

Erfdelen: Nieuwe woonvormen op (voormalige) boerenerven

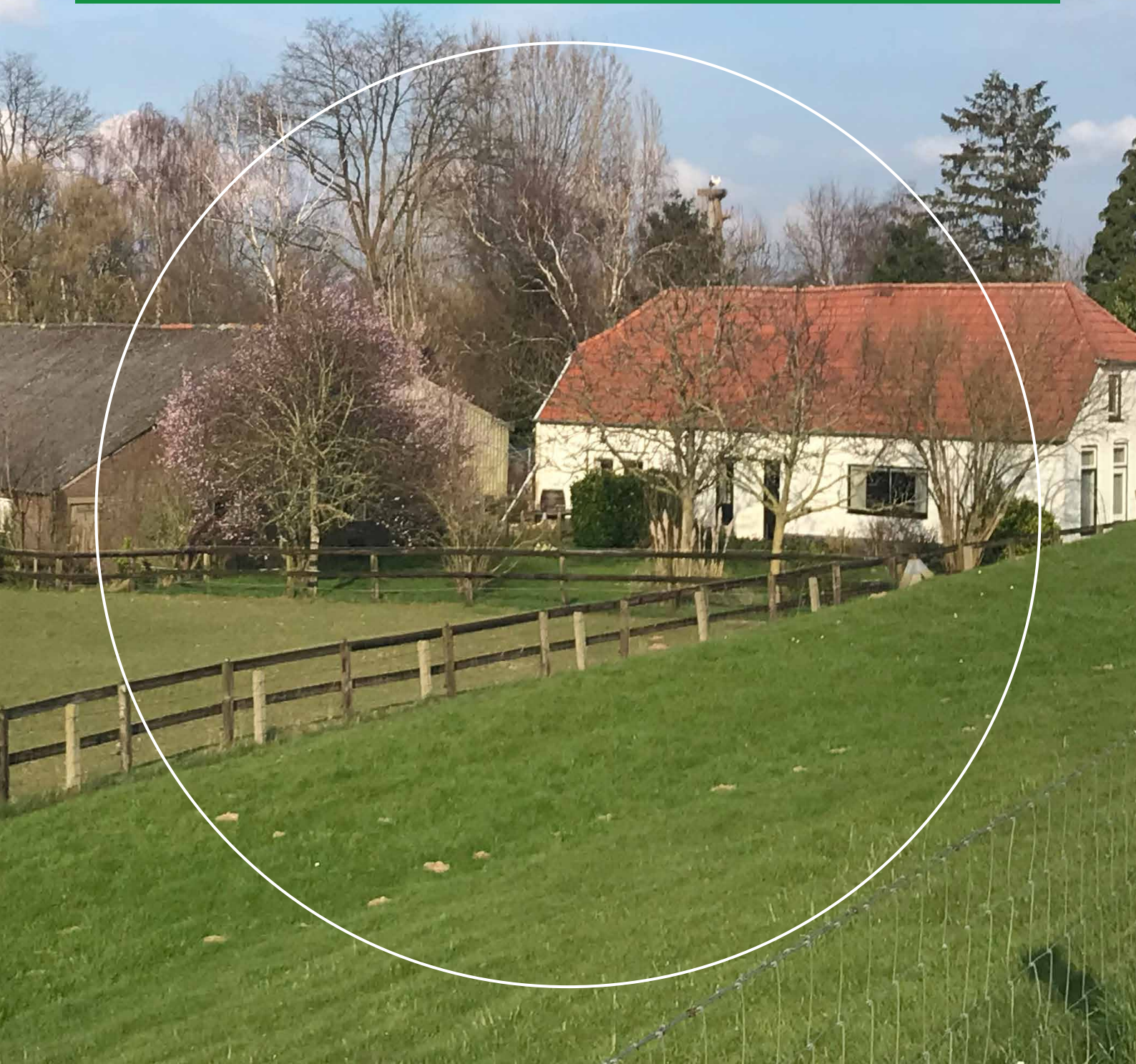
Onderzoek naar de kansen en knelpunten bij de realisatie van het concept erf delen

F. Langers

rapport 398
maart 2024



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH



Wetenschapswinkel

Erfdelen: Nieuwe woonvormen op (voormalige) boerenerven

Onderzoek naar de kansen en knelpunten bij de realisatie van het concept erfdelen

F. Langers

rapport 398
maart 2024

Colofon

Titel	Erfdelen: Nieuwe woonvormen op (voormalige) boerenerven
Trefwoorden	landbouw, boerenbedrijf, transitie, leegstand, woningnood, stikstof, opvolger, collectieve wooninitiatieven, duurzaam, sociaal, natuur, kleinschalig, geclusterde woningbouw, stadslandbouw
Keywords	agriculture, farm, transition, vacancy, housing shortage, nitrogen, successor, collective housing initiatives, sustainable, social, nature, small-scale, clustered housing, urban agriculture
Opdrachtgever	Pieter Parmentier, namens het Platform Erfdelen
Projectuitvoering	Studenten van het vak Landscape Economics and Politics ACT-team 1: Meng Liang, Lorenzo Margiotta, Bart Schreuder, Callan Stinkens, Luca van Til, Britt Trago, Raven Valentijn en Niels Versluijs ACT-team 2: Xinyue Chen, Vicente Ernesto, Yanan Li, Sofie Radstaak, Calvo Tamayo, Rick van Willigen
Projectcoördinatie	Fransje Langers
Financiële ondersteuning	Wageningen Wetenschapswinkel
Studentenbegeleiding	Vanuit de universiteit zijn de studenten begeleid door Alexandra Rijke en Jacques Peerlings (LEP), Marjon van Opijnen (ACT-team 1), Harriët Ordelman en Harro Maat (ACT-team 2)
Begeleidingscommissie	Pieter Parmentier, ENF Foundation/Platform Erfdelen Evelijne Bruning, Platform Erfdelen Arjan Westerneng, Gemeente Ede Koen Nieuwenhuis, Ruimtevitaaal regisseurs Henk Oostindie, WUR leerstoelgroep RURALE SOCIOLOGIE (RSO) Bettina Bock, WUR leerstoelgroep RURALE SOCIOLOGIE (RSO) Esther de Wit, Ervaringsdeskundige Gerard Straver, WUR Wageningen Wetenschapswinkel Fransje Langers, WUR Wageningen Environmental Research (WENR)
Reviewer	Edo Gies
Fotoverantwoording	De foto's, kaartjes en figuren zijn vervaardigd door de auteurs of de meewerkende studenten, tenzij anders aangegeven. De foto's in hoofdstuk 1 zijn afkomstig van Platform Erfdelen.
Vormgeving	Wageningen University & Research, Communication Services
Druk	RICOH, 's-Hertogenbosch
Bronvermelding	Verspreiding van het rapport en overname van gedeelten eruit wordt aangemoedigd, mits voorzien van deugdelijke bronvermelding
DOI	10.18174/649035

Wageningen, Wetenschapswinkel rapport 398

Erfdelen: Nieuwe woonvormen op (voormalige) boerenerven

Onderzoek naar de kansen en knelpunten bij de realisatie van het concept erfdelen

Rapportnummer 398

F. Langers
Wageningen, maart 2024

ENF Foundation/Platform Erfdelen

www.erfdelen.nl

Opdrachtgever is ENF Foundation, dat in 2017 het Platform Erfdelen heeft opgezet. Het Platform Erfdelen wil initiatiefnemers van Erfdeel-wooninitiatieven steunen door kennis te delen over hoe een dergelijk collectief woonproject aan te pakken. Hiervoor is een website met onder andere praktische tips en overzicht van hulpbronnen beschikbaar. Daarnaast worden regelmatig informatiebijeenkomsten georganiseerd en wordt via regiocoördinatoren een netwerk opgebouwd.

Wageningen Environmental Research

<https://www.wur.nl/nl/Onderzoek-Resultaten/Onderzoeksinstituten/Environmental-Research.htm>

Wageningen Environmental Research (WENR) is een van de onderzoeksinstituten van Wageningen University & Research. WENR doet toepassingsgericht en praktijkonderzoek en werkt in opdracht van de overheid, het bedrijfsleven en non-profitorganisaties. WENR draagt door deskundig en onafhankelijk onderzoek bij aan het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame groene leefomgeving.

Wetenschapswinkel Wageningen University & Research

<https://www.wur.nl/nl/waardecreatie-samenwerking/samenwerken-met-wur/wetenschapswinkel.htm>

Maatschappelijke organisaties zoals verenigingen en belangengroepen, die niet over voldoende financiële middelen beschikken, kunnen met onderzoeksvragen terecht bij de Wageningen Wetenschapswinkel. Deze biedt ondersteuning bij de realisatie van onderzoeksprojecten. Aanvragen moeten aansluiten bij de werkgebieden van Wageningen University & Research: duurzame landbouw, voeding en gezondheid, een leefbare groene ruimte en maatschappelijke veranderingsprocessen.

Inhoud

Voorwoord	7
Samenvatting	9
Summary	11
1 Inleiding	13
1.1 Achtergrond en aanleiding	13
1.2 Doel en onderzoeksvragen	14
1.3 Aanpak	14
1.4 Leeswijzer	15
2 Context van erfdelen: enkele achtergronden	17
2.1 Stakeholderanalyse	17
2.2 Karakteristieken potentiële erfdelers	18
2.3 Ontwikkelingen in de aard en omvang van agrarische leegstand	20
3 Obstakels en kansen in de interactie met gemeenten	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Aanpak	26
3.3 Bevindingen	26
3.4 Aanbevelingen	30
4 Het perspectief van boeren en stakeholders in de agrarische sector	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Aanpak	32
4.3 Bevindingen	32
4.3.1 Bevindingen uit interviews met boeren	32
4.3.2 Bevindingen uit interviews met andere agrarische stakeholders dan boeren	34
4.4 Conclusies en aanbevelingen	34
5 Conclusie en reflectie	37
5.1 Beantwoording onderzoeksvraag	37
5.2 Reflectie	38
5.3 Aanbevelingen voor initiatiefnemers, gemeenten en het Platform Erfdelen	40
Literatuur	41

Voorwoord

Vanaf het eerste contact in oktober 2021 was er ruime belangstelling om samen een mooi onderzoekstraject op te zetten over het onderwerp 'erfdelen', dat wil zeggen sociaal, duurzaam en kleinschalig wonen op voormalige boerenerven.

Als bedenker van dat concept en initiatiefnemer van het platform was mij sinds 2016 duidelijk geworden dat er kansen en obstakels waren en dat zulke dingen in Nederland niet vlot te realiseren zijn.

Als geograaf met bijvakken in Wageningen interesseerde ik me al een halve eeuw voor plattelandontwikkeling en Wageningen Wetenschapswinkel bood me een uitgelezen kans om die kennis verder te verdiepen. Kennis die ertoe kan leiden dat erfdelen een effectieve bijdrage levert aan de vitaliteit van het platteland.

Het Platform Erfdelen heeft Wageningen Wetenschapswinkel gevraagd een bijdrage te leveren aan het beter bereikbaar maken van het concept erfdelen, zowel voor mensen die willen wonen op een 'erfdelenproject' als voor gemeenten die dit concept verder willen ontwikkelen en voor boeren die het als een optie zien voor hun bedrijf.

Het onderzoek is met enthousiasme opgepakt en er was bepaald geen gebrek aan belangstelling onder studenten, medewerkers en leden van de begeleidingscommissie.

We kunnen terugkijken op een plezierige en vruchtbare samenwerking en een mooi eindresultaat. Een resultaat dat ingezet gaat worden om de relevante partijen te interesseren voor en te overtuigen van de kansen die erfdelen biedt.

Pieter Parmentier

Opdrachtgever namens het Platform Erfdelen

Samenvatting

De leefomgevingsopgaven in het landelijk gebied zijn groot. De samenhang in de opgaven vraagt om maatregelen die meerdere doelen tegelijk dienen. In dat licht bezien kan ook het concept *erfdelen* een relevante ontwikkelingsrichting zijn. Erfdelen is een concept dat verwijst naar kleinschalig wonen op een boerenerf dat streeft naar een meer gemeenschapsgerichte en duurzame leefomgeving. Het omvat meestal een groep van individuele woningen die zijn ontworpen met het oog op sociale interactie, gedeelde voorzieningen en een gevoel van verbondenheid tussen bewoners. Erfdelen kan een oplossing bieden voor diverse maatschappelijke opgaven. Het kan perspectief bieden voor stoppende boerenbedrijven waar leegstand en verval van (bij)gebouwen voor dreigt. Ook kan geclusterde woningbouw bij vitale boerenbedrijven zorgen voor duurzamere landbouw. Het stimuleert de ontwikkeling van stadslandbouw en bevordert daarmee het herstel van de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel. Tot slot draagt het delen van erven tot op zekere hoogte bij aan het oplossen van het woningtekort en het behoud van sociale voorzieningen.

Ondanks de ogenschijnlijke win-winsituatie zijn nog nauwelijks erfdelen-initiatieven van de grond gekomen. Het Platform Erfdelen, opdrachtgever van dit onderzoek, constateert dat veel initiatiefnemers tegen problemen aanlopen bij het realiseren van hun erfdelenproject. Het platform heeft Wageningen Wetenschapswinkel gevraagd de procedurele barrières bij (met name lokale) overheden inzichtelijk te maken, hiervoor oplossingen aan te reiken én het perspectief van boeren beter te duiden. De hoofdvraag is: Wat is de mogelijke maatschappelijke meerwaarde van erfdelen en hoe kunnen gemeenten deze mogelijke meerwaarde beter verzilveren?

Uit het onderzoek komt naar voren dat gemeenten tot op zekere hoogte optimistisch zijn over het concept van erfdelen, maar tegelijkertijd kennis over en ervaring met dergelijke erfdelen-initiatieven missen. Vaak hebben ze ook geen beleid op het onderwerp of juist beleid waar erfdelen niet in past. Gemeenten kampen vaak met capaciteitsproblemen, waardoor het voor hen onaantrekkelijk is om veel tijd te besteden aan complexe projecten zoals erfdelen. Gemeenten geven verder aan dat de verwachtingen van initiatiefnemers over het proces vaak niet overeenkomen met de werkelijkheid. Verkeerde verwachtingen van initiatiefnemers over de lengte, kosten en complexiteit van het proces en – in het verlengde daarvan – ook over de rol en verantwoordelijkheden van de gemeente kunnen vroegtijdig de relatie met de gemeente onder druk zetten. Voor een gemeente is het belangrijk dat initiatiefnemers al een locatie op het oog hebben en bij voorkeur al met de huidige eigenaar van die locatie hebben gesproken. Een locatie dicht bij de bebouwde kom verhoogt de slagingskans. Belangrijk is ook dat de initiatiefnemer met zijn plan aansluit bij de maatschappelijke opgaven die de gemeente beoogt te realiseren.

Een belangrijke hobbel is vaak de bestemmingsplanwijziging. De voorbereiding hiervan en de onderzoeken die daarbij horen, kosten veel tijd en geld. Ook de stappen daarna die wettelijk zijn vastgelegd, nemen veel tijd in beslag. Indien een bestemmingsplanwijziging nodig is, kan een principeverzoek initiatiefnemers helpen om de haalbaarheid van het initiatief in te schatten. Veelal wil de gemeente investeringen in 'kwaliteitsverbetering' terugzien in dit verzoek, in ruil voor de extra woningen die het plan wil realiseren. Vormen van kwaliteitsverbetering waar de gemeente aan denkt, worden vaak beschreven in beleidsdocumenten. Het kan bijvoorbeeld gaan om vergroting van de biodiversiteit, zorg voor kwetsbare mensen of educatie. Initiatiefnemers kunnen de bestemmingsplanprocedure versnellen door al vroeg in het proces te beginnen met zogenaamde omgevingsdialogen. Deze gesprekken met buurtbewoners helpen voorkomen dat het proces vertraagd wordt door ingediende bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging. Ook helpt het om processen parallel te laten lopen om de tijd tot realisatie van projecten te verminderen. Het inhuren van derden voor de begeleiding van het proces is tot slot naar voren gekomen als een belangrijke succesfactor. Succesvolle projecten hebben veelal gebruikgemaakt van specialisten met betrekking tot bestemmingsplanwijzigingen, financiële/fiscale zaken en het vinden van geschikte locaties. Vaak kan gebruik worden gemaakt van subsidies om de advieskosten te dekken.

Uit de interviews met boeren blijkt dat het concept erfdelen nog vrijwel onbekend is. Wel noemen verschillende boerengezinnen ervaringen met andere samenwoonvormen die aan het gedachtegoed van erfdelen raken, zoals Koeiendans en Knooperf. Hoewel niet bekend met het concept van erfdelen, staan verschillende boeren niet onwelwillend tegenover het idee. Interesse is ook afhankelijk van de mate waarin het een verdienmodel kan zijn. Een aantal boeren ziet een nieuw verdienmodel in het concept van erfdelen of ziet het als oplossing voor de situatie waarin een boerenbedrijf moet stoppen, bijvoorbeeld vanwege de ligging nabij een Natura 2000-gebied. In dat geval zou verkoop een financieel aantrekkelijke optie zijn, zeker wanneer de grond een woonbestemming krijgt die meer oplevert dan de agrarische functie. Bij andere geïnterviewden is minder enthousiasme over het concept. Deze boeren willen in de toekomst op hun boerderij blijven wonen, ook als hun bedrijf zal stoppen. Voor samenwonen met mensen van 'buitenaf' staan zij niet open. Redenen die genoemd worden, zijn (i) het verlies van privacy en (ii) het hebben van bedenkingen over de mogelijkheden om gezamenlijk te realiseren met mensen van elders. Ook (iii) vrezen zij dat nabijheid van geclusterde woningen de bedrijfsvoering van omliggende landbouwbedrijven zou kunnen aantasten. Verder laten de gesprekken zien dat (iv) ook boeren die openstaan voor neveninkomsten, een voorkeur hebben voor nevenactiviteiten die minder inspanning en toewijding vragen, zoals zonnepanelen en caravanstalling. Voor het idee van erfdelen lopen zij dan ook minder warm.

