

De VAB-opgave in de provincie Noord-Holland

Aard en omvang nader in beeld gebracht



Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland

Datum

27 juni 2017

Auteur(s)

Mariska Both (Kadaster, Ruimte & Advies)

Edo Gies (Wageningen Environmental Research)

Paul Peter Kuiper (Kadaster, Projecten & Advies)

Theo Vogelzang (Wageningen Economic Research)

Met medewerking van

Piet Rijk (Wageningen Economic Research)

Jakob Jager (Wageningen Economic Research)

Han Naeff (Wageningen Environmental Research)

Leo Prins (Kadaster)

Begeleidingsgroep

Peter Graven (Provincie Noord-Holland)

Susan Albers (Provincie Noord-Holland)

Stefan Ruizendaal (Programmabureau Groene Hart)

Samenvatting

Landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, het ontbreken van opvolgers, de afschaffing van het melkquotum en de recente wetgeving rondom fosfaatrechten, zullen de komende jaren blijven leiden tot agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering zullen stoppen. Veel agrarische erven en stallen zullen hierdoor hun agrarische functie verliezen. Leegstand van deze panden kan grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in de provincie. Maar hergebruik van deze voormalig agrarische gebouwen kan ook kansen bieden om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden. De Provincie Noord-Holland wil graag de aard en omvang van de VAB-opgave binnen haar eigen provinciegrenzen tot 2030 meer in detail in beeld krijgen. Een scherper beeld inzake de aard en omvang van de opgave met betrekking tot de vrijkomende agrarische bebouwing (hierna VAB) voor de komende jaren kan uitgangspunten bieden voor gerichtere oplossingsrichtingen. Daarom heeft de provincie opdracht gegeven aan Kadaster en Wageningen Research voor een verdiepend onderzoek naar de aard en omvang van de VAB-opgave binnen de provinciegrenzen.

Verkenning agrarische structuur

Melkvee- en overige graasdierhouderij, akkerbouw, glastuinbouw en overige tuinbouwbedrijven vormen de belangrijkste sectoren in Noord-Holland. Intensieve veehouderij is nauwelijks meer aanwezig. In Noord-Holland zijn relatief gezien veel biologische bedrijven aanwezig. Qua verbreding (niet-agrarische nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering) is de landbouw in Noord-Holland actiever dan in Nederland als geheel. Belangrijkste activiteit daarbij is het agrarisch natuurbeheer. Recreatie, zorg en verkoop aan huis volgen op gepaste afstand. De verbreding zien we vooral terug in de regio's Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland. De leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden in Noord-Holland komt redelijk overeen met het landelijke beeld; er zijn relatief iets meer jongere bedrijfshoofden en iets minder oudere bedrijfshoofden. De andere belangrijke indicator voor bedrijfsbeëindiging is het al of niet aanwezig zijn van een opvolger in het bedrijf. Het opvolgingspercentage is in Noord-Holland met 37% iets lager dan het landelijk gemiddelde (38%). De regio's IJmond, Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Zaanstreek-Waterland kennen hogere opvolgingspercentages dan de andere regio's in de provincie.

Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven 2000-2015

Als we kijken naar de trend inzake de afname van het aantal landbouwbedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in de provincie Noord-Holland tussen 2000 en 2015, dan zien we dat die gedurende deze periode redelijk stabiel is. De afname van het aantal bedrijven tussen 2000 en 2015 is ongeveer 35%. Wel is de afname van het totale aantal land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland sterker (gemiddeld 3,3% per jaar) dan in Nederland als geheel (gemiddeld 2,7% per jaar). Dit wordt mede veroorzaakt doordat het aantal glastuinbouw- en overige tuinbouwbedrijven relatief sterk is afgenomen. Binnen de regio's in de provincie Noord-Holland zien we verschillen. In de regio's Amstelland, Gooi- en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland en IJmond vond een meer dan gemiddelde afname plaats van het aantal bedrijven.

Oppervlakte van vrijgekomen agrarische bebouwing 2000-2015 en indicaties voor hergebruik

De tussen 2000 en 2015 gestopte bedrijven in Noord-Holland hebben in totaal ruim 2 miljoen m² bebouwing op het erf staan. Dit is exclusief eventuele glasopstanden. Hiervan was een kwart in gebruik als woonhuis, terwijl de resterende 75% (1.534.000 m²) in gebruik was als bedrijfsgebouw. De woonhuizen blijven doorgaans bewoond. Ca. 0,6 miljoen m² van de bedrijfsgebouwen is tussen 1965 en 1993 gebouwd. Deze periode wordt gekenmerkt

door de grootschalige toepassing van asbest als dakbedekking. De gemiddelde oppervlakte aan gebouwen (woon- en bedrijfsfunctie samen) op de vrijgekomen locaties in bedraagt 922 m² per erf. Voor 42% van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in Noord-Holland zijn er aanwijzingen voor functiewijziging of niet-agrarische bedrijvigheid. Voor de resterende 58% (884.000 m²) hebben we geen aanwijzing voor actueel gebruik. Overigens zien we dat naast dat veel bebouwing de agrarische functie verloren heeft, er tussen 2005 en 2015 in Noord-Holland ook ruim 1,1 miljoen m² nieuwe agrarische gebouwen zijn bijgebouwd op bestaande agrarische bedrijfslocaties.

Prognose vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030

De dalende trend van het aantal land- en tuinbouwbedrijven in de provincie Noord-Holland zal blijven doorgaan en verwacht wordt dat tussen 2015 en 2030 ongeveer 1.300 agrarische bedrijven hun activiteiten zullen staken. Dit is 38% van het huidige aantal bedrijven. Deze bedrijven omvatten bijna 2 miljoen m² bebouwingsoppervlakte, waarvan 74% (1.469.000 m²) een bedrijfsfunctie heeft en 26% een woonfunctie. De verdeling van de vrijkomende vierkante meters over de verschillende bebouwingsoppervlaktes per erf is in alle regio's van de provincie redelijk gelijkmatig te noemen. In alle regio's komt met name bebouwing vrij op erven met een bebouwde oppervlakte in de klassen 1.000-2.000 en 2.000-5.000 m². Op basis van de analyse van de erftransformaties voor de periode 2000-2015 kan verwacht worden dat 534.000 m² vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in de periode 2015-2030 niet herbestemd gaan worden. Samen met de 884.000 m² bedrijfsgebouwen uit de periode 2000-2015 geeft dit een VAB-opgave in Noord-Holland van 1.418.000 m² bedrijfsgebouwen tot 2030.

Probleem- en beleidsanalyse

Uit de vragenlijst aan de gemeenten en de expertmeeting met stakeholders komt naar voren dat VAB's op het moment nog niet als probleem ervaren wordt in Noord-Holland. Vooral in het noorden van de provincie wordt door gemeenten aangegeven dat er nu wel leegstand is, maar dat dit niet als probleem gezien wordt. Tijdens de expertmeeting komt ter sprake dat veel agrariërs na bedrijfsbeëindiging op het eigen erf willen blijven wonen. Verkoop van de grond en verhuur van de gebouwen levert vaak voldoende inkomsten op om dit mogelijk te maken. Daarnaast is er veel vraag naar locaties in het buitengebied en worden voor leegstaande gebouwen makkelijk nieuwe functies gevonden. Voor de toekomst geven de gemeenten en andere deelnemers van de expertmeeting aan VAB's wel als opgave in het landelijk gebied te zien.

Aanbevelingen

Op basis van het voorgaande komen we tot de volgende aanbevelingen voor de VAB-problematiek in de provincie Noord-Holland:

1. Kies voor een gebiedsgerichte aanpak van de VAB's met regionale samenwerking van overheden en bedrijfsleven

Koppel de mogelijkheden voor hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing aan andere ruimtelijke opgaven en processen in de regio (zoals energietransitie, woningbouw, sanering van bedrijventerreinen). Deze opgaven kunnen als vliegwiel fungeren voor de oplossingen voor de leegstand van agrarisch vastgoed. Gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden of sectoren spelen te koppelen aan het VAB-vraagstuk, zoals de energietransitie. Neem daarbij niet alleen de ontwikkelingen in het landelijk gebied in ogenschouw maar verbindt het vraagstuk ook met de opgaven in de stedelijke gebieden, zoals woningbouw, stadslandbouw of groen in en om de stad.

2. Creëer mogelijkheden voor maatwerk door anders, tijdelijk of flexibel bestemmen

Gezien de veelheid aan VAB-initiatieven die zich aandienen in de provincie is het belangrijk om meer met kwalitatieve kaders te werken en anders te denken: wat willen we niet, in plaats van exact wat wel. Ga zorgvuldig om met de huidige ruimte en kwaliteit. Stuur altijd op landschappelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke meerwaarde. De nieuwe activiteit dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Overweeg in hoeverre de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling per gebied op maat geschikt gemaakt kan worden (bv. door samenwerkende gemeenten). Een regeling voor flexibel of tijdelijk bestemmen van locaties waarop sprake is van bedrijfsgebouwen die vrij komen zou daar bij kunnen helpen.

3. Stimuleer innovatie en creëer een platform voor kennisdeling rond VAB's

Het is van belang dat, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, kennis en ervaringen met betrekking tot de VAB-opgaven op een goede manier met elkaar gedeeld wordt en dat de betrokken stakeholders met elkaar leren wat wel en niet werkt. Creëer dan ook een provinciebrede lerende omgeving met betrekking tot herbestemming en leegstand van VAB's en betrek hierin alle betrokken stakeholders. Zoek daarbij ook samenwerking met doorgaans niet voor de hand liggende partijen als projectontwikkelaars en landschapsarchitecten. Daag ze uit en stimuleer ze om tot oplossingen te komen voor de problematiek van de VAB's. Denk bijvoorbeeld aan het ontwerpen van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen, die na afloop van het agrarisch gebruik weer eenvoudig afgebroken kunnen worden en waarbij het materiaal gerecycled kan worden. Dit wordt ook wel 'circulair bouwen' genoemd. Als er nu al nagedacht wordt over de gebruiksmogelijkheden van nieuwe gebouwen op de langere termijn, zal de problematiek van de VAB's in het buitengebied op termijn vanzelf afnemen.

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inhoudsopgave	8
1 Inleiding.....	10
1.1 Aanleiding.....	10
1.2 Centrale vraag.....	10
1.3 Methodiek.....	11
1.3.1 Eerdere onderzoeken naar de VAB opgave	11
1.3.2 Onderzoeksmethodiek voorliggend onderzoek	12
1.4 Leeswijzer	13
2 Structuur van de land- en tuinbouw in Noord-Holland	14
2.1 Aantal bedrijven en bedrijfstypering	14
2.1.1 Ontwikkeling totaal aantal bedrijven	14
2.1.2 Ontwikkeling aantal bedrijven per bedrijfstypen	14
2.2 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype per regio in Noord-Holland	16
2.3 Ontwikkeling aantal bedrijven per deelgebied	18
2.4 Ontwikkeling areaal cultuurgrond en grondgebruik	18
2.5 Biologische bedrijven en verbreding.....	20
2.5.1 Biologische bedrijven.....	20
2.5.2 Bedrijven met verbreding.....	20
2.6 Leeftijd bedrijfshoofden en opvolgingssituatie	22
2.6.1 Leeftijd bedrijfshoofden	22
2.6.2 Opvolgingssituatie	23
2.7 Ontwikkeling van het aantal bedrijven naar de toekomst toe.....	24
2.8 Conclusies.....	25
3 Bedrijfsbeëindiging en vrijgekomen bedrijven in Noord-Holland van 2000 tot 2015	27
3.1 Proces van bedrijfsbeëindiging.....	27
3.1.1 Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs	27
3.1.2 Erftransformatie	27
3.1.3 Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen	28
3.2 Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Noord-Holland tussen 2000 en 2015.....	29
3.2.1 Verdeling en spreiding van reeds vrijgekomen agrarische bebouwing	29
3.2.2 Vrijgekomen pandoppervlakte per erf.....	32
3.2.3 Sloop en nieuwbouw	34
3.2.4 Ruimtelijke relatie met grotere kernen en Rijksinfrastructuur	34
3.2.5 Agrarisch cultureel erfgoed.....	34
3.3 Inschatting erftransformaties 2000-2015 en potentiële leegstand 2015	35
3.4 Nieuwbouw en het verbod op asbestdaken in relatie tot VAB's.....	38

3.4.1	Forse nieuwbouw-oppervlakte.....	38
3.4.2	Sanering van asbestdaken	40
3.5	Conclusies.....	40
4	Indicatie vrijkomende agrarische bebouwing in Noord-Holland tussen 2015 en 2030	42
4.1	Prognose Vrijkomende Agrarische Bebouwing 2015-2030	42
4.1.1	Geografische spreiding van de VAB's	43
4.1.2	Verloop vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030	46
4.1.3	Vrijkomende pandoppervlakte per erf neemt toe	46
4.1.4	Vastgoed in relatie tot bedrijfseconomische bedrijfsomvang	48
4.1.5	Vastgoedtypen per sector.....	50
4.2	Van VAB-prognose naar potentiële leegstand.....	50
4.3	Conclusies.....	51
5	Probleem- en beleidsanalyse	53
5.1	Landelijke bevindingen voor belemmerende factoren erftransformaties.....	53
5.2	Provinciaal beleid	55
5.3	Probleemperceptie stakeholders	55
5.3.1	Gemeentelijke beleving van de VAB-opgave	55
5.3.2	Bevindingen van regionale experts inzake de VAB-problematiek	57
5.4	Conclusie.....	58
6	Opgaven, oplossingsrichtingen en aanbevelingen	60
6.1	De opgaven	60
6.2	Oplossingsrichtingen	61
6.3	Aanbevelingen.....	62
	Literatuurlijst.....	65
	Bijlagenoverzicht	66
●	Bijlage 1: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente	
●	Bijlage 2: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen	
●	Bijlage 3: Oppervlakte (in m ²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden	
●	Bijlage 4: Oppervlakte (in m ²) en aantal vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen	
●	Bijlage 5: Cijfers met betrekking tot glastuinbouw in Noord-Holland	
●	Bijlage 6: Vragenlijst voor Noord-Hollandse gemeenten	
●	Bijlage 7: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting	
●	Bijlage 8: Initiatieven voor hergebruik en sloop(regelingen) elders in Nederland	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, het ontbreken van opvolgers, de afschaffing van het melkquotum en de recente wetgeving rondom fosfaatrechten, zullen de komende jaren doorzetten. Dit zal in de toekomst leiden tot meer agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering zullen stoppen. Veel agrarische erven en stallen zullen hierdoor hun agrarische functie verliezen. Leegstand van deze panden kan grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Maar hergebruik van deze voormalig agrarische erven kan ook kansen bieden om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden. In 2014 heeft Alterra (nu Wageningen Environmental Research) in opdracht van het InnovatieNetwerk al een eerste prognose gedaan voor de omvang en verspreiding van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tot 2030. De Provincie Noord-Holland wil nu de aard en omvang van de VAB-opgave binnen haar eigen provinciegrenzen tot 2030 meer in detail in beeld krijgen. Een scherper beeld inzake de aard en omvang van de VAB-opgave voor de komende jaren kan uitgangspunten bieden voor gerichtere oplossingsrichtingen. Daarom heeft de Provincie Noord-Holland opdracht gegeven aan Kadaster en Wageningen Research voor een verdiepend onderzoek naar de aard en omvang van de VAB-opgave binnen de provinciegrens. Het voorliggende rapport geeft de uitkomsten van dit onderzoek weer.

1.2 Centrale vraag

De doelstelling van het onderzoek was tweeledig; enerzijds het opstellen van een prognose voor de aard en omvang van de VAB-opgave in de gehele provincie en anderzijds het adviseren over oplossingsstrategieën.

Als basis voor de data-analyse is het onderzoek van Alterra voor het InnovatieNetwerk uit 2014 gebruikt. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nu verder verfijnd met recentere en andere data om op provinciaal niveau relevante en betrouwbare resultaten te kunnen presenteren van de aard en omvang van de VAB-opgave in Noord-Holland. Deze prognose is vervolgens inzichtelijk gemaakt:

- voor de bestuurlijke regio's in de provincie Noord-Holland (zie figuur 1.1);
- per gemeente;
- voor de korte termijn (tot 2020), middellange termijn (tot 2025) en de lange termijn (tot 2030).



Figuur 1.1. Indeling provincie Noord-Holland in bestuurlijke regio's

1.3 Methodiek

1.3.1 Eerdere onderzoeken naar de VAB opgave

Verschillende partijen hebben de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de omvang van de toekomstige leegstand van de huidige agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied van ons land. De meest toegepaste methode om dit in beeld te brengen is de door Alterra Wageningen UR ontwikkelde methode, welke in 2014 in opdracht van het InnovatieNetwerk is gepubliceerd (*Gies et. al 2014*). In deze methode wordt verondersteld dat de afname van het aantal bedrijven (en daarmee het vrijkomende areaal VAB's) een gelijkmatige trend is, waarbij de toekomstige omvang van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gebaseerd wordt op de daling van het aantal bedrijven in de afgelopen jaren. Vervolgens wordt op basis van een of meerdere bedrijfsindicatoren ingeschat welke bedrijven de activiteiten op termijn staken. In 2014 is daarbij gekeken naar bedrijfshoofden van 50 jaar en ouder zonder opvolger. Op basis van deze methode is toen berekend dat in Noord-Holland 500.000 m² gebouwen met een woonfunctie en 1.500.000 m² gebouwen met een bedrijfsfunctie vrij gaan komen in de periode tot 2030.

1.3.2 Onderzoeksmethodiek voorliggend onderzoek

Ondanks de ontwikkelingen die spelen in de agrarische sector die de bedrijfsbeëindiging op korte termijn kunnen versnellen (o.a. de recente opkoopregeling uit het fosfaatreductieplan), wordt aangenomen dat op lange termijn de trendmatige daling van het aantal bedrijven in de afgelopen decennia door zal blijven gaan als gevolg van schaalvergroting en wijzigingen in het (gemeenschappelijk) landbouwbeleid. Daarom is ervoor gekozen om de onderzoeksmethode voor het voorliggende onderzoek te baseren op de trendmatige daling van het aantal bedrijven in Noord-Holland, met als indicatoren leeftijd van de bedrijfshoofd en de opvolgingssituatie. Met behulp van aanvullende analyses en het hanteren van een bandbreedte in de afname van het aantal bedrijven zijn de resultaten van de analyse uit 2014 genuanceerd.

Het onderzoek is opgebouwd uit een kwantitatieve en een kwalitatieve analyse.

Kwantitatieve analyse

De kwantitatieve analyse in dit rapport brengt het aantal erven in het landelijk gebied van de provincie Noord-Holland in beeld, welke van deze erven momenteel in agrarisch gebruik zijn en welke erven met bijbehorende vierkante meters bebouwing op basis van bepaalde scenario's tot 2030 vrijkomen. Hiervoor is een combinatie gemaakt van de volgende (geo)databronnen, die tezamen inzicht geven in de situatie in 2015:

- Geografische Informatie Agrarische Bedrijven bestand (GIAB) Plus, peiljaar 2015;
- Afbakening buitengebied, 2016 (Alterra);
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2016;
- Kadastrale percelen, 2016 (Kadaster).

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

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

Is er sprake van meerdere bedrijfsregistraties op één locatie, dan zijn de bedrijfsgegevens per locatie (postcode-huisnummer combinatie) bij elkaar gevoegd. Glasopstanden zijn, voorzover ze te onderscheiden zijn met behulp van de BAG en GIAB 2015 Plus, buiten beschouwing gelaten. Voor glasopstanden is een aparte analyse uitgevoerd, welke opgenomen is in bijlage 5 van dit rapport.

In dit onderzoek zijn de eigenschappen van de erven gekoppeld aan recente kadastrale transacties, gegevens uit het Handelsregister en (indien bekend) actuele bestemming. Hiermee is een inschatting gemaakt van de erftransformaties in het verleden en de te verwachten erftransformaties in de toekomst. Naast de data-analyse om tot de prognose van de VAB-opgave te komen, bevat dit onderzoek, als aftrap, een korte verkenning van de agrarische structuur in de provincie. Hiermee is inzichtelijk gemaakt hoe de agrarische sector zich in de periode 2000-2015 heeft ontwikkeld en hoe deze zich waarschijnlijk door zal ontwikkelen in de periode 2015-2030.

Voor het data-onderzoek om te komen tot de prognose van de VAB-opgave in de provincie Noord-Holland zijn alle agrarische bedrijven in de provincie geselecteerd en weergegeven in het aantal erven waar deze agrarische bedrijven actief zijn. Het aantal erven is hoger dan het aantal agrarische bedrijven omdat een deel van de bedrijven op meerdere locaties werkt. In GIAB 2015 Plus zijn deze hoofd- en nevenvestigingen per bedrijf onderscheiden. Locaties met glastuinbouwbedrijven zijn niet meegenomen in de analyse van de VAB-prognose, hiervoor is een aparte analyse uitgevoerd (zie bijlage 5). Voor de analyse van de agrarische structuur is uitgegaan van alle agrarische bedrijven die hun bedrijfszetel in Noord-Holland hebben.

Kwalitatieve analyse

Om te komen tot oplossingsstrategieën voor de problematiek van de VAB's is een kwalitatieve analyse uitgevoerd van de probleemperceptie omtrent VAB's. Hierbij is in de eerste plaats het huidige ruimtelijke beleid in de provincie in beeld gebracht. Ook is er een vragenlijst naar alle Noord-Hollandse gemeenten gestuurd om inzichtelijk te krijgen hoe deze gemeenten met de huidige beleidsinstrumenten omgaan. Daarbij is tevens gevraagd naar de beleving van het probleem rondom VAB in de eigen gemeente voor nu en de toekomst. Om naast de ervaringen van gemeenten ook een beeld te krijgen van de beleving van het VAB-probleem in de sector zelf, bij agrarisch adviseurs en andere betrokken partijen is een expertmeeting georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is de deelnemers gevraagd naar hun beleving van de VAB-opgave en is met elkaar gediscussieerd over mogelijke oplossingsrichtingen. De uitkomsten van zowel de vragenlijst naar gemeenten als de expertmeeting zijn gebruikt in dit onderzoek om te komen tot adviezen voor oplossingsstrategieën.

1.4 Leeswijzer

Het rapport start met een verkenning van de agrarische structuur in hoofdstuk 2. Hierin wordt beschreven hoe de agrarische sector in de provincie Noord-Holland is opgebouwd aan de hand van onderzoek naar o.a. bedrijfstypen, leeftijd van de bedrijfshoofd, opvolgingssituatie en verbredingsactiviteiten van de bedrijven. In hoofdstuk 3 wordt eerst ingegaan op het proces van bedrijfsbeëindiging in de agrarische sector, waarna cijfers gepresenteerd worden over de vrijgekomen agrarische bebouwing in de periode 2000-2015. In hoofdstuk 4 worden de trends die in hoofdstuk 3 onderscheiden worden, doorgetrokken naar de toekomst. Op basis hiervan en een uitgebreid data-onderzoek wordt de prognose van de aard en omvang van de VAB-opgave tot 2030 gepresenteerd. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 5 in op de probleem- en de beleidsanalyse op basis van de vragenlijsten aan gemeenten en de expertmeeting. We sluiten het rapport in hoofdstuk 6 af met een overzicht van de opgave(n) met betrekking tot VAB's in Noord-Holland, de mogelijke oplossingsrichtingen en concrete aanbevelingen om daarmee aan de slag te gaan.

2 Structuur van de land- en tuinbouw in Noord-Holland

In dit hoofdstuk beschrijven we de ontwikkelingen in de Noord-Hollands land- en tuinbouw in de periode tussen 2000 en 2015. De meeste structuurkenmerken worden voor de gehele periode weergegeven, maar in sommige gevallen wijken we daarvan af omdat dat minder relevant is of dat de gegevens niet voor de gehele periode beschikbaar zijn.

2.1 Aantal bedrijven en bedrijfstypering

2.1.1 Ontwikkeling totaal aantal bedrijven

In Noord-Holland is het aantal land- en tuinbouwbedrijven in de periode 2000-2015 iets sneller teruggelopen dan elders in het land. In Noord-Holland was dit 3,3% per jaar. Landelijk gezien was dit minder, namelijk 2,7% per jaar. De afgelopen jaren is het aantal land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland ten opzichte van de voorgaande jaren sterker verminderd dan landelijk. In tabel 2.1 is het een en ander nader weergegeven.

Tabel 2.1 Aantal land- en tuinbouwbedrijven^{*)} in Noord-Holland en Nederland in de periode 2000-2015

	2000	2005	2010	2015	Mutatie p/jr 2000- 2005 (%)	Mutatie p/jr 2005- 2010 (%)	Mutatie p/jr 2010- 2015 (%)
Noord- Holland	7.059	5.851	5.017	4.268	-3,7	-3,0	-3,2
Nederland	97.382	81.739	72.324	63.913	-3,4	-2,4	-2,4

**) Een bedrijf wordt als een land- en tuinbouwbedrijf aangemerkt als het een bruto standaardopbrengst uit land- of/ en tuinbouwactiviteiten heeft van 3.000 euro of meer.*

(Bron: CBS-landbouwtelling)

Er zijn in de periode 2000-2015 in Nederland bijna 33.500 agrarische bedrijven gestopt. In Noord-Holland waren dat er in die periode bijna 2.800. Vooral het aantal glastuinbouwbedrijven nam sterk af (618 bedrijven in Noord-Holland). Ook landelijk was sprake van een sterke afname van het aantal bedrijven in deze sector. Het aantal overige tuinbouwbedrijven liep in de provincie in deze periode meer terug dan elders. In Noord-Holland liep het aantal bedrijven in deze sector tussen 2000 en 2015 met 935 bedrijven terug. Deze daling was sterker dan landelijk. Ook als we de sterke vermindering van het aantal glastuinbouwbedrijven niet meenemen is het aantal land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland de afgelopen 15 jaar sterker afgenomen dan in het gehele land. In Noord-Holland was dit percentage gemiddeld 3,0% per jaar (excl. glastuinbouwbedrijven). Landelijk bedroeg dit percentage 2,4% per jaar.

2.1.2 Ontwikkeling aantal bedrijven per bedrijfstypen

Het totale aantal land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland verminderde in de periode 2010-2015 relatief gezien minder sterk (gemiddeld 3,2%) dan in de periode 2000-2005 (gemiddeld 3,7% per jaar). Gezien dit gegeven in deze paragraaf meer het accent gelegd op de ontwikkeling in de afgelopen tien jaren. In de andere paragrafen uit dit hoofdstuk wordt wat verder terug gekeken. In tabel 2.2 is de ontwikkeling van het aantal bedrijven per bedrijfstype in Noord-Holland weergegeven.

Het aantal akkerbouwbedrijven verminderde in de provincie in de periode 2005-2015 meer dan de landelijke trend. Landelijk gezien verminderde het aantal akkerbouwbedrijven nagenoeg niet. Het aantal melkveebedrijven verminderde in de provincie in deze periode met 150 bedrijven, wat iets minder was dan de landelijke trend. Door de recente wetgeving om het mestoverschot te verminderen zal waarschijnlijk de komende jaren het aantal melkveebedrijven ook in Noord-Holland sterker verminderen dan in het recente verleden. De vermindering van het aantal overige graasdierbedrijven was de afgelopen jaren in Noord-Holland iets sterker dan de landelijke trend. Dit bedrijfstype betreft vooral veel bedrijven die vroeger melkvee hadden en nu min of meer aan het afbouwen zijn. Deze ondernemers scharen dikwijls nog jongvee in, houden nog wat mestvee, en telen of verhuren gras of mais. Het aantal varkensbedrijven in Noord-Holland is al jaren beperkt en neemt nog verder af. Andere intensieve veehouderijbedrijven komen slechts weinig voor. Het aantal glastuinbouwbedrijven verminderde in de provincie fors (meer dan 50%). Ook landelijk was dit het geval. Ook het aantal overige tuinbouwbedrijven nam in de provincie fors af, zelfs meer dan de landelijke trend.

Tabel 2.2 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype^{*)} in 2005 en 2015 en gemiddeld verminderingspercentage per jaar in Noord-Holland en Nederland

Bedrijfstype	Noord-Holland 2005	Noord-Holland 2015	Noord-Holland 2005-2015 % per jaar	Nederland 2005-2015 % per jaar
Akkerbouw	766	608	-2,3	-0,5
Melkvee	1.117	967	-1,4	-1,7
Overig graasdieren	1.385	1.125	-2,5	-2,0
Varkens	19	10	-6,2	-5,0
Ov. hokdieren	28	24	-1,5	-2,2
Glastuinbouw	864	441	-6,5	-6,9
Overig tuinbouw	1.447	951	-4,1	-3,1
Gemengd	225	142	-4,5	-5,1
Totaal	5.851	4.268	-3,1	-2,4

**) Een bedrijf hoort tot een bepaald bedrijfstype als twee-derde of meer van de land- of/ten tuinbouwopbrengsten tot dat type behoort*

De iets sterkere vermindering van het totale aantal bedrijven in de provincie dan landelijk gezien heeft er toe geleid dat het aandeel bedrijven per bedrijfstype van de provincie in het landelijke totaal licht afgenomen is (tabel 2.3): van 6,8% in 2005 tot 6,7% in 2015. Dit kwam vooral door de relatief sterkere vermindering van het aantal akkerbouw- en overige tuinbouwbedrijven in Noord-Holland.

