 euro.”

De redenen daarvoor liggen voor de hand: het herstel van de economie, de exploderende huizenprijzen in de grote steden. Maar eigenlijk hebben we nauwelijks zicht op wie dat dan zijn, die kopers – en dus de potentiële doelgroep voor het kopen van agrarische monumenten.

VU-onderzoeker Rixt Bijker laat haar licht over de zaak schijnen. Zij promoveerde in 2013 aan de Rijksuniversiteit Groningen op haar onderzoek naar rurale verhuisbewegingen in Noord-Nederland (*Migration to less popular rural areas: The characteristics, motivations and search process of migrants*). Zij vond, niet verwonderlijk, dat vooral de gebieden rondom de grote steden in trek zijn. Niet alleen bij stedelingen die zoeken naar betaalbaar wonen in een rustiger omgeving, maar ook bij plattelandsbewoners die verhuizen binnen het platteland zelf. In Nederland verhuisden in 2009 in heel Nederland meer dan 280.000 mensen naar of binnen het platteland (*SCP Dorpenmonitor*). Er bestaat dus in ieder geval een potentieel voor bewoning van (voormalige) agrarische bebouwing. “De nieuwe plattelandsbewoners zijn niet alleen bemiddelde ouderen op zoek naar een rurale idylle, maar juist ook jongeren en ouderen die dicht bij hun familie willen wonen en gezinnen uit de stad die op zoek zijn naar betaalbare woningen.” Voor welke gebouwen dat geldt laat zich raden.

3-jarenplan *Agrarisch erfgoed en omgeving*

Deze bijeenkomst, op donderdag 26 januari 2017, vormde de aftrap van het 3-jarenplan van AEN (de stichting Agrarisch Erfgoed Nederland) die daarmee samen met de door haar te vertegenwoordigen boerderijstichtingen aandacht wil vragen voor de problemen en kansen rond historische agrarische gebouwen en erven, en de plattelandsomgeving die van groot belang is voor het functioneren en de toekomst van het erfgoed. Het eerste jaar heeft als overkoepelend thema: *Over de omgeving*, waarbij het erfgoed wordt gezien in relatie tot de fysieke en maatschappelijke omgeving ervan. Het tweede jaar is gericht op het publiek met als thema: *Voor de omgeving*. Hier staat onder meer een theaterproductie op de rol. Het derde jaar is met name gericht op beleidsmakers en non-profitorganisaties: *In de omgeving*. Dit jaar (2017) volgen nog twee expert-bijeenkomsten waarbij de gebruikers centraal staan. Het jaar wordt afgesloten met een vakcongres dat de basis vormt voor een manifest waarmee de organisatoren naar buiten willen treden.

Alterra heeft er een zwaar hoofd in dat er een toekomst is voor boerderijen met weinig architectonische kwaliteit, net als voor bedrijven met veel grote bijgebouwen. Zeker als daar asbestdaken op liggen.

‘Voldoende opbrengst’

Aan de eerste discussietafel deze avond heerst echter zeker geen gelatenheid. De aangeschoven mannen en vrouwen zijn allen gevraagd als ‘gebruikers’ van agrarisch erfgoed. Zij vertellen graag over hun projecten en wat zij hebben bereikt. Zoals Jan Tupker, bosbouwer en selfmade veehouder, die een boerderij uit 1650 van Staatsbosbeheer op landgoed Groeneveld kocht. Volgens Tupker is het cruciaal dat je een goed plan bedenkt als je een agrarisch

monument wil kopen. Hij hamert erop dat je ervoor moet zorgen dat het een functie is die voldoende opbrengt. “Voldoende voor het inkomen én voldoende om het erfgoed te onderhouden.” Aanvankelijk had Staatsbosbeheer heel andere ideeën over ‘voldoende opbrengst’. De organisatie had het plan opgevat om van de boerderij een vakantieverblijf te maken, maar kwam toch terug bij Tupker: “Er lag 30 hectare grond bij, en toeristen eten nu eenmaal geen gras, dat zou Staatsbosbeheer dus allemaal zelf moeten onderhouden. Bovendien zou dat tot te veel verkeersbewegingen leiden.” Inmiddels heeft Tupker er een kleine veehouderij en een boerderijwinkel gevestigd. Bij functieverandering lopen nieuwe eigenaren vaak aan tegen allerlei hindernissen zoals bestemmingsplannen en fiscale voetangels en klemmen. Maar ook tegen de sociale omgeving. Kees Rosenboom – in wiens horecaruimte wij vanmiddag te gast zijn – vertelt over zijn bedrijf. Kern daarvan is de monumentale boerderij uit 1561: “Ik heb altijd hart gehad voor het erfgoed, om dat weer over te dragen in een betere staat dan ik het gekregen heb.” Dat is hem redelijk gelukt, nu met zicht op een zoon die hem wil opvolgen. Rosenboom heeft in de laatste decennia van de vorige eeuw goed verdiend aan de varkenshouderij en heeft vanaf 2005 zijn bedrijf verbreed met recreatievoorzieningen – wandelpaden, camping, horeca, evenementen. Toch blijft het agrarische de basis. Hij moppert ook: “Hier in de omgeving zie je mensen die van hun eigendom een soort Disneyland willen maken. Dat wil ik niet, het moet in de omgeving blijven passen. Dat is ons goed gelukt, vind ik. Maar er zijn mensen die om het minste of geringste klagen. Of zelfs naar de rechter stappen. Dat maakt de opvolging een stuk moeilijker.” In een notendop is dat de botsing die de dynamische ontwikkeling op het platteland