Gesprekken met stakeholders rondom agrarische ondernemers maken duidelijk dat zij veelal ook niet bekend zijn met het concept erfdelen. In de gesprekken is licht optimisme te horen: als verkoop aan een erfdelengemeenschap een goede prijs voor de boerderij kan garanderen en de boer kan blijven boeren om de erfdelengemeenschap te bevoorraden, is dat een perfecte fit. Ook door hen wordt gewezen op de uitdaging van de procedure van bestemmingsplanwijziging. Tijdelijke vergunningen, zoals de kruimelregeling, worden genoemd. Verder wordt aangegeven dat het belangrijk is dat gemeenten experimenteren met pilots, van waaruit vervolgens beleid kan worden vormgegeven. Een gemeente moet bereid zijn dergelijke projecten te omarmen, anders lijkt realisatie onmogelijk. Dat vraagt om visie en lef en het tonen van leiderschap.

Ten slotte constateren de onderzoekers dat er de afgelopen jaren een kentering gaande lijkt. Waar nieuwe activiteiten op vrijkomende boerenerven decennialang door overheden op diverse niveaus zijn beperkt, lijkt daar recentelijk een voorzichtige ommekeer in te komen. Provincies als Gelderland en Noord-Brabant en diverse 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 is het aannemelijk dat deze kansen in de toekomst alleen maar groter en belangrijker worden. Dat biedt erfdelen kansen om mee te liften. Hiermee laat dit rapport zien hoe het concept erfdelen kan bijdragen aan het oplossen van vraagstukken die spelen in het landelijk gebied.

Summary

The environmental challenges in rural areas in the Netherlands are major. The coherence in the policy tasks of governments requires measures that serve several goals at the same time. Seen in that light, the concept of Farmyard sharing (Erfdelen) can be a relevant development direction. Farmyard sharing is a concept that refers to small-scale living on a farm that strives for a more community-oriented and sustainable living environment. It usually includes a group of individual homes designed to stimulate social interaction, shared amenities and a sense of belonging among residents. Farmyard sharing can offer a solution to various social challenges. It can offer perspective for stopping farms for which there is a risk of vacancy and deterioration of (outside) buildings. Clustered housing construction at vital farms can also ensure more sustainable agriculture. It stimulates the development of urban agriculture, and thus promotes the restoration of the relationship between city and country and between people and food. Finally, sharing farmyards contributes to a certain extent to solving the housing shortage and maintaining social facilities.

Despite the apparent win-win situation, hardly any Farmyard sharing-initiatives have been realised so far. The Dutch Platform Erfdelen, which commissioned this research, notes that many initiators encounter problems when realizing their Farmyard sharing project. The platform has asked Wageningen Science Shop to provide insight into the procedural barriers in (particularly local) governments, to offer solutions and to better explain the perspective of farmers. The main question is: What is the possible social added value of Farmyard sharing and how can municipalities better capitalize on this possible added value?

The research shows that municipalities are to a certain extent optimistic about the concept of Farmyard sharing, but at the same time lack knowledge about and experience with such Farmyard sharing initiatives. They often have no policy on the subject or policies that rule out Farmyard sharing. Municipalities also indicate that the expectations of initiators about the process often do not match reality. Incorrect expectations from initiators about the length, costs and complexity of the process and also about the role and responsibilities of the municipality, can put pressure on the relationship with the municipality at an early stage. It is important for a municipality that initiators already have a location in mind and preferably have already spoken to the current owner of that location. A location close to the built-up area increases the chance of success. It is also important that the initiator's plan is in line with the policy tasks the municipality aims to achieve.

An important hurdle is often the changing of the zoning plan, as this takes a lot of time and money and the outcome is uncertain. If a zoning plan change is necessary, a so called 'Principeverzoek' can help initiators to estimate the feasibility of the initiative. The municipality often wants to see investments in "quality improvement" reflected in this request, in exchange for the additional homes that the plan aims to realize. Forms of quality improvement that the municipality is considering are often described in policy documents. For example, it may involve increasing biodiversity, care for vulnerable people or education. Initiators can speed up the zoning plan procedure by starting so-called environmental dialogues early in the process. These conversations with local residents help prevent the process from being delayed by formal objections to the zoning plan change. Successful projects have often made use of specialists with regard to zoning plan changes, financial/tax matters and finding suitable locations. Subsidies can often be used to cover consultancy costs.

The interviews with farmers show that the concept of Farmyard sharing is still virtually unknown. Several farming families do mention experiences with other forms of cohabitation that touch on the idea of Farmyard sharing, such as 'Koeiendans' and 'Knooperf'. Although unfamiliar with the concept of Farmyard sharing, several farmers are positive to the idea. Interest also depends on the extent to which it can be a revenue model. A number of farmers see a new revenue model in the concept of Farmyard sharing, or see it as a solution for the situation where a farming business has to stop, for example due to its location near the Natura 2000 area. In that case, selling could be a financially attractive option, especially if the land is given a residential purpose that yields more than its agricultural function. Other interviewees are less enthusiastic about the concept. These farmers want to continue living on their farm in the future, even if their business stops. They are not open to living together with people from 'outside'. Reasons given are (i) the loss of privacy and (ii) having reservations about the possibilities of realizing a sense of community with people

from elsewhere. They also (iii) fear that the proximity of clustered homes could affect the business operations of surrounding agricultural companies. Furthermore, (iv) the interviews show that farmers who are open to additional income also prefer side activities that require less effort and dedication, such as solar panels and caravan parking. They are less enthusiastic about the idea of Farmyard sharing.

Interviews with stakeholders around agricultural entrepreneurs make it clear that they are often unfamiliar with the concept of Farmyard sharing. Slight optimism is shown in the interviews: if selling to an Erfdelen initiative can guarantee a good price for the farm and the farmer can continue farming to supply the Erfdelen community, that would be a perfect fit. They also point out the challenge of the zoning plan procedure. It is also indicated that it is important that municipalities experiment with pilots, from which policy can then be shaped. A municipality must be prepared to embrace such projects, otherwise realization seems impossible. That requires vision, courage and showing leadership.

Finally, the researchers note that a change appears to have been taken place in recent years. While new activities on vacant farms have been restricted by governments at various levels for decades, there appears to be a cautious reversal recently. Dutch provinces like Gelderland and North Brabant and municipalities increasingly embrace vacant locations as an opportunity for revitalization of rural areas. Given the scale of the transformations and the expected vacancy, it is likely that these opportunities will only become larger and more important in the future. This offers Farmyard sharing opportunities for realisation.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

Echt buiten wonen op een boerenerf tussen de uitgestrekte velden en met een moestuin lijkt niet voor iedereen weggelegd. Of toch wel? Samen met andere huishoudens 'erfdelen' is populair: de vraag is groot. Bij het Platform Erfdelen – dat (potentiële) initiatiefnemers van dergelijke wooninitiatieven wil steunen door kennis te delen – hebben zich inmiddels ruim 3.000 geïnteresseerden aangesloten. Omdat erfdelen zo'n nieuw concept is, hebben individuen verschillende perspectieven op wat het inhoudt. Duurzaamheid, sociale interactie en natuur worden vaak genoemd, maar in de praktijk kan dit verschillende vormen aannemen, van het runnen van een boerderij en samenwonen in één huis, tot het delen van enkel de oprit van de voormalige boerderij. Wat mogelijk is, hangt ook af van de beschikbare grond: alleen een huis óf ook landbouwgrond, herbruikbare gebouwen óf alleen vervallen schuren die afgebroken moeten worden. Toch is er een aantal vaste elementen te benoemen. Het gaat volgens het Platform Erfdelen om een groep mensen die op de locatie van een (voormalig of actief) boerenbedrijf meerdere wooneenheden wil ontwikkelen. Op het gedeelde erf wil men vaak kleinschalig, duurzaam en sociaal samenleven.



Het concept erfdelen kan een oplossing bieden voor meerdere maatschappelijke uitdagingen. Enerzijds biedt het oplossingen voor stoppende boerenbedrijven waarvoor leegstand en verval van (bij)gebouwen dreigt en er risico is op criminaliteit. Denk voor dit laatste bijvoorbeeld aan drugslaboratoria en hennepplantages in leeggekomen schuren en loodsen (Gies et al., 2016). Ook kan geclusterde woningbouw bij vitale boerenbedrijven zorgen voor duurzamere landbouw, zo laat bijvoorbeeld het project Vliervelden in het Almeerse Oosterwold zien (Saat et al., 2014). Ten derde draagt het delen van erven bij aan het voorkomen van leegloop van het platteland, waarbij sociale voorzieningen onder druk komen te staan. Bovendien kan het kleinschalig wonen een stimulans zijn om – wanneer landbouwgrond beschikbaar is – stadslandbouw te ontwikkelen, en daarmee bijdragen aan het herstellen van de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel. Het slaat een brug tussen stad en platteland. Tot slot draagt het delen van erven tot op zekere hoogte bij aan het oplossen van het woningtekort. Erfdelen is dan een vorm van inbreiding in het buitengebied, omdat de woningen in de plaats komen van bestaande agrarische gebouwen. Gemeenten zien in het concept erfdelen ook kansen om voor hun eigen inwoners ruimte te creëren dicht bij hun roots (zie o.a. J. van Essen, 2021). Het kan daarbij gaan om het realiseren van woningen voor jongeren of woonconcepten waarin mantelzorg of 'goed nabuurschap' ouderen een prettige, zelfstandige woonomgeving biedt.

De aandacht voor erfdelen kan ook begrepen worden vanuit ontwikkelingen in de landbouwsector. In de afgelopen twintig jaar is het aantal landbouwbedrijven afgenomen van ongeveer 100.000 naar 53.000 (CBS, 2021). Schaalvergroting in de landbouw en het niet kunnen vinden van bedrijfsopvolging zijn belangrijke oorzaken van deze ontwikkeling. In de nabije toekomst zal het aantal stopgezette bedrijven nog verder toenemen door strengere stikstofregulering. Erfdelen heeft recentelijk dan ook de nodige

beleidsmatige aandacht. In de Nationale Omgevingsvisie (Ministerie van BZK, 2020) staat dat 'Vrijkomende agrarische bebouwing gebruikt [kan] worden voor het ontwikkelen van nieuwe functies en woonconcepten, bijvoorbeeld voor ouderen. Dat biedt ook mogelijkheden voor verduurzaming en vergroening. Bij de omvorming kan inspiratie worden gevonden in de principes van ecologische woonzones en eco-wijken'. Recentelijk hebben ook de gedeputeerden van de agrarische provincies Brabant, Overijssel en Gelderland zich positief uitgesproken over de mogelijkheid van het ontwikkelen van meerdere woningen op voormalige boerenbedrijven (Van Kooten en Barendregt, 2020). Diverse provincies hebben beleid over de omvorming van vrijkomende agrarische bedrijfspercelen naar een of meer toekomstige wooneenheden vastgelegd, bijvoorbeeld in een handreiking en/of een provinciale verordening (zie o.a. Provincie Utrecht, 2014 en provincie Overijssel, 2023). Deze provinciale beleidsdocumenten kunnen worden gezien als een leidraad voor het opstellen van ruimtelijke plannen door gemeenten. Op lokaal beleidsniveau worden ook ervaringen opgedaan. Diverse gemeenten ontwikkelen beleidsvisies, met enkele succesverhalen als gevolg.

Ondanks de ogenschijnlijke win-winsituatie zijn nog nauwelijks erfdelen-initiatieven van de grond gekomen. Het Platform Erfdelen constateert dat veel initiatiefnemers tegen problemen aanlopen bij het realiseren van hun erfdelensproject. Een groot aantal kansen en knelpunten is al in beeld, maar nog niet gestructureerd onderzocht of bij elkaar gebracht. Naast barrières als het vinden van geschikte erven, het vinden van deelnemers bij een concreet initiatief, het rondkrijgen van (voor)financiering en de tijd en kennis die het traject vraagt van initiatiefnemers lijken veel gemeenten en provincies nog huiverig om de combinatie van woningbouw en (al dan niet voormalige) boerenbedrijven toe te staan. Procedurele aspecten met betrekking tot (met name lokale) overheden vormen daarbij een belangrijk struikelpunt. Het Platform Erfdelen heeft de Wetenschapswinkel van Wageningen University & Research (WUR) gevraagd een bijdrage te leveren aan het beter bereikbaar maken van het concept erfdelen.

1.2 Doel en onderzoeksvragen

De vraag van het Platform Erfdelen aan Wageningen Wetenschapswinkel is om het concept erfdelen bereikbaarder te maken voor initiatiefnemers. In dit onderzoek ligt de focus vooral op het inzichtelijk maken van én oplossingen aanreiken voor procedurele barrières bij (met name lokale) overheden.

De hoofdvraag is:

Wat is de mogelijke maatschappelijke meerwaarde van erfdelen en hoe kunnen gemeenten deze mogelijke meerwaarde beter verzilveren?

Deelvragen:

- Wat zijn handelingsperspectieven voor het realiseren van mogelijke maatschappelijke baten van erfdeelinitiatieven vanuit het perspectief van enerzijds gemeenten en anderzijds erfdelers?
- Hoe kunnen gemeenten initiatiefnemers van erfdeelprojecten beter faciliteren in het vergunningenproces?
- Wat zijn geschikte organisatorische constructies om erfdelers te ondersteunen bij het realiseren van initiatieven op financieel en organisatorisch gebied?

1.3 Aanpak

Wetenschapswinkelprojecten worden uitgevoerd voor maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk. In deze projecten worden studenten betrokken. Het stelt studenten in staat om, in samenwerking met WUR-onderzoekers en maatschappelijke partijen, hun kennis en expertise in praktijksituaties toe te passen en om tot resultaten met maatschappelijke impact te komen. Een WUR-projectleider stuurt het proces op basis van een actieplan, dat als routekaart voor het onderzoeksproces gebruikt wordt.

Voor dit onderzoek is gekozen voor betrokkenheid van tweedejaars bachelorstudenten via het vak Landscape Economics and Politics (LEP) en vierdejaars masterstudenten via het vak *Academic Consultancy Training* (ACT). Binnen het vak LEP hebben studenten een stakeholderanalyse uitgevoerd, waarbij zij de belangen van stakeholders hebben verkend en daarbij expliciet hebben gekeken naar de waarde die de realisatie van erfdelen-initiatieven kan hebben voor stakeholders ten opzichte van de huidige situatie. Binnen het vak ACT werkt een groep masterstudenten uit verschillende studierichtingen gedurende twee maanden aan een adviesopdracht voor externe partijen, waarbij zij verschillende onderzoeksmethoden kunnen inzetten. Twee teams van ACT-studenten hebben op deze manier bijgedragen aan het onderzoek. De eerste ACT-groep van acht studenten in de periode mei-juni 2022, de tweede groep van vijf studenten in de periode januari-maart 2023. Beide studentengroepen hadden een internationale samenstelling. De studenten zijn vanuit het ACT-vak begeleid door een coach voor het proces en een inhoudelijk begeleider. Gedurende de twee maanden vond er regelmatig afstemming plaats met de verschillende betrokkenen in het project. De studenten hebben in de slotweek hun resultaten gepresenteerd aan de begeleidingscommissie van het onderzoeksproject.

Een begeleidingscommissie (BC) is samengesteld, waarin diverse groepen van stakeholders zijn vertegenwoordigd (voor samenstelling, zie pagina 2). De taken van de begeleidingscommissie zijn begeleiding en advisering, en daarnaast heeft zij een ambassadeursrol in relatie tot draagvlak en impact. De BC voert overleg over de inhoud en de voortgang van het onderzoek, via vergaderingen op locatie en waar nodig ook tussentijds per e-mail of telefoon. In totaal zijn vier bijeenkomsten georganiseerd die – waar mogelijk – ook zijn gecombineerd met de presentaties van de ACT-groepen.