Tabel 2.3 Percentueel aandeel van de land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland in het landelijk totaal in 2005 en 2015

Bedrijfstype	Noord-Holland 2005	Noord-Holland 2015
Akkerbouw	6	5
Melkvee	6	6
Overig graasdieren	7	7
Varkens	0	0
Overig hokdieren	1	1
Glastuinbouw	14	14
Overig tuinbouw	16	14
Gemengd	4	5
Alle bedrijven	7	7

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.2 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype per regio in Noord-Holland

Om een beeld te krijgen welk typen bedrijfsgebouwen er aanwezig zijn in de diverse deelgebieden van de provincie, zijn in tabel 2.4 het aantal land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland naar bedrijfstype weergegeven. Het is duidelijk dat in elke afzonderlijke regio bepaalde bedrijfstypen overheersen. Melkvee- en overige graasdierbedrijven zijn vooral van belang in de regio's Alkmaar, Kop van Noord-Holland, West Friesland en Zaanstreek-Waterland. Het belang van de akkerbouw is in de gehele provincie Noord-Holland niet groot, maar wel het meest in Amstelland-Meerlanden en de Kop van Noord-Holland. Het aantal intensieve veehouderijbedrijven is in de hele provincie gering en neemt nog verder af (zie tabel 2.2). Glastuinbouwbedrijven treffen we vooral aan in Amstelland-Meerlanden en in West Friesland. Overige tuinbouwbedrijven vinden we vooral in West Friesland, de Kop van Noord-Holland en Amstelland-Meerlanden.

Tabel 2.4 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype in 2015 per deelgebied in Noord-Holland

Bestuurlijke regio Noord-Holland	Akkerbouw	Melk-vee	Ov. graas-dieren	Varkens	Ov. Hok-dieren	Glas-tuinbouw	Overig tuinbouw	Gemengd	Totaal
Alkmaar	57	156	176	1	2	37	95	15	539
Amstelland-Meerlanden	112	48	86	0	3	162	107	13	531
Amsterdam	10	16	39	1	0	4	8	1	79
Gooi- en Vecht-Streek	10	52	104	0	1	4	8	0	179
IJmond	3	3	26	0	0	16	42	0	90
Kop van Noord-Holland	308	217	201	2	14	32	352	81	1.207
West Friesland	47	245	164	5	3	171	323	25	983
Zaanstreek Waterland	64	217	310	1	1	10	12	6	621
Zuid Kennemer land	2	13	19	0	0	5	4	1	44
Totaal Noord-Holland	608	967	1.125	10	24	441	951	142	4.268
Mutatie per jaar 2000-2010	-2,7	-2,6	-1,1	-5,7	-2,7	-5,4	-5,1	-5,2	-3,4
Mutatie per jaar 2010-2015	-1,9	-0,4	-4,5	-7,8	-0,8	-6,2	-3,1	-4,8	-3,2

(Bron: CBS-Landbouwtelling)

2.3 Ontwikkeling aantal bedrijven per deelgebied

Tabel 2.5 geeft een overzicht van de ontwikkeling van het aantal bedrijven per bestuurlijke regio in Noord-Holland in de periode 2000-2015. Meer dan een gemiddelde provinciale afname van het aantal bedrijven vond in deze periode plaats in de regio's Amstelland, Gooi- en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland. Dit zijn regio's met een redelijk grote stedelijke druk, waarin naar verwachting ook veel bedrijven verdwenen zijn vanwege stadsuitbreidingen en infrastructurele werken. Opvallend is de geringe vermindering van het aantal bedrijven in de regio Amsterdam en in mindere mate in de regio Zaanstreek-Waterland. Dat duidt op een relatief sterke landbouwsector in die regio's, en dan met name in de regio Waterland.

Tabel 2.5 Aantal land- en tuinbouwbedrijven per deelgebied in Noord-Holland in 2000, 2005, 2010 en 2015 en verminderingpercentage tussen 2005 en 2015

Bestuurlijke regio Noord-Holland	Aantal bedrijven in 2000	Aantal bedrijven in 2005	Aantal bedrijven in 2010	Aantal bedrijven in 2015	Gemiddeld % per jaar tussen 2005 en 2015
Alkmaar	774	719	603	534	-3,0
Amstelland-Meerl.	1.127	844	670	531	-4,5
Amsterdam	102	90	95	79	-1,3
Gooi- en Vechtstr.	266	249	215	179	-3,3
IJmond	184	151	117	90	-5,1
Kop van N-Holland	1.829	1.574	1.347	1.207	-2,7
West Friesland	1.664	1.363	1.177	983	-3,2
Zaanstreek-Waterland	916	787	737	621	-2,4
Z-Kennemerland	85	74	56	44	-5,1
Alle bedrijven	7059	5.581	5.017	4.268	-3,1

2.4 Ontwikkeling areaal cultuurgrond en grondgebruik

Het totale door de land- en tuinbouw gebruikte areaal cultuurgrond is de afgelopen vijftien jaar in Noord-Holland (-6%) ongeveer in dezelfde mate afgenomen als landelijk (-7%). Gelet op het gegeven dat het aantal bedrijven in dezelfde periode met circa 40% is afgenomen, kunnen we aannemen dat de schaalvergroting in de agrarische sector in Noord-Holland de afgelopen vijftien jaar flink heeft doorgezet. Van heel Nederland ligt in Noord-Holland 7% van het totale agrarische grondgebruik. Het areaal cultuurgrond bedraagt in Noord-Holland in 2015 ruim 128.000 ha. Hiervan is 24% akkerbouwgrond, 60% grasland en voedergewassen, 15% open grond tuinbouw en 1% glastuinbouw. De afname van het areaal cultuurgrond is in de periode 2000-2015 in Noord-Holland met 6% iets lager dan het landelijke gemiddelde (-7%). Deze afname is echter binnen de deelgebieden van Noord-Holland erg verschillend. Tabel 2.6 geeft hiervan een beeld.

Tabel 2.6 Areaal cultuurgrond en grondgebruik in ha in 2015 en verminderingspercentage 2000-2015 van het areaal cultuurgrond per deelgebied in Noord-Holland

Regio in Noord-Holland	Totale opp. (ha) in 2015	Verminder- dering (%) 2000-2015	Akker- bouw (ha)	Grasland en voederge- wassen (ha)	Open gronds tuinbouw (ha)	Glas- tuinbouw (ha)
Alkmaar *)	16.283	+1	1.648	12.348	2.190	97
Amstelland- Meerlanden	11.459	-20	6.370	4.138	634	316
Amsterdam	1.751	-12	51	1.682	14	5
Gooi- en Vechtstreek	4.145	-10	118	3.996	28	2
IJmond	815	-12	78	560	165	12
Kop van Noord- Holland **)	49.047	-1	19.562	19.220	10.044	221
West Friesland **)	24.269	-1	1.390	15.427	7.228	224
Zaanstr.Waterl. *)	20.288	+1	1.424	18.745	98	21
Z-Kennemerland	1.268	-38	18	1.192	56	2
Alle bedrijven	128.019	-6	30.659	77.309	19.151	900
Nederland	1.842.000	-7	506.000	1.240.000	87.000	9.208

*) De regio's Alkmaar en Zaanstreek-Waterland zijn bij deze berekening samengevoegd i.v.m. gemeentelijke herindelingen.

**) De regio's Kop van Noord-Holland en West Friesland zijn bij deze berekening samengevoegd i.v.m. gemeentelijke herindelingen.

In het zuidelijk deel van de provincie in het gebied nabij Amsterdam, Haarlem, Schiphol is de afname van het areaal cultuurgrond in de afgelopen periode zeer fors geweest: Amsterdam en IJmond beide 12%, Amstelland-Meerlanden 20% en Zuid Kennemerland zelfs 38%. De toegenomen verstedelijking in dit gebied met de bijbehorende infrastructuur, het aanleggen van natuur- en recreatiegebieden en de uitbreidingen van Schiphol met de bijbehorende infrastructuur, zijn waarschijnlijk de oorzaak van de vermindering van dit areaal cultuurgrond.

In het noordelijk deel van de provincie was er amper sprake van een teruggang van het geregistreerde land -en tuinbouwareaal: officieel was er slechts sprake van een vermindering van 1% in de regio's Kop van Noord-Holland en West Friesland. In de regio's Alkmaar en Zaanstreek-Waterland was zelfs sprake van een groter geregistreerd areaal cultuurgrond. Dat er nu soms meer cultuurgrond of maar iets minder cultuurgrond officieel geregistreerd is kan de volgende oorzaken hebben:

- Voorheen voor natuurbeheer gebruikte graslanden worden nu wel in de landbouwtelling opgegeven en vroeger niet;

- De drang om alle cultuurgrond te laten registreren is veel groter dan vroeger; dit i.v.m. de mestwetgeving voor veehouderijbedrijven en de ombouw van het EU bedrijventoeslagsysteem naar het ha toeslag systeem.
- In beide gebieden is sprake van een forse toename van het areaal opengrondstuinbouw. Opengrondsgroenteteelt en bollenteelt wordt voor een deel op gehuurd land elders gedaan, onder meer in de Flevopolder en de Noord Oostpolder. Dit areaal kan dan geregistreerd zijn in Noord-Holland, terwijl de daadwerkelijke teelt elders plaats vindt.

2.5 Biologische bedrijven en verbreding

2.5.1 Biologische bedrijven

Een deel van de land- en tuinbouwbedrijven in ons land kent een biologische bedrijfsvoering. In vergelijking met het landelijk beeld zijn er in Noord-Holland relatief meer biologische bedrijven (2,7% van alle bedrijven) aanwezig. Landelijk was 2,2% van alle land- en tuinbouwbedrijven in 2015 biologisch. In tabel 2.7 is het aantal biologische bedrijven in 2015 per sector weergegeven voor de provincie Noord-Holland en voor Nederland als geheel. Wat opvalt is het relatieve hoge percentage biologische melkveebedrijven in Noord-Holland.

Tabel 2.7 Aantal en percentage biologische bedrijven per bedrijfstype in 2005 en 2015 in Noord-Holland en Nederland

Bedrijfstype	Noord-Holland aantal 2015	Noord-Holland % biologisch	Nederland % biologisch
Akkerbouw	10	2	2
Melkvee	38	4	2
Overig graasdieren	28	3	1
Varkens	1	10	2
Overig hokdieren	1	4	8
Glastuinbouw	7	2	2
Overig tuinbouw	21	2	3
Gemengd	8	6	6
Totaal	114	2,7	2,2

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.5.2 Bedrijven met verbreding

In Noord-Holland doen relatief meer bedrijven aan verbreding dan gemiddeld in het land (tabel 2.8). Daarbij wordt ervan uitgegaan dat het hoofdkomen van de bedrijven uit de primaire landbouw komt. Ongeveer een vijfde van de bedrijven in Noord-Holland doet daarnaast aan verbreding. Dit komt vooral doordat men in Noord-Holland meer dan elders aan agrarisch natuurbeheer doet. Dit is voor een belangrijk deel weidevogelbeheer in de veenweidegebieden van Noord-Holland. Maar ook haalt men in Noord-Holland meer neveninkomsten uit recreatie, zorg en educatie dan elders. In Noord-Holland is het aandeel bedrijven dat aan verbreding doet de afgelopen 6 jaar ongeveer hetzelfde gebleven. Landelijk was er sprake van een lichte afname.

Tabel 2.8 Percentage bedrijven met verbreding in Noord-Holland en Nederland in 2010 en 2016*).

Percentages	Noord-Holland 2010	Noord-Holland 2016	Nederland 2010	Nederland 2016
Bedrijven met verbreding **)	22	22	18	17
Natuurbeheer	14	13	11	9
Recreatie	5	5	4	3
Zorg	2	2	1	1
Kinderopvang	0	0	0	0
Educatie	1	2	1	1
Verkoop	5	5	4	5

*) Bron: CBS-landbouwtelling 2010 en 2016. In 2013 is ook naar verbredingsactiviteiten gevraagd. De vraagstelling in de landbouwtelling in 2013 week af van die van 2010 en 2016 en is om deze reden niet weergegeven; in 2013 werd o.m. loonwerk voor derden ook als verbredingsactiviteit opgenomen.

**) Bedrijven kunnen soms meer dan één verbredingsactiviteit hebben; hierdoor is de som van de onderliggende activiteiten niet gelijk aan de getallen in de bovenste rij.

Van regio tot regio zijn er grote verschillen in het aantal bedrijven dat aan verbreding doet. Tabel 2.9 geeft een beeld van de mate van verbreding in Noord-Holland en de ontwikkeling hiervan tussen 2010 en 2016. Tevens is het type verbreding in 2016 weergegeven. Er wordt vooral in de regio's Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland aan verbredingsactiviteiten gedaan. In Amstelland-Meerlanden, IJmond, Kop van Noord-Holland en West Friesland is dit maar beperkt. Natuurbeheer is vooral belangrijk in de regio's Amsterdam, Zaanstreek-Waterland en Gooi- en Vechtstreek. Aan nevenactiviteiten op het gebied van recreatie wordt het meest gedaan in de regio's Amsterdam en Zuid- Kennemerland. Bedrijven met de nevenactiviteiten zorg en educatie scoren het hoogst in de regio Amsterdam. Verkoop van producten vinden we vooral in Amsterdam, IJmond en Zuid Kennemerland; dit zijn ook gebieden die dicht bij grootstedelijke gebieden liggen (Amsterdam en Haarlem).

Tabel 2.9 Percentage bedrijven met bedrijfsverbreding per regio in Noord-Holland in 2010 en 2016, en type bedrijfsverbreding in 2016

Bestuurlijke regio Noord-Holland	% bedrijven met verbreding in 2010	% bedrijven met verbreding in 2016	% bedrijven met natuurbeheer	% bedrijven met recreatie	% bedrijven met zorg	% bedrijven met kinderopvang	% bedrijven met educatie	% bedrijven met Verkoop aan huis
Alkmaar	23	24	14	6	3	1	2	4
Amstelland-Meerlanden	14	16	8	2	2	0	1	5
Amsterdam	41	42	32	12	7	0	7	10
Gooi- en Vechtstreek	31	35	20	8	4	1	7	7
IJmond	9	15	4	3	3	0	1	9
Kop van Noord-Holland	21	19	8	8	1	0	2	4
West Friesland	14	16	8	2	1	0	0	6
Zaanstreek-Waterland	43	41	33	4	4	0	2	6
Zuid-Kennemerland	27	31	10	14	3	0	3	14
Alle bedrijven	22	22	13	5	2	0	2	5
Nederland	18	17	9	3	1	0,3	1	5

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.6 Leeftijd bedrijfshoofden en opvolgingssituatie

2.6.1 Leeftijd bedrijfshoofden

In tabel 2.10 zijn de bedrijven per regio in Noord-Holland ingedeeld naar leeftijd van het oudste bedrijfshoofd. De gemiddelde leeftijd van de bedrijfshoofden in Noord-Holland komt overeen met die van geheel Nederland (55 jaar). Wel zijn er in Noord-Holland relatief iets meer jongere bedrijfshoofden en iets minder oudere bedrijfshoofden dan gemiddeld in het land. Gemiddeld zijn de bedrijfshoofden in de regio Gooi- en Vechtstreek (58 jaar) en Zuid Kennemerland (59 jaar) het oudst. In de Kop van Noord-Holland is men met gemiddeld 53 jaar relatief het jongst.

Tabel 2.10 Bedrijven naar leeftijd oudste bedrijfshoofd per regio in Noord-Holland in 2015

Bestuurlijke regio Noord-Holland	Aantal in 2015	< 45 Jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	>=65 jaar	gem. leeftijd (jaar)
Alkmaar	534	104	165	158	107	56
Amstelland-Meerl.	531	102	165	139	125	56
Amsterdam	79	16	22	25	17	56
Gooi- en Vechtstreek	179	33	44	48	54	58
IJmond	90	16	34	23	17	55
Kop van N-Holland	1.207	272	437	340	158	53
West Friesland	983	231	334	270	148	54
Zaanstreek-Waterland	621	103	191	160	167	57
Z-Kennemerland	44	5	11	16	12	59
Alle bedrijven Noord-Holland	4.268	882	1.403	1.179	804	55
Nederland	63.913	12.795	21.392	17.297	12.429	55
% Noord-Holland	100	21	33	27	19	
% Nederland	100	20	33	27	20	

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.6.2 Opvolgingssituatie

Om inzicht te krijgen in het toekomstige vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen is inzicht in de continuïteit van de land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland belangrijk. Het opvolgingspercentage bij bedrijfshoofden ouder dan 50 jaar is hierbij van belang en geeft inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het aantal bedrijven. In tabel 4.2 is dit opvolgingspercentage in de diverse regio's in Noord-Holland weergegeven. Ook is het continuïteitspercentage berekend. Dit continuïteitspercentage geeft een beeld van welk deel van de bedrijven er naar verwachting de komende 15 jaar in een bepaalde regio minimaal zullen overblijven.

Tabel 2.11 Opvolgings- en continuïteitspercentage in Noord-Holland per regio in 2016

Bestuurlijke regio	Opvolgingspercentage	Continuïteitspercentage
Noord-Holland	2016 ¹⁾	2016 ²⁾
Alkmaar	40	63
Amstelland-Meerl.	35	71
Amsterdam	26	56
Gooi- en Vechtstr.	38	60
IJmond	50	76
Kop van N-Holland	40	66
West Friesland	30	62
Zaanstreek-Waterl.	40	61
Z-Kennemerland	33	59
Alle bedrijven Noord-Holland	37	64
Nederland	38	62

1) Bekende opvolger bij de bedrijfshoofden ouder dan 50 jaar. Dit is gevraagd aan natuurlijke personen (persoonlijke ondernemingen). Er zijn ook veel bedrijven rechtspersoon (BV's e.d.), waar dit kengetal niet bekend is. Ook hebben sommige bedrijfshoofden ook nog jonge kinderen en is er ook nog onzekerheid over de opvolger. Het daadwerkelijke opvolgingspercentage kan dus hoger liggen.

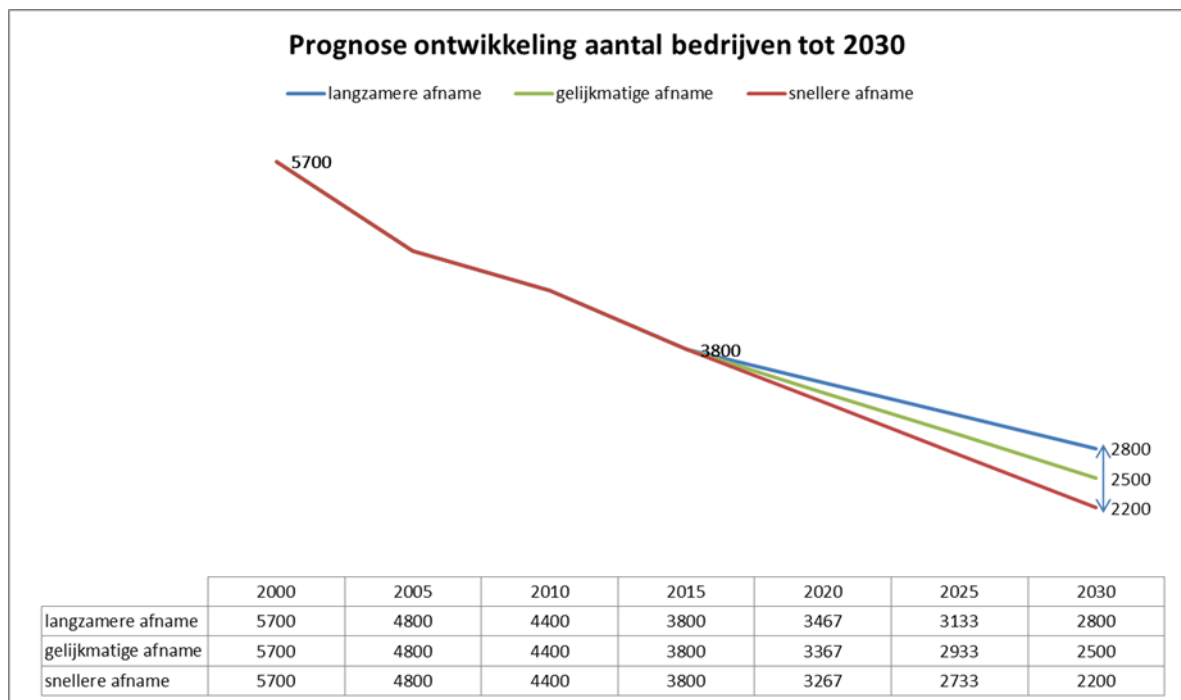
2) Het continuïteitspercentage wordt bepaald door de som te nemen van de bedrijven met een opvolger plus de bedrijven met een rechtspersoon plus de bedrijven met een bedrijfshoofd onder de 50 jaar en deze drie kengetallen te delen door het totaal aantal bedrijven.

Het opvolgingspercentage is in Noord-Holland met 37% iets lager dan het landelijke gemiddelde (38%). In Noord-Holland komen de laagste opvolgingspercentages voor in de regio's Amsterdam en West Friesland. In de regio's IJmond, Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Zaanstreek-Waterland zijn deze percentages hoger dan elders in Noord-Holland. Het gemiddelde continuïteitspercentage voor heel Noord-Holland ligt met 64% iets hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Het is het hoogst in IJmond, Amstelland-Meerlanden en in de Kop van Noord-Holland. Als we kijken naar dit continuïteitspercentage en dit toepassen op het aantal bedrijven in 2015 dan zouden er in ieder geval $.64 \times 4.268 = 2.731$ bedrijven zijn in 2030 in Noord-Holland.

2.7 Ontwikkeling van het aantal bedrijven naar de toekomst toe

Als we kijken naar de trend inzake de afname van het aantal landbouwbedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in de provincie Noord-Holland tot 2015, dan zien we dat die redelijk stabiel is (figuur 2.1). De afname van het aantal bedrijven tussen 2000 en 2015 is ongeveer 35%. Naar 2030 toe onderscheiden we in deze studie een drietal varianten, die ook in figuur 2.1 weergegeven zijn. Als we de gelijkmatige trend van 2000 tot 2015 (-35%) doortrekken naar 2030 zien we een afname van circa 1.300 bedrijven. Dit komt nagenoeg overeen met het continuïteitspercentage zoals weergegeven in paragraaf 2.6.2. Bij een langzamere (-25%) of snellere afname (-45%) van het aantal bedrijven zullen er respectievelijk 1.000 tot 1.600 bedrijven tot 2030 stoppen. Het verschil tussen de gelijkmatige en de snellere dan wel langzamere afname vanaf 2015 bedraagt plus of min 300 bedrijven. We kiezen voor een bandbreedte van 300 bedrijven beide kanten op, omdat enerzijds als gevolg van

de mestwetgeving en grote populatie oude bedrijfshoofden zonder een opvolger de komende jaren hoogstwaarschijnlijk meer bedrijven kunnen stoppen, maar anderszijds vanwege de diversificatie (verbreding en verdieping) bedrijven nieuwe toekomstperspectieven creëren en blijven voortbestaan.



Figuur 2.1: Trendmatige afname van het aantal agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in de provincie Noord-Holland 2000-2030

(Bron: CBS-Landbouwteiling en inschatting Kadaster/Wageningen Research)

2.8 Conclusies

Op basis van het voorgaande zijn de volgende conclusies te trekken:

- De afname van het totale aantal land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Holland is in de periode 2000-2015 sterker (gemiddeld 3,3% per jaar) verlopen dan in Nederland als geheel (gemiddeld 2,7% per jaar).
- Van alle bedrijfstypen is het aantal glastuinbouwbedrijven de afgelopen jaren in Noord-Holland relatief het sterkst afgenomen. Daar zien we nu wel een zekere stabilisatie.
- Melkvee, overige graasdieren, akkerbouw en overige tuinbouwbedrijven zijn de belangrijkste sectoren in Noord-Holland.
- Er is nauwelijks meer intensieve veehouderij aanwezig in de provincie Noord-Holland. Bovendien is het aantal bedrijven in deze sector in de provincie ook nog eens relatief sterk gedaald in de afgelopen jaren.
- In Noord-Holland vond een meer dan gemiddelde afname plaats van het aantal bedrijven in de regio's Amstelland, Gooi- en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland. Opvallend is de relatief geringe vermindering van het aantal bedrijven in de regio Amsterdam en in mindere mate in de regio Zaanstreek-Waterland.

- Het areaal cultuurgrond in Noord-Holland is in de periode 2000-2015 ongeveer dezelfde mate afgenomen dan in Nederland als geheel (6%).
- De afname van het areaal cultuurgrond verschilt in Noord-Holland sterk per regio. In het zuiden van de provincie was deze afname veel sterker dan in het noorden.
- In Noord-Holland zijn relatief gezien veel biologische bedrijven aanwezig.
- Qua verbreding is de landbouw in Noord-Holland actiever dan in Nederland als geheel. Belangrijkste activiteit daarbij is het agrarisch natuurbeheer. Recreatie, zorg en verkoop aan huis volgen op gepaste afstand.
- In Noord-Holland wordt vooral in de regio's Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland aan verbreding gedaan. In de andere regio's is dit maar beperkt.
- De leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden in Noord-Holland komt redelijk overeen met het landelijke beeld. Er zijn relatief wel iets meer jongere bedrijfshoofden en iets minder oudere bedrijfshoofden.
- Het opvolgingspercentage is in Noord-Holland is met 37% iets lager dan het landelijk gemiddelde (38%).
- In de regio's IJmond, Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Zaanstreek-Waterland zijn de opvolgingspercentages hoger dan elders in de provincie.
- De afname van het aantal bedrijven is naar verwachting de komende 15 jaar in Noord-Holland het grootst in de regio's Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland.
- Bij het doortrekken van de gelijkmatige trend in de afname van de agrarische bedrijven verwachten we tot 2030 dat er in Noord-Holland circa 1.300 agrarische bedrijven zullen stoppen. Daarbij kan een bandbreedte tussen 1.000 en 1.600 bedrijven aangehouden worden voor een langzamere of snellere afname.

3 Bedrijfsbeëindiging en vrijgekomen bedrijven in Noord-Holland van 2000 tot 2015

In dit hoofdstuk gaan we in op het proces van bedrijfsbeëindiging in de agrarische sector. Dit is vaak een langdurig proces waarin veel factoren een rol spelen. Vervolgens gaan we in op de resultaten van het onderzoek om te achterhalen hoeveel vierkante meter de afgelopen 15 jaar reeds is vrijgekomen in de provincie Noord-Holland.

3.1 Proces van bedrijfsbeëindiging

3.1.1 Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs

De daling van het aantal bedrijven in de agrarische sector is in hoofdzaak het gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling als gevolg van matige inkomensperspectieven (Berkhout et al. 2013). Het afbouwen van een agrarische onderneming is een proces dat al gauw drie tot vijf jaar duurt, en mogelijk nog langer. In die tijd krimpt de bedrijfsomvang door het afstoten van land (verkoop of verpachten) en dieren.

Wageningen Economic Research (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008) heeft in het verleden becijferd dat ongeveer 85% van de stoppende agrarische ondernemers bewust richting geeft aan beëindiging. Daalhuizen (2004) concludeert dat stoppende agrariërs doorgaans ouder zijn dan doorwerkende bedrijfshoofden, vaker geen opvolger hebben en meestal kleiner in omvang zijn dan continuerende bedrijven. Ook andere studies (Stokkers, 2010; Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008 en Berkhof et. al. 2013) bevestigen dat leeftijd, opvolgingssituatie en bedrijfsomvang de belangrijkste indicatoren zijn om de stoppende agrarische ondernemer te identificeren.

Verder geven Geerling-Eiff en Van der Meulen (2008) aan dat 15% van de stoppende ondernemers moeite heeft met het accepteren van de beëindiging. Ze starten vaak te laat om de ontstane situatie (bijvoorbeeld financiële perikelen) bespreekbaar te maken, waardoor er weinig mogelijkheden zijn om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen. Deskundigen verwachten dat er in de veehouderij als gevolg van de slechte rendementen de komende jaren meer bedrijven gedwongen worden om te stoppen. Steeds meer worden veehouderijen gestimuleerd om (schaal-)sprongen te maken in verdere verduurzaming van de veehouderij. Bedrijven die deze stap niet kunnen maken en 'blijven hangen', dienen te stoppen of over te schakelen naar een andere bedrijfsvoering. Gezien de recente ontwikkelingen in de melkveehouderij rond het mestbeleid is het zeer wel mogelijk dat de komende tijd meer bedrijven dan in de afgelopen jaren zullen besluiten te stoppen met hun bedrijfsvoering. De Boerderij berichtte op 11 juli 2016 dat in de melkveehouderij een inhaalslag gemaakt zal worden wat betreft stoppers. Door het lage rendement en de gouden handdruk in de vorm van de verzilveren van fosfaatrechten zullen naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren relatief meer bedrijven stoppen dan de afgelopen jaren. De NOS stelt in haar berichtgeving van 3 februari 2017 dat staatssecretaris van Dam verwacht dat 1.000 tot 2.000 Nederlandse melkveehouders op korte termijn zullen stoppen.

3.1.2 Erftransformatie

Stoppende agrariërs blijven in veel gevallen nog jarenlang op het erf wonen en gebruiken de bedrijfsgebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten. Sommigen blijven nog als agrarisch bedrijf geregistreerd staan om te voorkomen dat er strijdigheden ontstaan met de agrarische functie in bestemmingsplannen (Daalhuizen, 2004; Nieuwenhuizen et al. 2008). Bij wonen in een bedrijfswoning, indien er geen agrarisch bedrijf (meer) actief is,

dient de agrarische bestemming formeel te worden omgezet naar een woonbestemming. Dit gebeurt ingeval de stoppende agrariër op de locatie blijft wonen vaak niet. Op dat moment geldt het overgangsrecht, waarbij het strijdig gebruik binnen 10 jaar gelegaliseerd of gestaakt moet worden. In de praktijk betekent dit vaak dat de bestemming pas gewijzigd wordt bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

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. Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden nieuwe activiteiten steeds meer gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of te versterken. Daalhuizen (2004) constateert dat de effecten van hergebruik doorgaans niet gepaard gaan met onomkeerbare, negatieve ruimtelijke effecten; vrijkomende agrarische bebouwing wordt doorgaans wel onderhouden of zelfs gerenoveerd en hergebruik brengt veelal nieuwe werkgelegenheid met zich mee.