nu veroorzaakt. Mensen zien hun omgeving snel veranderen. Buren trekken weg, nieuwkomers brengen een andere mentaliteit mee, nieuwe functies zorgen voor meer verkeersbewegingen. Als ze dan ook nog beginnen over herrie of over stank hoeven ze niet op veel begrip te rekenen.

Familiegeschiedenissen

Ook bij de overgang van erfgoed tussen generaties spelen regelgeving, fiscale kleine lettertjes en marktomstandigheden een grote rol. Maar deze vorm van erfgoedcontinuïteit heeft als specifiek element dat het overdracht binnen de familie betreft. Terwijl het daarbij gaat om vaak grote sommen geld aan erfenis, spelen ook minder grijpbare emotionele familiegeschiedenissen een rol. Moeder Lea Treure en dochter Iris vertellen over hun bedrijf in de Alblasserwaard waar de ouders en dochter sinds 2012 in VOF-verband in het bedrijf werken. “Het is eigenlijk te klein voor drie inkomens”, legt Iris uit. Zonder buitenshuis te werken is het niet te doen. “We willen graag uitbreiden, misschien een derde melkrobot erbij. Maar uitbreiden is lastig omdat we dicht op de burens zitten. En fosfaatrechten zijn bijna niet te betalen.” Lastig, maar overzichtelijk. Regelgeving en marktomstandigheden bepalen de



toekomst van het bedrijf – en daarmee van het erfgoed waarin de familie woont. Nog lastiger is de vraag hoe de andere kinderen – er zijn nog drie dochters – moeten omgaan met de bedrijfsoverdracht.

Moeder Lea: “Wij als ouders hoeven niet de hoofdprijs te hebben en de andere kinderen moeten het Iris ook gunnen. Als zij het onderste uit de kan willen, is het niet te doen.” Het vraagt niet al te veel verbeeldingsvermogen om je te realiseren dat investeren in het monumentaal erfgoed in dit geval niet bepaald boven aan de agenda staat.

Dat lijkt op het eerste oog minder het geval bij Maite Tromp. Zij is met haar gezin in de boerderij van haar ouders betrokken nu haar moeder het werk in huis en op het erf niet meer aankan. Haar vader is overleden. Moeder heeft een ‘mantelzorgwoning’ op het erf en het gezin woont in de woonboerderij die haar ouders 35 jaar geleden kochten van een boer. “Mijn moeder mag in de mantelzorgwoning blijven zolang ze leeft, maar daarna moet de mantelzorgwoning weg. Alleen als er een andere mantelzorgbehoefte voor in de plaats zou komen, blijft dubbele bewoning van het erf mogelijk. Het lijkt een geruisloze overgang. Maar toch, verzucht Maite, “er moest veel geregeld worden, dat besef je

vooraf niet. Regels, notaris, fiscaal...” Maar de grootste frictie is emotioneel. Maite heeft een zus en een broer en terwijl de een heel blij is dat moeder goed verzorgd wordt, is de ander kritisch: “Die vraagt dan wat dat eigenlijk voorstelt, dat mantelzorgen. En hoe het dan zit met de woonboerderij als onze moeder komt te overlijden.”

Maite erkent dat ze dat heeft onderschat. Ze beaamt de waarschuwing uit de zaal tijdens het gesprek met de familie Treure dat je in de voorbereiding vroeg en veel met elkaar moet praten. Wat zijn precies de plannen? Wat zijn de gevolgen voor alle partijen? Dat dwingt je om duidelijk te zijn en elkaar niet te overvallen. Iemand in de zaal: “Stel je een jongere voor die in een maatschapverband met zijn of haar ouders stap voor stap het bedrijf overneemt, keihard werkt en weinig verdient. Als dan na een aantal jaren bij de notaris moet worden afgerekend met de andere kinderen die nooit ergens bij zijn betrokken, moet je niet gek opkijken als er conflicten ontstaan.”

Voorschot op de toekomst

Als de ervaringsdeskundigen aan tafel plaatsmaken voor de professionals – de wethouder, makelaars, de adviseur en de notaris – raakt de overdracht van erfgoed binnen de agrarische sector wat op de achtergrond: “De begeleiding daarvan is een apart vak. Bij agrarische opvolging begint het vaak bij de accountant of een andere professionele adviseur.”