De onderzoeksopdrachten voor de twee ACT-groepen zijn in overleg met de BC geformuleerd. Omdat de eerste ACT-groep de onderzoeksvraag naar de interactie tussen initiatiefnemers en gemeente al grotendeels had beantwoord, is ervoor gekozen om de opdracht voor het tweede ACT-deelonderzoek een andere focus te geven. Het platform Erfdelen gaf aan dat het perspectief van boeren voor het platform nog grotendeels een blinde vlek is. Om die reden is ervoor gekozen dat de tweede ACT-groep zich zou richten op het perspectief van boeren. Dit is nader afgestemd met de begeleidingscommissie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de context van het onderzoek. Eerder onderzoek naar leegstaande bebouwing en ook de doelgroep van geïnteresseerde initiatiefnemers wordt nader gekarakteriseerd. Ook de bevindingen van de studenten van het vak Landschap Economics and Politics worden in dit hoofdstuk gepresenteerd. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de resultaten en conclusies van de twee ACT-studenten-onderzoeken. In hoofdstuk 3 staat het deelonderzoek van de eerste ACT-groep (voorjaar 2022) over de interactie tussen initiatiefnemers en gemeenten centraal. Hoofdstuk 4 bevat de bevindingen van de tweede ACT-groep (begin 2023) over het perspectief van boeren. In het slothoofdstuk (H5) worden alle resultaten samengebracht, de onderzoeksvragen beantwoord en wordt een reflectie gegeven op de resultaten in het licht van recente ontwikkelingen.

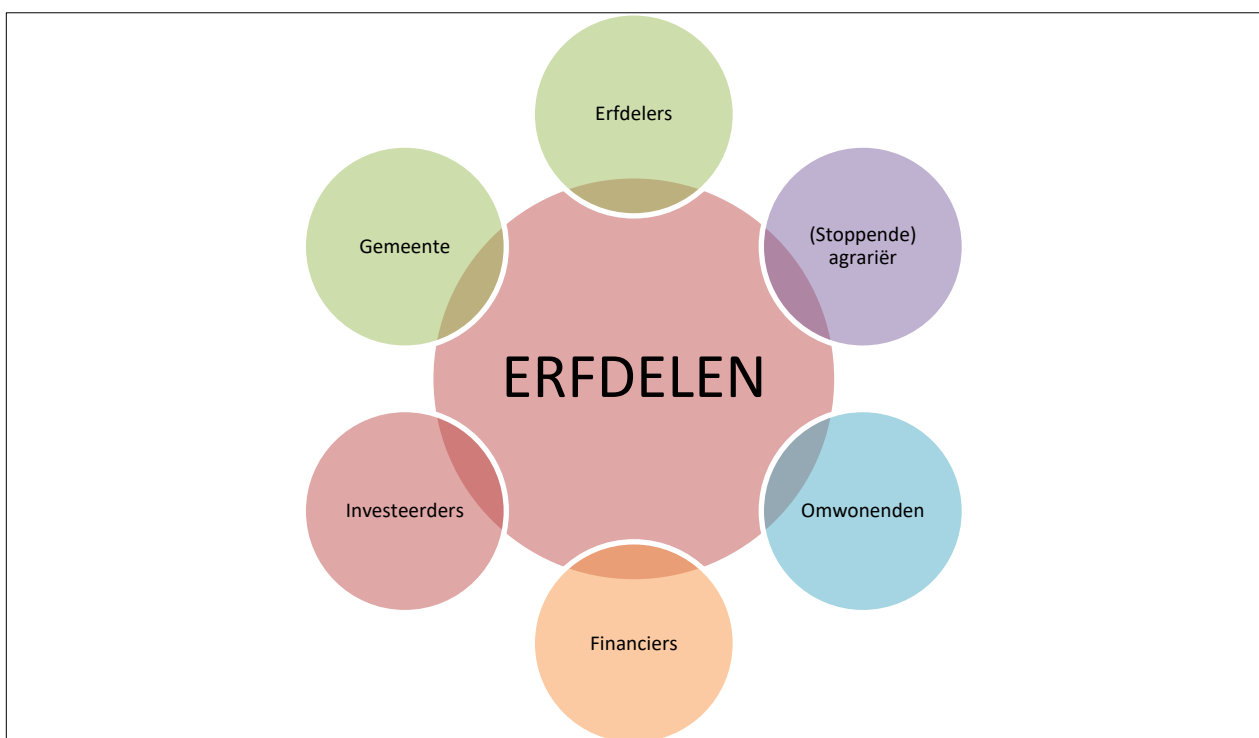


2 Context van erf delen: enkele achtergronden

Om een beter begrip te hebben van de context van erf delen wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de relevante stakeholders. Allereerst worden in paragraaf 2.1 de bevindingen van de studenten van het vak Economics and Politics besproken. Vervolgens wordt dieper ingegaan op enkele achtergronden van zowel de vraag- als de aanbodzijde. In paragraaf 2.2 staan we stil bij de achtergrondkenmerken en motieven van geïnteresseerden in erfdeeliniciatieven (de vragers), om vervolgens in paragraaf 2.3 aandacht te hebben voor het aanbod: de ontwikkelingen rond vrijkomende agrarische bebouwing.

2.1 Stakeholderanalyse

Binnen het vak Landscape Economics and Politics hebben tweedejaars studenten landschapsontwerp gekeken naar de casus Erf delen voor hun praktische opdracht. Hierbij brachten zij de (maatschappelijke) kosten en baten in beeld voor verschillende stakeholders. Zes typen stakeholders zijn daarbij onderscheiden, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1 Onderscheiden stakeholders concept erf delen.

Belangrijke baten – of motivaties – van potentiële *erfdelers* liggen in het woongenot: het relatief goedkoop wonen in het buitengebied vanwege gedeelde kosten. Ook idealen van duurzaam wonen verwachten zij via erf delen te kunnen realiseren. Als maatschappelijke baten zijn onderscheiden: het creëren van woonruimte voor de lokale bevolking en het in stand houden van voorzieningen op het platteland. Kosten – of barrières – waar erf delers mee te maken kunnen krijgen, hebben te maken met het proces en de omvang van investeringen. Het ontwikkeltraject vraagt een lange adem en kost ook veel geld. Erf delers lopen vaak tegen problemen aan met financiering en regelgeving (denk aan vergunningverlening, splitsing percelen etc.). Het traject vraagt om betrokkenheid en expertise vanuit diverse hoeken: architect, onderzoek, aannemers,

juridische vergunningen, hypotheekverstrekker. Gemeenten of adviesbureaus zouden een rol kunnen spelen in de financiering (denk aan subsidies) en bij de begeleiding van het proces.

Voor de *stoppende agrariër* kan het financieel interessant zijn om zijn gronden en gebouwen apart te verkopen, vanwege de grotere markt die daarmee ontstaat. Ook van meerwaarde kan zijn dat de boer de mogelijkheid heeft op de locatie te blijven wonen. Opstallen (boerderij, schuren etc.) verkopen aan erfdelers kan ervoor zorgen dat de bebouwing en daarmee de uitstraling van het terrein behouden blijft, of juist dat oude vervallen stallen worden opgeruimd. Aan beide kanten kunnen sentimentele waarden naar boven komen. Doordat vergunningverlening vaak lang duurt, kan het voor stoppende boeren risicovol zijn en te lang duren voor er zekerheid is om met erfdelers in zee te gaan. Agrariërs weten vaak weinig van het concept erfdelen af. Meer bekendheid onder agrariërs (en gebiedsadviseurs) zou kunnen helpen het aantal beschikbare erven te vergroten.

Omwonenden hebben een belang bij onderhouden gebouwen, verrijking van het verenigingsleven en behoud van voorzieningen door de komst van nieuwe bewoners. Anderzijds kunnen zij negatief staan tegenover mensen van buitenaf die de plattelandscultuur niet begrijpen en die ook andere waarden hebben op het vlak van duurzaamheid, natuur en milieu. Ook kan de nieuwe woonbestemming van een erfdelen-initiatief beperkingen opleveren voor omwonende agrariërs die bijvoorbeeld willen uitbreiden. Omwonenden kunnen de voortgang en realisatie van erfdeelprojecten belemmeren via de inspraakprocedure rond de wijziging van het bestemmingsplan. Potentiële erfdelers moeten zich bewust zijn van het belang van een goede relatie met omwonenden door hen te betrekken bij de plannen en de communicatie hierover open te houden, dus ook oog te hebben voor de gedachten, wensen en bezwaren van omwonenden.

Financiers wijzen op de regelgeving met betrekking tot hypotheekverstrekking. Met name het aankopen van een pand met een groep particulieren is lastig. Een particuliere hypotheek kan verstrekt worden aan maximaal vier aanvragers die een gezamenlijke woningaankoop doen, daarboven moet uitgeweken worden naar passende zakelijke financieringsconstructies, waarvoor ook de eis van de oprichting van een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) geldt. Ook voor initiatiefnemers zit er een risico in het gezamenlijk financieren van een pand. Immers, als er een inkomen wegvalt of een betrokkene verhuist, kan dit gevolgen hebben voor alle bewoners. De bank ziet deze risico's ook, wat kan leiden tot hogere hypotheeklasten.

Het kan voor *investeerders* (zoals projectontwikkelaars of woningcorporaties) aantrekkelijk zijn een erfdeelproject te helpen ontwikkelen. Dit kan het proces voor bewoners ook haalbaarder maken. Door de 'winstbehoefte' van de investeerder is dit vooral financieel interessant bij grotere projecten. Vaak zijn toekomstige bewoners nauw betrokken bij de invulling van het project, wat het realiseren moeizamer kan maken. Betrokkenheid van woningcorporaties wordt wenselijker geacht dan van projectontwikkelaars, omdat het beeld van projectontwikkelaars is dat zij te veel voor winstoptimalisatie gaan en weinig oog hebben voor het behoud van de culturele waarde van de locatie.

Gemeenten zien vooral maatschappelijke baten, zoals het behoud van landschappelijke en culturele waarden. Ook het tegengaan van verloedering of criminele activiteiten in boerderijschuren kan voor de gemeente een overweging zijn. Gemeenten hebben de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan het vergunningentraject, die aansluiten bij gemeentelijke opgaven. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van betaalbare woningen voor de lokale bevolking. Gemeenten kunnen initiatiefnemers begeleiden in het traject, door heldere communicatie over de procedure en het aanstellen van een contactpersoon of loket binnen de gemeente.

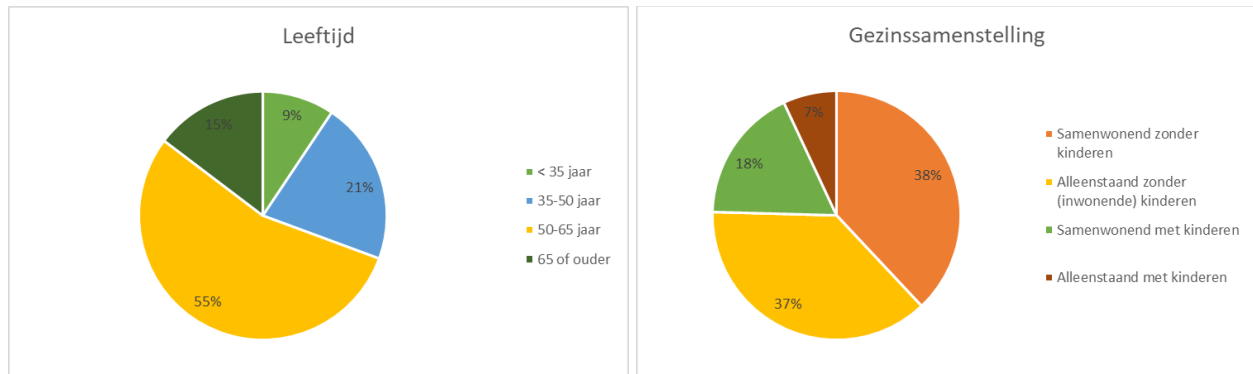
2.2 Karakteristieken potentiële erfdelers

Platform Erfdelen heeft in het voorjaar van 2022 een peiling gehouden onder de mensen die geabonneerd zijn op de nieuwsbrief. In deze peiling werd gevraagd naar de aard en de omvang van hun interesse in erfdelen. Daarnaast werd ook gevraagd naar sociaal-demografische achtergrondkenmerken. Ruim

2.000 mensen zijn uitgenodigd om de vragenlijst in te vullen, en 575 mensen maakten hier ook gebruik van. Dat is een respons van circa 27%. Omdat deze peiling onder een dergelijke grote groep voor het eerst een kwantitatief beeld schetst van achtergronden en wensen van (potentiële) initiatiefnemers, is het zinvol aandacht te schenken aan de bevindingen.

Geïnteresseerden zijn veelal 50-plus zonder (inwonende) kinderen

Wat betreft sociaal-demografische achtergronden blijken (potentiële) initiatiefnemers veelal 50-plus te zijn zonder inwonende kinderen. De leeftijd van geïnteresseerden in erfdelen varieert van 23 tot 81 jaar, de gemiddelde leeftijd is 53 jaar. De grootste groep (55%) heeft een leeftijd tussen 50-65 jaar, zo laat figuur 2.2 zien. Verder blijkt uit figuur 2.2 dat driekwart van de respondenten geen (inwonende) kinderen heeft. Bijna 40% woont samen met een partner en eenzelfde aandeel is alleenstaand.



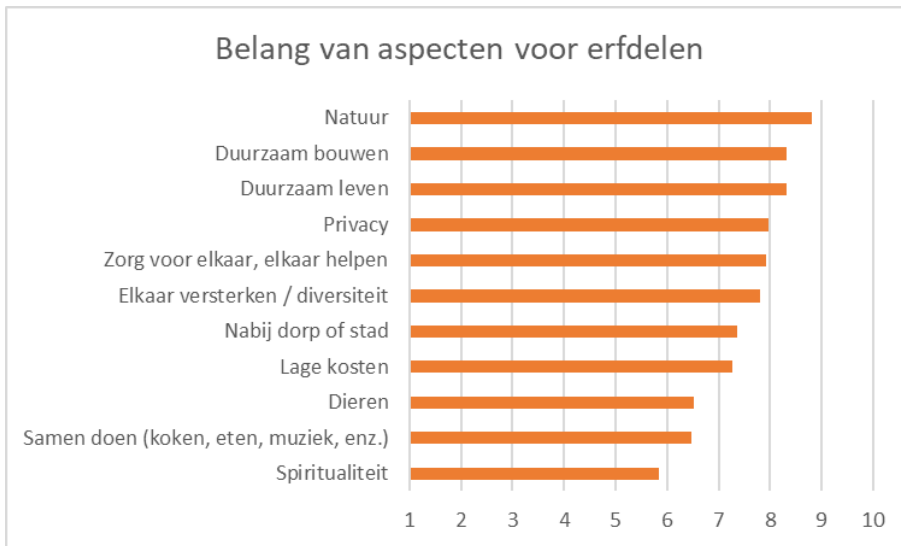
Figuur 2.2 Verdeling geïnteresseerden in erfdelen naar leeftijd (linkerfiguur) en gezinssamenstelling (rechterfiguur; bron: Platform Erfdelen, bewerking door WENR).

Gewenste samenstelling erfdelen-initiatief

Aan respondenten is gevraagd waar hun voorkeur naar uitgaat wat betreft de grootte en samenstelling van een erfdeel-wooninitiatief. Het gewenste aantal wooneenheden varieert grofweg van 3 tot 12. De gewenste groepsgrootte ligt rond de 15 tot 20 personen. Ruim de helft van de respondenten wil het liefst met volwassenen op een erf wonen. De rest kiest voor het vormen van een gemeenschap met alle leeftijden, dus inclusief kinderen. De meeste respondenten willen samenwonen op een erf binnen 2 tot 4 jaar realiseren. Daarbij heeft zo'n 15% een duidelijke voorkeur voor huren of pachten boven kopen. Verschillende mensen noemen de combinatie van huren en kopen binnen een woongemeenschap als ideaal. Ook de term sociale huur valt. Dit alles maakt duidelijk dat in ieder geval een deel van de respondenten hecht aan een brede samenstelling en diversiteit binnen de gewenste collectieve woonvorm van erfdelen.

Belangrijke waarden zijn natuur, duurzaamheid, privacy, zorgen voor elkaar en diversiteit

Aan de respondenten zijn elf mogelijke kenmerken van erfdelen-woonvormen voorgelegd. Gevraagd is naar het belang van elk van deze aspecten op een 10 puntsschaal (1-10). Figuur 2.3 maakt duidelijk dat respondenten waarde aan alle elf voorgelegde aspecten hechten.



Figuur 2.3 Waardering (op een schaal van 1-10) voor mogelijke aspecten die samen kunnen gaan met het gedachtegoed van erfdelen (bron: Platform Erfdelen, bewerking door WENR).

Geïnteresseerden in erfdelen hechten de meeste waarde aan natuur, duurzaam bouwen en duurzaam leven. Deze scores alle gemiddeld boven de 8. Privacy scoort ook hoog, net als het zorgen voor elkaar en de diversiteit van de groep. Het lijkt er dus op dat mensen op zoek zijn naar een balans tussen gemeenschapszin en ruimte geven aan individuele keuzes. Opvallend genoeg scoort samen doen wat lager, en het minst hebben de respondenten met spiritualiteit in relatie tot erfdelen.

Bereidheid tot investeren

Op de open vraag of en op welk vlak men bereid is te investeren in een erfdelen-initiatief gaven bijna alle respondenten aan te willen investeren. Slechts 2% antwoordde ontkennend of gaf aan nu nog niet te willen investeren. En 4% gaf geen antwoord op deze vraag. De overige 90% antwoordde echter bevestigend. Uit de toelichting die een deel van de respondenten gaf, wordt duidelijk dat met investeren niet per se investeren met eigen geld wordt bedoeld. Respondenten noemen – naast geld – onder meer de volgende vormen van investeren: kennis, werk, ervaring, enthousiasme.