Kansen voor herbestemming zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de locatie (bijvoorbeeld ten opzichte van woonkernen en natuurgebieden en de bereikbaarheid van de locatie) en de omvang en type gebouwen op het erf. Ook het ruimtelijk beleid van provincie en gemeenten speelt daarin een rol. Daarnaast vindt in veel gevallen ander gebruik plaats zonder dat gemeenten daarvan formeel op de hoogte zijn. Vaak gaat het om (tijdelijke) activiteiten, zoals opslag, stalling of hobbymatige activiteiten (bijvoorbeeld sleutelen aan auto's en bouwen van carnavalswagens). Het hangt van de handhavingsintensiteit en de coulance van de gemeente af of tegen deze (vaak illegale) activiteiten actie wordt ondernomen.

3.1.3 Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen

De boerderijen op de vrijgekomen agrarische locaties worden doorgaans nog bewoond. Ook al staan de bedrijfsgebouwen dan geheel of gedeeltelijk leeg, het is moeilijk om dit te herkennen in het veld. Leegstand van agrarisch vastgoed wordt nergens geregistreerd, niet bij overheden en evenmin bij belangenorganisaties of marktpartijen. Recente initiatieven (Leegstandsmonitor Overijssel, 2016; Bevindingen en Actielijnen Inventarisatie Informatievoorziening Leegstaand Vastgoed, 2016) onderstrepen de behoefte aan een beter inzicht in de actuele leegstand van vastgoed. Helaas laten deze initiatieven ook zien dat het niet eenvoudig is om leegstand goed in beeld te brengen. Voor de leegstand van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is dit niet anders.

Leegstand kent ook veel verschillende definities. Leegstand kan in allerlei situaties voorkomen, zowel op nog bestaande agrarische bedrijven die bijvoorbeeld aan het afbouwen zijn alsook op locaties waar agrarische activiteiten helemaal gestopt zijn en die niet meer gebruikt worden voor nieuwe economische activiteiten. Daarnaast kan er ook sprake zijn van min of meer 'verborgen' leegstand. De gebouwen worden dan wel gebruikt voor diverse activiteiten, maar als deze een tijdelijk karakter hebben en/of weinig economisch rendement opleveren, bestaat het risico dat onderhoud van de gebouwen uitblijft en dat deze gebouwen op den duur leeg komen te staan en in verval raken. Feitelijk zijn we in dit onderzoek op zoek naar de erven waarvan het onderhoud van de panden niet meer door de economische activiteit op dat erf wordt gedragen.

Ondanks dat een goede registratie van agrarische leegstand ontbreekt, zullen we in dit onderzoek op basis van een aantal onderbouwde aannames een inschatting maken van de leegstand van agrarisch vastgoed in de provincie Noord-Holland, zowel voor peiljaar 2015 (paragraaf 3.2) alsook een prognose voor de toekomst tot 2030 (hoofdstuk 4).

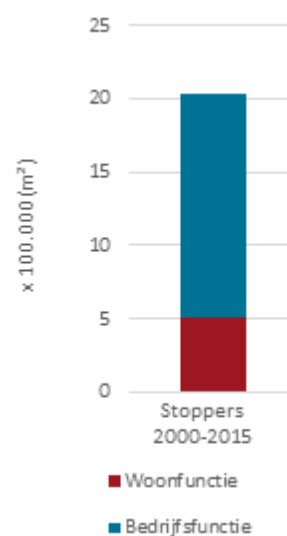
3.2 Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Noord-Holland tussen 2000 en 2015

Om de VAB-prognose in hoofdstuk 4 in perspectief te kunnen zien, analyseren we in dit hoofdstuk een aantal historische ontwikkelingen op agrarische bedrijfslocaties waarop tussen 2000 en 2015 de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. Allereerst geven wij zicht op de reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Noord-Holland in de afgelopen 15 jaar. Deze splitsen we uit naar de negen bestuurlijke regio's, naar de functie van de gebouwen en de oppervlakte per bedrijfslocatie. Daarna maken wij een inschatting van de actuele leegstand.

3.2.1 Verdeling en spreiding van reeds vrijgekomen agrarische bebouwing

In de periode 2000-2015 zijn in Noord-Holland ruim 1.900 agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) beëindigd op ca. 2.200 agrarische erven. Dit betreft ongeveer 35% van het totale aantal agrarische bedrijfslocaties in Noord-Holland in 2000. Op de tussen 2000 en 2015 beëindigde bedrijfslocaties was 2.038.000 m² bebouwing aanwezig. Van deze oppervlakte was 25% (504.000 m²) in gebruik als woonhuis¹. De resterende 75% (1.534.000 m²) was in gebruik als bedrijfsgebouw (figuur 3.1). De praktijk laat zien dat het onderscheid tussen woningen en bedrijfspanden relevant is, omdat de woonhuizen op de erven doorgaans wel bewoond blijven en dat voor met name de bedrijfspanden een andere invulling gezocht moet worden.

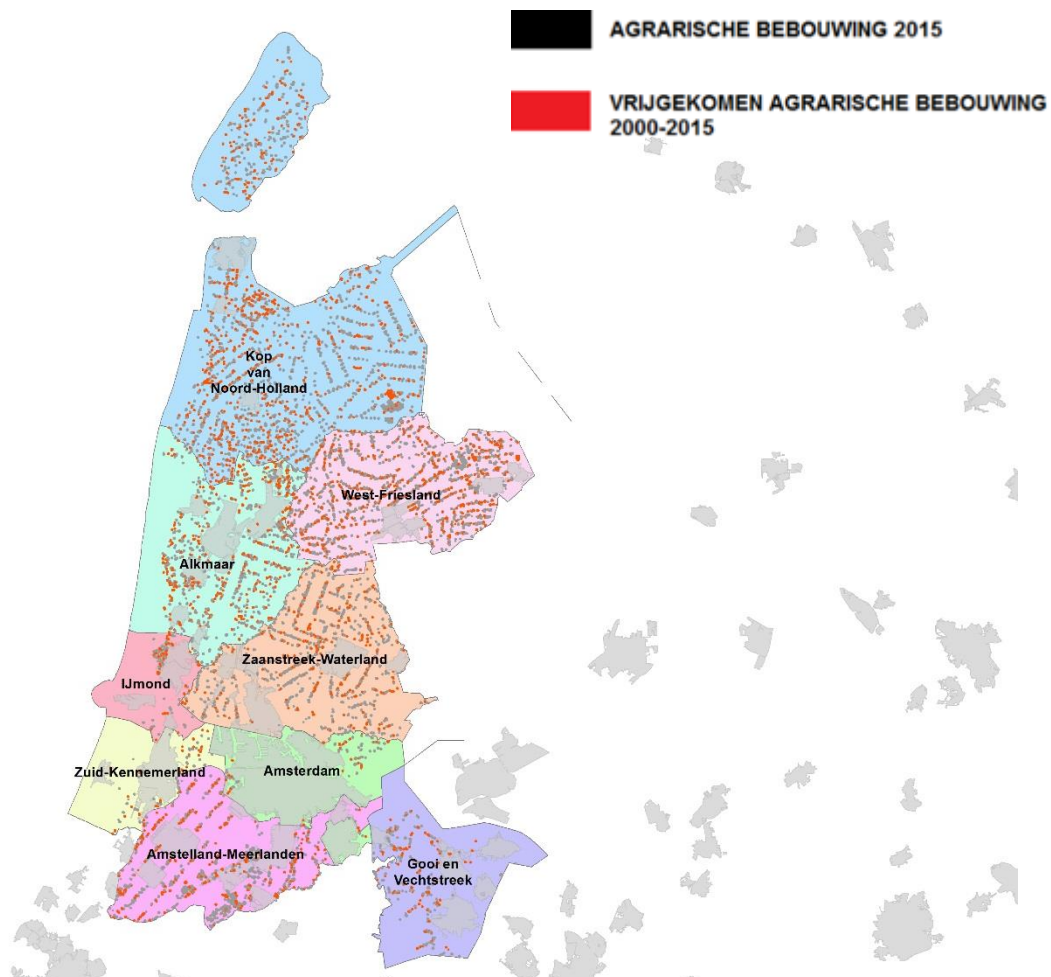
Bijlage 1 geeft de cijfers weer voor de vrijgekomen agrarische bebouwing uitgesplitst naar gemeenten en afgezet tegen de aanwezige bebouwing op actieve agrarische bedrijven in 2015. In kaart 3.1. is de agrarische bebouwing in 2015 (zwart) en tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing (rood) weergegeven tegen de achtergrond van de negen bestuurlijke regio's.



Figuur 3.1: Oppervlakte van de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen gebouwen verdeeld naar bedrijfs- of woonfunctie

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

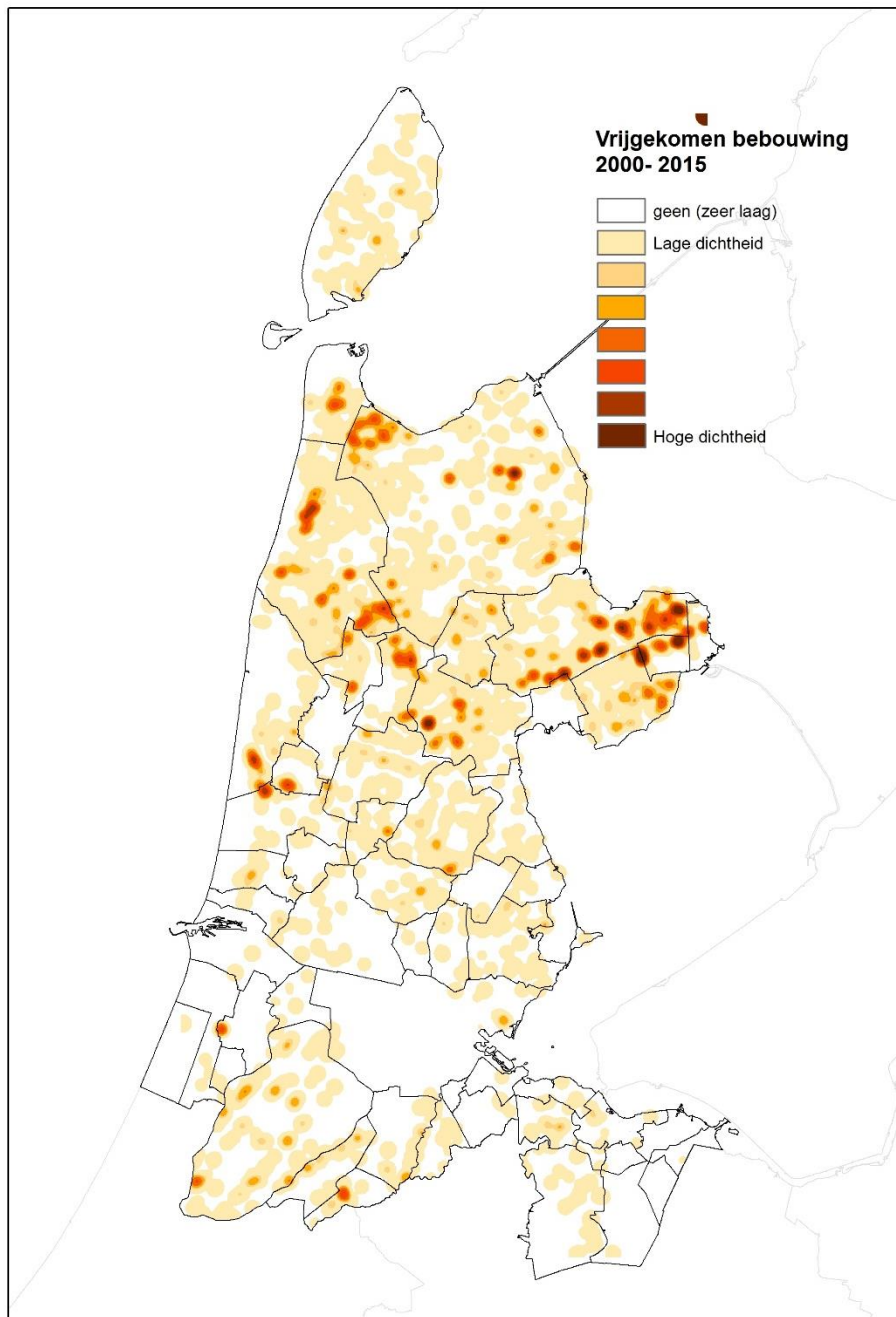
¹ Panden uit de BAG met een woonfunctie zijn hiervoor geselecteerd. Dat kan ook in combinatie zijn met andere functies (zoals een boerderij met in het voorhuis het woongedeelte en achterhuis de stal. In praktijk zal dus niet de gehele oppervlakte voor wonen gebruikt worden.



Kaart 3.1: Agrarische bebouwing in 2015 (zwarte stippen) en tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing (rode stippen).

De kleuren geven de regio's uit de provinciale structuurvisie aan (Alkmaar, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Kop van Noord-Holland, West-Friesland, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland), witte gebieden vallen buiten deze indeling. (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Kaart 3.2 geeft als hittekaart zicht op de dichtheid aan vrijgekomen agrarische bebouwing. Een donkere kleur wijst op een hoge dichtheid; een lichte kleur wijst op een lage dichtheid.

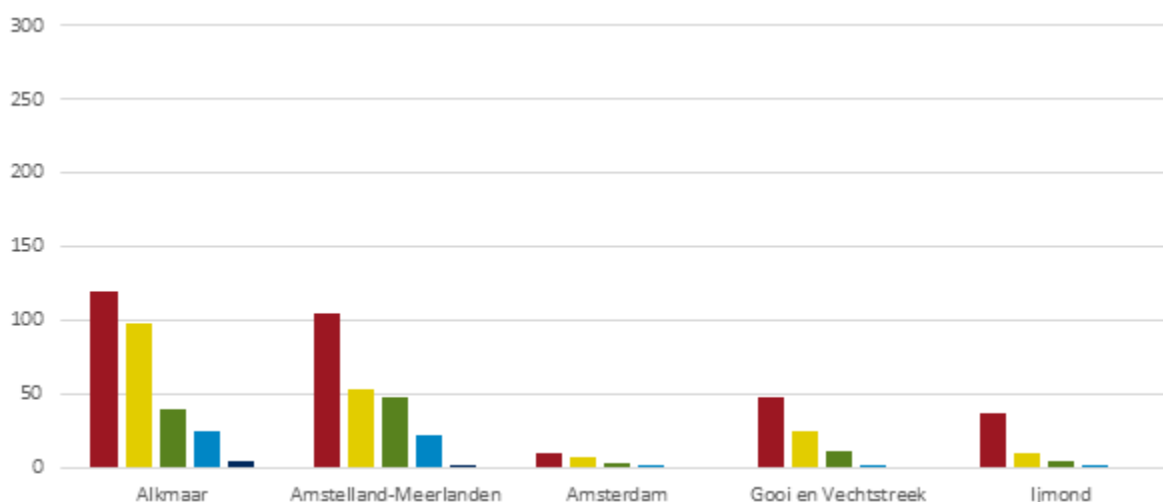


Kaart 3.2: Hittekaart van de dichtheid van tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing.
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Wageningen Environmental Research)

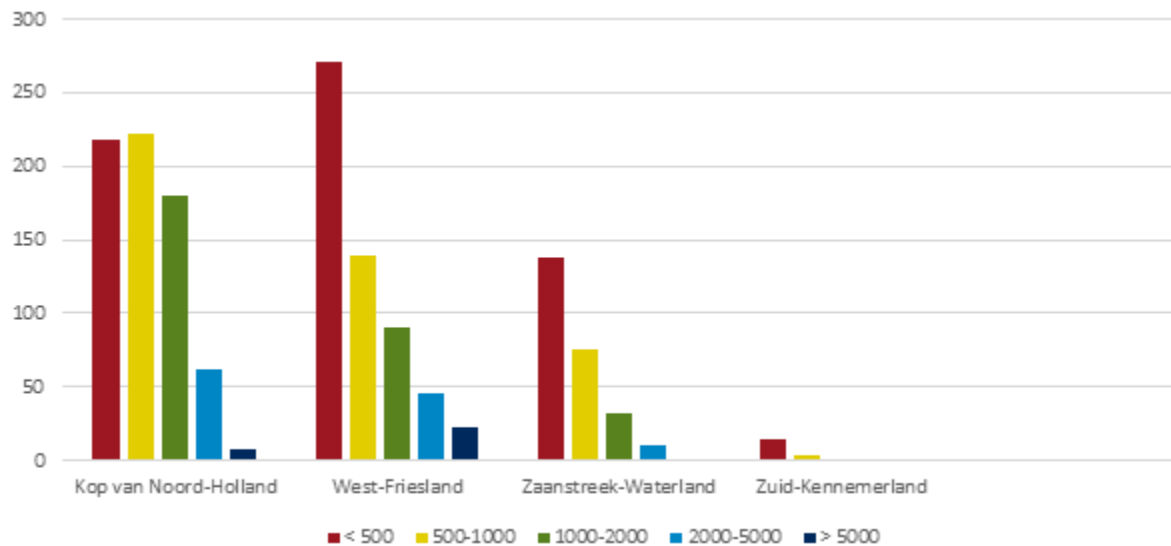
3.2.2 Vrijgekomen pandoppervlakte per erf

De gemiddelde oppervlakte aan gebouwen op de vrijgekomen erven in Noord-Holland bedraagt 922 m² per erf (gebouwen met bedrijfs- en woonfunctie). Daarvan heeft 709 m² een bedrijfsfunctie. Van de ca. 2200 tussen 2000 en 2015 vrijgekomen bedrijfslocaties, heeft bijna de helft een beperkt bebouwingsoppervlakte (tot 500 m²) (figuur 3.2). Hoewel slechts 407 bedrijfslocaties (18% van het aantal bedrijven) met een oppervlakte van 1.000 tot 2.000 m² zijn vrijgekomen (figuur 3.2), vertegenwoordigt deze categorie bedrijven wel 27% van de totale vrijgekomen bebouwingsoppervlakte (figuur 3.3). We kunnen dus concluderen dat vooral erven met een beperkte pandoppervlakte vrij zijn gekomen. Iets afwijkend is het beeld in de Kop van Noord-Holland. Hier komen de meeste bedrijven vrij met een bebouwingsoppervlakte tussen de 500 en de 1.000 m². Figuur 4.3 laat zien dat in West-Friesland naar verwachting relatief veel bebouwing op grote erven (meer dan 5.000 m² per erf) vrij gaat komen.

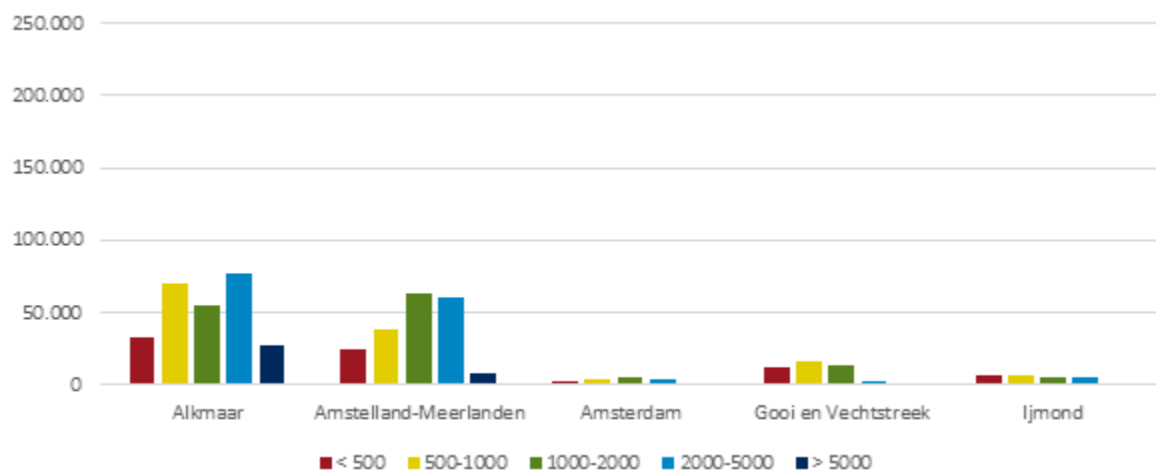
In bijlage 2 wordt per oppervlakteklasse de reeds vrijgekomen -bedrijfsmatig gebruikte- bebouwing per gemeente in Noord-Holland getoond, inclusief het aantal bedrijven.



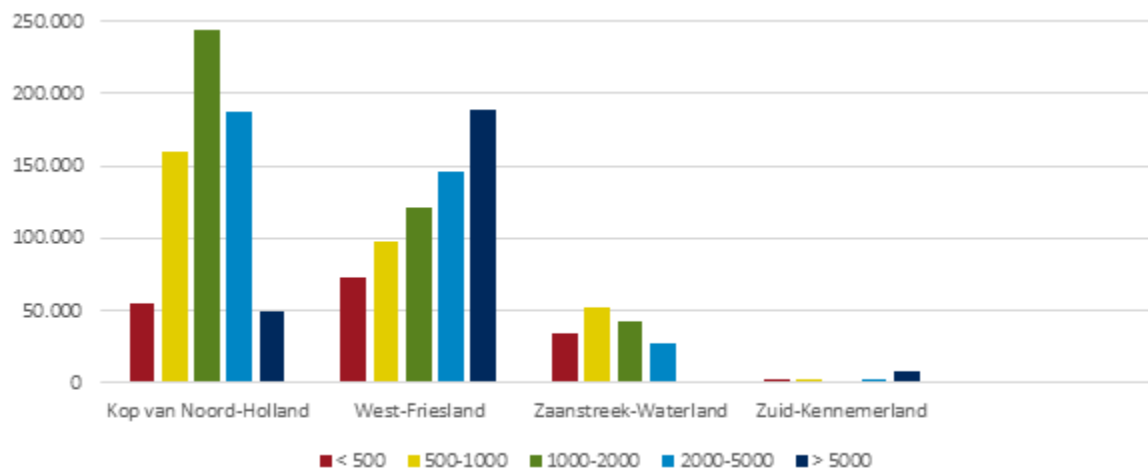
Figuur 3.2A: Aantal vrijgekomen bedrijfslocaties tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 3.2B: Aantal vrijgekomen bedrijfslocaties tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 3.3A: Bebouwingsoppervlakte vrijgekomen erven tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 3.3B: Bebouwingsoppervlakte vrijgekomen erven tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

3.2.3 Sloop en nieuwbouw

De beschikbare gegevenssets geven helaas geen uitsluitsel over de mate waarin in de periode 2000-2015 panden zijn gesloopt. Wel kunnen we zien dat op de vrijgekomen erven in Noord-Holland tussen 2000 en 2015 453.000 m² is bijgebouwd. Op basis van de beschikbare landbouwgegevens zien we dat deze nieuw gebouwde panden nu niet (meer) voor het houden van dieren worden benut. Andersoortig agrarisch gebruik (machinestalling, opslag van agrarisch product) is wel goed mogelijk, maar dit is niet uit de gegevens af te leiden.

3.2.4 Ruimtelijke relatie met grotere kernen en Rijksinfrastructuur

De nabijheid van grotere kernen (>10.000 inwoners) en Rijksinfrastructuur wordt soms gezien als een factor die de kans om herbestemming van de vrijgekomen erven vergroot. In dit onderzoek hebben we gekeken naar de afstanden tussen de agrarische erven en de grotere bebouwde kommen, naar de nabijheid van op- en afritten van snelwegen en het feit of een erf al of niet direct aan een snelweg grenst (zogenaamde zichtlocatie). Uit de analyse blijkt dat de erven die reeds zijn vrijgekomen gemiddeld enkele 100-en meters dichterbij de bebouwde kommen liggen dan de erven die in 2015 aanwezig zijn. Dat komt overeen met het landelijke beeld waarin agrarische bedrijfslocaties in de nabijheid van “kwetsbare functies” (bijvoorbeeld bebouwde kommen of natuurgebieden) vaker vrij komen dan bedrijven die verder van dergelijke functies af liggen. Planologische inperking van de bedrijfsmogelijkheden liggen hier mede aan ten grondslag.

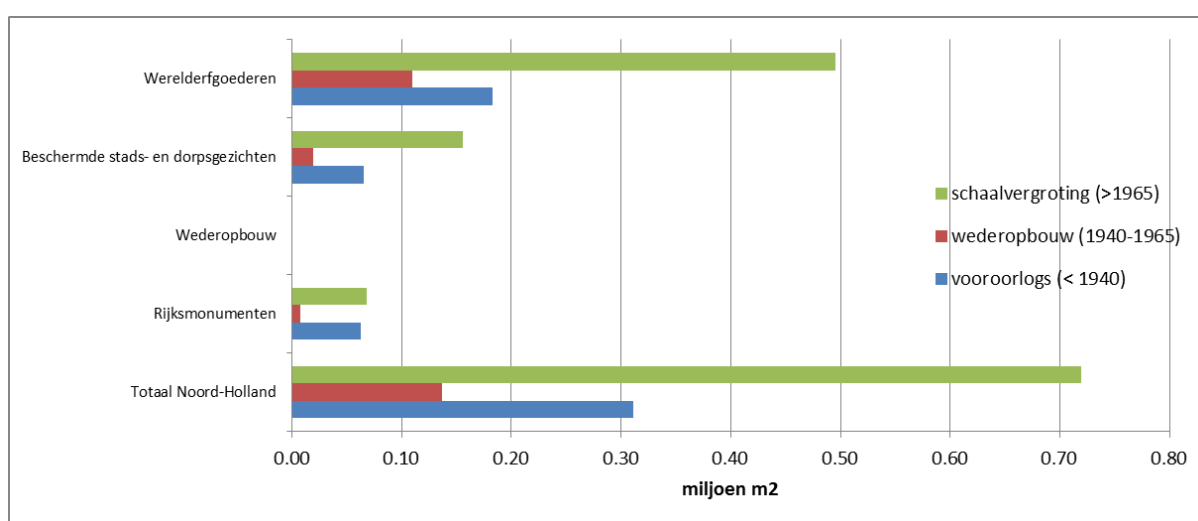
Uit deze analyses waarin de relatie met de op- en afritten van snelwegen en zichtlocaties zijn onderzocht, kunnen we niet afleiden dat de erven op een zichtlocatie of de erven die dichtbij een op- of afrit liggen eerder vrij komen of juist langer in gebruik blijven als agrarisch erf.

3.2.5 Agrarisch cultureel erfgoed

In Nederland worden monumenten of historische structuren beschermd door ze aan te wijzen als Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, of beschermde stads- en dorpsgezichten. In deze paragraaf gaan we in op hoeveel agrarische bebouwing die momenteel nog voor agrarische doeleinden in gebruik is, behoort tot

deze categorieën van cultureel erfgoed. Daarbij moet direct opgemerkt worden dat niet alle bebouwing dan ook tot het cultureel erfgoed behoort. Bij een boerderij die tot de Rijksmonumenten behoort, staan mogelijk ook stallen uit de schaalvergrotingsperiode die niet tot het monument behoren. We splitsen de cijfers daarom uit naar bouwperiodes om zodoende inzicht te krijgen of het om oude bebouwing gaat (waarschijnlijk dan wel karakteristiek).

In totaal gaat het in Noord-Holland om 1.700.000 m² agrarisch cultureel erfgoed (bouwjaar voor 1965), zie figuur 3.4 Deze bebouwing behoort tot het Werelderfgoed (circa 790.000 m²) zoals de Beemster, de Beschermde stads- en dorpsgezichten (circa 240.000 m²) de Rijksmonumenten (circa 140.000 m²).



Figuur 3.4: Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing gelegen in Rijksmonumenten, Beschermde stads- en dorpsgezichten, Wederopbouwgebieden en Werelderfgoederen, in Noord-Holland uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes

(Bron: BAG 2012, GIAB 2012, Erfgoedmonitor 2015 RCE, bewerking Wageningen Environmental Research)

3.3 Inschatting erftransformaties 2000-2015 en potentiële leegstand 2015

In deze paragraaf verkennen we met diverse databestanden in hoeverre op de vrijgekomen erven in Noord-Holland erftransformaties plaatsgevonden hebben/gaan plaatsvinden. Deze analyse helpt ons om een beeld te krijgen van de potentiële leegstand, hoewel de resultaten om hieronder benoemde redenen slechts een indicatieve waarde hebben.

In paragraaf 3.1.3 hebben we beschreven dat leegstand niet eenvoudig in beeld kan worden gebracht. Om een indicatie te krijgen bij de potentiële omvang aan leegstand, heeft het projectteam de volgende methode toegepast:

- bepaald is welke erven recent zijn verkocht;
- bepaald is welke erven niet-agrarische bedrijvigheid (vanuit het handelsregister) bevatten;
- bepaald is welke erven een bedrijfsmatige (maar niet-agrarische) RO-bestemming kennen.

Deze indicatoren zien we als aanwijzingen voor actueel gebruik; de koper van een erf zal immers een zekere toekomstvisie met het erf hebben en de aanwezigheid van een bedrijfslocatie wijst op economische activiteit. De panden waarbij deze indicatoren ontbreken, staan waarschijnlijk leeg.

De kwaliteit van de geraadpleegde bronnen is voor dit specifieke doel niet optimaal. De bestemmingsplannen zijn niet voor alle gebieden beschikbaar, in de kadastrale overdrachten kunnen ook overdrachten van vader-op-zoon zitten en bij de selectie van de niet-agrarische bedrijvigheid is geen ondergrens aan het aantal werkplaatsen gesteld. De resultaten hebben om die reden een indicatieve waarde. Hoewel niet met zekerheid is te zeggen dat de panden waar deze indicatoren ontbreken, daadwerkelijk leeg staan, geven deze panden wel een beeld van de actuele potentiële leegstand.