Onbedoeld nemen de professionals aan tafel zo een voorschot op de toekomst. Steeds meer agrarisch erfgoed zal het immers moeten redden zonder agrarische bestemming, en dus met een ander overdrachtproces: “Bij particulieren zie je soms mensen die impulsief een woonboerderij kopen zonder goed te realiseren wat kan en mag.” Wat voor functie het kan krijgen bepaalt het lot van



het erfgoed. Hoewel in deze reeks gespreksbijeenkomsten een aparte avond volgt over 'nieuwe businessmodellen' steekt het onderwerp om de haverklap de kop op. En hoe de overheid daarmee omgaat: "Het belangrijkste is dat er een nieuwe economische drager komt, en wat er mag van de overheid. Mag de boerderij opgesplitst worden?" Makelaar Paul Braks verwoordt een algemeen gevoel als hij stelt: "Je loopt tegen te veel beperkingen aan. Er is vaak nog een agrarische bestemming. Soms mag je een stal niet afbreken, zelfs als je daar niks mee kan..." Een soepele, buigzame overheid, ruimte om nieuwe bestemmingen te ontwikkelen – wethouder Gerit Spelt van Lokpik heeft wel een paar kanttekeningen: "We willen allemaal minder regels, totdat er iets gebeurt wat ons niet bevalt. Dan krijg ik iemand aan mijn bureau die zegt: wat daar gebeurt, dat kán toch niet, dat mág toch niet. En dan worden er soms alle mogelijke regels bij gehaald."

Vreemde eend in de bijt

De regeldruk is hoog en ingewikkeld en een proces van overdracht is complex en vraagt een lange adem. De gespreksleider vraagt wie hier de regie moet nemen. De makelaar? Dat lijkt lastig omdat die een duidelijk eigenbelang heeft. De notaris? "Je krijgt te maken met regelgeving op allerlei niveaus: van administratief recht op gemeentelijk en provinciaal niveau, zelfs met Europees recht, fiscaal recht, woningwet, hinderwetgeving en niet te vergeten civiel recht: erfrecht, vennootschapsrecht... Dat komt allemaal samen en dat vraagt dus samenwerking van allerlei specialisten. Daar zou ik wel vooraan willen zitten."

De wethouder wijst op de factor tijd: "Er zijn uiteenlopende belangen. De eigenaar en de makelaar willen verkopen. Die eigenaar wil meeprofiteren van een mogelijke waardevermeerdering bij een



bestemmingswisseling. Maar dat duurt lang. Dan moet de verkoper wachten. En wie betaalt dat traject? Er is veel onzekerheid."

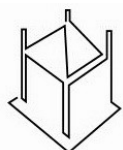
Op dit punt mengt John Smits van BOEi – dat staat voor Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed – zich in de discussie. BOEi is misschien een wat vreemde eend in de bijt tussen alle individuele verhalen maar wel een voorbeeld van een regisseur. BOEi houdt zich onder meer bezig met herbestemmen van agrarisch erfgoed Biesbosch. "Wij zoeken een haalbaar doel. Soms komen we erachter dat een project niet levensvatbaar is. Maar als de haalbaarheid wel wordt aangetoond, dan krijg je andere partijen makkelijker mee." In een telefoongesprek licht Smits toe dat BOEi vooral grotere en complexere projecten oppakt. "We houden ons niet bezig met kleinere boerderijen, dat moet de markt oplossen. Alleen in uitzonderlijke gevallen. Zo hoorden we over een erf in het Gelderse Wapenveld waar nog een oorspronkelijke tredmolen in zat. Dat heeft haast museale kwaliteiten, dat móét gewoon behouden blijven en daar zijn we dan ook ingestapt."



Protocol voor overdracht

Het duizelt de toehoorder licht. Wat moeten de organiserende boerderijstichtingen met al deze informatie. Kunnen zij meer doen aan regie bij overdracht? De stichtingen hebben immers veel kennis, vooral van de lokale mogelijkheden en beperkingen. John Smits constateert dat de overheid zich steeds verder terugtrekt uit het erfgoedbeleid, en ook de subsidies worden minder, terwijl er steeds meer erfgoed bij komt. Ondertussen haalt 'de markt' de

krenten uit de pap: de makkelijk tot woonhuis om te bouwen boerderijen. "Gemeenten ontbreekt het aan kennis en middelen om daar de vinger aan de pols te houden." Volgens hem wordt het dan ook steeds belangrijker dat de stichtingen nieuwe eigenaren bewustmaken van de waarde van hun eigendom en welke rol dat speelt in de geschiedenis van de streek. Smits kan zich goed vinden in de oproep van dagvoorzitter Ton Peters om als stichtingen een protocol voor overdracht te ontwikkelen. Smits: "Er zijn enorm veel organisaties die zich bezighouden met erfgoed. In dat netwerk zit heel veel kennis en liefde voor erfgoed. Een zekere professionalisering zou helpen. Met bijvoorbeeld een kern van betaalde professionals kun je veel actiever zowel eigenaren als overheden benaderen." Of dat alles het lint van Ton Peters kan redden is niet waarschijnlijk. Maar aandacht voor de leefbaarheid van de kernen en aandacht voor zo goed mogelijke overdracht tussen generaties zal wel de kans kunnen vergroten dat er zo veel mogelijk lint overblijft.



*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*