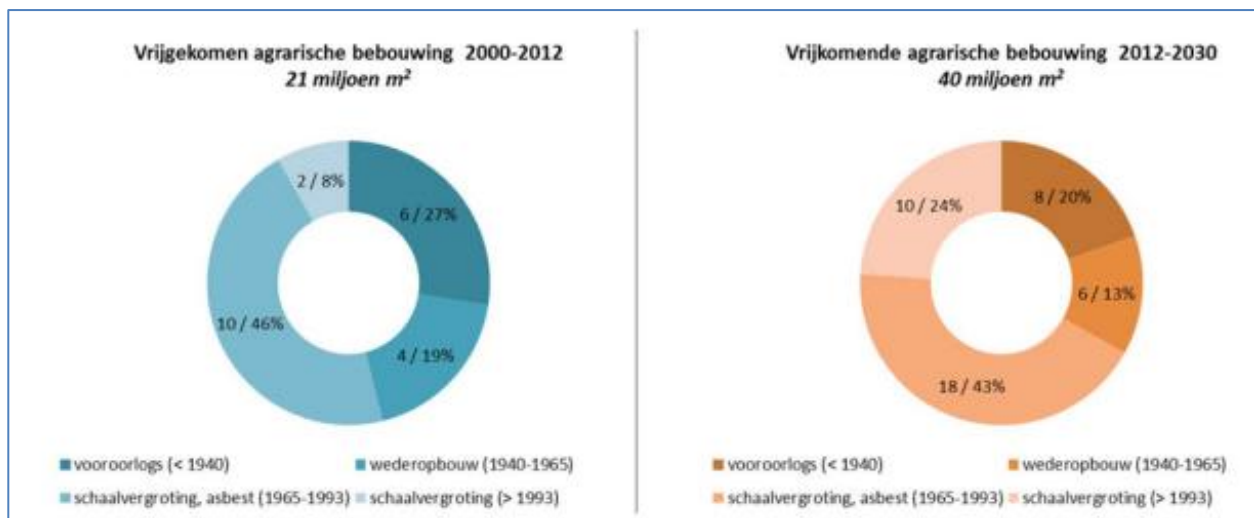
2.3 Ontwikkelingen in de aard en omvang van agrarische leegstand

In 2016 hebben Gies et al. een inschatting gemaakt van de aard en omvang van het agrarisch vastgoed in Nederland en de ontwikkelingen wat betreft leegkomende agrarische bebouwing. Hieruit blijkt dat de totale oppervlakte aan agrarische bebouwing in het landelijk gebied in Nederland, waar een actief agrarisch bedrijf gevestigd is, ruim 122 miljoen m² bedraagt (peiljaar 2012). Dit is te vergelijken met 12.000 ha of de oppervlakte van ca. 17.000 voetbalvelden. De meeste agrarische bebouwing komt voor in de belangrijkste veehouderijregio's in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel. Hier staat ruim 50% van de totale agrarische bebouwing. Het merendeel van de agrarische gebouwen (71%) is gebouwd in de periode van de agrarische schaalvergroting (vanaf 1965 tot heden). Daarvan is meer dan de helft gebouwd in de periode 1965 en 1993, met veel asbestdaken. Driekwart van de gebouwen is in gebruik bij veehouderijbedrijven, zowel grondgebonden als intensieve veehouderij. De overige gebouwen zijn in gebruik bij akker- en tuinbouwers (exclusief glastuinbouw).

Door de schaalvergroting in de landbouw neemt het aantal agrarische bedrijven af, hoofdzakelijk als gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling. Matige inkomensperspectieven in de landbouw maken dat de potentiële opvolgers andere keuzes maken. Het afbouwen van een agrarische

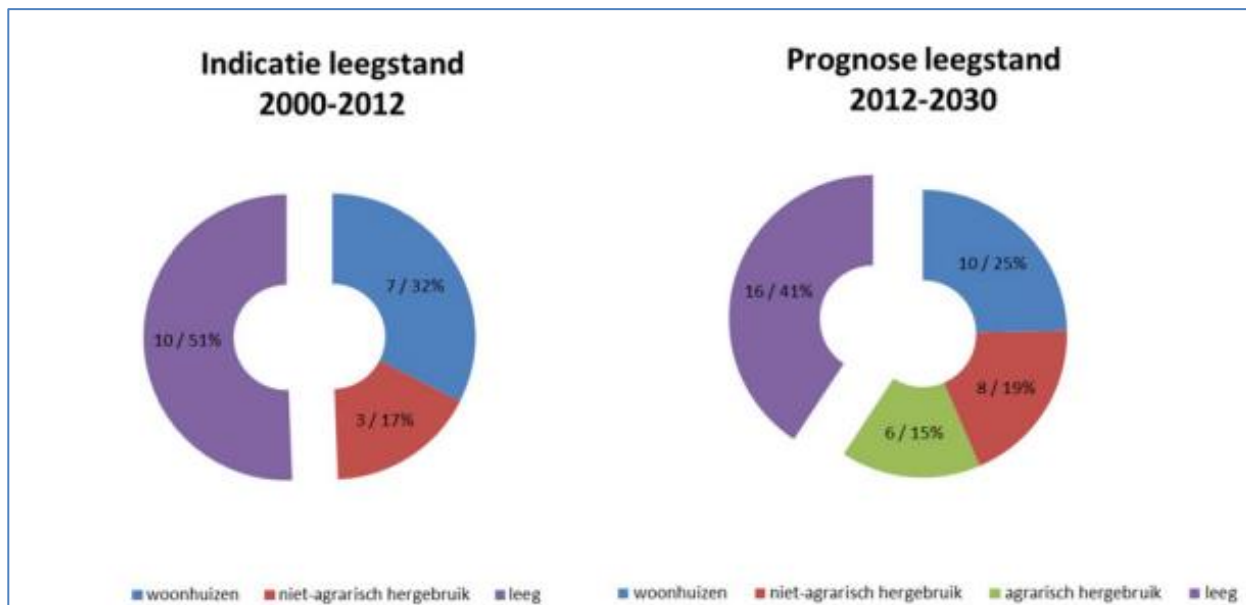
onderneming is een proces dat al gauw drie tot vijf jaar duurt, en mogelijk nog langer. De agrarische grond wordt doorgaans in gebruik genomen door de overblijvende agrarische bedrijven. Agrarische gebouwen verliezen doorgaans hun agrarische functie en kunnen worden hergebruikt voor niet-agrarische doeleinden of staan leeg. De woonhuizen op de vrijkomende erven blijven doorgaans bewoond door de voormalige boer of krijgen een nieuwe eigenaar. Op een deel van de erven vindt er verandering in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf (erftransformatie) plaats. De inschatting is dat op 20 tot 25% van deze locaties de bedrijfsgebouwen gebruikt worden voor nieuwe bedrijfsmatige activiteiten. Op de overige erven worden de bedrijfsgebouwen nog voor hobbymatige (agrarische) activiteiten gebruikt of staan leeg.

In de periode 2000–2012 zijn ruim 22.000 agrarische bedrijven Nederland gestopt en is naar verwachting 21 miljoen m² aan agrarische bebouwing vrijgekomen. Het gaat dan om gemiddeld 820 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie. Tot 2030 zullen naar verwachting nog ongeveer 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Dit zijn bedrijven die momenteel een bedrijfshoofd hebben dat ouder is dan 50 jaar en waar geen opvolger aanwezig is. Dit geldt dus voor bijna 40% van het huidige aantal agrarische bedrijven. Op deze vrijkomende agrarische locaties staat 40 miljoen m² agrarische bebouwing. Het gaat dan om gemiddeld 1650 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie.



Figuur 2.4 Vrijgekomen agrarische bebouwing, zowel woonhuizen als bedrijfsgebouwen, tussen 2000 en 2012 en te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2012 en 2030 naar bouwperiodes (Bron: BAG, GIAB 2000 en 2012, TOP10-NL; Gies et al., 2016).

De komende jaren komen er dus op agrarische bedrijven die stoppen grotere bouwvolumes vrij dan voorheen en veel bedrijfsgebouwen op deze erven zijn na 1965 gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak nog asbestdaken. Hergebruik wordt steeds moeilijker. Omdat de meeste vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties nog wel bewoond worden, is leegstand moeilijk te herkennen. De inschatting is dat momenteel ca. 11 miljoen m² aan agrarische bedrijfsgebouwen leegstaat of beperkt in gebruik is en dus geen toekomstbestendige economische functie heeft. Tot aan 2030 is de prognose dat bij de vrijkomende agrarische locaties nog eens 16 miljoen m² leeg komt te staan.



Figuur 2.5 Indicatie hergebruik en leegstand vrijgekomen agrarische gebouwen 2000-2012 en prognose voor periode 2012-2030 (Bron: BAG, GIAB 2000 en 2012; Gies et al., 2016).

Leegstand wordt door veel partijen gezien als ongewenst. Veelgenoemde argumenten zijn dat het leidt tot achteruitgang van de vitaliteit van het landelijk gebied, de ruimtelijke kwaliteit komt onder druk te staan en verweerde asbestdaken leiden tot risico's voor de volksgezondheid. Daarnaast worden de leegstaande bedrijfsgebouwen de laatste jaren steeds meer voor criminele activiteiten, zoals drugslabs of -afvaldumping gebruikt. Ook betekent overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen dat sommige locaties moeilijk te verkopen zijn en dat stoppende agrariërs in het ergste geval met schulden blijven zitten. Ten slotte is agrarisch hergebruik op sommige locaties ongewenst, omdat ze dicht bij burgerwoningen, natuurgebieden of dorpskernen liggen.

De opgave van de afgelopen decennia was vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. De onderzoekers concluderen dat – gezien de toenemende leegstand – daar de komende jaren nieuwe opgaven bijkomen, zoals sloop van overtollige, niet-karakteristieke gebouwen en sanering van asbesthoudende daken. Met name in de gebieden met een hoge dichtheid aan veehouderijbedrijven in het oosten en zuiden van Nederland is de saneringsopgave groot. Voor de meer karakteristieke bebouwing, zoals behorende tot het culturele erfgoed, blijft inzetten op hergebruik zeker nodig. Het enkel zoeken van de oplossing in een ruimer planologisch beleid gericht op herbestemming en meer toestaan op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering. Daarvoor is het vraagstuk te veelzijdig, aldus de onderzoekers. Eén allesomvattende oplossing lijkt er niet te zijn. Aanbevolen wordt om het vraagstuk integraal te benaderen met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen, en op meerdere fronten, deze veelzijdige problematiek aanpakken. De betrokken partijen dienen gezamenlijk de handschoen op te pakken en samen te werken op het gebied van:

- bewustwording en ondersteuning;
- wegnemen van belemmeringen;
- ontwikkelingsgericht werken.

Verder is het belangrijk dat betrokkenen 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. Tot slot vinden de onderzoekers het van belang, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, dat kennis over hoe om te gaan met dit vraagstuk op een goede manier met elkaar gedeeld gaat worden.

Relevant in relatie tot erfdelen zijn de volgende conclusies:

- Overschatting van de kansen en de vraag
 - De eigenaar zit veelal in een 'wacht'-modus (Thissen, 2015) vanuit de veronderstelling dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsgebouwen nog waarde hebben. De eigenaar wacht tot er zich een kans voordoet om de gebouwen te verkopen of verhuren, of met subsidie te kunnen saneren, of via een rood-voor-roodregeling elders bouwrechten te krijgen. Er lijkt daarmee een soort ongewenst uitstelgedrag te ontstaan. In het geval er kinderen zijn, bestaat er vaak de hoop dat de gebouwen op den duur nog door de kinderen in gebruik genomen kunnen worden.
 - Kansen voor hergebruik zijn beperkt en verschillen per gebied. Locaties dicht bij woonkernen zijn aantrekkelijker voor herbestemmen dan locaties verafgelegen (Gies et al., 2014).
 - De eigenaren weten niet altijd welke potentie en welke beperkingen de vrijkomende locaties hebben voor hergebruik. Of ze komen aan met hun 'eigen verhaal', wat niet altijd past bij de gemeentelijke ambities en lokale mogelijkheden. Er kan dus een mismatch zijn tussen wat de eigenaar/initiatiefnemer wil en de mogelijkheden op de locatie.
- Te laat begonnen met afbouwen
 - Zoals hiervoor aangegeven, heeft een deel van de ondernemers moeite met het accepteren van de beëindiging en gaat daardoor tegen beter weten in te lang door. Deze ondernemers starten vaak te laat om de ontstane situatie (bijvoorbeeld financiële perikelen) bespreekbaar te maken. Daardoor zijn er weinig mogelijkheden om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen. Het is dan bijvoorbeeld de bank die de beslissing neemt, en de ondernemer nauwelijks (meer) keuzemogelijkheden heeft. Met name in de intensieve veehouderij komen bedrijven voor die bij verkoop van het bedrijf te weinig opbrengen om de schulden te dekken. De eigenaar gaat dan met een restschuld de schuldsanering in. Bij bedrijven met veel grond in eigendom, zoals in de melkveehouderij en akkerbouw, speelt dit minder.
 - Ook worden de fiscale aspecten bij bedrijfsbeëindiging 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.
- Proces van erftransformatie kent lange en onzekere procedures en kost veel geld
 - Realisatie van een andere functie in de gebouwen gaat gepaard met veel kosten voor leges bestemmingswijziging, slopen van overtollige gebouwen, saneren van asbestdaken en eventueel extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze kosten kunnen oplopen tot honderdduizend euro. Financiering van deze kosten kan lastig zijn.
 - Procedures tot wijziging van bestemmingsplan en uiteindelijk toestemming om tot hergebruik van de bedrijfsgebouwen te komen, duren lang, minimaal één jaar (BRO, 2015). In deze tijd is er onzekerheid of functieverandering kan plaatsvinden. Dit kan een belemmering zijn voor de eigenaar of voor de koper een reden zijn om van de koop af te zien of een voorbehoud te maken. Voorts zijn banken terughoudend in financiering van nieuwe innovatieve bedrijfsconcepten voor zowel agrarische als niet-agrarische innovaties. En tot slot staan of vallen nieuwe functies op het erf vaak met aanwezigheid/afwezigheid van snel internet.
- Ruimtelijk beleid biedt (te) weinig ruimte voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen
 - VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing-beleid) en bestemmingsplannen beschrijven vaak wat wél mag en zijn vaak zeer normatief. De plattelandseconomie wordt echter multifunctioneler. Nieuwe (nog niet bekende) initiatieven dienen zich aan. Daarbij past geen standaardbeleid van wat wel en niet mag. Deze conclusie sluit aan bij een recente studie van het PBL (2013). Deze constateert dat de huidige uitvoeringspraktijk van het ruimtelijk beleid innovatieve oplossingen in de weg staat. Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Hier bedoelen we overigens niet mee dat alle functies dan maar toegelaten moeten worden.
 - Bij vergunningverlening is er vaak sprake van een sterke juridisering van het proces. Er wordt een doorzettingsmacht nodig geacht om bezwaarprocedures te overleven. Flexibel omgaan met de regels is dan lastig. Ook initiatieven die per saldo bijdragen aan de ambities en doelen van gemeenten stranden door bepaalde (sectorale) regels en normen waaraan niet voldaan wordt.
 - Veel gemeenten hebben nog forse 'ontwikkelrechten' staan in woningbouw. Strakke handhaving van toebedeelde 'woningcontingenten' in stad en dorpskernen kan herbestemming van VAB's stagneren. Kijk naar opties om hier flexibeler in te zijn, vooral in cultuurhistorisch waardevolle gebieden waar leegstand ook een groot negatief effect heeft op landschappelijke kwaliteiten.

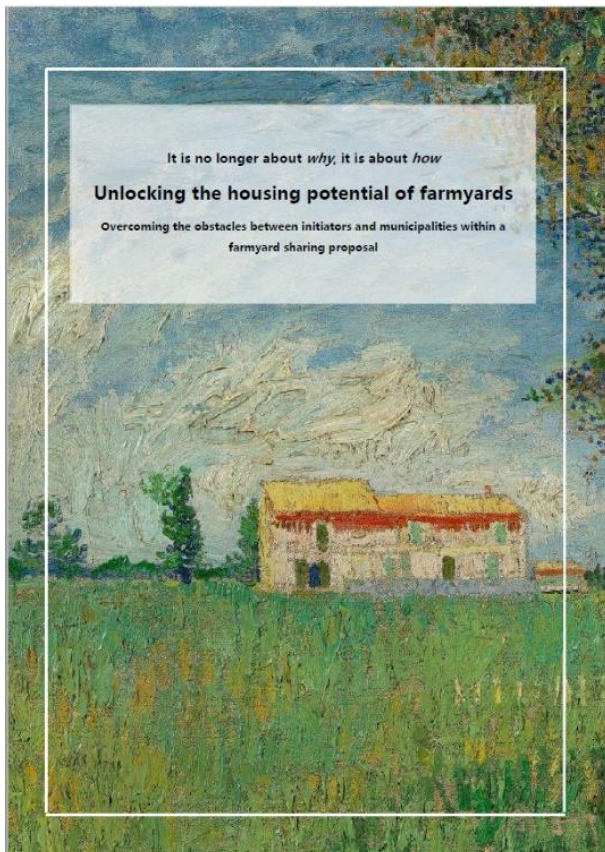
-
- Soms wordt het VAB-beleid ook te ruim ervaren. Men is dan van mening dat er functies op ongewenste plekken ontstaan door gebrek aan ruimtelijke differentiatie in het beleid.
 - De vrijkomende erven raken uit beeld bij adviseurs of initiatiefnemers
 - Het proces van erftransformatie is vaak een complex proces dat een eigenaar boven het hoofd kan groeien. De plannen voor erftransformatie (zowel hergebruik als sloop) en wijziging van bestemmingen zijn vaak specialistisch van aard (juridisch, financieel, planologisch). Er is vaak een adviseur voor nodig. Niet alle eigenaren willen hier nog in investeren of ze hebben er geen geld voor.
 - Financiële instellingen, zoals banken, hebben vaak ook geen zakelijke, bedrijfsgerelateerde relatie meer met de voormalige agrarisch ondernemers.
 - Er stoppen ook agrarische bedrijven op perspectiefrijke locaties voor toekomstige ontwikkelingen in de agrarische sector. Denk bijvoorbeeld voor de intensieve veehouderij aan locaties in gebieden met weinig direct omwonenden en ver van natuurgebieden gelegen. Niet altijd worden deze locaties hergebruikt voor agrarische doeleinden.