Indicator Kadastrale overdrachten

Per erf is bepaald of (een deel van) het erf betrokken was bij een kadastrale overdracht. Jaarlijks zien we dat van de reeds vrijgekomen bebouwing 40.000 tot 75.000 m² is verhandeld. De laatste jaren ligt deze oppervlakte hoger (2015 en 2016 beide jaren: 129.000 m²). In totaal betekent dit dat van alle erven die tussen 2000 en 2015 zijn vrijgekomen 56% van eigenaar is gewisseld. Als we inzoomen op de kadastrale overdrachten na 2011 dan zien we dat maar liefst 24% van de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen gebouwoppervlakte is verhandeld. Als we dat afzetten tegen de bedrijfslocaties die in 2015 in bedrijf zijn, zien we dat 24% van de aanwezige pandoppervlakte na 2011 bij een kadastrale transactie betrokken is geweest. De vrijgekomen bedrijfslocaties worden klaarblijkelijk veel meer verhandeld dan de nog in bedrijf zijnde bedrijfslocaties.

Indicator Bedrijvigheid op basis van Handelsregister

Op basis van een koppeling met het Handelsregister maken we een inschatting van de bedrijfsmatige activiteiten die op de Noord-Hollandse erven aanwezig is. Van alle in 2015 actieve agrarische erven kende 16% een niet-agrarische onderneming. Op de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen bedrijfslocaties was dit 18%. Deze verdeling van de bedrijfslocaties over de negen bestuurlijke regio's is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Aantal tussen 2000 en 2015 vrijgekomen bedrijfslocaties, uitgesplitst naar de aan- of afwezigheid van niet-agrarische bedrijvigheid, inclusief het aandeel van de bedrijfslocaties waar een niet agrarische onderneming aanwezig is

	Alkmaar	Amstelland-Meerlanden	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond
Geen niet-agrarische bedrijvigheid	234	192	14	57	49
Wel niet-agrarische bedrijvigheid	52	36	7	27	4
Totaal aantal bedrijven	286	228	21	84	53
	18%	16%	33%	32%	8%

	Kop van Noord-Holland	West-Friesland	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	Totaal
Geen niet-agrarische bedrijvigheid	588	470	191	13	1808
Wel niet-agrarische bedrijvigheid	102	100	65	8	401
Totaal aantal bedrijven	690	570	256	21	2209
	15%	18%	25%	38%	18%

(Bron: BAG, GIAB, BRK, handelsregister, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Tabel 3.1 laat zien dat een behoorlijk verschil bestaat tussen de verschillende bestuurlijke regio's. In meer dan 30% van de reeds vrijgekomen VAB's in de regio's Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland is heden ten dage een niet-agrarisch onderneming gevestigd. Alkmaar, Amstelland-Meerlanden, Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Zaanstreek-Waterland liggen rond de 15 tot 25% en in IJmond ligt dit percentage op 8%.

Tabel 3.2: Meest voorkomende niet-agrarische bedrijvigheid, met het aantal bedrijfslocaties waarop deze activiteit plaatsvindt. Dit betreft de in 2015 aanwezige agrarische bedrijven.

Sector	Aantal bedrijfslocaties
Handel	95
Bouw	90
Diensten	79
Recreatie	50
Detailhandel	36
Logies	28
Maatschappelijke dienstverlening	19
Kunst	19
Onderwijs	18
Zorg	16

Onder "Diensten" verstaan we een scala aan uiteenlopende diensten zoals organisatieadviesbureaus, ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies en overige (zakelijke) dienstverlening.

(Bron: BAG, GIAB, BRK, handelsregister, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Indicator Bestemming volgens bestemmingsplannen

De beschikbare bestemmingsplaninformatie² is gekoppeld aan de agrarische bedrijfslocaties in Noord-Holland. Op 26% van de bedrijfslocaties die tussen 2000 en 2015 is vrijgekomen, is volgens de bestemmingsplannen in 2016 een niet-agrarische vorm van bedrijvigheid aanwezig. Dit percentage ligt iets hoger dan de analyse op basis van de KvK-gegevens, waarbij op 18% van de bedrijfslocaties niet-agrarische bedrijvigheid is geconstateerd.

Potentiële leegstand

Door te kijken naar de erven waarbij de bovenstaande drie indicatoren ontbreken, hebben we een grove inschatting van de potentiële leegstand. Van alle panden op deze erven, sluiten we vervolgens de gebouwen met woonfunctie uit, omdat we kunnen aannemen dat de panden met een woonfunctie wel een nieuwe bestemming vinden. Van de vrijgekomen bebouwing in Noord-Holland tussen 2000 en 2015 (2.038.000 m²) blijft na uitsluiting van de panden met een woonfunctie nog 1.534.000 m² over. Tabel 3.3 geeft een overzicht van de drie indicatoren en de samenhang daarvan met de vrijgekomen agrarische bebouwing. Hieruit blijkt dat 42% van de vrijgekomen agrarische bebouwing op één of meer van de indicatoren "scoort". Van deze panden nemen we aan dat een nieuwe bestemming is gevonden. Volgens deze analyse blijft dus 884.000 m² aan agrarisch vastgoed met bedrijfsfunctie over waarvoor wij geen indicatie van actueel gebruik hebben.

Tabel 3.3. Score van vrijgekomen bedrijfspanden op de drie indicatoren

	Ja	Nee	Totaal	Aandeel "ja"
Indicatie van actueel gebruik	650.344	883.889	1.534.233	42%
- Ro-bestemming wijst op alternatieve functie	399.373	1.134.860	1.534.233	26%
- Non-agr. bedrijvigheid aanwezig	293.062	1.241.171	1.534.233	19%
- Erf is verhandeld na 2011	358.834	1.175.399	1.534.233	23%

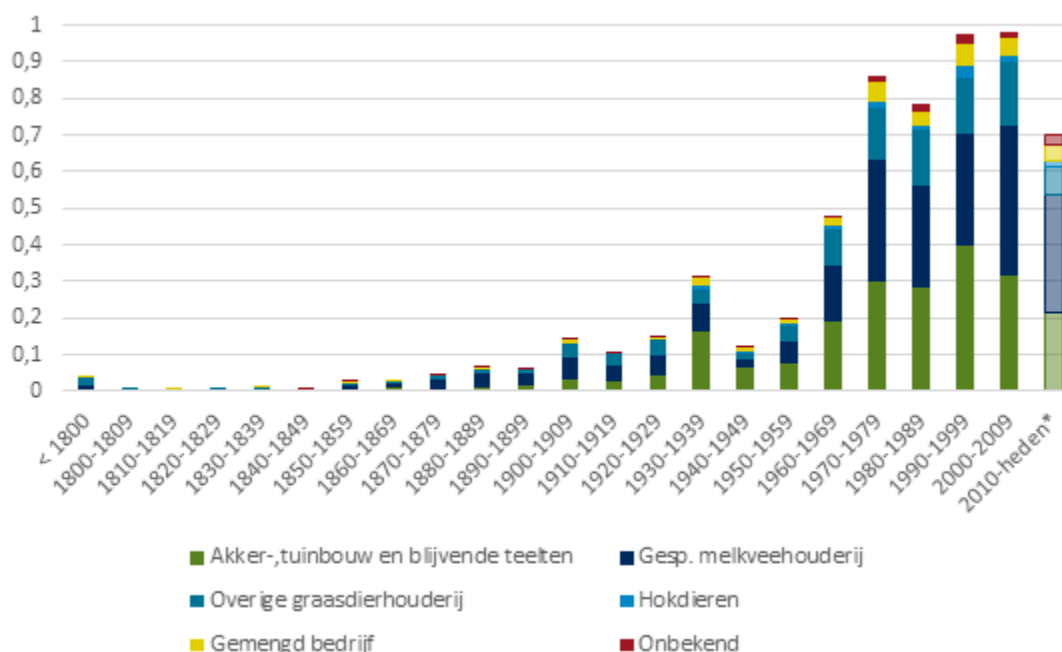
(Bron: BAG, GIAB, BRK, handelsregister, Ruimtelijke Plannen.nl, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

3.4 Nieuwbouw en het verbod op asbestdaken in relatie tot VAB's

3.4.1 Forse nieuwbouw-oppervlakte

Los van de VAB's blijkt uit de bedrijfsgegevens dat in de agrarische sector sinds 1970 iedere 10 jaar ongeveer 800.000 á 950.000 m² aan nieuwbouw gerealiseerd is (figuur 3.5). Tussen 2005 en 2015 is maar liefst 1.128.000 m² nieuw gebouwd. Ruim 95% hiervan is een gebouw met bedrijfsfunctie. Deze oppervlakte aan nieuwe gebouwen vertegenwoordigt ongeveer 17% van de totale voorraad in 2015. Ten opzichte van de vrijkomende gebouwen (1.972.000 m²) tot 2030 is dit 55%. Duidelijk is dat ondanks een toename van vrijkomende agrarische bebouwing nog steeds jaarlijks een forse oppervlakte aan nieuwbouw wordt gerealiseerd.

² Van de meest actuele en meest definitieve versie van de bestemmingsplannen die op Ruimtelijke Plannen beschikbaar zijn, hebben we de enkelbestemmingen geanalyseerd. Helaas zijn niet alle bestemmingsplannen via Ruimtelijke Plannen beschikbaar, waardoor de analyseresultaten een indicatief karakter hebben.



Figuur 3.5: Bouwperiode van de in 2015 aanwezige agrarische bebouwing
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Het grote bouwvolume in de recente jaren (2000 tot heden) roept de vraag op of de nieuwbouwopgave in de komende jaren zal afnemen, bijvoorbeeld als gevolg van de huidige ontwikkeling in de fosfaatwetgeving. Hierover kunnen wij helaas geen betrouwbare voorspelling doen. Enerzijds vernemen we uit de praktijk het signaal dat als gevolg van de afschaffing van de melkquota meer in nieuwbouw is geïnvesteerd dan gebruikelijk. Dat zou kunnen resulteren in dalende nieuwbouw-cijfers de komende jaren. Daar staat tegenover dat al ruim 40 jaar (veel) meer dan 750.000 m² nieuwbouw per decennium wordt gerealiseerd. Wij verwachten dan ook dat ondanks fluctuaties als gevolg van beleidswijzigingen de komende 15 jaar op een forse nieuwbouw gerekend mag worden.

De gedachte om hergebruik van bestaande panden, door andere agrarische bedrijven, te stimuleren ligt voor de hand. De praktijk laat echter zien dat volwaardig agrarisch hergebruik binnen de agrarische sector op dit moment slechts op beperkte schaal wordt toegepast. Een efficiënte bedrijfsvoering vanuit één locatie, strenger wordende milieu-eisen, planologische mogelijkheden en beleidsopgaven voor andere sectoren, die hergebruik van verouderde gebouwen in de weg staan, spelen hierin naar verwachting een belangrijke rol. Als gevolg van schaalvergroting zien we steeds meer agrarische bedrijven ontstaan met meer dan één erf.

Het is zinvol om na te gaan welk type erven zich leent voor hergebruik en hoe dergelijk hergebruik van bestaand vastgoed aantrekkelijker kan worden gemaakt. Voor sommige sectoren en type gebouwen is dit zeker geen oplossing, maar voor een deel van de recente gebouwen wel. Anderzijds vestigt het grote volume van nieuwbouw de aandacht op een mogelijke en gewenste toekomstige reductie van het oppervlakte VAB's. Wanneer we voorafgaand aan de bouw van agrarisch vastgoed nadenken over bouwwijze en het gedachtegoed van modulair

bouwen/ duurzaamheid en circulaire economie toepassen, zal de problematische leegstand in de loop van de jaren afnemen.

3.4.2 Sanering van asbestdaken

Een ander aandachtspunt in de VAB-opgave is de aanwezigheid van asbest in de dakbedekking van de agrarische gebouwen. Hoewel de aanwezigheid van asbestdaken zich niet beperkt tot de vrijkomende erven, biedt een nadrukkelijke koppeling tussen beide onderwerpen kansen. De verplichte sanering van asbestdaken voor 2024 is een natuurlijk moment om over de sloop van reeds vrijgekomen of nog vrijkomende agrarische bebouwing na te denken. Tevens heeft de aanwezigheid van een asbestdak consequenties voor de sloopkosten van het gebouw (dat geldt overigens ook voor andere bijzondere gebouwonderdelen zoals bijvoorbeeld mestkelders). Middels een gebundelde aanpak kan met dergelijke aspecten rekening worden gehouden. Huidige regelingen rondom asbestsanering zijn voornamelijk interessant voor bedrijven met toekomstperspectief. Vanwege de eigen financiële bijdrage zijn deze regelingen minder geschikt voor stoppende bedrijven.

Op basis van de BAG-bouwjaar blijkt dat van alle 6.119.000 m² agrarisch vastgoed in Noord-Holland ongeveer 1.934.000 m² in de 'asbestperiode' (1965-1993) is gebouwd. Dit betreft uitsluitend de panden met een bedrijfsfunctie, omdat asbest weinig als dakbedekking van woningen is toegepast. Van de vrijkomende bebouwing gaat het om 634.000 m² gebouwen.

3.5 Conclusies

Een bedrijfsbeëindiging is een lang en ingewikkeld proces. Beleidsmaatregelen zoals de actuele stoppersregeling zorgen voor een tijdelijke toename van het aantal stoppers. Staatssecretaris Van Dam stelt dat in Nederland op korte termijn 1.000 tot 2.000 melkveehouderijen zullen stoppen.

Vaak blijft het erf na bedrijfsbeëindiging bewoond (door de voormalig agrariër zelf of door nieuwe bewoners). Soms is sprake van erftransformatie. Kansen voor herbestemming zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de locatie en de omvang en type gebouwen op het erf. Ook het ruimtelijke en handhavingsbeleid van provincie en gemeenten speelt daarin een rol.

Tussen 2000 en 2015 is de agrarische productie in Noord-Holland op 2.210 bedrijfslocaties gestaakt. Dit vormt ongeveer 35% van het totale aantal bedrijfslocaties in 2000. Deze bedrijven hadden 2.038.000 m² bebouwing op het erf staan. Hiervan was 25% (504.000 m²) in gebruik als woonhuis, terwijl de resterende 75% (1.534.000 m²) in gebruik was als bedrijfsgebouw.

De gemiddelde oppervlakte aan gebouwen op de vrijgekomen erven in Noord-Holland bedraagt 922 m² per erf (gebouwen met bedrijfs- en woonfunctie). Daarvan heeft 709 m² een bedrijfsfunctie.

Uit de koppeling van de reeds vrijgekomen erven aan de kadastrale transacties en het Handelsregister ontstaat het beeld dat het vrijkomen van een erf niet of nauwelijks leidt tot meer kadastrale overdrachten of nieuwe bedrijfsregistraties.

Van de reeds vrijgekomen bebouwing tussen 2000 en 2015 (2.038.000 m²) kunnen we van ongeveer 884.000 m² van de bedrijfspanden geen indicatie vinden voor actueel gebruik.

Tussen 2005 en 2015 is 1.128.000 m² nieuwbouw gepleegd op de agrarische erven. Dit grote nieuwbouwvolume verstigt de aandacht op nieuwe bouwconcepten zoals circulair en modulair bouwen. De toepassing van nieuwe bouwvormen lijkt bij te dragen aan de reductie van de toekomstige VAB-opgave.

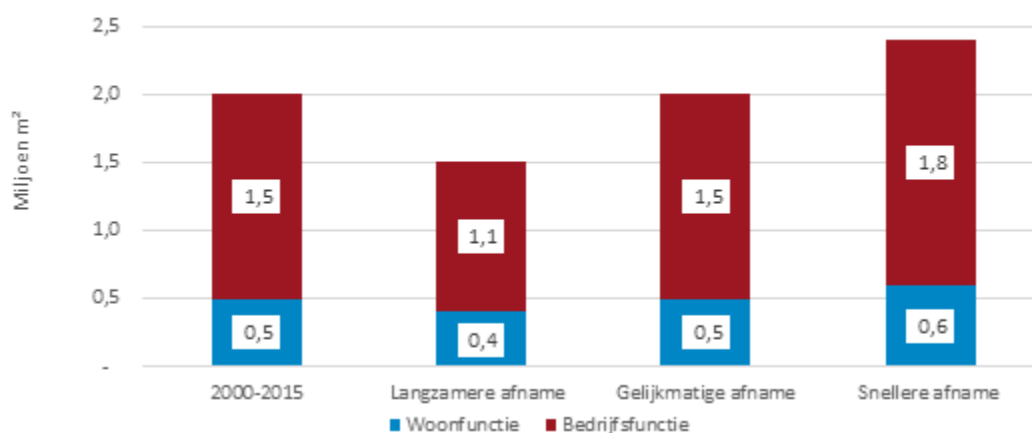
Van de reeds vrijgekomen agrarische bebouwing is 634.000 m² van de panden tussen 1965 en 1993 gebouwd. Deze periode wordt gekenmerkt door de grootschalige toepassing van asbest als dakbedekking.

4 Indicatie vrijkomende agrarische bebouwing in Noord-Holland tussen 2015 en 2030

In hoofdstuk 3 hebben we in beeld gebracht hoeveel agrarische bedrijven in de periode 2000-2015 in Noord-Holland zijn beëindigd en welke omvang de huidige leegstand in de provincie naar schatting heeft. In dit hoofdstuk kijken we naar de toekomst. Hier berekenen we de oppervlakte van de vrijkomende bebouwing in de provincie in de periode 2015-2030 en splitsen we deze uit naar diverse relevante gebieden en kenmerken. Tevens nuanceren we de totaalcijfers voor de provincie door de ervaring uit de afgelopen 15 jaar toe te passen op de analyse-resultaten voor de komende 15 jaar.

4.1 Prognose Vrijkomende Agrarische Bebouwing 2015-2030

Op basis van het doortrekken van de dalende trend van stoppende agrarische bedrijven, zoals beschreven in paragraaf 2.7, verwachten wij dat tot 2030 ca. 1.300 (met een bandbreedte van 1.000 tot 1.600) bedrijven in Noord-Holland vrij zullen komen (zie figuur 2.1). Van de in 2015 aanwezige bedrijven (3.416) is dit 38%. Om te bepalen hoeveel bebouwing op deze erven staat, gebruiken we de indicator leeftijd van de bedrijfshoofd om de erven te selecteren die vrij zullen komen. Als we veronderstellen dat in 2030 de leeftijd van het bedrijfshoofd 67 jaar is dan veronderstellen we dat de bedrijfshoofden uit geboortjaar 1963 of eerder mogelijk zullen stoppen. Deze selectie komt uit op ruim 2.600 bedrijven. We weten echter dat een deel van deze bedrijven een opvolger heeft of nog een opvolger zal krijgen. In vergelijking met de langjarige trend is dit aantal bedrijven het dubbele van het aantal dat we mogen verwachten (ruim 1300 bedrijven). Om die reden selecteren we van deze 2.600 bedrijven de helft van de oppervlakte van de bebouwing als indicatie voor de oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030. Deze bewerking leidt tot een prognose van 1.972.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030 (bandbreedte 1.000 bedrijven: 1.517.000 m² en 1.600 bedrijven: 2.428.000 m²) (zie figuur 4.1). Daarvan kent 1.469.000 m² een bedrijfsfunctie. Dat is 74% van het totaal; de overige 26% (dat is 503.000 m²) heeft een woonfunctie. Deze gebouwen vertegenwoordigen 32% van de totale gebouwenvoorraad op agrarische erven in Noord-Holland in 2015. Hierna werken we aard en omvang van de cijfers behorende bij de gelijkmatige omvang nader uit.



Figuur 4.1: Omvang vrijgekomen agrarische gebouwen 2000-2015 en prognose vrijkomende agrarische gebouwen 2015-2030 op basis van doortrekken historische trend afname bedrijven met een bandbreedte. (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.1.1 Geografische spreiding van de VAB's

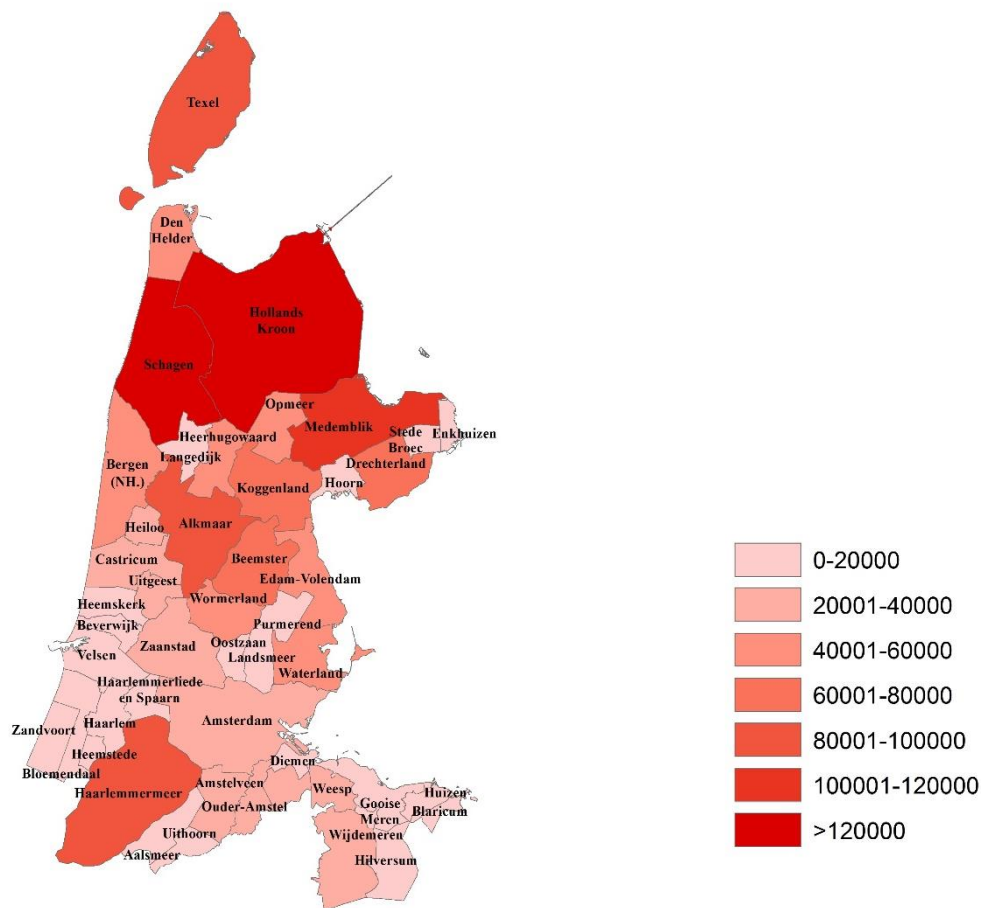
In tabel 4.1 worden de tot 2030 vrijkomende agrarische bedrijven in Noord-Holland in beeld gebracht. De VAB's zijn in deze tabel gerelateerd aan de negen bestuurlijke regio's (Alkmaar, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Kop van Noord-Holland, West-Friesland, Zaanstreek-Waterland, Zuid-Kennemerland). Door de verschillende aard en omvang van de gebieden verschillen de absolute VAB-getallen (vrijkomende oppervlakte en oppervlakte van doorgaande bedrijven) sterk. Relatief gezien (in percentages) zijn de verschillen ook zichtbaar.

Tabel 4.1: Overzicht van de stoppende agrarische bedrijven die tot 2030 vrij zullen komen. Dit alles per PRS-gebied, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar aantal bedrijven en bouwoppervlakte (m²) naar bedrijfs- en woonfunctie

2015-2030	VAB		VAB totaal 2030	Voorraad	Aandeel
	Bedrijfsfunctie	Woonfunctie			
Alkmaar	239.019	60.924	299.943	825.146	36%
Amstelland-Meerlanden	161.893	52.926	214.819	554.223	39%
Amsterdam	18.669	7.960	26.629	74.816	36%
Gooi en Vechtstreek	55.498	19.321	74.818	195.704	38%
IJmond	11.299	3.873	15.172	47.655	32%
Kop van Noord-Holland	450.802	183.254	634.056	2.157.196	29%
West-Friesland	294.810	90.098	384.908	1.267.056	30%
Zaanstreek-Waterland	217.906	80.873	298.778	928.362	32%
Zuid-Kennemerland	19.214	3.988	23.202	68.624	34%
Totaal Noord-Holland	1.469.110	503.215	1.972.325	6.118.782	32%

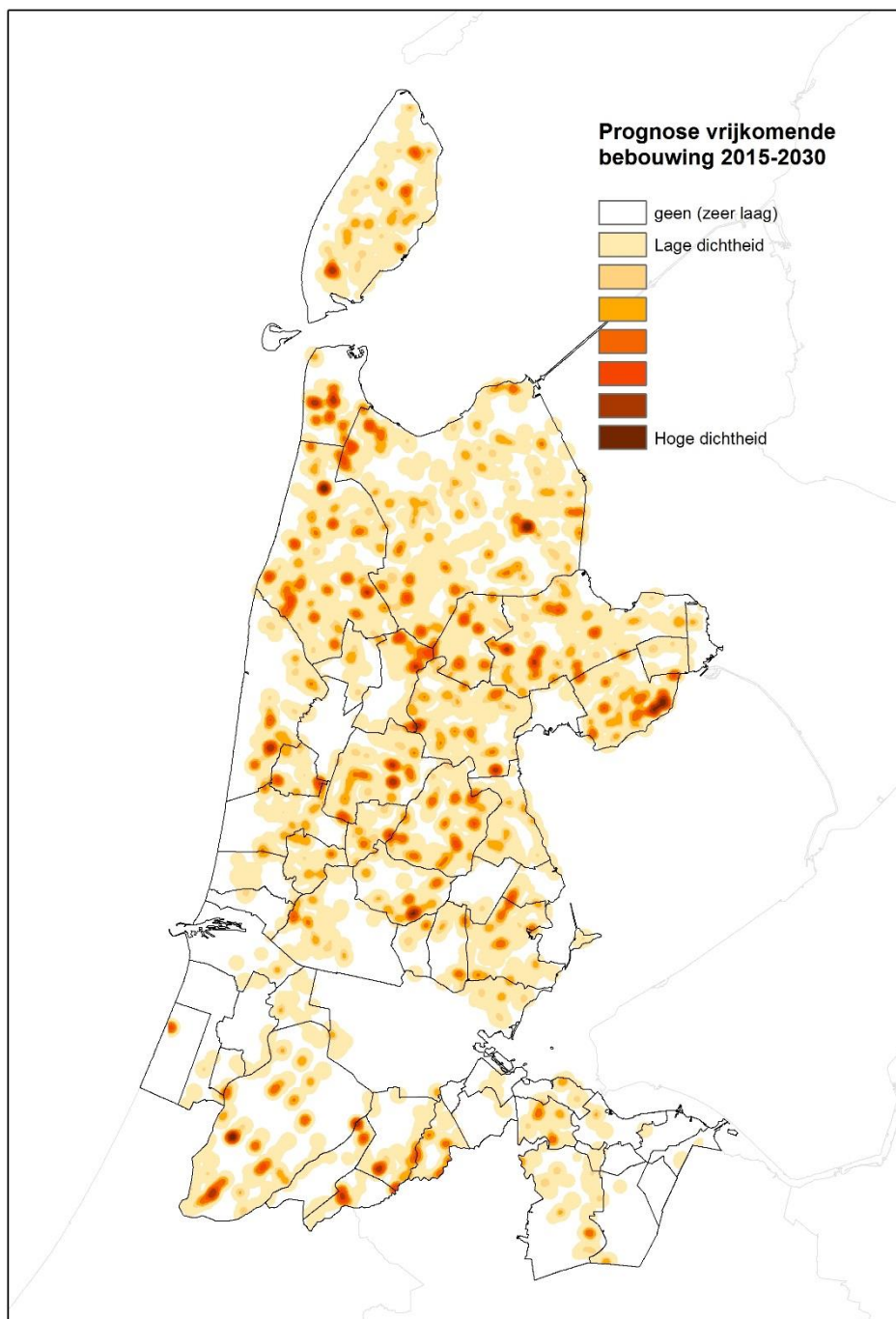
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Kaart 4.1 geeft een beeld van de vrijkomende oppervlakte per gemeente. Bijlage 3 geeft deze zelfde cijfers per gemeente weer, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen panden met bedrijfsfunctie en panden met woonfunctie.



Kaart 4.1: Oppervlakte (m²) vrijkomende agrarische gebouwen tot 2030 per gemeente (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

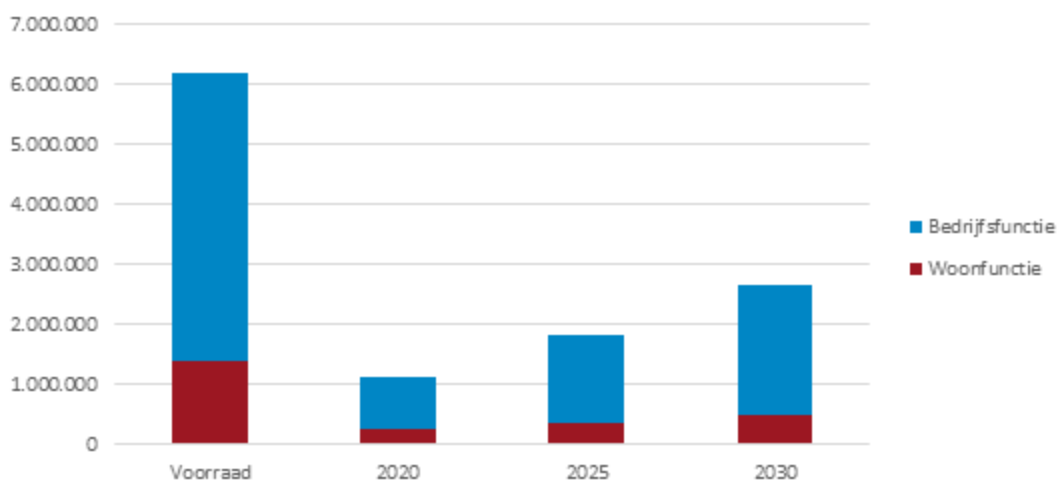
Kaart 4.2 toont een hittekaart met de dichtheid van de vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030. Een donkere kleur wijst op een hoge dichtheid, terwijl een lichte kleur op een lage dichtheid wijst. De legenda is identiek aan de legenda-indeling van figuur 3.2, waardoor vergelijking van de kaarten 3.2 (reeds vrijgekomen) en 4.2 (vrijkomend) mogelijk is.



Kaart 4.2: Hittekaart van de tussen 2015 en 2030 vrijkomende agrarische bebouwing.
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Wageningen Environmental Research)

4.1.2 Verloop vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030

Op basis van de leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden van de agrarische bedrijven berekenen we hoeveel bedrijven door de tijd heen zullen vrij komen. In het bestand met agrarische ondernemers constateren we dat er tot aan 2030 sprake is van een redelijk gelijkmatige ontwikkeling van leeftijdsopbouw. De vrijkomende gebouwoppervlakte tot 2030 lijkt dan ook redelijk gelijkmatig te gaan vrijkomen (2020: 813.000 m² / 2025: 1.310.000 m² / 2030: 1.972.000 m²) (figuur 4.2). Net als in het verleden, zullen beleidswijzigingen, marktontwikkelingen en andere actualiteiten leiden tot pieken en dalen in het aantal stoppers.



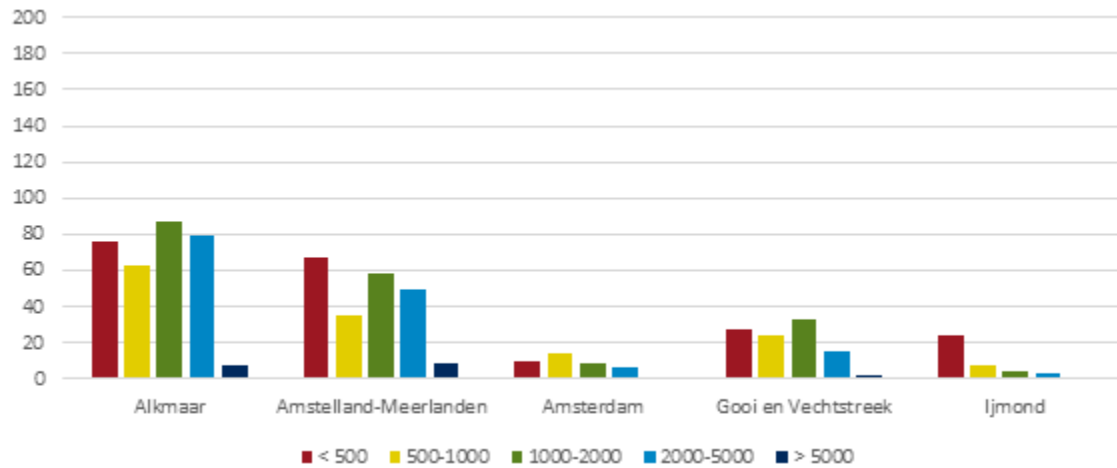
Figuur 4.2: Bebouwingsoppervlakte van VAB's op basis van leeftijd van bedrijfshoofden geprognoseerd Tot 2020, 2025 en 2030

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

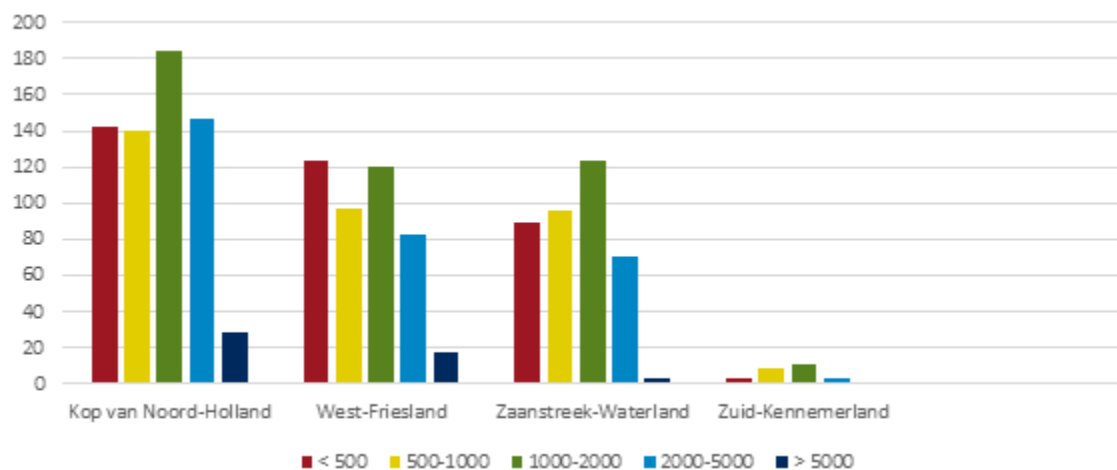
4.1.3 Vrijkomende pandoppervlakte per erf neemt toe

Ten aanzien van de reeds in de periode 2000-2015 vrijgekomen erven (hoofdstuk 3.2) hebben we al geconstateerd dat met name de kleinere erven vrijgekomen zijn. Uit de gegevens blijkt dat de de omvang van de vrijkomende pandoppervlakte per erf de komende jaren doorgroeit (vergelijk figuur 3.3 en figuur 4.4).

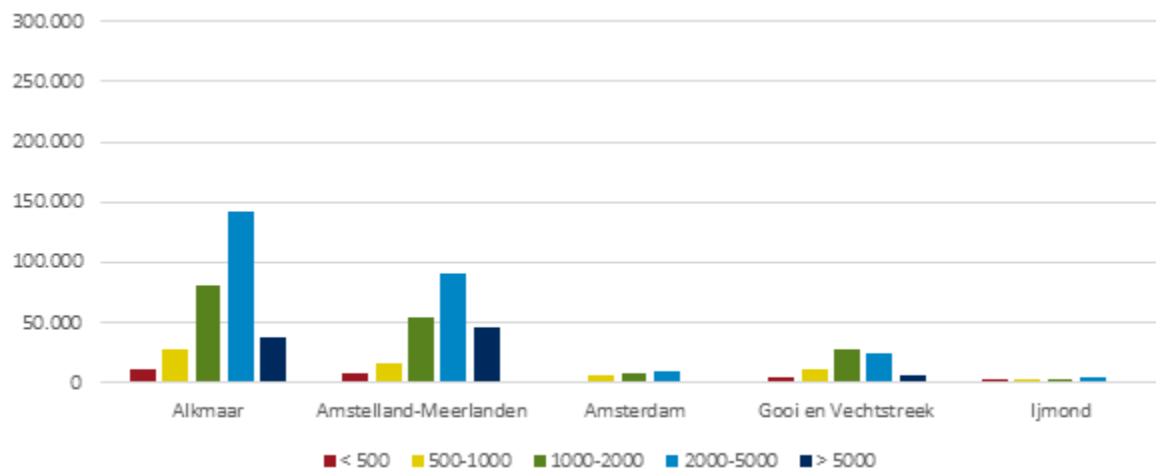
Bijlage 4 geeft de VAB-cijfers naar bouwoppervlakte-klasse uitgesplitst naar gemeenten.



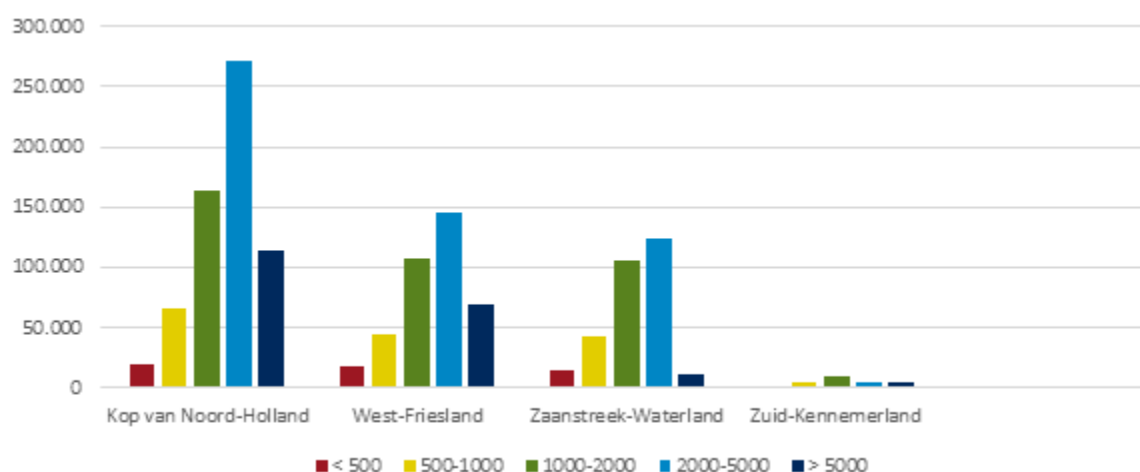
Figuur 4.3A: Aantal vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 4.3B: Aantal vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



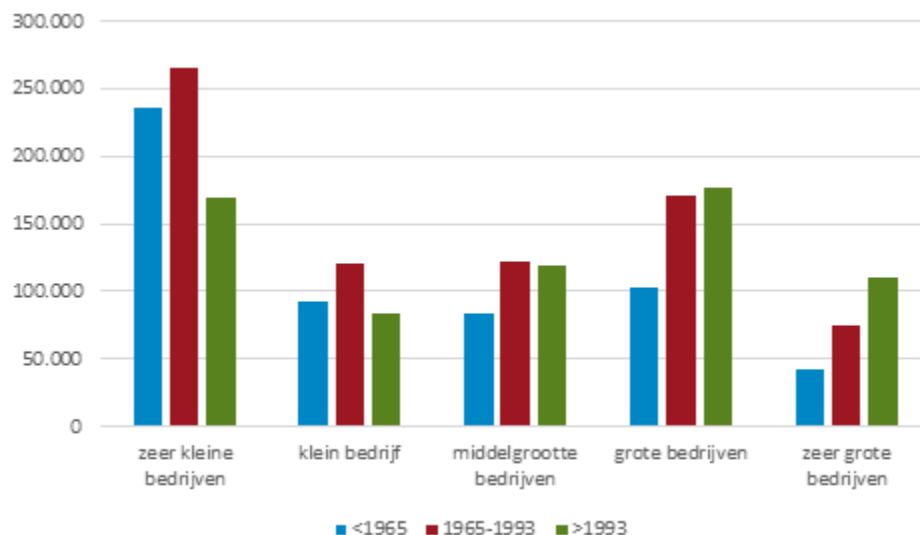
Figuur 4.4A: Bebouwingsoppervlakte vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 4.4B: Bebouwingsoppervlakte vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.1.4 Vastgoed in relatie tot bedrijfseconomische bedrijfsomvang

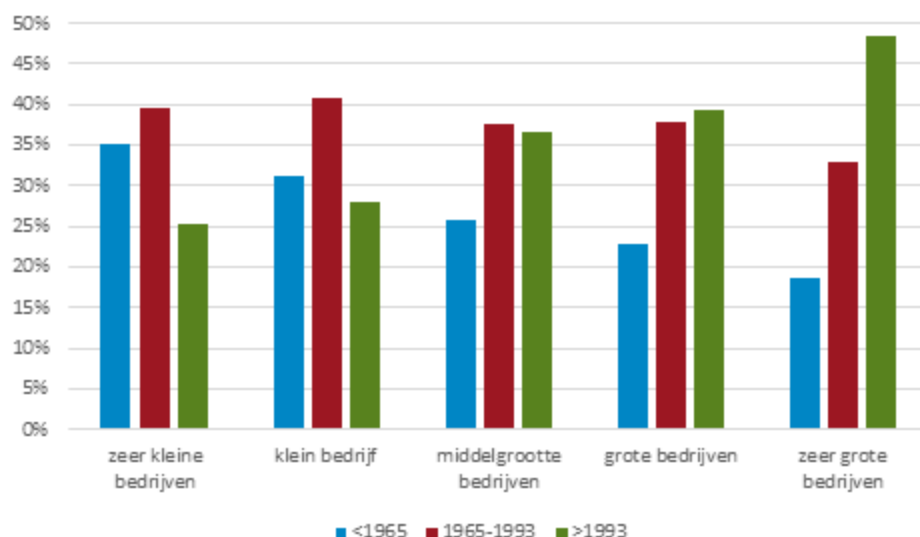
De oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing per erf wordt steeds groter. In veel gevallen gaat het om bedrijven met een kleinere economische bedrijfsomvang en een groot deel verouderde bebouwing (figuur 4.5). De economisch grotere bedrijven zijn meer toekomst gericht en hebben de afgelopen decennia al nieuwe grotere stallen/gebouwen gebouwd.



Figuur 4.5: Vrijkomende pandoppervlakte (m²) tussen 2015 en 2030 naar bouwperiode en bedrijfseconomische bedrijfsomvang

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Opvallend aan figuur 4.6 is dat de relatieve omvang van de panden uit de 'asbest-periode' 1965-1993 niet toe- of afneemt naarmate de economische bedrijfsomvang groter wordt. Asbest komt dus zowel bij economisch zeer kleine als zeer grote bedrijven in gelijke mate voor (33 tot 41% van de pandoppervlakte). Als gevolg van het grote aantal vrijkomende (zeer) kleine bedrijven nemen deze bedrijven wel 387.000 m² bebouwing uit de asbestperiode voor hun rekening. De middelgrote, grote en zeer grote bedrijven omvatten 368.000 m² pandoppervlakte uit deze periode.



Figuur 4.6: Verhouding van de tussen 2015 en 2030 vrijkomende pandoppervlakte op basis van bouwperiode, uitgesplitst naar de bedrijfseconomische bedrijfsomvang

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.1.5 Vastgoedtypen per sector

De aard en bouwwijze van het agrarische vastgoed verschilt per gebruiksdoel. Pluimvee- en varkenshouderijstallen zijn over het algemeen zo gebouwd dat deze zich niet eenvoudig laten hergebruiken voor andere doeleinden. Schuren in de sectoren akkerbouw of blijvende teelten lenen zich makkelijker voor hergebruik binnen én buiten de agrarische sector. Tabel 4.2 laat zien hoe de VAB-erven over de verschillende sectoren zijn verdeeld, en hoeveel oppervlakte per sector vrij gaat komen in de komende jaren.

Tabel 4.2: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 naar bedrijfstypen

	Absoluut (m ²)			Relatief		
	Bedrijfsmatig	Woonfunctie	Totaal	Bedrijfsmatig	Woonfunctie	Totaal
Akker-, tuinbouw en blijvende teelten	504.347	180.826	685.173	34%	36%	35%
Gesp. melkveehouderij	514.147	160.430	674.577	35%	32%	34%
Overige graasdierhouderij	320.341	129.646	449.987	22%	26%	23%
Hokdieren	42.703	4.169	46.873	3%	1%	2%
Gemengd bedrijf	87.571	28.144	115.715	6%	6%	6%
Totaal	1.469.110	503.215	1.972.325	100%	100%	100%

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.2 Van VAB-prognose naar potentiële leegstand

Het vrijkomen van agrarische erven is niet in alle gevallen problematisch. Zoals we in hoofdstuk 3 al gezien hebben, wordt een deel van de erven herbestemd of getransformeerd tot woon- of werklocatie. In de toekomst zal dat niet anders zijn. Woonhuizen blijven doorgaans bewoond, een deel van de bedrijfsgebouwen zal hergebruikt worden voor niet-agrarische activiteiten en een ander deel zal leeg komen te staan. Met behulp van de historische analyse maken we een inschatting van de potentiële leegstand.

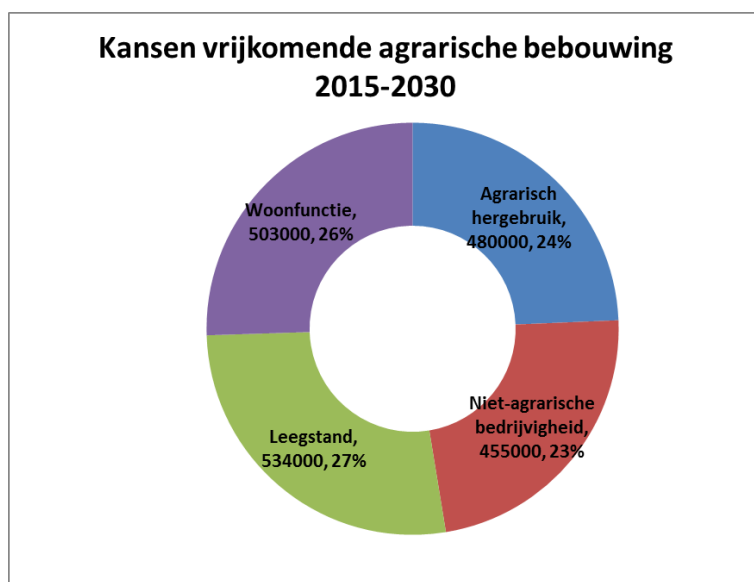
Ook in de toekomst zullen de boerderijen naar verwachting bewoond blijven. Van de bedrijfsgebouwen (1.469.000 m²) zullen de recente moderne bedrijfsgebouwen zeer waarschijnlijk weer in gebruik blijven door de agrarische sector. Van de overige resterende 989.000 m² zal, wanneer we ook de analyseresultaten uit hoofdstuk 3 meenemen waarin we gekeken hebben naar kadastrale overdrachten, de aanwezigheid van niet-agrarische bedrijvigheid en bedrijfsmatige functies in het bestemmingsplan, nog 534.000 m² overblijven. Voor deze pandoppervlakte kunnen we geen indicatie vinden voor toekomstig hergebruik of herbestemming. Van deze oppervlakte schatten wij in dat deze op enig moment leeg zal komen te staan. Samen met de in hoofdstuk 3 berekende potentiële leegstand, komen we op een totale leegstand tot 2030 van ongeveer 1.418.000 m² (884.000 m² en 534.000 m²).

Samenvattend kunnen we op basis van de bovenstaande analyse een behoorlijke nuancering aanbrengen op de VAB-prognose voor 2015-2030 van 1.972.000 m². In tabel 4.3 en figuur 4.7 worden deze cijfers gepresenteerd.

Tabel 4.3: Vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 op basis van pandkenmerken en historische analyse vertaald naar potentiële leegstand

VAB-prognose 2015-2030		1.972.000
Vastgoed met woonfunctie	-	503.000
Vastgoed van recente datum (gebouwd na 2000)	-	480.000
	Resultaat	989.000
Herbestemming o.b.v. historische analyse	-	455.000
	Resterende opgave	534.000

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 4.7: Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen tot 2030 op basis van pandkenmerken, historische analyse vertaald naar potentiële leegstand

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.3 Conclusies

Op basis van de dalende trend van landbouwbedrijven in de provincie Noord-Holland verwachten wij dat tussen 2015 en 2030 ongeveer 1.300 agrarische bedrijven hun activiteiten zullen staken. Dit is 38% van het huidige aantal bedrijven. Deze bedrijven omvatten 1.972.000 m² bebouwingsoppervlakte, waarvan 74% een bedrijfsfunctie heeft en 26% een woonfunctie.

De verdeling van de vrijkomende vierkante meters over de verschillende bebouwingsoppervlaktes per erf is in de gebieden redelijk gelijkmatig te noemen. In alle deelgebieden komt met name bebouwing vrij op erven met een bebouwde oppervlakte in de klassen 1.000-2.000 m² en 2.000-5.000 m².

De actuele en toekomstige leegstand is niet goed in beeld te krijgen op basis van bestaande gegevenssets. Van de reeds vrijgekomen agrarische bebouwing hebben we van 884.000 m² geen nieuwe functie, gebruik of bestemming kunnen vaststellen. Als we deze samennemen met 534.000 m² aan bedrijfsgebouwen waarvan we inschatten dat deze tot 2030 wel vrij gaan komen, maar niet herbestemd gaan worden, dan komen we op 1.418.000 m² bedrijfsgebouwen waarvan het onzeker is welk gebruik deze panden kennen.

5 Probleem- en beleidsanalyse

In de voorgaande hoofdstukken is de aard en omvang van de VAB's in de provincie Noord-Holland voor de afgelopen 15 jaar en de verwachting voor de komende 15 jaar beschreven. Om te komen tot een aanpak van de maatschappelijke gevolgen van vrijkomende agrarische bedrijven is het nodig om eerst een probleem- en beleidsanalyse uit te voeren. Vrijkomende agrarische bebouwing is een vraagstuk van alle tijden. Veel overheden voeren ook al beleid om leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan door enerzijds herbestemming te stimuleren en anderzijds door overtollige bedrijfsgebouwen te (laten) saneren. In paragraaf 5.2 behandelen we daarom het huidige provinciale beleidsinstrumentarium hiervoor in Noord-Holland. Om de huidige perceptie van de VAB-opgave in beeld te brengen gaan we in paragraaf 5.3 in op de probleembeleving bij de gemeenten in Noord-Holland en andere betrokken stakeholders. Dit doen we op basis van de resultaten van een vragenlijst die naar alle Noord-Hollandse gemeenten is verzonden en de discussies die een aantal stakeholders met elkaar hebben gevoerd tijdens de voor dit onderzoek georganiseerde expertmeeting (zie voor verslag bijlage 7). Voordat we naar de specifieke situatie in Noord-Holland gaan kijken, beschrijven we in paragraaf 5.1 eerst een aantal belangrijke belemmeringen voor erftransformaties die naar voren zijn gekomen uit andere studies over het onderwerp. Dit zijn belemmeringen die op landelijk niveau in verschillende studies terugkomen als factoren die de gewenste erftransformaties (hergebruik en sloop) belemmeren.

5.1 Landelijke bevindingen voor belemmerende factoren erftransformaties

Uit eerdere studies (*o.a. Gies et. al, 2016b*) komt naar voren dat de komende jaren op agrarische bedrijven die stoppen grotere bouwvolumes vrijkomen dan voorheen en dat veel van deze bedrijfsgebouwen vrijkomen op erven die na 1965 zijn gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak ook nog asbestdaken. Hergebruik wordt steeds moeilijker en deze gebouwen komen vaker leeg te staan, hetgeen weer kan leiden tot verval. Dit is een sluipend proces. De volgende problemen worden in de eerder genoemde studiesesignaleerd:

- In gebieden waar leegstand veel voorkomt kan dit leiden tot verloedering van het landschap en kan bij gebrek aan nieuwe economische functies de vitaliteit van de plattelandseconomie achteruitgaan.
- Verweerde asbestdaken leiden tot risico's voor de volksgezondheid.
- Leegstand kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen, zoals criminele activiteiten of activiteiten die niet passen bij het karakter van het landelijk gebied.
- De overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen betekent dat sommige locaties moeilijk te verkopen zijn of dat de verkoopopbrengst behoorlijk gedrukt wordt. Dit kan er mogelijk toe leiden dat er een restschuld ontstaat bij het beëindigen van het bedrijf.

In de genoemde studies wordt ook benoemd welke belemmeringen er zijn met betrekking tot de gewenste erftransformaties (hergebruik en sloop). Hier volgt een beschrijving van de belangrijkste belemmeringen.

Eigenaren in de 'wacht' modus

Hoewel agrarische ondernemers doorgaans bewust het bedrijf beëindigen, wordt bij het afbouwen van het agrarische bedrijf vaak te weinig rekening gehouden met de afschrijving van de bedrijfsgebouwen. In de aanloop naar of bij bedrijfsbeëindiging wordt nauwelijks nagedacht over toekomst van de bedrijfsgebouwen. Afstand doen van hetgeen je als boer op je erf in al die jaren opgebouwd hebt, kan een psychologische barrière zijn. Er is altijd

de verwachting dat de bedrijfsgebouwen nog een waarde hebben en men blijft daarom vaak wachten om deze kans te verzilveren. Zo kan de eigenaar wachten tot er zich een kans voordoet om de gebouwen te verkopen of verhuren of met subsidie te saneren. Er lijkt daarmee een soort uitstelgedrag te ontstaan. Ingeval er kinderen zijn, bestaat er vaak de hoop dat de gebouwen op den duur nog door de kinderen in gebruik genomen kunnen worden. Om deze redenen wordt sloop van de gebouwen vaak als kapitaalvernietiging gezien.

Proces van erftransformatie is complex en vergt tijd en geld

Ingeval een eigenaar nog wel iets met zijn erf wil doen, dan is het proces van erftransformatie 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 daarom vaak een adviseur voor nodig. Procedures voor functiewijziging zijn vaak lang, onzeker en kosten veel geld. Niet alle eigenaren willen of kunnen hier nog in investeren.

Leegstand niet altijd zichtbaar: gebouwen blijven vaak (tijdelijk) in gebruik voor andere activiteiten

Omdat een procedure voor functieverandering vaak te lang duurt, te onzeker is of te veel geld kost, houden veel boeren de agrarische bestemming steeds langer aan. Het bedrijf wordt langzaam afgebouwd en extra inkomsten (of alle inkomsten na het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering) worden dan gehaald uit het verpachten van de grond en het verhuren van de gebouwen. Op deze manier kan een boer het vaak nog wel een paar jaar volhouden, ook na beëindiging van de agrarische activiteiten. Van echte leegstand op deze erven is dan ook vaak geen sprake, omdat gebouwen veelal door derden gebruikt worden voor opslag, caravanstalling, stallen van paarden, huisvesting van kleine bedrijven of (illegale) bewoning. Soms zijn deze activiteiten als nevenfunctie bij de agrarische bedrijfsvoering rechtstreeks mogelijk. Indien dit niet het geval is, wordt vaak geen vergunning aangevraagd. Dit soort activiteiten komt pas aan het licht bij klachten uit de omgeving (handhaving) of bij de inventarisatie voor een nieuw bestemmingsplan.

Ruimtelijk beleid biedt (te) weinig ruimte voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen

Ruimtelijk beleid is van oudsher zeer normatief en beschrijft doorgaans precies wat wel of niet mag. Alles wat niet past binnen de genoemde mogelijkheden heeft weinig kans van slagen. Het kan daarmee innovatieve oplossingen in de weg staan. De plattelands economie wordt namelijk multifunctioneler en nieuwe (soms nog niet bekende) initiatieven dienen zich aan. Daar past geen standaardbeleid bij en vergt meer ruimte voor lokaal maatwerk. Flexibel omgaan met de regels blijkt in praktijk lastig. Bij vergunningverlening is er vaak sprake van een sterke juridisering van het proces. Er wordt door gemeenten een doorzettingsmacht nodig geacht om bezwaarprocedures te overleven. Ook initiatieven die per saldo bijdragen aan de ambities en doelen van gemeenten stranden door bepaalde (sectorale) regels en normen waaraan niet voldaan wordt. Overigens kan de situatie ook andersom zijn waarbij initiatiefnemers aankomen met hun 'eigen verhaal', wat niet altijd past bij de gemeentelijke ambities en lokale mogelijkheden. Daarbij staan verzoeken om erftransformatie niet op zichzelf, maar worden deze afgewogen tegen ontwikkelingen in andere sectoren in de regio. Vaak spelen belangen en bezwaren van bestaande bedrijfsterreinen, detailhandel of recreatiebedrijven mee in de afweging van een verzoek tot erftransformatie.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid in Noord-Holland gericht op vrijkomende agrarische bebouwing is vastgelegd in de Structuurvisie 2040 (actualisatie 28 september 2015) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (actualisatie 1 maart 2017). In het beleid zijn mogelijkheden opgenomen voor hergebruik en sloop.

Functiewijziging

In artikel 17 van de PRV is een regeling opgenomen voor functiewijziging van voormalige agrarische bouwpercelen. Hierin is opgenomen dat de bestaande bebouwing na beëindiging van het agrarisch bedrijf gebruikt mag worden voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg) of kleinschalige vormen van recreatie, werken of zorg. Voorwaarden bij deze regeling zijn dat er geen nieuwbouw of zelfstandige woningen gerealiseerd mogen worden en dat de nieuwe functie geen negatieve effecten op de omgeving mag hebben. Binnen dit zelfde artikel is ook een regeling opgenomen voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ook binnen deze regeling mag geen nieuwe woning gebouwd worden. Wel mogen karakteristieke boerderijen in twee woningen gesplitst worden bij behoud van het oorspronkelijke karakter van het pand. Voor beide regelingen geldt dat er geen sloopverplichting is opgenomen voor de resterende agrarische bebouwing op het perceel.

Ruimte voor ruimte-regeling

Om sloop van storende agrarische bebouwing die niet langer geschikt is voor een agrarische of niet-agrarische activiteit te stimuleren, heeft de provincie een Ruimte voor ruimte-regeling opgenomen in artikel 16 van de PRV. Bij sloop van storende agrarische bebouwing mogen ter compensatie van de sloopkosten nieuwe woningen gebouwd worden, mits deze ontwikkeling leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 zijn de voorwaarden opgenomen voor de uitvoering van de regeling. Over het aantal terug te bouwen woningen is opgenomen dat niet meer woningen gebouwd mogen worden dan noodzakelijk is om de kosten voor de sloop van de storende agrarische bebouwing te compenseren. Daarbij mogen de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardevermindering van de bestaande opstallen niet meer dan 5% winst opleveren ten opzichte van de totale investeringen. Tevens dient er sprake te zijn van een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing, zowel oppervlakte (in m²), als volume (in m³). De compensatiewoningen worden bij voorkeur gebouwd op de saneringslocatie of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Op zowel het aantal woningen als de locatie zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen uit de PRV van toepassing, waarmee getoetst wordt of de ontwikkeling passend is binnen de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden.