3 Obstakels en kansen in de interactie met gemeenten

3.1 Inleiding

In het voorjaar van 2022 heeft een team van acht studenten, afkomstig van verschillende masteropleidingen van de WUR, in het kader van het vak Academic Consultancy Training gekeken naar de interacties tussen initiatiefnemers en gemeenten. Aanleiding voor deze insteek is de ervaring van het Platform Erfdelen dat veel initiatieven in het verleden zijn vastgelopen op langdurige bestuurlijke trajecten en ruimtelijke ordeningsregels waarbij gemeenten betrokken waren. Het platform Erfdelen heeft onvoldoende inzicht in de redenen waarom het proces, waarin de gemeente een faciliterende rol speelt, problematisch is. Het deelonderzoek van de ACT-groep richtte zich op de wijze waarop de interactie tussen initiatiefnemers en gemeenten kan worden verbeterd en hoe knelpunten kunnen worden overwonnen. De studenten werden vanuit de universiteit begeleid door een ACT-coach die privé betrokken was bij een initiatiefgroep die zich oriënteert op mogelijkheden van erf delen.

Dit hoofdstuk is gebaseerd op twee van de producten die zij hebben opgeleverd: een Engelstalig paper (Stinkens et al., 2022a) en de Nederlandstalige samenvatting (Stinkens et al., 2022b). De ACT-groep heeft bovendien een WikiBooks-pagina opgezet (zie kader 3.1 in paragraaf 3.3), dat een overzicht geeft van alle informatie die gevonden is over het begrip *erfdelen*.



3.2 Aanpak

In het onderzoek zijn verschillende onderzoeksmethoden gebruikt: literatuuronderzoek, een enquête onder (potentiële) initiatiefnemers van het Platform Erfdelen, interviews met zeven gemeenten in Noord-Brabant en Gelderland en twee verdiepende interviews met initiatiefnemers, die ook de enquête hadden ingevuld.

De enquête was voorgelegd aan de ruim 2.000 mensen die zijn geabonneerd op de nieuwsbrief van het Platform Erfdelen. In totaal 44 respondenten vulden de enquête in. Dit relatief kleine aantal deelnemers is waarschijnlijk geen representatieve groep. Met de verzamelde data kunnen alleen kwalitatieve uitspraken worden gedaan. Gemeenten zijn geselecteerd op basis van het literatuuronderzoek. Daarbij is gezocht naar gemeenten die recent beleid hebben ontwikkeld op het vlak van Erfdelen of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Daarnaast is gebruikgemaakt van een lijst met actieve gemeenten, die op de website Erfdelen.nl staan. De volgende gemeenten zijn geïnterviewd, alle afkomstig uit Gelderland of Noord-Brabant: Barneveld, Boxtel, Bronckhorst, Doesburg, Moerdijk, Oss en Someren. Aanvankelijk was niet voorzien om verdiepende interviews te houden met ook initiatiefnemers. Omdat uit de eerste bevindingen in het onderzoek bleek dat de grootste vooruitgang aan de kant van de initiatiefnemers te halen viel, is alsnog besloten om enkele respondenten te benaderen voor een verdiepend interview. Een van de interviews is gehouden met de initiatiefnemer van een succesvol gerealiseerd erfdelen-initiatief in de gemeente Doesburg, dat een voorbeeld is voor andere initiatiefnemers en gemeenten.

Het doel van deze combinatie van methoden was informatie achterhalen over het huidige proces, het onderzoeken van de obstakels die het proces belemmeren en hoe deze obstakels weggenomen kunnen worden.

3.3 Bevindingen

Uit de enquête en interviews komt naar voren dat de meeste gemeenten tot op zekere hoogte optimistisch zijn over het concept van erfdelen, maar tegelijkertijd kennis over en ervaring met dergelijke erfdelen-initiatieven missen. De gemeenten kampen ook met capaciteitstekorten. Sommigen hebben VAB-beleid of werken hieraan. Eén gemeente (Doesburg) die geen beleid op dit vlak had, compenseerde dit met een meer persoonlijke aanpak op maat, waardoor ze flexibel kon zijn. Een ander belangrijk pijnpunt is dat de verwachtingen van initiatiefnemers over het proces vaak niet overeenkomen met de werkelijkheid. Daardoor bereiden ze zich niet goed voor of lopen ze vast in het langdurige en vaak ingewikkelde proces. Ook ervaren gemeenten dat initiatiefnemers vaak zonder een goed plan te hebben uitgewerkt bij hen aankloppen. Voor de gemeente is het belangrijk dat initiatiefnemers al een locatie op het oog hebben en bij voorkeur al met de huidige eigenaar van die locatie hebben gesproken. Het vinden van een geschikt erf kan veel tijd besparen.

De enquête en interviews maken duidelijk dat een erfdelentraject veelal meerdere jaren aan voorbereiding vergt, tijdrovend, ingewikkeld en duur is en dat initiatiefnemers de gemeente in de verschillende fasen van dat traject nodig hebben. Een goede verstandhouding in alle fasen is van belang. In het onderzoek zijn diverse obstakels onderscheiden in dit proces. Bij elk van deze obstakels zijn handelingsperspectieven benoemd, voor zowel initiatiefnemers als gemeenten, om het obstakel te kunnen voorkomen of overwinnen en het traject tot realisatie van een erfdelen-initiatief sneller te laten verlopen. De belangrijkste obstakels worden hieronder uiteengezet, tezamen met de handelingsperspectieven die helpen bij het overwinnen van deze obstakels.

Een goede voorbereiding kan voorkomen dat er al in een pril stadium frictie ontstaat

Verkeerde verwachtingen van initiatiefnemers over de lengte, kosten en complexiteit van het proces en – in het verlengde daarvan – ook over de rol en verantwoordelijkheden van de gemeente, kunnen de relatie met de gemeente vroegtijdig onder druk zetten. Wanneer het eerste contact tussen initiatiefnemers en gemeente als negatief wordt ervaren, kan dat een groot nadeel zijn bij de eventuele voortzetting van het project. Er ontstaat frictie tussen de initiatiefnemer die denkt dat de gemeente niet wil meewerken en de gemeente die

denkt dat de initiatiefnemer alle taken simpelweg wil uitbesteden aan de gemeente. Het is belangrijk dat *initiatiefnemers* zich goed voorbereiden. Om de slagingskans te vergroten, is het belangrijk dat initiatiefnemers weten wat hen te wachten staat. Bewustzijn over de duur, kosten en complexiteit van het proces zorgt ervoor dat mensen niet half het proces in gaan. Naast dat zij hun eigen wensen in beeld moeten hebben, is het ook belangrijk dat initiatiefnemers zich realiseren wat de houding van de gemeente is tegenover bepaalde initiatieven. De gemeente staat niet altijd positief ten opzichte van erfdeel-projecten in het buitengebied (zie ook volgende alinea). Het werkt goed als de initiatiefnemer weet waar de gemeente waarde aan hecht en wat zij als belemmering ziet. *Gemeenten* kunnen initiatiefnemers faciliteren door hen te wijzen op beleid dat zij hebben, of op andere informatiebronnen over het proces die zij kunnen raadplegen (zoals de WikiBooks-pagina die in het kader van deze studie is opgezet). Verder kan het verzamelen en aanbieden van succesvoorbeelden beginnende initiatiefnemers helpen zich goed voor te bereiden.

Grootste obstakel: het tekort aan ervaring en expertise vanuit initiatiefnemers

De ACT-groep concludeert dat het tekort aan ervaring en expertise vanuit de erfdelers het grootste obstakel vormt. Potentiële erfdelers komen met verkeerde verwachtingen aan bij de gemeente, waar onnodige tijd aan verloren gaat. Dit komt voornamelijk omdat een erfdeel-initiatief opzetten een ingewikkeld en relatief nieuw proces is, waar maatwerk nodig is. Ook is er momenteel nog nergens een toegankelijk en duidelijk overzicht te vinden over de stappen die hiervoor nodig zijn. De ACT-groep heeft een WikiBooks-pagina gemaakt, waar informatie kan worden gedeeld over erfdeelen-initiatieven. WikiBooks is een open en laagdrempelig platform voor iedereen die op internet op zoek is naar het concept erfdeelen. De tool is op het platform WikiBooks gezet, zodat toekomstige onderzoekers en betrokkenen de pagina kunnen blijven aanpassen, bijvoorbeeld bij nieuwe inzichten uit aanvullende onderzoeken of omdat er zaken veranderen rondom regelgeving. Deze pagina zorgt ervoor dat erfdelers beter geïnformeerd bij de desbetreffende gemeente kunnen aankloppen. De tool is hier te vinden: <https://nl.wikibooks.org/wiki/Erfdeelen>.

Kader 3.1 Wikibooks-pagina is aangemaakt om kennis en ervaring te delen en te verspreiden.

Zoek pas contact met de gemeente nadat een locatie is gevonden

Gemeenten willen over het algemeen dat initiatiefnemers pas contact met hen zoeken wanneer zij een concrete locatie op het oog hebben en contact hebben gehad met de eigenaar. Te vaak ervaren gemeenten dat initiatiefnemers contact zoeken wanneer ze in de prille ideevormingsfase zitten. Ondanks dat er elk jaar veel agrarische bedrijven stoppen in Nederland, is het aantal VAB-locaties (Vrijkomende Agrarisch Bebouwing) beperkt en dus lastig te vinden. Dit kan zijn omdat een stoppende agrariër nog een sterke band heeft met de locatie of zelfs eigen toekomstplannen ziet op die plek. Het kan dus voor *initiatiefnemers* ingewikkeld zijn om al in een vroeg stadium, zonder hulp van de gemeente, te weten welke locaties eventueel geschikt zijn voor een erfdeel-initiatief. Toch zijn er manieren om een goed idee te krijgen welke locaties wel geschikt zijn. Alle geïnterviewde gemeenten gaven aan de voorkeur te geven aan locaties dicht bij de bebouwde kom of aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Plaatselijke beleidsstukken geven vaak informatie over in hoeverre een erfdeel-initiatief haalbaar is en onder welke voorwaarden. Initiatiefnemers kunnen dan kijken of die voorwaarden op hun wensen aansluiten. Het is hierbij goed om het huidige bestemmingsplan in te zien, dat bekeken kan worden op de website planviewer.nl. Vanuit interviews bleek ook dat het goed werkt om een adviseur in de hand te nemen, die helpt bij het zoeken van een geschikte locatie. *Gemeenten* moeten ervoor zorgen dat beleid omtrent functieverandering naar wonen in het buitengebied goed vindbaar is en dat deze begrijpelijk is voor de lezer. De gemeente kan daarin ook wijzen op de situatie dat veel locaties niet geschikt zijn voor woningbouw. Er zijn tal van factoren die een locatie bij voorbaat al ongeschikt maken voor woningbouw. Dit kan zijn vanuit wettelijk opzicht, provinciaal beleid of het beleid van de gemeente zelf. Dit komt bijvoorbeeld doordat een opererende agrariër wordt belemmerd in zijn werkzaamheden of groeimogelijkheden. Verder kan het zijn dat gemeenten dit blokkeren door natuurbehoud of om extra verkeersbewegingen te voorkomen. Verder is functieveranderingsbeleid nog niet altijd zo uitgebreid voor soortgelijke projecten, waardoor onderzoek naar mogelijkheden van kleinere woningen relatief gezien heel erg duur is. Veel ruimte voor uitzonderingsposities voor concepten als erfdeelen is er nog niet. Er kan aandacht aan besteed worden in beleid waarin collectieve woonvormen onder bepaalde voorwaarden meer ruimte krijgen. Zo kan er in deze gevallen meer gekeken worden naar het te realiseren woonoppervlak en minder of helemaal niet naar het aantal te realiseren

woningen. Een andere oplossing zou zijn het opstellen van een marktplaatsplatform waar de zoekers gemakkelijker geschikte locaties kan vinden om een initiatief op uit te voeren.

Erfdelentrajecten zijn ook voor gemeenten complex

Gemeenten lijken niet altijd open te staan voor initiatiefnemers. Ze hebben geen ervaring met concepten als erfdelen, hebben geen beleid over het onderwerp of beleid waar erfdelen niet in past. Gemeenten kampen met capaciteitsproblemen, waardoor het voor hen onaantrekkelijk is om veel tijd te besteden aan complexe projecten zoals erfdelen, die relatief weinig woningen opleveren. Vanuit gemeenten komt veelal het signaal dat bij het eerste contact vaak nog geen sprake is van een concreet of toepasbaar plan of een locatie is gevonden (zie hiervoor). Ook projecten met een concrete locatie kunnen in een vroeg stadium afgewezen worden door de gemeente. Deze passen dan bijvoorbeeld niet in het plaatselijke of provinciale beleid. Al deze zaken zorgen ervoor dat het eerste contact tussen initiatiefnemer en gemeente als negatief kan worden ervaren, dit is een groot nadeel bij eventuele voortzetting van het project. Naast het op het oog hebben van een locatie en de geschiktheid daarvan zijn er meer dingen waar in een vroeg stadium rekening mee moet worden gehouden. Een lang en tijdrovend proces zonder resultaat is in het nadeel van beide partijen. Zo is het belangrijk om al in een vroeg stadium zo goed mogelijk de haalbaarheid in te kunnen schatten. De initiatiefnemer moet met een concreet plan komen, met een geschikte locatie en dat aansluit op provinciaal en plaatselijk beleid. Verder kan het helpen om direct aan te geven hoe dit positief aansluit op verbetering van de omgeving. Voor welwillende gemeenten is het dus ook lastig om met erfdelenprojecten aan de slag te gaan. Deze projecten zijn complexer dan reguliere woningbouw of functieveranderingen en er is weinig ervaring omtrent dit onderwerp. Om kennis en ervaring op te doen, kunnen ook gemeenten baat hebben bij het verzamelen van succesvolle voorbeelden van erfdeelprojecten. Hiervoor kunnen zij met andere gemeenten aan de slag gaan of het gesprek aangaan met initiatiefnemers waarbij het project geslaagd is. Door het opstellen en delen van een helder beleid met betrekking tot woonvormen in het buitengebied, krijgt de gemeente betere aanvragen. Zo kunnen deze aanvragen beter beoordeeld worden op haalbaarheid en dit bespaart de tijd van kansloze aanvragen. Het is hierbij wel belangrijk dat het voor de initiatiefnemer duidelijk is welke en in hoeverre uitgewerkte informatie er bij welke stap in het proces gevraagd wordt door de gemeente. Dit zou bijvoorbeeld gedeeld kunnen worden op de website of er zou gebruikgemaakt kunnen worden van een vaste aangewezen extern persoon die dit proces begeleidt.

Principeverzoek helpt om de haalbaarheid in te schatten

Als een inrichtingsplan voor een gebied niet past in het bestemmingsplan, moet er een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Om tijd en geld te besparen, is het slim om als initiatiefnemer eerst een principeverzoek in te dienen bij de gemeente. Dit verzoek bevat een algemeen beeld van het ontwikkelingsplan en een motivering waarom de gemeente zou moeten meewerken. De initiatiefnemer moet dus met een concreet plan komen, met een geschikte locatie en dat aansluit op provinciaal en lokaal beleid. Hoe concreter het aangeleverde projectplan, des te beter het al getoetst kan worden aan het beleid en de mogelijkheden van de omgeving. Omdat er bij erfdelen meer woningen gerealiseerd worden dan bij reguliere functieveranderingen van erven, is enkel het slopen van bestaande bebouwing op locatie vaak niet voldoende. In ruil voor de waarde die het grotere aantal woningen volgens de gemeente vertegenwoordigt, wil de gemeente veelal extra vormen van investeringen in 'kwaliteitsverbetering' zien. Vormen van kwaliteitsverbetering waar de gemeente aan denkt, worden vaak beschreven in het beleid. Het kan bijvoorbeeld gaan om vergroting van de biodiversiteit, zorg voor kwetsbare mensen of educatie. Verder kan het helpen om direct aan te geven hoe het plan positief aansluit op verbetering van de omgeving van de locatie. Aan de hand van dit conceptontwerp besluit de gemeente of het plan aantrekkelijk genoeg is (of wat hier nog voor nodig is) om het proces van bestemmingsplanwijziging in te gaan. Aangezien de aanloop naar de bestemmingsplanwijziging per gemeente verschillende stappen kent, is het belangrijk om als gemeente duidelijk aan te geven wat er per stap verwacht wordt van de initiatiefnemers. Om een goed principeverzoek te ontvangen, moet duidelijk zijn wat een goed principeverzoek inhoudt. Aangezien de realisatie van erfdeel-initiatieven niet altijd goed in het (bestaand) beleid past, kan het belangrijk zijn om mee te denken en tot op zekere hoogte maatwerk te bieden. Een goede afstemming met de provincie kan voorkomen dat er in een laat stadium nog veel dingen moeten worden aangepast of het project zelfs niet door kan gaan.