5.3 Probleemperceptie stakeholders

5.3.1 Gemeentelijke beleving van de VAB-opgave

Om een beeld te krijgen van de visie van de Noord-Hollandse gemeenten op de VAB-opgave is in het kader van dit onderzoek een vragenlijst verzonden naar alle Noord-Hollandse gemeenten. De onderwerpen die in de vragenlijst aan bod kwamen zijn:

- Komt er actuele leegstand van agrarische bebouwing voor in de gemeente en wordt dit als een probleem ervaren?
- Verwacht de gemeente een probleem met leegstand van agrarische bebouwing in de toekomst?

- Welke provinciale instrumenten worden in de gemeente toegepast en heeft de gemeente daarnaast nog eigen beleid voor VAB's ontwikkeld?
- Wat heeft de gemeente in de toekomst nodig, van de provincie of andere partijen, om de VAB-opgave aan te pakken?

Van de 48 Noord-Hollandse gemeenten hebben er 14 gereageerd. Er zijn geen reacties ontvangen uit de bestuurlijke regio's Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland. De vragenlijst is in bijlage 6 van dit rapport opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten uit de reacties opgenomen.

Leegstand wordt in beperkte mate ervaren als probleem

Van de 14 Noord-Hollandse gemeenten die gereageerd hebben op de vragenlijst, geven 9 gemeenten aan op het moment leegstand in agrarisch vastgoed te ervaren. Opvallend daarbij is dat de gemeenten die gereageerd hebben uit de bestuurlijke regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar allen aangeven momenteel leegstand te ervaren. Ook in West-Friesland geven 3 van de 5 gemeenten die gereageerd hebben op de vragenlijst aan momenteel leegstand te ervaren. De gemeenten uit de regio's Amstelland-Meerlanden en Gooi- en Vechtstreek geven aan geen leegstand te ervaren in agrarische gebouwen. Het lijkt er daarom op dat leegstand in agrarische gebouwen meer ervaren wordt in het noordelijke deel van de provincie.

Van de 9 gemeenten die momenteel leegstand ervaren, geven 3 gemeenten aan dit ook daadwerkelijk als een probleem te zien. Deze gemeenten liggen in de regio's West-Friesland en Alkmaar. Daarbij worden vooral functies die niet passen binnen de huidige regeling of niet wenselijk zijn in het gebied als probleem genoemd. Daarnaast wordt door 1 gemeente gesteld dat de leegstand vooral als probleem ervaren wordt door de huidige eigenaar, omdat zij op zoek moeten naar een nieuwe functie (en inkomsten) voor de gebouwen.

De meeste gemeenten (11 gemeenten) geven aan voor de toekomst een toename in vrijkomende agrarische bebouwing te zien door de doorgaande schaalvergroting in de sector. Zij zien VAB's daarom als opgave in de toekomst. Een gemeente geeft aan dat deze ontwikkeling wel een andere dynamiek aan het VAB probleem geeft. Op de bedrijven die in de toekomst vrijkomen staan vaak grotere en nieuwere gebouwen. Deze gemeente verwacht voor de toekomst een nieuwe uitdaging om voor deze gebouwen passende functies te vinden. Een andere gemeente geeft aan dat naast stoppende bedrijven ook bedrijven die financiële moeilijkheden hebben voor een probleem kunnen zorgen, omdat zij net als stoppende bedrijven niet meer investeren in de gebouwen waardoor verrommeling op de loer ligt.

Gemeentelijke schaal voor VAB opgave over het algemeen te kleinschalig

De gemeenten in Noord-Holland zijn gevraagd naar het aantal procedures voor vrijkomende agrarische bedrijven in de afgelopen 3 jaar. Hieruit blijkt dat de meeste gemeenten maar enkele malen per jaar met erfttransformaties te maken krijgen. Uit de reacties van de gemeenten blijkt dat er gemiddeld per gemeente twee of drie procedures per jaar uitgevoerd worden voor functiewijziging en 1 of 2 procedures voor de Ruimte voor ruimte-regeling. Voor een gemeente is erfttransformatie van VAB's daarom een opgave die slechts beperkt voorkomt binnen de gemeentegrens. Dit komt ook doordat een aantal gemeenten hebben aangegeven slechts enkele agrarische bedrijven binnen de gemeentegrens te hebben.

PRV sluit niet aan bij praktijk

Enkele gemeenten geven aan dat de regelingen in de PRV niet aansluiten bij de huidige praktijk. Veel gemeenten hebben daarom zelf aanvullend beleid opgenomen in het bestemmingsplan. Een veel gehoord probleem is dat de provinciale regeling voor nieuwe functies te stringent is en niet past bij de lokale wensen. Veel aanvragen voor nieuwe functies passen niet binnen de provinciale regelgeving of regionale afspraken. Gemeenten vragen daarom om meer mogelijkheden om flexibiliteit en maatwerk toe te passen bij aanvragen voor nieuwe functies. Daarbij zijn alle gemeenten zich bewust van de belangen voor de omgeving en ruimtelijke kwaliteit bij het toestaan van dergelijke nieuwe functies.

Voor het stimuleren van sloop hebben enkele gemeenten ook eigen beleid geformuleerd. Zo hebben enkele gemeenten een sloopverplichting opgenomen bij functiewijziging. In de provinciale regeling is geen sloopverplichting opgenomen bij functiewijziging naar een niet-agrarische activiteit of naar wonen. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle gebouwen op het agrarische perceel in gebruik genomen worden voor de nieuwe functie. Bij wijziging naar een woonfunctie is het oppervlak hiervan altijd groter dan het oppervlak aan bijgebouwen dat toegestaan is binnen een woonfunctie. Deze gebouwen vallen onder het overgangsrecht en mogen niet voor andere functies gebruikt worden of herbouwd worden. Dit leidt vaak tot verval en illegaal gebruik. Enkele gemeenten hebben daarom zelf een sloopverplichting opgenomen bij functiewijziging. Maar zoals eerder gesteld wordt sloop door de boeren vaak als kapitaalvernietiging gezien. Veelal is onduidelijk of de nieuwe functie voldoende inkomsten genereert om de sloop te financieren. Dit leidt zowel bij huidige als nieuwe eigenaren tot terughoudendheid in het ontwikkelen van nieuwe functies op agrarische erven.

Van de 14 gemeenten die gereageerd hebben op de vragenlijst geven 3 gemeenten aan een eigen invulling gegeven te hebben aan de Ruimte voor ruimte-regeling waarbij een minimale sloopeis van 1.000 m² gevraagd wordt in ruil voor een woning. Het financiële component van de huidige Ruimte voor ruimte-regeling (maximaal 5% winst) wordt door 4 gemeenten als niet voldoende werkbaar genoemd. Zij vragen daarom om een aanpassing van de huidige Ruimte voor ruimte-regeling.

5.3.2 Bevindingen van regionale experts inzake de VAB-problematiek

Als onderdeel van het onderzoek is een expertmeeting georganiseerd om samen met experts uit de regio de voorlopige resultaten van het onderzoek te bespreken en met elkaar te discussiëren over oplossingsrichtingen voor leegstand in agrarische bebouwing. Samen met de aanwezigen is gesproken over de omvang van de opgave en de probleemeigenaar. Onder de aanwezigen waren vertegenwoordigers van LTO afdelingen in Noord-Holland, gemeenten, agrarisch adviesbureaus, Rabobank, rentmeesters, taxateurs en makelaars. In bijlage 7 is het verslag en de deelnemerslijst van de expertmeeting opgenomen.

Belangrijkste bevinding van de bijeenkomst is dat veel deelnemers vrijkomende agrarische bebouwing nog niet als probleem ervaren. Ze zien het wel als opgave voor de toekomst in het landelijk gebied, maar zien geen probleem ontstaan. De agrarisch eigenaar is de belangrijkste speler in het discussie, maar zelf ervaren de eigenaren geen probleem. Zij willen na bedrijfsbeëindiging vaak op het erf blijven wonen. Zij maken dan zelf de rekensom of ze met de verkoop met de grond en de verhuur van de gebouwen voldoende inkomen hebben om op het eigen erf te blijven wonen. De huidige eigenaar zal daarom veelal niet zelf initiatief nemen tot erftransformatie. Daar komt bij dat in het verleden door bepaald beleid of vergunde situaties verwachtingen zijn geschept dat de gebouwen nog een financiële waarde vertegenwoordigen. Veel agrariërs zien de gebouwen daarom als pensioenvoorziening en houden hier liever aan vast dan ze te slopen. De huidige Ruimte voor ruimte-

regeling biedt daarbij volgens de aanwezigen onvoldoende financiële prikkel om deze gedachte te veranderen. De provincie geeft aan dat de huidige Ruimte voor ruimte-regeling ook niet als zodanig bedoeld is, maar zich richt op het opruimen van storende agrarische bebouwing.

Doordat de huidige eigenaar vaak op het eigen erf oud wil worden, komt erftransformatie vaak pas ter sprake bij een nieuwe eigenaar. De aanwezigen geven aan dat herbestemming van het agrarisch perceel vaak veel geduld vergt van een nieuwe eigenaar. De planologische regels van zowel gemeente als provincie worden vaak als onduidelijk ervaren en procedures duren lang. De onzekerheid over wat wel en niet mag op het erf, leidt vaak tot onbegrip bij de indiener. De aanwezigen geven aan dat snelheid en duidelijkheid in de procedures nodig zijn om de ontwikkelaar geïnteresseerd te houden. Daarbij geven de aanwezigen wel aan dat Noord-Holland een provincie is met veel economische activiteit. Er is veel vraag naar locaties in het buitengebied. Vaak wordt er daarom wel een nieuwe functie voor vrijgekomen agrarische percelen gevonden. Daarbij is volgens de aanwezigen wel meer planologische ruimte voor maatwerk en flexibiliteit nodig om meer functies toe te staan dan nu mogelijk zijn. Uiteraard binnen de kaders van wetgeving en ruimtelijke inpasbaarheid.

Tijdens de expertmeeting zijn ook oplossingsrichtingen besproken. Daarbij wordt gesproken over het koppelen van bovenmatige groei in de agrarische sector aan de sloop van VAB's. Ook worden kansen gezien aan het koppelen van de VAB-opgave aan andere ruimtelijke opgaven zoals de asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.

De deelnemers van de expertmeeting hebben als belangrijk voor de toekomst van het landelijk gebied aangegeven dat beleidsmakers voor ogen dienen te houden wat het doel voor het landelijk gebied is. Wil men de agrarische sector behouden, dan zal ook geïnvesteerd moeten worden in het tegengaan van de toename in bedrijfsbeëindigingen, volgens een deelnemer. Verder zullen gemeenten volgens de deelnemers goed op de hoogte moeten zijn van de ontwikkelingen bij de agrarische bedrijven. De deelnemers adviseren hiervoor aansluiting te zoeken bij instanties die regelmatig rond de keukentafel zitten met agrariërs, zoals accountants en banken. In contact met de agrariërs is het van belang om te werken aan de bewustwording en voorlichting te geven over de mogelijkheden met de gebouwen na bedrijfsbeëindiging. Daarbij moet duidelijk gemaakt worden dat de tijd van gouden bergen en een ruime pensioenvoorziening in de vorm van agrarische gebouwen voorbij zijn. Deelnemers benadrukken daarbij wel dat men uit moet gaan van het positieve en geven als tip om meer succesverhalen te delen. En het belangrijkste volgens de deelnemers; zorg voor planologische stabiliteit en duidelijkheid in regels en wetgeving zodat voor alle partijen duidelijk is wat wel of niet mag met VAB's.

5.4 Conclusie

Het provinciaal beleid biedt momenteel globale richtlijnen voor functieverandering en sloop van VAB's. Gemeenten kunnen dit beleid zelf invullen door aanvullende regels op te nemen in hun bestemmingsplannen. De gemeenten en de deelnemers van de expertmeeting geven aan dat het huidige provinciale beleid niet altijd goed aansluit bij de lokale wensen. De provincie geeft daarbij aan dat bij verzoeken voor nieuwe functies naast wet- en regelgeving rondom milieu-aspecten ook rekening gehouden moet worden met belangen van bestaande bedrijven in de omgeving. In het provinciaal beleid en vaak ook in regionale afspraken zijn deze belangen vaak al zorgvuldig afgewogen. Deelnemers van de expertmeeting geven aan dat planologische duidelijkheid en stabiliteit heel belangrijk is voor processen tot erftransformatie. Eigenaren en ondernemers zoeken van tevoren

duidelijkheid over wat wel of niet mag op een VAB-locatie. Oriënterende gesprekken in een vroeg stadium tussen de eigenaar, gemeente en omgeving is daarbij van groot belang volgens de stakeholders.

Noord-Holland kent een Ruimte voor ruimte-regeling met financiële component (maximaal 5% winst). De deelnemers aan de expertmeeting twifelen of deze regeling voldoende prikkel biedt aan de agrariër om sloop effectief te stimuleren. De provincie geeft aan dat de regeling niet bedoeld is als financiële prikkel om VAB's te slopen, maar specifiek gericht is op de sloop van storende agrarische bebouwing.

Uit de vragenlijst aan de gemeenten en de expertmeeting komt naar voren dat VAB's op het moment nog niet als probleem ervaren wordt in Noord-Holland. Vooral in het noorden van de provincie wordt door gemeenten aangegeven dat er nu wel leegstand is, maar dat dit niet als probleem gezien wordt. Tijdens de expertmeeting komt ter sprake dat veel agrariërs na bedrijfsbeëindiging op het eigen erf willen blijven wonen. Verkoop van de grond en verhuur van de gebouwen levert hiervoor vaak voldoende inkomsten op. Daarnaast is er veel vraag naar locaties in het buitengebied en worden voor leegstaande gebouwen makkelijk nieuwe functies gevonden. Voor de toekomst geven de gemeenten een deelnemers van de expertmeeting aan VAB's wel als opgave in het landelijk gebied te zien.

Als mogelijke oplossingsrichtingen zijn besproken:

- Zet in op regionale schaal voor het VAB-vraagstuk, aangezien het gemeentelijk niveau te kleinschalig is. Stel daarbij een visie op voor de toekomst van het landelijk gebied. Waar naast VAB's ook aandacht is voor het voorkomen van een toename in bedrijfsbeëindigingen.
- Investeer in kennis van de ontwikkeling van de agrarische bedrijven in een regio/gemeente. Ga als overheid proactief met agrariërs in gesprek over de wensen voor de toekomst en mogelijkheden na bedrijfsbeëindiging. Zoek daarvoor aansluiting bij LTO-Noord en adviseurs zoals accountants en banken.
- Koppel de VAB-opgave aan andere ruimtelijke ontwikkelingen zoals asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.
- Koppel bovenmatige groei in de sector aan sloop van VAB's elders.
- Wees als gemeente duidelijk over de mogelijkheden bij erftransformatie en investeer in bewustwording en voorlichting onder agrarische bedrijven.
- Stimuleer innovatie zodat nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten kunnen worden opgestart op VAB-locaties.

6 Opgaven, oplossingsrichtingen en aanbevelingen

Op basis van de uitgevoerde analyses werken we in dit hoofdstuk toe naar aanbevelingen voor de aanpak van de VAB-opgave in de provincie Noord-Holland. Allereerst signaleren we een drietal opgaven die het VAB-vraagstuk voor Noord-Holland samenvatten. Vervolgens gaan we in op mogelijke oplossingsrichtingen. Tenslotte werken we deze oplossingsrichtingen uit in enkele aanbevelingen om het vraagstuk van vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in de provincie aan te pakken.

6.1 De opgaven

Om te komen tot oplossingsrichtingen voor het vraagstuk omtrent VAB's worden drie opgaven voor de provincie Noord-Hollandesignaleerd.

- **Herbestemmen voormalige agrarische bebouwing blijft onverminderd belangrijk**

Afgelopen decennia was de aandacht bij de VAB's vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. Gezien de dalende trend van het aantal agrarische bedrijven in Noord-Holland blijft de focus op hergebruik en nieuwe functies op voormalige agrarische erven nog steeds een belangrijke opgave. Leegstand biedt namelijk ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Nieuwe (economische) activiteiten houden het landelijk gebied vitaal. Met name het herbestemmen van karakteristiek waardevolle boerderijen verdient daarin zeker speciale aandacht.

- **Sloop wordt een nieuwe opgave**

Naar verwachting de helft van de bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locaties in de provincie gaat niet meer hergebruikt worden met een nieuwe volwaardige economische functie. Hoewel dit momenteel, m.u.v. de glastuinbouw, nog niet of nauwelijks als probleem ervaren wordt, verwachten we dat dit komende jaren wel meer gaat spelen. Naast functieverlies van de vrijkomende gebouwen blijft men nieuwe bedrijfsgebouwen ontwikkelen op de overblijvende agrarische bedrijven. Het besef groeit dat verdere versterking de open ruimte in het landelijk gebied laat dichtslippen. De kwaliteiten van het landelijk gebied komen daarmee onder druk te staan (*Gies et al. 2007*). Sloop wordt dan ook een voorname opgave voor de komende jaren. Sloop draagt bij aan het behoud van het karakter en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Denk daarbij aan sloop van overvloedige, niet-karakteristieke gebouwen uit de schaalvergrotingsperiode (na 1965) en sanering van asbesthoudende daken. Om sloop te bevorderen is het noodzakelijk dat er nieuwe kostendragers voor sloop gecreëerd worden. Voorgesteld wordt dan ook om de sloop van VAB's te koppelen aan andere opgaven in het landelijk gebied van de provincie, zoals asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.

- **Voorkomen is beter dan genezen**

Een geheel nieuwe opgave is de wijze waarop we aankijken tegen onze agrarische bedrijfsgebouwen als productiemiddel. Deze worden doorgaans 20 tot 30 jaar gebruikt voor de productiedoeleinden en zijn na die tijd verouderd en voldoen niet meer aan de duurzaamheidseisen. Om te voorkomen dat tegen die tijd dezelfde discussie gevoerd wordt, is het van belang om stil te staan bij de toekomstige functies van de nieuwe bedrijfsgebouwen en bij de vraag of deze makkelijk afgebroken of hergebruikt kunnen worden. Hier komt de 'circulaire economie' om de hoek kijken: is het mogelijk om nieuwe bedrijfsgebouwen qua vorm en gebruikte materialen zodanig te bouwen dat zij na verloop van tijd weer hergebruikt kunnen worden voor andere doeleinden.

6.2 Oplossingsrichtingen

Inzetten op hergebruik van VAB's blijft zeker nodig, maar het enkel zoeken van de oplossing in een ruimer planologisch beleid gericht op herbestemming en het toestaan van meer activiteiten op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering. Daarvoor is het vraagstuk te veelzijdig. Eén oplossing blijkt er niet te zijn. De aanpak van de VAB's vraagt om een integrale en gebiedsgerichte benadering met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen, en op meerdere fronten, deze veelzijdige opgave aanpakken. Gezien de grote diversiteit in de verschillende land- en tuinbouwsectoren en het urgentiegevoel ten aanzien van de problematiek rondom de leegstand is maatwerk per sector verstandig.

We zien drie belangrijke oplossingsrichtingen.

- **Bewustwording en ondersteuning**

Het is belangrijk dat stoppende agrariërs zich meer bewust worden van de (beperkte) toekomstige mogelijkheden van de bedrijfsgebouwen en daar in het proces van bedrijfsbeëindiging ook rekening mee houden.

Bewustwording dat de gebouwen geen eeuwige financiële waarde of pensioenvoorziening meer zijn, dient breder te worden uitgedragen. Het is daarom belangrijk om een agrariër de juiste prikkels te geven om in een vroeg stadium van bedrijfsbeëindiging na te denken over de toekomst van de bedrijfsgebouwen. Zaak is om daarbij de positieve kant te belichten en succesverhalen te delen.

Agrariërs zouden bij nieuwbouw van agrarische gebouwen er ook rekening mee moeten houden dat deze weer gesloopt moet kunnen worden. Maak agrariërs er meer bewust van dat de gebouwen een afschrijvingstermijn hebben en op het eind gesloopt moeten kunnen worden. Daar ligt zowel een taak voor de agrarische sector en haar bedrijfsadviseurs alsook voor de gemeenten.

Tevens is het belangrijk dat gemeenten op de hoogte zijn van de ontwikkelingen in de agrarische sector. Praat niet alleen met ondernemers die nieuwe plannen hebben, maar ook met andere bedrijven om te weten wat er speelt en of ze wellicht aan stoppen denken. Zoeken hiervoor ook de samenwerking met bedrijfsadviseurs, accountants en banken. Voorbeeld is de Greenport Aalsmeer waar voor zes gemeenten een inventarisatie is uitgevoerd onder alle ondernemers op hun toekomstvisie. Helaas is het vanwege beperkte ambtelijke capaciteit niet voor elke gemeente mogelijk om zo'n uitgebreide analyse te doen en dit ook te monitoren.

- **Ontwikkelingsgericht werken**

De landbouwgebieden in Noord-Holland zijn zeer verschillend van aard. Voor de gebieden rondom het Randstedelijk gebied zijn er veel potenties voor met name niet-agrarische functies. Er is veel vraag naar locaties in het buitengebied. Dit biedt veel kansen voor functiewijzing bij bedrijfsbeëindiging. Meer naar het noorden wordt de landbouw grootschaliger en wordt de invloedssfeer van de stedelijke omgeving minder. Hier worden de kansen voor herbestemming minder. Daarnaast verschilt de problematiek ook nog per sector. In de glastuinbouw en bollenteelt is de gronddruk en de ruimtelijke dynamiek veel hoger dan in de gebieden met akkerbouw en veehouderij. Dit pleit voor een gebiedsgerichte aanpak waarin ook de specifieke wensen en opgaven vanuit de ter plaatse dominante sector meegenomen kunnen worden. Zorg voor goede afstemming tussen de gemeenten, adviseurs en de agrarische bedrijven zodat proactief ingespeeld kan worden op ontwikkelingen. Dit betekent o.a. eventuele belemmeringen wegnemen en ontwikkelingsgericht werken. Gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt

om ook andere opgaven die in de gebieden spelen mee te nemen. Deze opgaven kunnen als vliegwiel fungeren voor de oplossingen voor de leegstand van agrarisch vastgoed.

Elders, buiten provincie Noord-Holland, wordt ook gewerkt aan initiatieven en ideeën met betrekking tot hergebruik en sloop. Voorbeelden hiervan staan weergegeven in bijlage 8.

- **Sloop van overtollige gebouwen aantrekkelijk maken**

Sloop draagt in veel gevallen bij aan het behoud van het karakter en kwaliteit van het landelijk gebied. De huidige Ruimte voor ruimte-regeling in Noord-Holland richt zich alleen op de sloop van storende agrarische bebouwing en biedt geen financiële prikkel voor de sloop van VAB's in het algemeen. Gezien het functioneren van deze regeling en gezien de steeds groter wordende agrarische complexen die vrijkomen, zullen er nieuwe kostendragers ontwikkeld moeten worden die het voor een stoppende boer interessant maken om zijn overtollige bedrijfsgebouwen te slopen. Het gaat dan zowel om het financieel aantrekkelijk te maken als ook de stoppende ondernemer te ontzorgen in geval van sloop. De oplossing voor die kostendragers kan o.a. gevonden worden in het koppelen van sloop van VAB's aan andere gebiedsopgaven, zoals de woningbouwopgave in de stedelijke gebieden of de energietransitie. Verder kunnen financiële prikkels er toe bijdragen dat stoppende ondernemers de overtollige niet-waardevolle bebouwing slopen. Denk bijvoorbeeld aan het verkennen van de vraag of er bij fiscale bedrijfsbeëindiging mogelijkheden zijn om sloop van oude gebouwen te stimuleren. Zo heeft de VNG-commissie Ruimte & Wonen in 2016 een programma met betrekking tot VAB's opgesteld waarmee een overleggroep met fiscale specialisten is ingesteld die verkent welke fiscale verbeteringen er mogelijk zijn³. Daarnaast zijn er voor asbest saneringen enkele subsidieregelingen.

6.3 Aanbevelingen

Op basis van het voorgaande komen we tot enkele aanbevelingen voor de VAB-opgave in de provincie Noord-Holland, waarbij we naast instrumenten ook taken en rollen voor de verschillende betrokken stakeholders onderscheiden. We onderscheiden hierbij drie sporen die nader uitgewerkt moeten worden om het vraagstuk van vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in de provincie Noord-Holland op te pakken.

1. Kies voor een gebiedsgerichte aanpak met regionale samenwerking van overheden en bedrijfsleven

Koppel de mogelijkheden voor hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing aan andere ruimtelijke opgaven en processen in de regio (energietransitie, woningbouw, sanering van bedrijventerreinen). Deze opgaven kunnen als vliegwiel fungeren voor de oplossingen voor de leegstand van agrarisch vastgoed. Gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden spelen te koppelen aan het VAB-vraagstuk, zoals de energietransitie. Neem daarbij niet alleen de ontwikkelingen in het landelijk gebied in ogenschouw maar verbindt het vraagstuk ook met de opgaven in de stedelijke gebieden, zoals woningbouw, stadslandbouw of groen in en om de stad. Concreet vertalen we deze aanbeveling in de volgende acties voor de Provincie Noord-Holland:

- Kies voor een regionale, bovengemeentelijke, VAB-aanpak en sluit daarvoor aan bij logische bestaande regionale samenwerkingsverbanden, zoals de bestuurlijke regio's of sectorale concentratiegebieden in de

³ <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/landelijk-gebied/nieuws/wie-denkt-mee-over-beleid-agrarische-gebouwen#overlay-context=onderwerpenindex/bestuur/nieuws/kinderburgemeestersdag-in-aalsmeer-aanmelden-kan-nog>

provincie. Kies per bestuurlijke regio of sectoraal concentratiegebied voor een integrale aanpak en visie op het gebied en sluit daarbij aan bij de doelen en opgaven in het gebied of de sector. Maak daarbij gebruik van de ervaren noodzaak in de regio en/of sector om iets aan het vraagstuk te doen, zoals dit reeds in de glastuinbouw en bollenteelt heeft plaatsgevonden.

- Zet ook in op behoud van de grondgebonden landbouw in de provincie, daar deze een belangrijke drager van het landschap is in grote delen van Noord-Holland. Agrarische bedrijven richten zich steeds meer op verbreding (niet-agrarische activiteiten) en verdieping (meer toegevoegde waarde creëren). Biedt als provincie en gemeenten meer ruimte aan het agrarisch bedrijf gerelateerde nevenfuncties om een rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken.
- Betrek daarbij gebiedsmakelaars of vertrouwenspersonen die op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op de agrarische bedrijven in de regio en het proces tussen overheden en betrokken ondernemers in goede banen kunnen leiden. Zij kunnen ook inzicht bieden richting eigenaren in het beschikbare instrumentarium en middelen ten behoeve van hergebruik en sloop. Dergelijke personen zijn nu ook al actief in het landelijk gebied, maar zij opereren vaak op individuele basis en zonder een duidelijk beleidskader. Daarom bevelen wij aan om per gebied dergelijke functies te identificeren en in te zetten.
- Bespreek met andere betrokken stakeholders hun rol in de VAB-opgave, bijvoorbeeld op het gebied van bewustwording en educatie. De banken kunnen hun rol als bedrijfsadviseur hiervoor verbreden en samenwerking zoeken met verzekeraars. We raden aan om dit in samenwerking met de agrarische bedrijfsadviseurs en andere erfbetreders vorm te geven. Zij spelen namelijk vaak een belangrijke adviserende rol met betrekking tot de toekomstperspectieven van agrarische bedrijven.

2. Creëer mogelijkheden voor maatwerk door anders, tijdelijk of flexibel bestemmen

Gezien de veelheid aan VAB-initiatieven die zich aandienen in de provincie is het belangrijk om meer met kwalitatieve kaders te werken en anders te denken: wat willen we wel in het landelijk gebied, in plaats van exact uit te sluiten wat niet mag. Ga zorgvuldig om met de huidige ruimte en kwaliteit. Stuur altijd op landschappelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke meerwaarde. De nieuwe activiteit dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Concreet bevelen wij in dit opzicht het volgende aan:

- Kijk per regio naar het huidige functioneren van het ruimtelijk ordeningsbeleid met betrekking tot kansen voor herbestemming en sloop.
- Overweeg in hoeverre de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling per gebied om maat geschikt gemaakt kan worden (bv. door samenwerkende gemeenten). Verken daarbij de mogelijkheden om de regeling te verbreden naar andere ontwikkelingen naast woningbouw, zoals vestiging of uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.
- Een regeling voor flexibel of tijdelijk bestemmen van locaties waarop sprake is van bedrijfsgebouwen die vrij komen zou daar bij kunnen helpen. De nieuwe Omgevingswet biedt de mogelijkheid om dit vraagstuk meer integraal op te pakken en kan voorkomen dat ontwikkelingen vastlopen op sectorale regelgeving, terwijl die per saldo een verbetering opleveren.

3. Stimuleer innovatie en creëer een platform voor kennisdeling rond VAB's

Het is van belang dat, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, kennis en ervaringen met betrekking tot de opgaven, dit in de provincie op een goede manier met elkaar gedeeld wordt en dat de betrokken stakeholders met elkaar leren wat wel en niet werkt. Concreet betekent dit:

- Creëer een provinciebrede lerende omgeving met betrekking tot herbestemming en leegstand van VAB's en betrek hierin alle betrokken stakeholders.