Succesfactor: creëer kwaliteitsverbetering in lijn met gemeentelijk beleid

Een belangrijke succesfactor die uit het onderzoek naar voren is gekomen, is het creëren van kwaliteitsverbetering van de omgeving in lijn met gemeentelijk beleid. Kwaliteitsverbetering van de omgeving kan vele vormen aannemen, afhankelijk van het gemeentebestuur en de creativiteit van initiatiefnemers. Belangrijk op dit gebied is het VAB-beleid (Voormalig agrarische bebouwing). Vaak stellen gemeenten gezamenlijk zo'n beleid op of worden delen ervan door de provincie gedicteerd. Het belangrijkste principe achter dit beleid is dat wonen (en vooral het realiseren van nieuwe woningen) in het buitengebied wordt toegestaan in ruil voor kwaliteitsverbetering. Het VAB-beleid is er niet op gericht om mensen in het buitengebied te laten wonen, maar vooral om het aantrekkelijk te maken om leegstaande schuren op te ruimen. Door het ontwerp van Ruimte voor Ruimte, rood-voor-rood of sloopmeterregelingen zijn deze vaak niet geschikt voor erfdeel-initiatieven, omdat deze regelingen vooral gericht zijn op het bouwen van grote, vrijstaande eengezinswoningen in het buitengebied.

Tijdens de interviews met gemeentemedewerkers gaf een aantal van hen aan dat er de afgelopen jaren veel veranderd is in de houding ten opzichte van dit soort initiatieven. Ook is het beleid in beweging, mede door de nieuwe Omgevingswet, en bestaat er de wens om meer ruimte te bieden. Daarbij zijn meerdere vormen van kwaliteitsverbetering gevonden. De voor de hand liggende kwaliteitsverbetering is de sloop van overbodige gebouwen op het erf, waarbij mogelijk ook asbest verwijderd wordt. Het verwijderen van leegstaande schuren met asbest is een wens van de gemeente en vereist extra investeringen van initiatiefnemers. In ruil voor deze investeringen kan er meer bouwruimte gegeven worden. De aanwezigheid van historisch erfgoed of een monument kan ook kansen bieden. Enerzijds beperkt het de ontwerpruimte van het project, om het culturele beeld in stand te houden. Echter, het zorg dragen voor een anders leegstaand monument kan als een kwaliteitsverbetering worden gezien wat uit handen van de gemeente wordt genomen. Hierbij is wel van belang dat ook de toekomst van het erfdeelproject goed geregeld is.

Provincies, regionale samenwerkingsverbanden en gemeenten hintten in hun beleidsstukken vaak al op de verschillende vormen van kwaliteitsverbetering. Vaak zijn dit zaken als de versterking van cultuurhistorische landschapselementen, het bijdragen aan (bestaande) natuurstructuren of zaken die te maken hebben met sociale innovatie. Zo wordt in de nieuwe interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant het 'vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen' genoemd. Ook kan er gedacht worden gegeven aan toegevoegde waarde op het gebied van verbeteren van de biodiversiteit, zorgen voor elkaar, educatie of recreatie.

Kader 3.2 Aansluiten bij gemeentelijke opgaven vergroot de kans op slagen van erfdeel-initiatieven.

Bestemmingsplanprocedure versnellen

In aanloop naar de wijziging van het bestemmingsplan moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd, onder andere naar de bodem en flora & fauna. De voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging en de onderzoeken die daarbij horen, kosten veel tijd en geld. Ook de stappen daarna die wettelijk zijn vastgelegd, nemen veel tijd in beslag. Zo hebben belanghebbenden zes weken om een zienswijze in te dienen op de ontwerpbestemmingsplanwijziging. De gemeenteraad heeft vervolgens twaalf weken de tijd om een besluit te nemen over de wijziging. Bij goedkeuring wordt deze nog zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan bezwaar worden gemaakt. Als er bezwaar wordt aangetekend, kan de wijziging meer dan een jaar vertraging oplopen. Als er geen bezwaar wordt gemaakt, treedt de wijziging na deze zes weken in werking. *Initiatiefnemers* kunnen ten eerste tijd besparen door de benodigde onderzoeken gelijktijdig uit te voeren. Dit brengt overigens wel risico's met zich mee als een van de onderzoeken op een onoplosbaar probleem stuit. Een tweede manier voor initiatiefnemers om de procedure te helpen versnellen, is door het risico op bezwaren vanuit de omgeving te verkleinen. Belangrijk daarvoor is om al vroeg in het proces te beginnen met zogenaamde omgevingsdialogen. Hierbij wordt met de omwonenden gecommuniceerd over het project, de plannen en eventuele bezwaren. Door een goede band op te bouwen en rekening te houden met bezwaren, kan een formeel bezwaar voorkomen worden. Om het proces te versnellen, kan de gemeente meewerken aan het parallel laten uitvoeren van de benodigde onderzoeken.

Langdurige trajecten zijn onvermijdelijk, maar houd het proces lopend

Hierboven zijn voor diverse obstakels oplossingen genoemd die het proces voorspoediger kunnen laten verlopen. Dat neemt niet weg dat bepaalde processen, zoals de bestemmingsplanwijziging, veel tijd en geld kosten. Bepaalde langdurige stappen zullen altijd uitgevoerd moeten worden. Tegen de kosten van de onderzoeken, de kosten van de bestemmingsplanwijziging en de duur van de bestemmingsplanwijziging kan echter niet veel gedaan worden. Het goed uitvoeren van de eerdere stappen kan echter de kans op succes

verhogen. Gezien de lange duur van dit proces is het belangrijk dat de *initiatiefnemer* niet gaat wachten op de uitspraak; er valt immers nog genoeg voor te bereiden aan de daadwerkelijke realisatie van het erfdeel-initiatief. Voor het definitieve ontwerp van het erf en de woningen dient nog rekening gehouden te worden met landelijke regelgeving en met lokale welstandseisen. Vaak zijn ook nog vergunningen voor eventuele sloop nodig en voor het bouwen van nieuwe panden of het verbouwen van bestaande gebouwen.

3.4 Aanbevelingen

Voor initiatiefnemers:

- Zoek naar een locatie dicht bij de bebouwde kom. Dit verhoogt de slagingskans. Een erfdeelproject dicht bij de bebouwde kom is voor een gemeente makkelijker te realiseren en past beter binnen de visie van een gemeente over erfdeelprojecten.
- Huur derden in voor de begeleiding van het proces. Succesvolle projecten hebben veelal gebruikgemaakt van specialisten met betrekking tot bestemmingsplanwijzigingen, financiële/fiscale zaken en het vinden van geschikte locaties.
- Creëer kwaliteitsverbetering van de omgeving in lijn met het gemeentelijk beleid.
- Voer omgevingsdialogen. Deze gesprekken met buurtbewoners helpen voorkomen dat het proces vertraagd wordt door ingediende bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging.
- Wek interesse van de gemeente door een goed voorbereid plan op te sturen, waarbij je aantoont dat je meedenkt met hun beleid (bijvoorbeeld met betrekking tot flora- en faunabeheer). Op basis van een goed uitgewerkt verzoek kan de gemeente veel beter oordelen of er potentie zit in het beoogde project.
- Maak gebruik van subsidies met betrekking tot erfdelenprojecten. Er zijn voorbeelden waar gebruik is gemaakt van subsidies om de advieskosten te dekken.
- Laat processen parallel lopen om de tijd tot realisatie van projecten te verminderen. Tijdens verplichte processen van de gemeente kan de initiatiefnemer ondertussen zorgen dat er bijvoorbeeld gewerkt wordt aan het samenstellen van een groep.

Voor gemeenten:

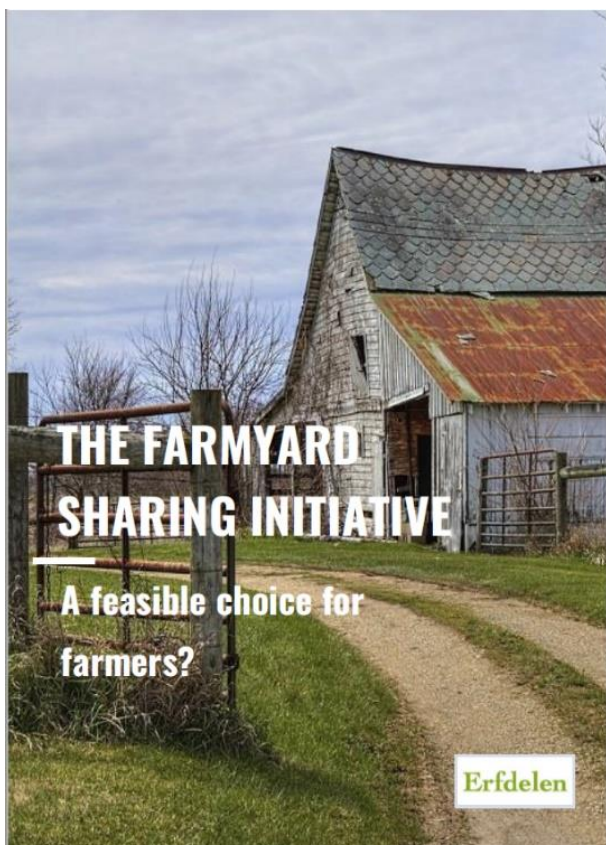
- Voorzie de initiatiefnemer van informatie op de website met betrekking tot de wensen van het principeverzoek. Hierdoor krijgt de gemeente veel concretere aanvragen en kost dit minder tijd.
- Maak gebruik van een platform waar kenbaar wordt gemaakt welke boerderijen (in de toekomst) gebruikt kunnen worden voor erfdelen.
- Maak gebruik van concrete contactpersonen binnen de gemeente voor soortgelijke projecten. Verder kunnen (door de gemeente gekozen) vaste derde partijen zorgen voor ondersteuning in het proces. Dit zorgt voor een effectievere en efficiëntere werking van het proces.

4 Het perspectief van boeren en stakeholders in de agrarische sector

4.1 Inleiding

Door zowel initiatiefnemers als gemeenten te betrekken in haar deelstudie, heeft de eerste ACT-groep belangrijke input geleverd om de onderzoeksvragen (zie paragraaf 1.2) te kunnen beantwoorden. Het platform Erfdelen gaf in de besprekingen over mogelijk nieuw studentenonderzoek aan dat het perspectief van boeren voor het platform nog grotendeels een blinde vlek is. Om het concept van erfdelen bereikbaarder te maken voor initiatiefnemers is het dan ook belangrijk om te weten hoe (stoppende) boeren en boerenpartijen hierin staan. Meer zicht op het denken van boeren en partijen die boeren ondersteunen, kan immers helpen om te begrijpen waarom het gedachtegoed van erfdelen – ondanks de grote aantallen gestopte en nog stoppende bedrijven en daarmee ook de toenemende leegstand van agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen, zie hoofdstuk 2) – zo moeilijk van de grond komt en wat er voor nodig is om versnelling in de praktijk te realiseren.

In de periode van januari tot en met maart 2023 heeft een tweede ACT-groep van vijf studenten onderzoek gedaan onder boeren en boerenpartijen. Hun studie beoogde meer inzicht te geven in het denken van boeren over het concept erfdelen en wat hen motiveert of weerhoudt om hier ruimte aan te bieden op hun locatie (bijvoorbeeld via verkoop). De samenstelling van het ACT-team was opnieuw divers, zowel qua studierichtingen (o.a. Animal sciences, Forest en nature conservation en Management, economics and consumer studies) als qua internationale herkomst: naast Nederlands ook Spaans/Cubaans en Chinees. De twee Nederlandse studenten zijn beiden opgegroeid op een boerderij. Een van de twee Chinese studenten heeft eerder in China ook onderzoek gedaan in deze richting en zag mogelijkheden voor een internationale vergelijking. Bijzonder was opnieuw dat de ACT-coach privé betrokken was in een initiatiefgroep die zich oriënteert op mogelijkheden van erfdelen.



4.2 Aanpak

Naast een literatuurstudie en een korte internationale vergelijking (zie Calvo Tamayo et al., 2023) hebben de studenten diverse gesprekken gevoerd met boeren en andere stakeholders in de agrarische sector. Deze interviews vormden de kern van hun studie. In totaal acht boeren zijn geïnterviewd. Daarnaast is gesproken met deskundigen binnen de volgende vijf organisaties:

- Alfa accountants en adviseurs, actief in de financiële dienstverlening
- Handelonderneming Jarick BV
- LiberTerra, oprichter van wooncommunity voor duurzaam wonen en leven
- Rabobank
- Werken aan Toekomstgerichte Erven in de Achterhoek (WATEA)

De studenten hebben de acht betrokken boeren zelf geselecteerd binnen hun eigen kennissen- en familiekring. Inhoudelijke criteria, zoals bekendheid met het concept erfdelen, speelden niet mee in de keuze van boeren om te benaderen. Met het oog op de korte looptijd van hun veldwerk hebben zij vooral praktische overwegingen mee laten spelen in de selectie van boeren: bereidheid voor een interview op korte termijn. Voor de te interviewen andere stakeholders dan boeren heeft de begeleidingscommissie suggesties aangedragen. Deze stakeholders kennen het concept erfdelen tot op zekere hoogte. Zo heeft het Platform Erfdelen al langer contact met een van de geïnterviewde Rabobank-adviseurs, maakt de contactpersoon van Watea deel uit van de begeleidingscommissie en is de geïnterviewde van LiberTerra ook regiocoördinator van het Platform Erfdelen voor de provincie Noord-Holland. De studenten hebben ook andere stakeholders benaderd met expertise op het vlak van financiering, accountancy en regelgeving, en ervaring met begeleiding van boeren die nadenken over de toekomst van hun bedrijf.

Voorafgaand aan de interviews hebben de studenten een gespreksleidraad opgesteld.

4.3 Bevindingen

4.3.1 Bevindingen uit interviews met boeren

Schets betrokken boerenbedrijven

Gesproken is met zeven boeren(stellen) uit Gelderland en één boer uit Overijssel. Het gaat voornamelijk om veehouders: tot hun bedrijven behoren in ieder geval varkenshouderijen, melkveehouderijen en een (voormalige) pluimveehouderij. Eén boer is met een leeftijd rond de 35 jaar aanzienlijk jonger dan de overige boeren, die allen ouder dan 50 jaar zijn. Van deze 50-plussers geven vier stellen aan binnen 5 tot 10 jaar te willen stoppen met het boerenbedrijf. Geen van deze boeren(stellen) lijkt een bedrijfsopvolger te hebben. Een vijfde boer noemt geen termijn om met zijn bedrijf te stoppen, maar geeft wel aan dat hij hoopt dat zijn zoon te zijner tijd het bedrijf overneemt. Als dat niet het geval is, gaat hij voor verkoop van zijn bedrijf. Twee andere boeren(stellen) lijken geen agrarische bedrijfsvoering meer te hebben. Deze geïnterviewden wonen nog wel in de boerderij en zijn beiden op zoek naar andere manieren om inkomsten te genereren die samenhangen met het boerenleven. Zo denkt de ene boer over het verhuren van faciliteiten voor mestopslag en zich in te laten huren door andere boeren. Het andere gezin noemt de rood-voor-rood-regeling als mogelijke manier om een nieuwe (woon)bestemming te geven aan de boerderij en de leeggekomen stallen. Ook andere boeren zijn op zoek naar nieuwe zakelijke (neven)activiteiten. Zij richten zich met name op inkomstenbronnen die niet zoveel inspanning en toewijding vragen als de landbouw, die 24/7 doorgaat. Inkomsten uit investeringen in onder meer zonnepanelen en caravanstalling worden daarbij genoemd. Tot slot geven vrijwel alle boeren(stellen) aan dat zij bij het stoppen van het bedrijf in hun boerderij blijven wonen, of in ieder geval hun (woon)boerderij in de familie houden, door hun kinderen hierin te laten wonen en zelf te verhuizen naar een kleiner onderkomen op de locatie van de boerderij of in een nabijgelegen dorp.