- Nu al zijn een aantal gemeenten en adviseurs al heel actief bezig met de problematiek rondom de vrijkomende agrarische bebouwing, met name voor de glastuinbouw (herstructurering en sanering verspreid glas) en de bollenteelt (herstructurering en sloop verouderde en niet meer in gebruik zijnde opstallen). Bouw hierop voort, breidt dit netwerk uit en leer van de reeds opgedane ervaringen voor andere regio's en sectoren.
- Leegstand is een vraagstuk dat zich ook in andere sectoren, zoals de kantoren, retail en bedrijfsterreinen, manifesteert. Mogelijk zijn oplossingen die daar al bedacht zijn ook effectief voor de agrarische bebouwing of visa versa. Bovendien kunnen er bovenregionale afwegingen gemaakt worden over hoe de agrarische leegstand in samenhang met leegstand in andere sectoren te beoordelen en aan te pakken.
- Niet voor alle oplossingen is er waarschijnlijk voldoende handelingsperspectief binnen bereik van de betrokken stakeholders in Noord-Holland. Kijk daarom ook naar andere overheden, kennis-partners of marktpartijen binnen of buiten Noord-Holland en betrek ze bij het vraagstuk en mogelijke oplossingsrichtingen. Een grote meerwaarde zien wij bijvoorbeeld in het met de betrokken stakeholders nog eens nader in te zoomen op de fiscaliteit rond het vraagstuk van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Daar is in het kader van deze studie geen aandacht aan besteed, maar uit de gesprekken met deskundigen bleek dat daar wel een belangrijk punt van aandacht ligt. Daarom verdient dit in de toekomst zeker agendering van de provincie, uiteraard in samenwerking en afstemming met andere overheden. De VNG geeft daar momenteel al een nadere uitwerking aan.
- Dit onderzoek naar de aard en omvang van de VAB-opgave in Noord-Holland is ook uitgevoerd voor de provincies Zuid-Holland en Utrecht. Hieruit is gebleken dat, ondanks regionale verschillen, de VAB-opgave in de drie provincies vergelijkbaar is. Het type sectoren waarin bedrijven vrijkomen, de trendmatige daling in het aantal bedrijven en de nabijheid van stedelijk gebied geven de drie provincies een vergelijkbare opgave op het gebied van VAB's. Het is daarom aan te raden om in de aanpak gezamenlijk op te trekken en van elkaars ervaringen en oplossingen te leren.
- Zoek samenwerking met doorgaans niet voor de hand liggende partijen (projectontwikkelaars, landschapsarchitecten). Daag ze uit en stimuleer ze om tot oplossingen te komen voor de opgave van de VAB's. Denk bijvoorbeeld aan het ontwerpen van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen, die na afloop van het agrarisch gebruik weer eenvoudig afgebroken kunnen worden en waarbij het materiaal gerecycled kan worden. Dit wordt ook wel 'circulair bouwen' genoemd. Als er nu al nagedacht wordt over de gebruiksmogelijkheden van nieuwe gebouwen op de langere termijn, zal de omvang van de VAB's in het buitengebied op termijn vanzelf afnemen.

Literatuurlijst

Berkhout, P., H. Silvis en I. Terluin (red.), 2013. *Landbouw-Economisch Bericht 2013*. LEI-rapport 2013-041.

Both, M., Gies, E., Kuiper, P.P., Vogelzang, T., *De VAB-opgave in de provincie Utrecht, aard en omvang nader in beeld gebracht*. Kadaster en Wageningen Research, 3 februari 2017.

Daalhuizen, F.B.C., 2004. *Vrijgekomen agrarische bebouwing : beleid en effecten \ Nieuwe bedrijven in oude boerderijen : de keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie*. Proefschrift, Universiteit Utrecht, Utrecht.

Geerling-Eiff, F.A. , Meulen, H.A.B. van der (2008) *Bedrijfsbeëindiging in de land- en tuinbouw : op een kruispunt en dan?* Den Haag : LEI, 2008 (Rapport / LEI 2008-001) - ISBN 9789086152414 - 104

Gies T.J.A., W. Nieuwenhuizen, R.A. Smidt (Alterra, Wageningen UR), *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*. InnovatieNetwerk, maart 2014, rapportnr. 14.2.325.

Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, R.A.F. van Och, *Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant, aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in provincie Noord-Brabant*. Alterra Wageningen UR, maart 2016a.

Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemingh, M. Paulissen, *Landelijk gebied en leegstand, aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland*. Wageningen Environmental Research, december 2016b.

Klerk, S. de, *Vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied*. LTO Noord, 1 juli 2016.

Kuiper, P.P., Tillema, M., Nieuwenhuizen, W., Naeff, H., *Vrijkomende agrarische bebouwing in de provincie Zeeland*. Kadaster en Wageningen UR, 13 april 2016.

Nieuwenhuizen, W. ; Pleijte, M. ; Kranendonk, R.P. ; Regt, W.J. de (2008) *Ruimte voor bouwen in het buitengebied : de uitvoering van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in de praktijk*. Rapport / Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu 32) - 82 p.

Onbekend. *De fluisterrevolutie op het platteland; tien jaar na het Pact van Brakkestein*, 2010.

Provincie Noord-Holland, *Structuurvisie Noord-Holland 2040, actualisatie 28 september 2015*).

Provincie Noord-Holland, *Provinciale Ruimtelijke Verordening, actualisatie 1 maart 2017*.

Rheenen, J. van, Vogelzang, T., Voskuilen, M., Rijk, P., Verbruggen, T., *Gebieden in hun kracht zetten! Verkavelingsanalyse Provincie Zeeland*. Kadaster en LEI Wageningen UR, 10 juni 2016.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Erfgoedmonitor 2015 <https://erfgoedmonitor.nl/>

Stokkers, R. , Meer, R.W. van der , Schoorlemmer, H.B. , Hendriks-Goossens, V.J.C., 2010. *Opvolgers gezocht voor het boerenbedrijf*. Den Haag : LEI Wageningen UR, 2010 (Rapport Lei Wageningen UR 2010-042) - ISBN 9789086154326 - 72 p.

Bijlagenoverzicht

- Bijlage 1: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente
- Bijlage 2: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen
- Bijlage 3: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden
- Bijlage 4: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen
- Bijlage 5: Cijfers met betrekking tot glastuinbouw in Noord-Holland
- Bijlage 6: Vragenlijst voor Noord-Hollandse gemeenten
- Bijlage 7: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting
- Bijlage 8: Initiatieven voor hergebruik en sloop(regelingen) elders in Nederland

Bijlage 1: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente

	Bedrijfsmatige functie m ²	Woonfunctie m ²	Totaal	Aantal bedrijven	Oppervlakte m ²	Aantal bedrijven
Aalsmeer	19.267	2.104	21.371	25	58.798	25
Alkmaar	30.915	14.433	45.348	58	226.557	118
Alkmaar	11.660	3.902	15.562	16	74.980	37
Amstelveen	18.365	3.951	22.316	27	77.537	39
Amsterdam	10.949	3.882	14.831	21	74.816	50
Beemster	31.630	18.956	50.586	74	298.446	148
Bergen (NH.)	45.921	10.307	56.228	59	149.650	92
Beverwijk	5.801	1.885	7.686	12	5.352	10
Blaricum	222	0	222	1	2.971	4
Bloemendaal	467	1.067	1.534	5	8.566	6
Castricum	22.480	7.635	30.115	38	83.303	43
Den Helder	26.094	10.921	37.015	36	97.925	36
Diemen	1.494	1.443	2.937	3	3.479	4
Drechteland	98.649	19.517	118.166	118	286.399	151
Edam-Volendam	11.580	9.219	20.799	47	153.475	92
Enkhuizen	15.906	1.677	17.583	8	13.114	7
Gooise Meren	7.191	2.923	10.114	19	34.557	22
Haarlem	814	8.473	9.287	3	13.331	7
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	1.556	1.179	2.735	9	32.337	15
Haarlemmermeer	92.306	30.043	122.349	139	295.535	176
Heemskerk	9.129	3.439	12.568	36	24.700	37
Heemstede	379	448	827	3	4.620	2
Heerhugowaard	50.403	8.595	58.998	58	123.556	67
Heiloo	15.330	2.586	17.916	19	64.734	27
Hilversum	1.250	861	2.111	4	16.410	10
Hollands Kroon	210.771	135.867	346.638	318	1.176.976	565
Hoorn	846	1.141	1.987	10	647	2
Huizen	0	0	0	0	1.008	1
Koggenland	93.750	22.754	116.504	128	332.901	173
Landsmeer	4.899	5.962	10.861	19	45.426	28
Langedijk	28.817	4.144	32.961	30	36.159	28
Medemblik	232.518	44.578	277.096	226	440.279	279
Oostzaan	968	325	1.293	4	15.909	21
Opmeer	29.350	18.662	48.012	61	156.032	88
Ouder-Amstel	4.204	2.202	6.406	14	81.366	44
Purmerend	5.340	2.061	7.401	8	8.855	5
Schagen	197.352	46.488	243.840	239	579.779	339
Stede Broec	47.238	532	47.770	19	37.684	22
Texel	62.168	7.373	69.541	97	302.516	183
Uitgeest	2.188	1.282	3.470	8	66.207	27
Uithoorn	15.333	3.532	18.865	20	37.508	33
Velsen	2.973	774	3.747	5	17.603	12

	Bedrijfsmatige functie m²	Woonfunctie m²	Totaal	Aantal bedrijven	Oppervlakte m²	Aantal bedrijven
Waterland	16.790	10.750	27.540	44	160.160	104
Weesp	7.662	5.829	13.491	23	56.195	35
Wijdmeren	13.150	7.124	20.274	37	84.563	61
Wormerland	17.979	7.229	25.208	38	135.971	76
Zaanstad	7.999	5.406	13.405	22	110.120	64
Zandvoort	2.180	0	2.180	1	9.770	1
Totaal	1.534.233	503.461	2.037.694	2.209	6.118.782	3.416

Bijlage 2: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen

	< 500		500-1000		1000-2000		2000-5000		> 5000	
	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties
Aalsmeer	2.819	14	2.883	4	3.809	3	11.860	4	-	-
Alkmaar	7.176	25	15.228	20	13.318	10	9.626	3	-	-
Alkmaar	1.365	4	6.226	8	2.464	2	5.507	2	-	-
Amstelveen	3.505	14	3.312	5	6.094	5	9.405	3	-	-
Amsterdam	2.059	10	4.508	7	4.663	3	3.601	1	-	-
Beemster	10.628	37	16.642	25	9.515	7	13.801	5	-	-
Bergen (NH.)	6.781	24	11.528	17	14.699	11	15.634	6	7.586	1
Beverwijk	1.656	8	924	1	2.739	2	2.367	1	-	-
Blaricum	222	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Bloemendaal	1.002	4	532	1	-	-	-	-	-	-
Castricum	5.634	23	5.199	8	3.720	3	9.409	3	6.153	1
Den Helder	1.881	10	7.203	11	15.607	11	12.324	4	-	-
Diemen	-	-	754	1	2.183	2	-	-	-	-
Drechterland	12.945	50	23.143	33	28.553	20	38.453	13	15.072	2
Edam-Volendam	6.424	32	5.516	9	8.859	6	-	-	-	-
Enkhuizen	1.269	5	-	-	1.633	1	4.893	1	9.788	1
Gooise Meren	2.810	12	2.034	3	5.270	4	-	-	-	-
Haarlem	565	2	-	-	-	-	-	-	8.722	1
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	1.354	7	1.381	2	-	-	-	-	-	-
Haarlemmermeer	11.491	55	26.438	36	46.937	34	37.483	14	-	-
Heemskerk	4.767	26	5.312	8	2.489	2	-	-	-	-
Heemstede	298	2	529	1	-	-	-	-	-	-
Heerhugowaard	6.506	23	13.800	19	14.049	9	24.643	7	-	-
Heiloo	1.683	8	5.797	8	1.037	1	3.091	1	6.308	1
Hilversum	592	2	1.519	2	-	-	-	-	-	-
Hollands Kroon	22.005	83	76.285	102	133.634	100	88.772	29	25.942	4
Hoorn	1.987	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Huizen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koggenland	18.946	67	19.241	28	30.055	22	26.385	9	21.877	2
Landsmeer	2.286	11	3.726	5	2.721	2	2.128	1	-	-
Langedijk	2.291	9	9.091	13	5.595	4	8.486	3	7.498	1
Medemblik	31.160	111	41.622	59	30.415	24	55.805	17	118.094	15
Oostzaan	208	2	1.085	2	-	-	-	-	-	-

	< 500		500-1000		1000-2000		2000-5000		> 5000	
	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfs- locaties
Purmerend	252	1	3.507	4	3.642	3	-	-	-	-
Schagen	21.386	85	52.980	75	73.662	52	71.619	23	24.193	4
Stede Broec	846	4	826	1	10.316	8	11.607	3	24.175	3
Texel	9.315	40	23.750	34	21.528	17	14.948	6	-	-
Uitgeest	842	4	2.628	4	-	-	-	-	-	-
Uithoorn	2.646	11	2.527	4	4.125	3	2.021	1	7.546	1
Velsen	507	3	894	1	-	-	2.346	1	-	-
Waterland	6.638	23	10.103	15	5.355	4	5.444	2	-	-
Weesp	2.425	9	6.265	10	4.801	4	-	-	-	-
Wijdmeren	6.527	23	7.028	10	4.036	3	2.683	1	-	-
Wormerland	4.711	19	8.545	12	5.854	5	6.098	2	-	-
Zaandstad	3.494	13	2.947	4	6.964	5	-	-	-	-
Zandvoort	-	-	-	-	-	-	2.180	1	-	-
Totaal	244.193	961	448.855	634	550.062	407	511.630	170	282.954	37

Bijlage 3: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden

	VAB 2015-2030 met bedrijfsfunctie	VAB 2015-2030 met woonfunctie	Verhouding	Totaal VAB 2015-2030	Voorraad 2015	Aandeel VAB 2015-2030 van Voorraad 2015
Aalsmeer	15.503	1.306	92% / 8%	16.809	58.798	29%
Alkmaar	59.751	20.948	74% / 26%	80.699	226.557	36%
Alkmaar	19.507	6.659	75% / 25%	26.166	74.980	35%
Amstelveen	27.605	4.529	86% / 14%	32.134	77.537	41%
Amsterdam	18.669	7.960	70% / 30%	26.629	74.816	36%
Beemster	62.831	24.996	72% / 28%	87.827	298.446	29%
Bergen (NH.)	41.436	13.610	75% / 25%	55.046	149.650	37%
Beverwijk	2.447	313	89% / 11%	2.761	5.352	52%
Blaricum	939	874	52% / 48%	1.813	2.971	61%
Bloemendaal	3.321	995	77% / 23%	4.316	8.566	50%
Castricum	22.938	4.769	83% / 17%	27.707	83.303	33%
Den Helder	29.734	17.353	63% / 37%	47.087	97.925	48%
Diemen	1.094	1.029	52% / 48%	2.123	3.479	61%
Drechterland	83.292	16.631	83% / 17%	99.922	286.399	35%
Edam-Volendam	25.620	18.561	58% / 42%	44.181	153.475	29%
Enkhuizen	4.084	192	96% / 4%	4.276	13.114	33%
Gooise Meren	7.793	3.058	72% / 28%	10.851	34.557	31%
Haarlem	2.534	813	76% / 24%	3.347	13.331	25%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	6.073	1.580	79% / 21%	7.653	32.337	24%
Haarlemmermeer	85.287	30.585	74% / 26%	115.872	295.535	39%
Heemskerk	4.944	2.306	68% / 32%	7.250	24.700	29%
Heemstede	2.220	600	79% / 21%	2.820	4.620	61%
Heerhugowaard	39.566	7.840	83% / 17%	47.407	123.556	38%
Heiloo	23.781	3.261	88% / 12%	27.042	64.734	42%
Hilversum	5.205	557	90% / 10%	5.762	16.410	35%
Hollands Kroon	197.313	101.706	66% / 34%	299.020	1.176.976	25%
Hoorn	258	137	65% / 35%	395	647	61%
Huizen	615	-	100% / 0%	615	1.008	61%
Koggenland	67.540	25.172	73% / 27%	92.712	332.901	28%
Landsmeer	11.184	7.130	61% / 39%	18.314	45.426	40%
Langedijk	10.312	2.388	81% / 19%	12.700	36.159	35%
Medemblik	100.061	30.817	76% / 24%	130.878	440.279	30%
Oostzaan	6.782	1.332	84% / 16%	8.114	15.909	51%

	VAB 2015-2030 met bedrijfsfunctie	VAB 2015-2030 met woonfunctie	Verhouding	Totaal VAB 2015-2030	Voorraad 2015	Aandeel VAB 2015-2030 van Voorraad 2015
Opmeer	33.245	16.237	67% / 33%	49.482	156.032	32%
Ouder-Amstel	19.355	13.580	59% / 41%	32.935	81.366	40%
Purmerend	1.616	502	76% / 24%	2.117	8.855	24%
Schagen	131.634	51.269	72% / 28%	182.903	579.779	32%
Stede Broec	6.331	912	87% / 13%	7.243	37.684	19%
Texel	92.121	12.924	88% / 12%	105.045	302.516	35%
Uitgeest	21.728	1.448	94% / 6%	23.176	66.207	35%
Uithoorn	13.049	1.897	87% / 13%	14.946	37.508	40%
Velsen	3.908	1.254	76% / 24%	5.162	17.603	29%
Waterland	45.391	10.841	81% / 19%	56.232	160.160	35%
Weesp	15.797	6.960	69% / 31%	22.757	56.195	40%
Wijdmeren	25.148	7.871	76% / 24%	33.019	84.563	39%
Wormerland	34.692	10.455	77% / 23%	45.147	135.971	33%
Zaanstad	29.791	7.055	81% / 19%	36.846	110.120	33%
Zandvoort	5.066	-	100% / 0%	5.066	9.770	52%
Totaal	1.469.110	503.215	74% / 26%	1.972.325	6.118.782	32%

Bijlage 4: Oppervlakte (in m²) en aantal vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen

	>500		500-1000		1000-2000		2000-5000		>5000	
	Bedrijfs- functie	Woon- functie	Bedrijfs- functie	Woon- functie	Bedrijfs- functie	Woon- functie	Bedrijfs- functie	Woon- functie	Bedrijfs- functie	Woon- functie
	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Opp (m ²)
Aalsmeer	518	825	762	108	-	-	3.290	229	10.933	145
Alkmaar	927	1.457	2.645	3.316	16.559	7.027	27.299	7.081	12.321	2.066
Alkmaar	91	569	455	785	7.425	2.768	6.557	1.906	4.979	632
Amstelveen	471	220	2.317	1.171	6.982	1.655	6.448	871	11.387	612
Amsterdam	470	997	3.447	2.828	5.155	1.927	9.597	2.207	-	-
Beemster	865	1.638	5.602	3.174	14.312	11.075	35.863	7.730	6.189	1.379
Bergen (NH.)	724	1.489	2.863	2.842	6.847	3.506	21.430	5.246	9.571	527
Beverwijk	670	186	-	-	577	66	1.200	61	-	-
Blaricum	-	151	939	723	-	-	-	-	-	-
Bloemendaal	14	118	215	219	441	427	2.651	231	-	-
Castricum	805	671	3.028	200	2.948	706	16.157	3.192	-	-
Den Helder	70	39	338	198	724	4.590	10.799	4.524	17.804	8.003
Diemen	-	-	466	702	628	327	-	-	-	-
Drechterland	1.903	2.237	4.900	2.494	13.632	5.805	27.369	3.336	35.488	2.759
Edam-Volendam	753	2.549	5.826	3.855	6.736	4.678	11.547	7.480	758	-
Enkhuizen	76	55	-	-	808	55	3.200	82	-	-
Gooise Meren	294	141	516	198	2.410	1.876	2.274	530	2.298	314
Haarlem	-	-	1.373	428	1.161	385	-	-	-	-
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	-	-	1.395	391	2.966	1.002	1.713	187	-	-
Haarlemmermeer	783	2.877	3.630	3.036	15.749	8.983	50.766	12.048	14.359	3.640
Heemskerk	1.039	1.019	1.730	1.226	629	62	1.545	-	-	-
Heemstede	-	-	-	-	2.220	600	-	-	-	-
Heerhugowaard	535	966	3.547	1.415	5.150	2.447	21.897	2.652	8.438	359
Heiloo	295	396	994	234	4.795	1.475	12.124	1.156	5.573	-
Hilversum	-	-	340	-	3.646	469	1.219	88	-	-
Hollands Kroon	1.454	4.526	13.361	17.697	49.268	31.568	101.874	37.981	31.356	9.935
Hoorn	258	137	-	-	-	-	-	-	-	-
Huizen	-	-	-	-	615	615	-	-	-	-
Koggenland	1.701	2.388	8.385	5.527	13.914	5.259	33.629	6.999	9.912	4.999
Landsmeer	500	658	825	509	3.410	1.011	4.712	4.391	1.737	562
Langedijk	265	857	894	252	2.925	220	6.228	1.060	-	-
Medemblik	2.922	4.538	8.313	6.224	31.787	10.703	40.705	6.708	16.334	2.644
Oostzaan	756	652	1.559	488	1.440	63	3.027	129	-	-
Opmeer	643	918	2.974	3.845	11.030	5.876	15.298	5.464	3.299	134
Ouder-Amstel	99	623	499	538	10.079	5.940	8.677	6.480	-	-
Purmerend	-	-	621	230	-	-	994	272	-	-
Schagen	2.798	4.490	14.014	6.153	29.241	18.090	58.606	14.434	26.973	8.102
Stede Broec	92	464	320	73	2.302	303	3.617	72	-	-
Texel	2.880	3.021	9.380	1.725	22.693	4.625	34.698	1.966	22.470	1.587
Uitgeest	446	185	2.214	504	6.054	159	9.589	513	3.424	87
Uithoorn	1.219	1.086	1.887	350	1.771	402	3.712	59	4.460	-
Velsen	-	72	474	353	1.078	690	2.355	139	-	-
Waterland	1.234	975	4.638	3.660	22.598	4.907	11.605	1.300	5.315	-
Weesp	676	898	605	1.173	3.279	2.965	7.826	1.310	3.411	615
Wijdemeren	1.426	759	3.392	2.026	9.398	2.784	10.932	2.303	-	-
Wormerland	760	997	3.017	1.706	8.631	5.245	12.288	1.533	9.997	974
Zaanstad	796	478	2.345	1.242	12.518	4.202	13.799	1.083	332	51
Zandvoort	-	-	-	-	-	-	-	-	5.066	5.066
	32.229	47.319	127.047	83.817	366.530	167.539	659.118	155.031	284.185	55.190

Bijlage 5: Cijfers met betrekking tot glastuinbouw in Noord-Holland

Omdat de glastuinbouw op verschillende aspecten afwijkt van het vastgoed in de overige agrarische sectoren, is ervoor gekozen deze sector buiten de VAB-analyses te houden. De onderstaande tabel geeft zicht op de aanwezige oppervlakte aan fysiek glas en op de teelt onder glas volgens de landbouwtelling. De grote verschillen tussen deze beide cijferreeksen ontstaat doordat in de landbouwtelling de feitelijke beteelde oppervlakte wordt weergegeven. Ruimte in de kas die gebruikt wordt voor logistiek, verwerking en opslag vallen binnen de landbouwtelling weg. De cijfers voor fysiek glas zijn afkomstig uit de topografische kaart 1:10.000. Per gemeente is beoordeeld welke aandeel van deze oppervlakte binnen danwel buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw liggen. Deze cijfers zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Oppervlakte (x1.000m²) en oppervlakte-aandeel binnen en buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw

Bestuurlijke Regio's	Gemeente	Fysiek glas	Fysiek glas in Concentratie-gebied	Aandeel	Fysiek glas buiten Concentratie-gebied	Aandeel	Glasteelt in Landbouw-telling	Glasteelt in Landbouw-telling in Concentratie-gebied	Aandeel	Glasteelt in Landbouw-telling buiten Concentratie-gebied	Aandeel
Alkmaar	Alkmaar	93	-		93	100%	5	-	0%	5	5%
Alkmaar	Bergen (NH.)	17	-		17	100%	4	-	0%	4	21%
Alkmaar	Castricum	45	-		45	100%	10	-	0%	10	21%
Alkmaar	Heerhugowaard	1.521	822	54%	699	46%	869	374	43%	495	71%
Alkmaar	Heiloo	54	-		54	100%	40	-	0%	40	73%
Alkmaar	Langedijk	51	-		51	100%	39	-	0%	39	76%
Alkmaar	Uitgeest	5	-		5	100%	2	-	0%	2	33%
Amstelland-Meerlanden	Aalsmeer	1.379	842	61%	537	39%	831	568	68%	263	49%
Amstelland-Meerlanden	Amstelveen	932	698	75%	235	25%	260	146	56%	114	49%
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	1.531	1.113	73%	418	27%	758	467	62%	291	70%
Amstelland-Meerlanden	Uithoorn	2.103	2.019	96%	84	4%	1.314	1.244	95%	69	83%
Amstelland-Meerlanden	Diemen	-	-		-		-	-		-	
Amstelland-Meerlanden	Ouder-Amstel	-	-		-		-	-		-	
Amsterdam	Amsterdam	199	-		199	100%	48	-	0%	48	24%
Gooi en Vechtstreek	Blaricum	2	-		2	100%	-	-		-	0%
Gooi en Vechtstreek	Hilversum	4	-		4	100%	-	-		-	0%
Gooi en Vechtstreek	Huizen	6	-		6	100%	-	-		-	0%
Gooi en Vechtstreek	Weesp	10	-		10	100%	6	-	0%	6	63%
Gooi en Vechtstreek	Wijdereen	66	-		66	100%	16	-	0%	16	25%
Gooi en Vechtstreek	Gooise Meren	16	-		16	100%	-	-		-	0%
Gooi en Vechtstreek	Laren	-	-		-		-	-		-	
IJmond	Beverwijk	12	-		12	100%	4	-	0%	4	34%
IJmond	Heemskerk	354	-		354	100%	115	-	0%	115	33%
IJmond	Velsen	7	-		7	100%	-	-		-	0%

Bestuurlijke Regio's	Gemeente	Fysiek glas	Fysiek glas in Concentratie-gebied	Aandeel	Fysiek glas buiten Concentratie-gebied	Aandeel	Glasteelt in Landbouw-telling	Glasteelt in Landbouw-telling in Concentratie-gebied	Aandeel	Glasteelt in Landbouw-telling buiten Concentratie-gebied	Aandeel
Kop van Noord-Holland	Den Helder	16	-		16	100%	1	-	0%	1	9%
Kop van Noord-Holland	Schagen	246	-		246	100%	401	-	0%	401	163%
Kop van Noord-Holland	Texel	6	-		6	100%	2	-	0%	2	40%
Kop van Noord-Holland	Hollands Kroon	3.386	3.141	93%	246	7%	1.809	1.694	94%	115	47%
West-Friesland	Enkhuizen	154	-		154	100%	150	-	0%	150	97%
West-Friesland	Hoon	71	-		71	100%	21	-	0%	21	29%
West-Friesland	Medemblik	2.286	1.330	58%	957	42%	1.345	1.086	81%	259	27%
West-Friesland	Opmeer	195	-		195	100%	212	-	0%	212	109%
West-Friesland	Drechterland	519	-		519	100%	221	-	0%	221	43%
West-Friesland	Stede Broec	226	-		226	100%	54	-	0%	54	24%
West-Friesland	Koggenland	600	-		600	100%	235	-	0%	235	39%
Zaanstreek-Waterland	Beemster	177	-		177	100%	68	-	0%	68	38%
Zaanstreek-Waterland	Edam-Volendam	3	-		3	100%	-	-		-	0%
Zaanstreek-Waterland	Purmerend	1	-		1	100%	-	-		-	0%
Zaanstreek-Waterland	Zaandam	70	-		70	100%	144	-	0%	144	205%
Zaanstreek-Waterland	Wormerland	1	-		1	100%	-	-		-	0%
Zaanstreek-Waterland	Landsmeer	-	-		-		-	-		-	
Zaanstreek-Waterland	Oostzaan	-	-		-		-	-		-	
Zaanstreek-Waterland	Waterland	-	-		-		-	-		-	
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	12	-		12	100%	2	-	0%	2	12%
Zuid-Kennemerland	Haarlem	29	-		29	100%	14	-	0%	14	50%
Zuid-Kennemerland	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	5	-		5	100%	-	-		-	0%
Zuid-Kennemerland	Heemstede	25	-		25	100%	6	-	0%	6	25%
Zuid-Kennemerland	Zandvoort	-	-		-		-	-		-	

Bijlage 6: Vragenlijst voor Noord-Hollandse gemeenten

VAB-problematiek en ruimtelijke beleid

1. Is er in uw gemeente op dit moment sprake van leegstand in agrarische gebouwen en zo ja kunt u een indicatie geven van de omvang hiervan? Kunt u die indicatie ook per sector geven?
2. Wordt de actuele agrarische leegstand als een probleem ervaren in uw gemeente en zo ja, door wie?
3. Wat verwacht u in de toekomst op het gebied van leegstand van agrarische erven? Voorziet u wijzigingen in de aard van de leegstand? (bv grotere complexen, meer erven, bepaalde agrarische sectoren) Verwacht u een verandering in de perceptie van het probleem?
4. In hoeverre spelen stoppende boeren en leegstand van agrarische erven in uw gemeente een rol binnen het huidige ruimtelijke beleid voor het landelijk gebied? Op welke wijze verwacht u dat deze problematiek in toekomstig ruimtelijk beleid een rol gaat spelen?
5. Wat heeft uw gemeente voor de toekomst nodig van andere partijen, zoals provincie of marktpartijen, om het vraagstuk rondom stoppende boeren en leegstand van agrarische erven aan te pakken?