Bekendheid met gedachtegoed erfdelen

Uit de interviews komt naar voren dat geen van de acht boeren bekend is met het concept erfdelen. Wel noemen verschillende boerengezinnen aspecten die aan het gedachtegoed raken. Zo hebben drie geïnterviewden ervaring met het wonen op een erf met meerdere huishoudens. Het gaat dan veelal om samenwonen met gezinnen binnen de eigen familie. Ook zijn enkele boeren bekend met tot op zekere hoogte vergelijkbare woonvormen. Zo noemde één gezin het initiatief *Koeiendans*, een initiatief waarbij oude stallen worden omgevormd tot wooneenheden voor ouderen en stellen. Dit stel is hier positief over: het houdt het imago van het platteland in stand en bedient tegelijkertijd de lokale gemeenschap door huisvesting te realiseren. Een ander boerengezin is initiatiefnemer geweest van een *Knooperf*-initiatief, een initiatief om twee erven met elkaar te verbinden met in die verbindingzone ook de aanleg van een stukje natuur. Zij hebben daartoe ontwerpen laten maken om hun stallen om te vormen tot twee woningen. De ervaring van dit stel was niet enkel positief: een van de twee kopers stond niet open voor de gemeenschapsvorm die Knooperf voorstond. Deze koper omheinde zijn perceel en vermeid contact met de andere burens. Dergelijke keuzes passen niet bij het Knooperf-concept en kunnen de gemeenschapszin belemmeren. Tot slot valt op dat verschillende geïnterviewden relevante wet- en regelgeving noemen: zo geven twee oudere boerenechtparen voor hun (dan) gestopte boerenbedrijf de rood-voor-rood-regeling te overwegen om de stallen te vervangen door een woonhuis voor hun kinderen, ze geven aan geen buitenstaanders op hun erf te willen hebben. Opvallend genoeg lijkt bij al deze ervaringen de link met erfdelen in de interviews niet te worden gelegd. Zo geven beide echtparen die rood-voor-rood als reële optie voor hen zien, tegelijkertijd aan niet open te staan voor het concept van erfdelen.

Interesse voor het concept van erfdelen

Hoewel niet bekend met het concept van erfdelen, staan verschillende boeren niet onwelwillend tegenover het gedachtegoed. Zo geeft een alleenstaande agrariër aan de voordelen in te zien van meer sociale contacten. Ook financiële overwegingen zijn belangrijk. De boeren benadrukken dat hun woning en eventuele verdere bedrijf hun pensioen is. Dit moet niet aangetast worden. Een grootschalige melkveehouderij heeft interesse in erfdelen als verdienmodel. Zijn belangrijkste reden om met een erfdelen-initiatief in zee te gaan, is de financiële winst. Mocht verkopen op een andere manier rendabeler zijn, dan zou hij daarvoor gaan. Een aantal boeren ziet een nieuw verdienmodel in het concept van erfdelen. En ook als oplossing voor de situatie dat een boerenbedrijf moet stoppen, bijvoorbeeld vanwege ligging nabij een Natura 2000-gebied. In dat geval zou verkoop een financieel aantrekkelijke optie zijn, zeker wanneer de grond een woonbestemming krijgt die meer oplevert dan de agrarische functie.

Bij andere geïnterviewden is minder enthousiasme over het concept. Deze boeren willen in de toekomst op hun boerderij blijven wonen, ook als hun bedrijf zal stoppen (door gebrek aan opvolging of nabijheid van Natura 2000-gebied). Opvallend genoeg geldt dit ook voor de boeren die de rood-voor-rood-regeling als mogelijkheid noemen. Verschillende redenen worden daarbij genoemd. Allereerst menen de geïnterviewden dat initiatiefnemers van een erfdeel-initiatief vooral mensen uit de Randstad zijn. Zij noemen de angst dat deze mensen niet zullen passen binnen de gemeenschap, dat het vooral om stedelingen zal gaan die de kernwaarden van de plattelandsgemeenschap – zoals noaberschap – niet kennen en zullen uitdragen. Ook het boerengezin dat een Knooperf-initiatief nam, heeft deze bedenkingen. Zij geven aan dat vooraf goed nagedacht moet worden over de wijze waarop harmonisch samenleven op het erf bereikt kan worden. In het verlengde daarvan noemen enkele geïnterviewden ook de situatie dat een bewoner die oorspronkelijk deel uitmaakte van het initiatief verhuist. Ook dan is het de vraag wie je daarvoor in de plaats terugkrijgt en hoe de gemeenschapszin dan behouden blijft. Een tweede argument is het verlies van privacy en de rust die zij nu ervaren op hun bedrijf: het in de toekomst vormen van een kleine woongemeenschap met de eigen (inmiddels) volwassen kinderen en hun gezin is onderdeel van hun toekomstplannen, voor samenwonen met 'buitenlanders/buitenstaanders' staan zij niet open. Een derde argument dat in meerdere gesprekken terugkomt, is de overtuiging dat de nabijheid van geclusterde woningen met woonbestemming in agrarisch gebied de bedrijfsvoering van omliggende landbouwbedrijven zou kunnen aantasten.

Opvallend is dat de animo laag is onder boeren die op zoek zijn naar neveninkomsten. Boeren die nieuwe zakelijke activiteiten bezien, hebben een voorkeur voor activiteiten die niet zoveel inspanning en toewijding vergen als landbouw. Investerings in zonnepanelen en caravanstalling worden daarbij genoemd. Je zou wellicht verwachten dat erfdelen wellicht voor hen ook een kans zou kunnen zijn. Desalniettemin zijn ze risicomijdend, dus willen ze zich waarschijnlijk niet bezighouden met onzekere bedrijven. Een aantal boeren

heeft laten doorrekenen dat verkoop van hun boerderij voldoende geld oplevert dat kan dienen als pensioen. Bovendien gaven de meeste agrariërs aan te willen blijven wonen op hun boerderij. Waar een aantal geïnterviewden ook financiële kansen ziet waar het gaat om erfdelen, geven de boeren die minder enthousiast zijn aan dat een eventueel financieel gewin van erfdelen voor hen geen drijfveer is.

4.3.2 Bevindingen uit interviews met andere agrarische stakeholders dan boeren

Het accountantsbedrijf is niet bekend met het concept erfdelen. Wel schat de geïnterviewde in dat een dergelijk concept kan aansluiten op de behoeften van boeren die als gevolg van alle ontwikkelingen rond de landbouwtransitie willen stoppen. Het pensioen van boeren zit in de verkoop van hun bezittingen. Als verkoop aan een erfdelen-initiatief een goede prijs voor de boerderij kan garanderen en de boer kan blijven boeren om de erfdelengemeenschap te bevoorraden, is dat een perfecte fit. Daarbij is het van belang dat in de uitwerking van plannen ook rekening wordt gehouden met omliggende boerenbedrijven, voor wie de extra bebouwing geen bedreiging voor de agrarische bedrijfsvoering mag betekenen. Watea benadrukt dat het belangrijk is dat gemeenten experimenteren met pilots, van waaruit beleid kan worden vormgegeven. Ook andere gemeenten kunnen hier vervolgens van leren. Volgens de Rabobank ligt de grootste uitdaging in de procedure van bestemmingsplanwijziging van agrarische functie naar woonfunctie. Op het moment dat die wijziging van kracht is, stijgt de grondwaarde en helpt dat om tot een goed verdienmodel te komen. De bank geeft aan pas betrokkenheid bij initiatieven te hebben als de bestemming gewijzigd is naar wonen. Vanwege de financiële risico's die het traject met zich meebrengt voor de indieners van de bestemmingsplanwijziging, stellen ze dat alleen financieel sterke boeren het zich kunnen veroorloven om dergelijke risico's te nemen. De initiatiefnemer van LiberTerra noemt de financiën als grootste uitdaging in de beginfase van dit type projecten. Zij wijst daarbij ook op het dure proces rond het bestemmingsplan. Zij wijst op de mogelijkheid om gebruik te maken van tijdelijke vergunningen, zoals de kruimelregeling. Deze maakt het mogelijk om grond voor een periode van tien jaar te gebruiken voor wonen. Een andere uitdaging is het spreken van dezelfde taal tussen verschillende belanghebbenden die bij het project betrokken zijn, zoals landeigenaren, burgers en gemeenten. Het is belangrijk om een gemeenschappelijke taal te hebben om deze partijen samen te brengen in het werken aan een duurzame toekomst. Ook de geïnterviewde van Jarick BV was niet bekend met het concept van erfdelen. Zijn inschatting is dat de bestemmingsplanprocedure en daarmee gemoeide kosten een grote uitdaging zijn. Een gemeente moet bereid zijn dit project te omarmen, anders is realisatie onmogelijk. Hij denkt dat boeren positief zullen reageren op het concept, vanuit financiële overwegingen. Echter, wanneer het financieel niet nodig is en de boer zelf op de plek wil blijven wonen, zal hij ook minder openstaan voor erfdelen. Hij zal dan veel waarde hechten aan de vrijheid en ruimte die hij ervaart. Dat verandert als er meer mensen op zijn erf gaan wonen. Hij verwacht daarom dat de meeste boeren niet positief zullen reageren. Ook wijst hij op het risico voor omliggende boeren. Hij vermoedt dat er veel protest zal komen tegen het project. Ook uit angst voor klachten over lawaai en stank die samenhangen met hun landbouwactiviteiten. Het gevaar bestaat dat, door kleinschalig wonen toe te staan, omliggende boerenbedrijven niet meer mogen uitbreiden.

4.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van deze interviews komen we tot vier conclusies:

- Erfdelen kan een oplossing zijn voor de uitdagingen van het platteland
- Goede communicatie tussen stakeholders is essentieel
- Bestemmingsplan is regeltechnisch de belangrijkste hindernis
- Erfdelen alleen geschikt voor financieel stabiele boeren, vanwege de financiële risico's

Erfdelen als oplossing voor de uitdagingen van het platteland

Als gevolg van de transitie in de landbouw zullen er belangrijke veranderingen plaatsvinden op het platteland. Veel boeren denken aan stoppen of zoeken naar neveninkomsten. De toenemende vraag naar wonen op het platteland biedt boeren een kans om nieuwe inkomstenbronnen te genereren. Erfdelen kan een belangrijke rol spelen voor de uitdagingen waarmee boeren en het veranderende platteland worden

geconfronteerd. Bovendien kan herbestemming van landbouwgrond naar collectief wonen helpen om het huidige woningtekort te verminderen en tegelijkertijd gepensioneerde boeren een extra bron van inkomsten te bieden.

Goede communicatie tussen stakeholders is essentieel

Het onderhouden van een goede communicatie is essentieel om de complexiteit van het proces tussen de gemeente, initiatiefnemer en de verkoper (boer) te doorlopen. Het is ook cruciaal om te communiceren met de lokale gemeenschap, waaronder omliggende boerenbedrijven, aangezien zij een erfdelen-initiatief kunnen zien als een bedreiging voor hun landbouwpraktijken. Door goede afstemming kunnen klachten en bezwaren die de bestemmingsplanprocedure vertragen en extra kosten met zich meebrengen, worden voorkomen. Bovendien helpt goede communicatie met omliggende agrarische bedrijven om bedenkingen van de verkopende boer weg te nemen, die ook hecht aan een goede verstandhouding met omliggende bedrijven.

Bestemmingsplan is regeltechnisch de belangrijkste hindernis

Regeltechnisch is wijziging van het bestemmingsplan de grootste hindernis, omdat dit zich kenmerkt als een complex en kostbaar proces en geen zekerheid biedt op de gewenste aanpassing.

Erfdelen alleen geschikt voor financieel stabiele boeren, vanwege de financiële risico's

Aangezien het bestemmingsplan forse kosten met zich meebrengt zonder garantie op succes, zijn banken terughoudend om een erfdelen-initiatief te financieren, vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging. Na een bestemmingsplanwijziging zal de bank het initiatief evenwel beschouwen als een normale businesscase, ook omdat woningen en woningbouwgrond waardevoller zijn dan landbouwgrond en gebouwen. Dit kan resulteren in financiering voor het project. Het financiële aspect van verkoop aan een erfdelen-initiatief zal met name doorslaggevend zijn voor boeren die een pensioen van de boerderij willen halen of voor degenen die hun agrarische bedrijfsvoering niet langer rendabel kunnen houden. Desalniettemin is erfdelen vanwege de financiële risico's alleen geschikt voor financieel stabiele boeren die in staat zijn dergelijke risico's te dragen.

Hieruit volgen de volgende aanbevelingen:

- Zet een netwerk op van boeren die geïnteresseerd zijn in betrokkenheid bij een erfdelenproject. Het Platform Erfdelen kan via bladen als *Nieuwe Oogst* en *Vee-en-Gewas* een dergelijk netwerk opbouwen met boeren. Dit netwerk kan vervolgens helpen bij het identificeren van geïnteresseerde boerenerfgenaren.
- Zet pilots in om regelgeving te ontwikkelen en te demonstreren aan belanghebbenden hoe een project werkt. De pilot kan ook worden gebruikt om feedback te verzamelen van de boeren die deelnemen, maar ook van andere belanghebbenden, zoals gemeenten en natuurorganisaties. Deze feedback kan vervolgens worden gebruikt om de voorschriften en richtlijnen voor beleid te verfijnen, zodat het effectief is en voldoet aan de behoeften van alle belanghebbenden.
- Breng de voordelen van erfdelen-initiatieven onder de aandacht van gemeenten. Benoem daarbij de bijdrage die dergelijke initiatieven kunnen leveren aan het gemeentelijk beleid, zoals het bieden van betaalbare huisvesting, het bevorderen van duurzaamheid en het creëren van nieuwe kansen voor de lokale gemeenschap.
- Zet in op communicatie: effectieve communicatie met alle betrokkenen, inclusief omwonenden, is cruciaal voor het succesvol verlopen van het proces rond de realisatie van een erfdelen-initiatief.



5 Conclusie en reflectie

Dit slothoofdstuk grijpt terug naar de onderzoeksvraag, reflecteert op de bevindingen en benoemt concrete handelingsperspectieven in de vorm van aanbevelingen voor initiatiefnemers en gemeenten, en ook het Platform Erfdelen.

5.1 Beantwoording onderzoeksvraag

We bespreken hieronder de beantwoording van de hoofdvraag: *Wat is de mogelijke maatschappelijke meerwaarde van erfdelen en hoe kunnen gemeenten deze mogelijke meerwaarde beter verzilveren?*

Vrijkomende boerenerven bieden ruimte aan nieuwe activiteiten in het landelijk gebied. Hoewel deze nieuwe activiteiten decennialang door overheden op diverse niveaus zijn beperkt, lijkt 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 is het aannemelijk dat deze kansen in de toekomst alleen maar groter en belangrijker worden. Dat biedt erfdelen kansen om hierop mee te liften.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het proces naar een gerealiseerd erfdeel-initiatief veelal langdurig, tijdrovend, kostbaar en ingewikkeld is. Een goede verstandhouding tussen initiatiefnemer en gemeente is dan van belang. Relevant daarbij is dat de initiatiefnemer de rol en verantwoordelijkheden van de gemeente begrijpt. En met zijn plan aansluit bij de maatschappelijke opgaven die de gemeente beoogt te realiseren. Waar initiatiefnemers met hun initiatief menen bij te dragen aan de woningnood, is dat voor veel gemeenten geen steekhoudend argument. Gemeenten willen de woningopgave veelal niet in het buitengebied realiseren en bovendien loont het voor hen nauwelijks om vanwege het ook voor hen complexe proces – veelal ontbreekt beleid, kennis en ervaring en is er sprake van capaciteitstekort – rond erfdelen in te stappen. De tijd die zij hierin moeten stoppen, stoppen zij liever in grotere woningbouwprojecten die veel meer opleveren. Het is dus belangrijk om goed op de hoogte te zijn van de houding van de gemeente. Er zijn tal van factoren die een locatie bij voorbaat al ongeschikt maken voor woningbouw en die reden zijn voor een gemeente om plannen af te wijzen. Dit kan bijvoorbeeld een agrariër in de omgeving zijn, die belemmerd zou kunnen worden in zijn werkzaamheden of groeimogelijkheden. Ook kan de gemeente plannen blokkeren om extra verkeersbewegingen te voorkomen.

Maatschappelijke meerwaarde zien gemeenten met name in kwaliteitsverbetering van de (omgeving van de) locatie. Wat onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan, is vaak in het gemeentelijk beleid beschreven. Het kan bijvoorbeeld gaan om ruimtelijke kwaliteitsverbetering, denk bijvoorbeeld aan een toename van de biodiversiteit, het verbeteren van het karakteristieke landschap, het slopen van overtollige gebouwen, de ontwikkeling van natuur en bossen, klimaatmaatregelen, het verminderen van de uitstoot van milieubelastende stoffen, verbetering of behouden van cultuurhistorische waarde, duurzaam bouwen of bijdragen aan een circulaire samenleving. Daarbij geldt soms ook een aantal voorwaarden, zoals de betrokkenheid van experts op het gebied van omgevingskwaliteit, omdat bij de planontwikkeling en bij ontwerp met kwaliteit voor de leefomgeving ook vaak rekening moet worden gehouden met de structuren van het gebied, zoals knotwilgen en waterlopen. Maar ook het verwijderen van asbest in relatie tot de bedrijfsgebouwen kan door de gemeente als een belangrijke maatschappelijke meerwaarde worden gezien. De kwaliteitsverbetering hoeft niet altijd een ruimtelijke component te hebben, het kan bijvoorbeeld sociaal ingestoken worden. Denk daarbij aan de zorg voor kwetsbare mensen of educatie. Het aansluiten bij de maatschappelijke meerwaarde zoals die door de gemeente is neergelegd in haar beleid, blijkt een belangrijke succesfactor voor het doorlopen van het proces.

5.2 Reflectie

Er is een grote vraag naar kleinschalig, duurzaam en sociaal samenwonen, maar tegelijkertijd is er ook weinig kennis bij initiatiefnemers. En ook weinig kennis en ervaring bij gemeenten, die ook nog eens met capaciteitstekort te maken hebben. Daarnaast is er onbekendheid bij (stoppende) boeren. Dit alles maakt het een uitdaging om het toch al complexe proces op gang te brengen en erfdeel-initiatieven daadwerkelijk in de praktijk gerealiseerd te krijgen. Dat vraagt om visie en lef en het tonen van leiderschap, ook van gemeenten.

Inmiddels laat een aantal succesvolle casussen zien wat in de praktijk mogelijk is. Belangrijk is dat deze voorbeelden uitgelicht worden, omdat zij laten zien dat het kan én hoe het kan. De succesvolle casussen Doesburg en Huissen hadden allebei al een woonbestemming toen initiatiefnemers instapten. Belangrijke obstakels om tot wijziging van het bestemmingsplan te komen, hoefden in deze projecten dus niet genomen te worden. In de gemeente Ede wordt ervaring opgedaan met pilots rond erf delen. Ede kende al een regeling waarmee een stoppend of gestopt bedrijf agrarische bedrijfsgebouwen kan slopen en in ruil daarvoor, onder voorwaarden, woningen mag neerzetten. Aanvragers kiezen daarbij voornamelijk voor vrijstaande woningen die in de hogere prijsklassen vallen en veelal woningzoekenden van buiten de regio aantrekken. Met de pilot wil de gemeente ook lokale woningzoekenden in een lagere prijsklasse bedienen. Dat betekent dat de gemeente randvoorwaarden op dit vlak heeft geformuleerd. Zo moet minimaal de helft van de woningen in het voor starters betaalbare prijssegment (maximaal de NHG-grens) zitten, en mag maximaal 30 procent van de woningen op het terrein onder vrije prijsvorming vallen. Bovendien moet het initiatief 'een aanwinst voor het landschap' zijn en dus goed in het karakter van de omgeving passen. Het stoppende bedrijf moet daarnaast dicht in de buurt van een dorp of buurschap liggen. Bij die betaalbaarheid zit overigens meteen een stuk spanning met het verdienmodel voor de boer. Een ander belangrijk obstakel dat de gemeente Ede ervaart rondom het verdienmodel van de boer is de volgtijdelijkheid van het proces voor de boer, ofwel de juiste timing van activiteiten. Als een boer stopt, moet hij afrekenen met de fiscus en moet de hypotheek worden afgelost. Dat betekent dat er een goede opbrengst moet komen uit een erfdeelproject. Als je te snel bent en er al een bestemmingsplanprocedure loopt, dan heeft dat invloed op de inbrengwaarde van het eigendom. De timing is dus heel belangrijk in dit proces.

Een andere interessante casus is De Vliervelden in het uitbreidingsgebied Oosterwold van Almere. In dit uitbreidingsgebied mogen plannen ontwikkeld worden binnen een set van spelregels, zonder dat er een ruimtelijk raamwerk is voor deze nieuwe wijk. Oosterwold wordt niet van bovenaf gemaakt, maar ontwikkelt zich organisch door een veelheid aan initiatieven. In dit gebied hebben de initiatiefnemers een landbouwkavel aangekocht waarop zij hun stadsboerderij hebben gerealiseerd in combinatie met een woonprogramma. Hier is bewust gekozen voor geconcentreerde, geclusterde woningbouw en appartementen. De architect won met het ontwerp van het poortgebouw met de appartementen de Vlierveldense Architectuurprijs. Een belangrijk knelpunt om tot realisatie te komen, was de milieuregelgeving, die een minimale afstand van woningbouw tot koeienstal vereist. In dit project is dat opgelost door een stichting op te richten: iedere woningbezitter op de Vliervelden is onderworpen aan de regels van de stichting. Leidend principe is dat wonen op het erf één geheel is, een woon-werkgemeenschap, midden in het boerenleven en midden in de natuur. In de overeenkomst is een kettingbeding opgenomen, zodat ook bij doorverkoop van de woning het reglement van de stichting van toepassing blijft.



Vanuit het besef dat het proces voor initiatiefnemers complex is, ondersteunt de provincie Gelderland via de regeling Collectieve wooninitiatieven. Deze regeling¹ bestaat uit een haalbaarheidssubsidie voor de initiatiefnemers om de haalbaarheid van hun plannen te onderzoeken en een (renteloze) lening voor kosten in de planontwikkelingsfase. De subsidie in de haalbaarheidsfase is in totaal € 15.000 bij nieuwbouw en € 17.500 bij bestaande bouw of sloop in combinatie met nieuwbouw, en bedoeld voor onder meer professionele procesbegeleiding en het opstellen van een projectplan. Voorwaarden voor de subsidie zijn dat de gemeente de intentie uitspreekt dat zij achter de plannen staat en dat de grondeigenaar (de boer) de bedoeling heeft om het perceel aan het collectieve wooninitiatief te verkopen of te verhuren. Deze subsidie loopt door in 2024 en 2025. In navolging van de provincie Gelderland stelt ook de provincie Noord-Brabant subsidies beschikbaar voor de initiatief- en haalbaarheidsfase, en renteloze leningen voor de ontwikkelfase van duurzame en betaalbare woningbouwprojecten van collectieve initiatiefnemers en sociale ondernemingen.

Uitwisseling en inspiratie op het niveau van erfdeel-initiatieven is een must. Maar ook uitwisseling op het niveau van de verschillende overheidslagen is dat. De provincie Gelderland zet hier bijvoorbeeld op in.

De provincie helpt gemeenten met kennisuitwisseling. Het zijn immers allemaal maatwerktrajecten, die individuele gemeenten veel tijd kosten. Sinds 2021 heeft de provincie Gelderse gemeenten op diverse manieren gesteund. Zo heeft zij een mini-leerlijn collectieve wooninitiatieven voor gemeenten georganiseerd, zodat gemeenten beter weten wat te doen wanneer initiatiefnemers aankloppen. In totaal 14 van de 55 Gelderse gemeenten hebben dit traject van vijf vrijdagochtenden in de periode najaar 2022-voorjaar 2023 gevolgd. Gemeenten kunnen ook de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voor 15 uur inschakelen, wanneer zij er vanwege capaciteitstekort zelf niet uitkomen. De provincie betaalt een derde, RVO betaalt twee derde. Verschillende gemeenten hebben hier al gebruik van gemaakt. Kennis moet breed gedeeld worden. Dezelfde provincie heeft tot slot een handreiking over collectieve woonvormen² uitgebracht. Deze biedt handvatten voor gemeenten en is ook opgesteld met inbreng van gemeenten die hierin ervaring opdoen. Het is opgezet als een organisch document, zodat het kan worden aangepast op nieuwe ontwikkelingen en ervaringen in de praktijk. Verschillende Gelderse gemeenten hebben collectieve wooninitiatieven en/of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ook in hun woonvisie opgenomen. Een aantal gemeenten (Arnhem, Nijmegen, Beuningen, Bronckhorst) stelt locaties beschikbaar voor initiatieven.

¹ Zie: [Collectieve wooninitiatieven \(gelderland.nl\)](https://www.gelderland.nl/collectieve-wooninitiatieven).

² Zie: <https://provincie.gelderland.nl/handreiking-ruimte-voor-collectieve-wooninitiatieven/over-de-handreiking>).

5.3 Aanbevelingen voor initiatiefnemers, gemeenten en het Platform Erfdelen

Aanbevelingen voor initiatiefnemers zijn:

- Zoek naar een locatie dicht bij de bebouwde kom.
- Huur derden in voor de begeleiding van het proces.
- Voer omgevingsdialogen met omwonenden.
- Wek interesse van de gemeente door een goed voorbereid principeverzoek in te dienen, waarbij je aantoonst dat je belangrijke bijdragen levert aan het gemeentelijk beleid.
- Maak waar mogelijk gebruik van subsidies met betrekking tot erfdelenprojecten.
- Laat verschillende processen gelijktijdig lopen om je doelen eerder te kunnen bereiken.

Aanbevelingen voor gemeenten zijn:

- Voorzie de initiatiefnemer van informatie op de website met betrekking tot de wensen van het principeverzoek. Hierdoor krijgt de gemeente veel concretere aanvragen en kost dit minder tijd.
- Maak gebruik van een platform waar kenbaar wordt gemaakt welke boerderijen (in de toekomst) gebruikt kunnen worden voor erfdelen.
- Maak gebruik van concrete contactpersonen binnen de gemeente voor soortgelijke projecten. Verder kunnen (door de gemeente gekozen) vaste derde partijen zorgen voor ondersteuning in het proces. Dit zorgt voor een effectievere en efficiëntere werking van het proces.
- Faciliteer door:
 - Het instellen van één gemeentelijk aanspreekpunt (loketfunctie).
 - Informeren van initiatiefnemers door hen te verwijzen naar relevante publicaties.
 - Opstarten van pilots, die de gemeente ook helpen om haar beleid beter aan te laten sluiten op de praktijk.
 - Uitlechten van succesvolle voorbeelden (ambassadeursfunctie).

Aanbevelingen voor het Platform Erfdelen zijn:

- Breng de WikiBooks-pagina onder de aandacht van initiatiefnemers en gemeenten en vul de informatie waar nodig aan op basis van nieuwe ontwikkelingen.
- Verbind erfdelen ook duidelijk met de opgaven waar beleidsmakers voor staan: de landbouwtransitie en de transitie van het landelijk gebied op de verschillende beleidsniveaus: gemeenten, provincies en Rijk.
- Maak een vlekkenkaart, waar beleid en pilots versneld op moeten inzetten. Denk voor kansrijkheid van locaties aan transitieopgaven landbouw, ligging ten opzichte van Natura2000, grote woningvraag, nabijheid van woonkernen etc.).
- Als gemeenten geen beleid hebben, dan zijn zij terughoudend. Breng het RO-/woonbeleid van voorlopende gemeenten in beeld, zij kunnen daarmee een ambassadeursfunctie vervullen.
- Breng de regelingen en subsidiemogelijkheden voor initiatiefnemers (zoals rood-voor-rood, VAB, Kruimelgevallenregeling en ook de genoemde provinciale regelingen in de haalbaarheidsfase) en ook boeren systematisch in beeld (kansen, beperkingen, lokaal, provinciaal of landelijk). Heb daarbij ook oog voor kansen die er mogelijk liggen door op een slimme manier aan te haken bij bijvoorbeeld de regeneratieve landbouw gelden uit het Nationaal Groeifonds (Re-Ge-NL programma), dat in 2024 van start gaat en bedoeld is voor locaties waar transitie moet plaatsvinden.
- Deel ervaringen die regiocoördinatoren (zoals in Noord-Holland) opdoen met geïnteresseerde boeren (lerende evaluatie) en zet een netwerk op van het aanbod van locaties. Zet in op latente interesse van boeren die in de wacht-modus zitten en probeer daarmee ongewenst uitstelgedrag te voorkomen.
- Communiceer de mogelijkheden van verkoop aan erfdelen-initiatieven richting adviesbureaus die boeren coachen over hun toekomst.

Literatuur

Anonymous, 2020. *Herbestemmen van een agrarisch erf: Wat komt er op je af?; In gesprek met Buitenwonen-makelaar Danielle Leerkes*. In: Vee & gewas.
<https://www.vee-en-gewas.nl/artikel/255304-herbestemmen-van-een-agrarisch-erf-wat-komt-er-op-je-af/>.

Calvo Tamayo, V.E, X. Chen, Y. Li, S. Radstaak en R. van Willigen, 2023. *The farmyard sharing initiative; A feasible choice for farmers?* Wageningen: Wageningen UR.

Duivenvoorden, A., 2019. *Duurzaam samen op het platteland dankzij erfdelen*. Den Haag: Platform31, kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio.

Essen, J. van, 2021. *Proef in Ede met betaalbare huizen bouwen op boerenerf: 'Voor woningzoekenden uit buitengebied, dorpen en buurtschappen'*. In: Gelderlander, 8 december 2021.
https://www.gelderlander.nl/ede/proef-in-ede-met-betaalbare-huizen-bouwen-op-boerenerf-voor-woningzoekenden-uit-buitengebied-dorpen-en-buurtschappen~a29b8a97/?cb=73b239584fe65b8d994c25a7dad4b2ea&auth_rd=1.

Gies, E., R. Smidt, R. van Och en I. Vleemigh, 2015. *Nadere analyse vrijkomende agrarische bebouwing Gelderland*. Wageningen, Alterra Wageningen UR (University & Research centre), Alterra-rapport 2632.
<https://edepot.wur.nl/351117>.

Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemigh en M. Paulissen, 2016. *Landelijk gebied en Leegstand; Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland*. Wageningen, Wageningen Environmental Research. <https://edepot.wur.nl/393440>.

Gies, T.J.A. en R. Smidt, 2020. *Inventarisatie leegstand agrarisch vastgoed Overijssel; Ontwikkeling aard en omvang agrarisch vastgoed in provincie Overijssel tussen 2012 en 2018 en prognose ontwikkeling tot 2030*. <https://edepot.wur.nl/518029>.

Hotse Smit, P., 2021. *Aantal landbouwbedrijven in twintig jaar bijna gehalveerd*. In: Volkskrant, 13 januari 2021.
[https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/aantal-landbouwbedrijven-in-twintig-jaar-bijna-gehalveerd~b8a179a9/#:~:text=Dit%20blijkt%20uit%20de%20voorlopige,voor%20de%20Statistiek%20\(CBS\).&text=Door%20een%20gebrek%20aan%20opvolgers,53%20duizend%20boerenondernemingen%20te%20verdwijnen](https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/aantal-landbouwbedrijven-in-twintig-jaar-bijna-gehalveerd~b8a179a9/#:~:text=Dit%20blijkt%20uit%20de%20voorlopige,voor%20de%20Statistiek%20(CBS).&text=Door%20een%20gebrek%20aan%20opvolgers,53%20duizend%20boerenondernemingen%20te%20verdwijnen).

Kooten, L. van en L. Barendregt, 2020. *Huizenbouw op plek van boer die stopt: dé oplossing voor woningnood en stikstofcrisis?* De Stentor. Artikel.
<https://www.destentor.nl/regio/huizenbouw-op-plek-van-boer-die-stopt-de-oplossing-voor-woningnood-en-stikstofcrisis~a3cf3c6f/>.

Meij, R. van der, 2019. *Stoppen of afbouwen; Wat zijn de gevolgen?* In: Nieuwe oogst, 27 juni 2019.
<https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2019/06/27/stoppen-of-afbouwen-wat-zijn-de-gevolgen>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020. *Nationale omgevingsvisies; Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving*. Den Haag: Ministerie van BZK.

Provincie Utrecht, 2014. *Nieuwe functies op vrijkomende agrarische percelen; Handreiking*. Utrecht: Provincie Utrecht.
<https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-03/bnid-pu-handreiking-17424-181214-low.pdf> (p6 e.v.).

Provincie Overijssel, 2023. *Meer sturing bij Vrijkomende Agrarische Bebouwing in Overijssel*.
<https://www.vee-en-gewas.nl/artikel/709311-meer-sturing-bij-vrijkomende-agrarische-bebouwing-in-overijssel/>.

Saat, T. T. van den Berg, F.W. Smeding en D. Oomen, 2014. *Natuurboerderij Vliervelden; Projectplan Programma Nieuwe Natuur Flevoland*.
<https://www.flevoland.nl/getmedia/8a62b2d3-a2a6-4242-8bfe-59657fae7619/Natuurboerderij-Vliervelden.pdf>.

Stinkens, C., R. Valentijn, L. van Til, B. Trago, B. Schreuder, L. Margiotta, M. Liang en N. Versluijs, 2022a. *It's no longer about why, it is about how; Unlocking the potential of farmyards: Overcoming the obstacles between initiators and municipalities within a farmyard sharing proposal*. Wageningen: Wageningen UR.

Stinkens, C., R. Valentijn, L. van Til, B. Trago, B. Schreuder, L. Margiotta, M. Liang en N. Versluijs, 2022b. *Het gaat niet meer om waarom, maar om hoe; Een advies over hoe obstakels tussen initiatiefnemers en gemeenten overwonnen kunnen worden in een erfdeel initiatief*. Wageningen: Wageningen UR.
Samenvatting.

Overige geraadpleegde websites en databanken:

<https://hetbetereboerenerf.nl/erfdelers/>.

<https://erfdelen.nl/>.

CBS, 2021. Landbouw: totaal aantal landbouwbedrijven:
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/80807ned/table?ts=1649048913678>.

KRO-NCRV, 2021. Reportage over Duurzaam Arneco Arnhem:
<https://binnenstebuiten.kro-ncrv.nl/wooninspiratie/video/duurzaam-arneco-arnhem>.



Wageningen University & Research
Wetenschapswinkel
Postbus 9101
6700 HB Wageningen
T 0317 48 39 08
E wetenschapswinkel@wur.nl
wur.nl/wetenschapswinkel

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 7.600 medewerkers (6.700 fte) en 13.100 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