Procedures en vergunningen

6. Kunt u een indicatie geven van het aantal verleende vergunningen voor functiewijziging van (afbouwende) agrarische bedrijven in uw gemeente in de afgelopen 3 jaar? En kunt u een aangeven welke functiewijzigingen c.q. vervolgfuncties het betreft?
7. Kunt u, indien van toepassing, een indicatie geven van het aantal verleende vergunningen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling (RvR) of soortgelijke regelingen in uw gemeente gedurende de afgelopen 3 jaar? Kunt u een indicatie geven van het areaal aan agrarische bedrijfsgebouwen dat de afgelopen 3 jaar in het kader van deze regeling is gesloopt?
8. Heeft uw gemeente, naast de RvR regeling en functiewijziging nog eigen specifiek ruimtelijk beleid welke de VAB-problematiek raakt? Zo ja, kunt u aangeven hoe vaak hier gebruik van is gemaakt de afgelopen 3 jaar?
9. Kunt u aangeven hoeveel aanvragen, gericht op de functiewijziging of het stoppen van het agrarisch bedrijf, u in de afgelopen 3 jaar heeft moeten afwijzen? En kunt u aangegeven om welke redenen deze aanvragen afgewezen zijn?
10. In hoeverre speelt landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een rol in de afweging bij de procedures voor functiewijziging of stoppen van een agrarisch bedrijf?

Bijlage 7: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting

Op 5 april 2017 waren circa 40 experts (zie deelnemerslijst in bijlage) op het gebied van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in Noord-Holland bijeen in boerderij Langerlust in Amsterdam Zuid-Oost, een voormalige boerderij omgebouwd tot vergader-, trouw- en feestlocatie. Aanleiding voor deze bijeenkomst is het onderzoek dat Kadaster, Wageningen Economic Research (WEcR) en Wageningen Environmental Research (WEnR) uitvoeren in opdracht van de Provincie Noord-Holland. In dit onderzoek wordt een verdiepingsslag gemaakt op het landelijke rapport naar VAB door Alterra in opdracht van het InnovatieNetwerk (2014). Onderzocht wordt wat de prognose is voor VAB's in de provincie Noord-Holland tot 2030 en hoe hier in de verschillende regio's op ingespeeld kan worden met beleidsstrategieën. In deze expertmeeting staan twee onderwerpen op de agenda: presentatie van de data-analyse door het onderzoeksteam plus verificatie van deze data bij de aanwezigen en het verder uitwerken van oplossingsrichtingen.

Introductie

Na een welkomstwoord door dagvoorzitter Theo Vogelzang (WEcR) vertelt de eigenaar van The Colour Kitchen over het ontstaan van de onderneming. Vervolgens licht Susan Albers van de Provincie Noord-Holland de aanleiding van het onderzoek en het doel van de bijeenkomst toe. Na deze introductie stellen de deelnemers zichzelf voor door naam, organisatie en relatie tot het onderwerp kort te benoemen. Na deze voorstelronde geeft Edo Gies namens het onderzoeksteam een presentatie van de voorlopige onderzoeksresultaten.

Plenaire discussie probleemanalyse

Na de presentatie wordt een plenaire discussie gestart over het onderwerp. Theo Vogelzang vraagt aan de deelnemers of zij het beeld dat geschetst wordt in de presentatie herkennen in de praktijk. Zien de deelnemers vrijkomende agrarische bedrijven als een probleem? Zal deze perceptie in de toekomst veranderen en wat zijn daarvan de oorzaken?

Hier wordt door de deelnemers als volgt op gereageerd:

- Veel deelnemers geven aan het onderwerp vrijkomende agrarische bebouwing niet als probleem te ervaren. Momenteel worden er geen knelpunten ervaren in de provincie met VAB's. De verkoop van de grond heeft vaak voldoende opgeleverd om de gebouwen te onderhouden en de agrariër kan daarmee nog wel wat jaren op zijn erf blijven wonen. Of er wordt makkelijk een nieuwe functie voor de gebouwen gevonden, omdat er veel vraag naar ruimte in agrarische gebouwen is. Veel agrariërs verhuren hun lege gebouwen voor bijvoorbeeld agrarische activiteiten of opslag. Wel verwachten de deelnemers voor de toekomst knelpunten met VAB's omdat het type bebouwing dat vrijkomt veranderd.
- Een deelnemer geeft aan niet alleen te focussen op het probleem, maar vooral ook succesverhalen van transformaties te delen. Laat zien wat er wel kan en mogelijk is.
- Een beleidsmedewerker van een gemeente geeft aan dat de veranderingen in het beleid de discussie lastig maken. In het verleden kon er veel meer en daarmee zijn verwachtingen geschept. Inmiddels zijn de gouden tijden voorbij, maar leeft er bij de agrariërs nog te perceptie dat gebouwen veel waard zijn. De tijden dat er veel teruggebouwd mocht worden voor weinig sloop zijn voorbij. Er dient bewustwording gecreëerd te worden dat agrarische bebouwing geen ruime pensioenvoorziening meer is.
- De huidige Ruimte voor Ruimte-regeling is niet goed toepasbaar en dient herzien te worden. In de voorwaarden is opgenomen dat het alleen 'storende bebouwing' mag betreffen, maar gemeenten worstelen

ermee wanneer agrarische bebouwing in een agrarische landschap als storend aangemerkt kan worden. Daarnaast vraagt men zich af of de 5% winst marge wel voldoende prikkel geeft aan agrariërs om sloop te stimuleren. Ook geeft men aan dat er meer mogelijkheden moeten worden geboden om de compensatiewoningen op andere locaties dan de saneringslocatie te realiseren, bijvoorbeeld in de linten. Gemeenten moeten meer ruimte krijgen om zelf bouwlocaties hiervoor aan te kunnen wijzen zodat compensatiewoningen geclusterd kunnen worden. Gemeenten zouden RvR aanvragen niet individueel moeten beoordelen, maar als collectief zien te sturen. Proactief sturen naar gewenste situatie.

- Over hergebruik of functiewijziging geven de deelnemers aan dat de potentie van hergebruik van agrarische gebouwen niet alleen afhankelijk is van de leeftijd van de gebouwen, maar ook zeker van de locatie. Noord-Holland en vooral de regio rondom de grote steden een regio is met veel economische activiteit. Er zijn daarom veel mogelijkheden voor nieuwe functies op VAB's. Naast locatie geven de deelnemers ook aan dat het type bebouwing sterke invloed heeft op de mogelijkheden voor hergebruik. Voor grote schuren in de bollensector zijn bijvoorbeeld makkelijker nieuwe functies te vinden dan de grote ligboxenstallen in de melkveesector. Vanuit beleid dient er meer ruimte gemaakt te worden voor maatwerk en flexibiliteit bij herbestemming. Veel eigenaren houden vast aan hun bebouwing in afwachting van mogelijkheden voor nieuwe functies. Biedt daarom duidelijkheid over wat de mogelijkheden zijn.
- Een deelnemer geeft aan dat door nieuwe wetgeving voor stallen (dierwelzijn, milieu en energie) de bestaande gebouwen sneller afgeschreven worden. In plaats van de bestaande gebouwen aan te passen, kiezen steeds meer agrariërs ervoor om nieuwe moderne stallen naast de bestaande te bouwen. Een deelnemer geeft aan dat dit een kans biedt om sloop te stimuleren door beleidsmatig de bouw van nieuwe stallen te koppelen aan de sloop van oude gebouwen.
- Deelnemers geven aan in het algemeen mogelijkheden te zien aan het koppelen van nieuwe gebouwen aan de sloop van oude gebouwen. Gemeenten geven aan dat het lastig is hiervoor draagvlak te krijgen bij de gemeenteraad.
- De deelnemers erkennen de noodzaak om de VAB-opgave te koppelen aan de asbestsanering.
- Een beleidsmedewerker van een gemeente geeft aan dat er een oplossing gezocht kan worden in het toestaan van tijdelijke functies om een financiële impuls te geven aan een eigenaar om sloop/ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Een voorbeeld wordt genoemd in het tijdelijk toestaan van de huisvesting van seizoenarbeiders met als voorwaarde dat de overige bebouwing binnen 10 jaar gesloopt moet zijn.
- Bij het zoeken naar oplossingen moet men het doel voor het landelijk gebied voor ogen houden. Wat wil je bereiken in het landelijk gebied?
- Een deelnemer geeft aan dat men integraal naar de VAB opgave moet kijken en ook andere sectoren en problemen met leegstand erbij moet betrekken. Een voorbeeld hiervan is de woningbouwopgave rondom Amsterdam. Er kan gekeken worden hoe men dit op grote schaal kan koppelen aan de sloopopgave in het noorden van de provincie. Kan de woningbouwopgave in de grote steden een financiële motor zijn voor de VAB-opgave? Volgens de deelnemer is het aan de Provincie om dit op regionale of provinciale schaal samen met grote projectontwikkelaars uit te zoeken.

Workshops

Na de plenaire discussie gaan de deelnemers uiteen in vier groepen. In twee rondes worden verschillende vragen besproken.

- Welke stakeholders zijn er en wat is hun rol binnen de VAB problematiek?

- Hoe waarborg je ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied, zowel bij sloop als herbestemming van VAB's?
- Hoe breng je vraag en aanbod bij elkaar, zowel op sloop als herbestemming van VAB's?
- Hoe kan je de financiële mismatch (verantwoordelijkheid ondernemer en publiek probleem) aanpakken?

Na drie kwartier wisselen de groepen om. Onderstaand een overzicht van de discussie per vraag.

1. Welke stakeholders zijn er en wat is hun rol binnen de VAB problematiek?

- De volgende stakeholders worden genoemd:
 - Huidig agrarisch eigenaar
 - Potentiële nieuwe eigenaar
 - Overheid (gemeente, provincie, rijk)
 - Omgevingsdienst/RUD
 - LTO Noord
 - Banken en accountant
 - Agrarisch adviseurs
 - Makelaars/taxateurs
 - Projectontwikkelaars
- Als er wordt gesproken over de verantwoordelijkheid van de huidige agrarische eigenaar geeft men aan dat een agrariër vaak zelf op zijn erf wil blijven wonen. Hij ziet geen probleem in de leegstand van enkele gebouwen of zoekt daar een tijdelijke functie voor, vaak door verhuur. Hij ervaart geen prikkel om zelf te zorgen voor erftransformatie en gaat niet actief op zoek naar een nieuwe functie. Aan sloop wordt vaak niet gedacht, want de gebouwen staan hem niet in de weg en vertegenwoordigen voor de eigenaar vaak nog een financiële waarde. Erftransformatie door hergebruik/functiewijziging zal daarom vaak pas plaatsvinden bij een nieuwe eigenaar.
- Veel agrariërs hechten nog een financiële waarde aan de agrarische gebouwen na bedrijfsbeëindiging. Aan de gemeente en LTO de taak om bewustwording te creëren dat deze waarde vaak lager ligt dan eigenaren denken.
- Voor nieuwe eigenaren die iets willen ontwikkelen op een VAB-locatie is vooral de onzekerheid over procedures een knelpunt. Vanuit de gemeente is het gewenst dat duidelijke kaders gesteld worden wat wel en niet mag. Een snelle reactie op een principeverzoek is daarbij gewenst. Daarbij is het belangrijk dat gemeente en ontwikkelaar in een vroeg stadium met elkaar in gesprek gaan over de mogelijkheden. De deelnemers geven aan dat de gemeente daarbij niet te terughoudend moeten zijn om iets toe te staan. Wel is het belangrijk om met een nieuwe eigenaar heldere afspraken te maken over groeimogelijkheden en handhaving.
- Daarbij geven de deelnemers aan dat de gemeente zich niet teveel moet bemoeien met concurrentie vraagstukken. Vaak geven of bestaande bedrijven in de kern aan concurrentie te verwachten van de nieuwe functie. Een gemeente moet dit overlaten aan de markt en aan alle ondernemers om zich te innoveren en in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.
- Onder de deelnemers is een beleidsmedewerker van een Hoogheemraadschap, zij heeft aan de waterschappen ook als stakeholder te zien, omdat de transformatie van VAB-locaties ook kansen kan bieden voor de verbetering van de waterkwaliteit.
- Over de rol van accountants zeggen de deelnemers dat zij zeker meer betrokken moeten worden, omdat zij zicht hebben op welke bedrijven er gaan stoppen. Ook hebben zij zicht op de aanwezigheid van asbest. Zij

zouden meer contact moeten hebben met gemeenten zodat deze proactief in kan spelen op stoppende bedrijven.

- Uit de enquêtes blijkt dat veel gemeenten het VAB onderwerp niet op de agenda hebben staan. De deelnemers pleiten voor een lobby van de provincie en de agrarische sector samen om de VAB-opgave op de gemeentelijke agenda's te krijgen.
- Belangrijk is om ook succesverhalen van erftransformaties te delen. Gemeenten moeten daarvoor actief naar buiten treden.
- Er zal in de toekomst te weinig vraag naar ruimte zijn om alle vrijkomende locaties in te vullen met een nieuwe functie. Daarom moet ook sloop gestimuleerd worden. Gemeenten kunnen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om sloop te koppelen aan groei binnen de sector.

2. Hoe waarborg je ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied, zowel bij sloop als herbestemming van VAB's?

- Ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de erfbouw gaat om zowel hoe om te gaan met vrijkomende bebouwing als ook met uitbreiding van bebouwing bij blijvers.
- Voor de Beemster is vanwege het bijzondere karakter van de droogmakerij, een helder kader voor ruimtelijke kwaliteit aanwezig. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de functies in het gebied. Er zijn voldoende ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit kader, voor zowel agrarische als niet-agrarische functies. Er is onderhandelingsruimte m.b.t. ruimtelijke kwaliteit.
- Er is behoefte aan een duidelijke integrale omgevingsvisie waar dit vraagstuk onderdeel van moet zijn, zowel op provinciaal als regionaal/gemeentelijk niveau.
- Koppel opruimen van overtollige agrarische bebouwing aan ontwikkeling. In de bollensector gebeurt dit al; indien voor de ontwikkeling van het bedrijf een bouwblok groter dan 2 ha nodig is dient op andere bouwblokken gesaneerd te worden (sloopverplichting).
- De bollensector is een goed renderende sector, de verwachting is dat deze sloopverplichting in de melkveehouderij lastig/niet wenselijk is.
- In Medemblik is functieverandering van agrarisch naar woning mogelijk waarbij sloop van overtollige gebouwen plaats moet vinden; er mag nog 300 m² blijven staan. Gevolg is dat de WOZ waarde stijgt (van bedrijfswoning naar woning).
- Storende gebouwen is een lastig uit te werken begrip. Vaak wordt bebouwing niet storend ervaren, omdat men er al aan gewend is geraakt. Ook is men gewend/vertrouwd met het feit dat op agrarische erven grote stallen en schuren staan. M.b.t. ruimtelijke kwaliteit is dit vooralsnog geen probleem. Bij glasopstanden wordt dit wel als een probleem ervaren, de oppervlaktes zijn daarbij vaak vele malen groter op een erf/perceel dan bij schuren en stallen.
- Waarom alleen woningen ter compensatie van sloop in Ruimte voor Ruimte-egeling? Kan dit niet opgerekt worden en dat ook andere functies mogelijk zijn, zoals bedrijfsmatige functies?
- Het vraagstuk van leegstand en functieverandering in het landelijk gebied concurreert met de capaciteit in de stedelijke gebieden/woonkernen. Daar staat ook veel leeg. Alleen aan woningbouw is wel behoefte in de stedelijke omgeving. Zoek hiervoor de combinatie met de stedelijke omgeving.
- Ruimte voor Ruimte trajecten duren lang; ligt niet altijd aan de gemeente maar ook aan de initiatiefnemer. Tijdelijke vergunningen kunnen helpen om initiatiefnemers de kans te geven zich te ontwikkelen, zonder eerst lange en dure procedures door te lopen. Een op provinciaal niveau opererend expertteam Ruimte voor Ruimte zou gemeenten en initiatiefnemers kunnen helpen.

- Illegale situatie worden pas aangepakt zodra er sprake is van overlast of criminaliteit. Dan komen gemeenten in actie. Verder is er nauwelijks een actief handhavingsbeleid op de punt. Zoek per gebied naar oplossingen. Vergt maatwerk en regionale afstemming. Koppel de oplossing niet alleen aan het vrijgekomen erf, maar zoek in de regio naar oplossingen. Koppel de hoog dynamische gebieden aan laag dynamische gebieden.
- Er is nog geen sprake van verpaupering. Veel vrijkomende bedrijfsgebouwen worden hergebruikt of hobbymatig gebruikt. De gebouwen worden doorgaans nog wel onderhouden. Wel kan dit leiden tot verrommeling zoals paardenbakken e.d.
- In Amsterdam is de druk op de woningmarkt hoog; dit maakt het Ruimte voor Ruimte instrument zeer interessant voor boeren; ze willen zo veel mogelijk huizen bouwen op het voormalig erf. Amsterdam wil geen mini dorpen op het erf; altijd strijd met de ondernemer; altijd discussie over 5% regel (is karig) en ondernemer laat dan vaak cijfers zien die niet representatief zijn als marktwaarde.
- Verken de mogelijkheden om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen m.b.v een fonds.
- Ruimte zijn, blijven en creëren voor nieuwe functies en innovaties. Dat vooral overlaten aan marktpartijen, maar als overheid faciliteren en stimuleren bv. door breedband in buitengebied, herbestemming, experimenteerruimte bieden. Daarvoor is een regionale visie nodig.
- Voorkomen is beter dan genezen; circulair bouwen stimuleren.

3. Hoe breng je vraag en aanbod bij elkaar, zowel op sloop als herbestemming van VAB's?

In de twee discussieronden over het thema "Vraag en aanbod bij elkaar brengen" is gesproken over kansen en belemmeringen om ruimtevragers en eigenaren van VAB's bij elkaar gebracht kunnen worden.

- Opmerkelijk aan de beide sessies was dat de aanwezigen in de ene ronde grotendeels van mening waren dat de VAB-opgave geen probleem is en ook geen probleem wordt: "Geef de markt de ruimte, en alles wordt opgelost". De ondernemerszin binnen én buiten de agrarische sector is voldoende groot om de vrijkomende erven te saneren, danwel te herbestemmen. In de andere ronde was de teneur duidelijk anders; tot op heden ervaart men nog weinig problemen, maar meer dan 1.000 stoppende bedrijven wordt hier zeker als uitdaging ervaren.
- Naast een nadrukkelijke relatie met de asbestsanering, liggen er ook kansen in de koppeling tussen de verduurzamingsopgave en de VAB-opgave. Met name de glastuinbouwsector, waarin de levensduur van de panden nu rond de 10 jaar ligt, biedt hierin veel kansen. Een rendementsverbetering agv verduurzaming kan gekoppeld worden aan de saneringsopgave.
- In beide sessies komt duidelijk naar voren dat de markt een belangrijke rol moet spelen in de aanpak van de VAB-opgave. Daarbij onderschrijven de aanwezigen in beide sessies het belang van een helder en consistent beleid. De provincie dient een rol te spelen in het boven-gemeentelijk richten en vaststellen van beleidskaders. Het gemeentelijke belang is daarbij ondergeschikt aan het regio-belang aldus de aanwezigen. De situatie waarin per gemeente verschillend beleid wordt gevoerd, draagt niet bij aan een oplossing. Concreet voorbeeld van het effect van een helder beleid zien we in de Greenport Aalsmeer, waarbij na de presentatie van het beleid veel dynamiek is ontstaan. Ook de aanwezige bank onderschrijft hier het belang van beleidszekerheid voor financiering.
- Een goed voorbeeld van een duidelijk kader is de hoge waardering voor de huidige landschappelijke structuur. In belangrijke mate is deze bepalend voor de mogelijkheden van hergebruik of transformatie van vrijkomende erven. In grote delen van noordelijk Noord-Holland leent de dijkwegenstructuur zich bijvoorbeeld niet voor een grote toename van transportbewegingen. Daardoor vallen verschillende typen nieuwe bedrijvigheid al snel af.

- De aanwezigen zijn het er wel over eens dat de planologische bestemming van de erven, en de daarmee samenhangende prijsvorming van de ondergrond, betrokken moet worden in de VAB-opgave. De waardering van vrijkomende erven hangt sterk samen met de RO-bestemming. Het beëindigen van de agrarische activiteit, zou idealiter samenvallen met het opheffen van de agrarische bestemming van het erf. Uit de waardevermeerdering van het overblijvende erf met woon-bestemming kan wellicht een deel van de sanering van de stallen worden bekostigd.
- Het grote verschil in de woningbouwvraag in zuidelijk en noordelijk Noord-Holland zal groot effect hebben op de aanpak van de VAB-opgave. Zuidelijk Noord-Holland dient een oplossing te zoeken in een koppeling aan de woningbouw-opgave. In noordelijk Noord-Holland is de woningbouw-opgave naar verwachting te beperkt om in belangrijke mate bij te dragen aan de sanering van VAB-erven. Een sturende provinciale rol of een provincie-brede koppeling van de woningbouw-opgave en de VAB-opgave is het overwegen waard.
- De huidige VAB-regeling in Noord-Holland is te smal ingestoken; ook andere sectoren (bedrijventerreinen en andere bestemmingen) zouden integraal meegenomen moeten worden.
- De inrichting van een loket kan bijdragen aan een gestructureerde afstemming tussen alle betrokkenen (provincie, gemeenten, agro-sector en bedrijfsleven).

4. Hoe kan je de financiële mismatch (verantwoordelijkheid ondernemer en publiek probleem) aanpakken?

- Er is bij de gemeenten over het algemeen weinig kennis over de Ruimte voor Ruimte-regeling. De rol van de gemeenten daarbij verschilt sterk per gemeente. Daar zou meer eenduidigheid in moeten komen.
- Het is goed om na te denken over het instellen van een provinciaal sloopfonds, waarbij de kosten van sloop dan gedragen worden door oude en nieuwe eigenaren, alsmede de provinciale overheid.
- Het zou goed zijn als de gemeenten meer mogelijkheden bieden voor startende ondernemers om in VAB aan de slag te gaan. Daarnaast zou de RvR-regeling wellicht ook mee geclusterd toegepast kunnen worden, in de zin dat locaties met elkaar verbonden worden, in plaats van ze apart te beschouwen. Daar zouden dan ook langduriger projecten van gemaakt kunnen worden, in plaats van een case by case benadering.
- We moeten met alle betrokken partijen zoeken naar oplossingen voor de problematiek van de VAB en daar ook de nodige creativiteit bij inzetten. Maatwerk is op zich wenselijk, maar je moet in dat geval ook uitkijken voor excessen. En de koppeling met andere opgaven, zoals de energietransitie, is ook van belang.
- Overwogen zou kunnen worden om als je gebouwen wilt of moet slopen jouw bouwblok toe te voegen aan dat van de buurman. Daar kan dan ook een vergoeding tegenover staan.
- Overwogen zou kunnen worden om bij de RvR-regeling kleinere bedrijven altijd de mogelijkheid te geven om een woning te bouwen bij de sloop van verouderde bedrijfsgebouwen. Dat kan nu niet volgens de RvR-regeling in Noord-Holland en dat zit veel kleinere bedrijven in de weg.
- Je kunt in het kader van de RvR-regeling locaties ook gaan clusteren, zodat je kunt beslissen of je ter plekke terug kunt en wilt bouwen, of juist aan de randen van de kern.
- De laatste opmerking roept de vraag op wat de aanwezigen vinden van het onderwerp 'stalderen', dat wil zeggen dat een boer alleen maar nieuw mag bouwen als hij elders dezelfde hoeveelheid m² laat slopen. De meningen zijn daarover verdeeld. Men is aan de ene kant bang dat de kosten voor sanering daarmee alleen bij de boer gelegd worden. Aan de andere kant krijg je de zaak daarmee wel in beweging, zeker als je gaat clusteren en een koppeling maakt met de RvR-regeling. Je zou ook kunnen denken aan tijdelijke bestemmingen, waarbij je dan een termijn van maximaal 10 jaar hanteert. Meer in het algemeen kan meer ruimte in de functies die je toestaat in het buitengebied helpen om de zaak op gang te krijgen en ook het vertrouwen bij de betrokken partijen te vergroten dat je als overheid echt wat wilt.

- Een volgend punt van aandacht betreft een mogelijk sloopfonds. Het zou helpen als de betrokken ondernemers niet als enige kostendrager worden gezien bij het slopen van overvloedige of onbruikbare bedrijfsgebouwen. Daar zouden mogelijke nieuwe eigenaren en overheden ook een bijdrage aan kunnen leveren. Dat kan ook helpen om het wantrouwen tussen ondernemers dat er af en toe is bij de aan- en verkoop van bedrijfsgebouwen, weg te nemen. In die zin is het wellicht ook interessant om deze gedachte uit te breiden naar een gebiedsfonds, dat dan meerdere doelen kan dienen.
- Overigens is het wel de vraag of het probleem echt zo groot is als door de onderzoekers geschetst wordt. Het is de vraag of je, als je als overheid de ruimte geeft om hier creatief mee om te gaan, het probleem zich niet vanzelf oplost. Punt van aandacht blijft dan wel de financiering, maar ook dat is oplosbaar.
- Geconstateerd wordt dat veel gemeenten al een duidelijk beleid hebben voor VAB. Dat is ook niet het probleem. De grond van stoppende ondernemers is over het algemeen gewild, maar de gebouwen niet. Daar moet je een oplossing voor zien te vinden. Je kunt de gebruiksmogelijkheden voor de gebouwen wel verruimen, maar dan nog is het de vraag of daar een verdienmodel voor te vinden is. Aan de andere kant is het zo dat als je als gemeente maar voldoende flexibiliteit inbouwt in je RO-beleid, er altijd wel ruimte is te vinden om de problematiek van de VAB op te lossen.
- Wellicht is het ook een idee om de problematiek van de VAB te koppelen aan bredere maatschappelijke doelen. Een koppeling met de woningbouwopgave van de gemeenten en de energietransitie ligt daarbij voor de hand. Als je de zaken op deze manier gebiedsgericht oppakt, dan moet er meer mogelijk zijn dan nu.
- Een laatste punt van aandacht is dat je ook anders moet gaan denken over het bouwen zelf. Wanneer je nieuwe bedrijfsgebouwen volgens de principes van de circulaire economie of het modulair bouwen gaat bouwen, dan verklein je het probleem van de VAB in de toekomst.

Afsluitende discussie oplossingsrichtingen

Na de terugkoppeling van de workshops is er nog tijd voor een reflectie op de bijeenkomst en afsluitende discussie over mogelijke oplossingsrichtingen.

- Belangrijkste bevinding van vandaag is dat de probleembeleving in Noord-Holland nog niet voldoende ontwikkeld is. De problemen met vrijkomende agrarische bebouwing zijn in Noord-Holland nog niet groot genoeg. In een enkele regio speelt het vraagstuk wel en wordt daar ook actief opgepakt, vooral in de glastuinbouwsector.
- Belangrijk is om het vraagstuk integraal en regionaal op te pakken, waarbij een goede visie gemaakt moet worden op de toekomst voor het landelijk gebied en ook verbinding moet worden gelegd met andere opgaven, zoals asbest, energietransitie en de woningbouwopgave in de grote steden.
- Gemeenten en provincie moeten met het doel voor ogen naar de bestaande beleidsinstrumenten kijken en deze waar nodig aanpassen. Belangrijk daarbij is om helderheid te bieden in de mogelijkheden van erftransformatie.
- Het is belangrijk dat gemeenten op de hoogte zijn van de ontwikkelingen in de agrarische sector. Praat niet alleen met ondernemers die nieuwe plannen hebben, maar ook met andere bedrijven om te weten wat er speelt en of ze wellicht aan stoppen denken. Zoeken hiervoor ook de samenwerking met accountants en banken. Voorbeeld is de Greenport Aalsmeer waar voor 6 gemeenten een inventarisatie is uitgevoerd onder alle ondernemers op hun toekomstvisie. Helaas is het vanwege beperkte ambtelijke capaciteit niet voor elke gemeente mogelijk om zo'n uitgebreide analyse te doen en dit ook te monitoren.
- De agrariër is ook zelf aan zet. Het is belangrijk om een agrariër de juiste prikkels te geven om in een vroeg stadium van bedrijfsbeëindiging na te denken over de gebouwen. Belangrijk daarbij is te werken aan de

bewustwording dat de gouden tijden waarin de agrarische gebouwen een ruime pensioensvoorziening waren voorbij zijn. Wel is het zaak om de positieve kant te belichten en succesverhalen te delen.

Deelnemerslijst

Deelnemers

Wie	Organisatie
Hans Hendriks	Hendriks Agrarische Makelaar
Nico Verduin	LTO Noord regio West
Ilya Zwollo	Gemeente Heerhugowaard
Michel Driessen	Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
Frank Weghaus	Gemeenten Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland (SED)
Martin Groefsema	Gemeenten Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland (SED)
Sander van Voorn	Greenport Aalsmeer
Niek Bosch	Gemeente Amsterdam
Sharona de Klerk	LTO Noord
Erwin van den Berg	STIVAS
Noemi von Meijenfeldt	Provincie Noord-Holland
Arie Schouten	LTO Noord afd. Westfriesland
Marco Burger	Gemeente Opmeer
Peter G. Raven	KAVB
Martijn van den Berg	MGMountain
Walter Smak	Gemeente Medemblik
Yvonne Pijcke	Gemeente Medemblik
Cor Veldhuisen	LTO vz Gooi ,Vecht en Amstel
Myra van Munster	Gemeente Hollands Kroon
Lennart van Assema	Gemeente Alkmaar
Jeanne Stet	Gemeente Alkmaar
Cees Keijser	Gemeente Alkmaar
Kees Poortvliet	Flynt Adviseurs Accountants
Yvonne Ekelschot	Gemeente Wijdereen
Tom Bult	Gemeente Purmerend
Rona Uitentuis	Voorzitter LTO Noord-Holland & Regiobestuurslid LTO West RO
Mitch Schoorl	Rabobank Alkmaar e.o
Paul Visser	Gemeente Schagen
Arjan de Wit	Provincie Zuid-Holland
Stefan Ruizendaal	Programmabureau Groene Hart
Richard van den Haak	Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo (BUCH)
Annette Beems-Kuin	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
George van der Velden	Agriteam Wonen Makelaars, landelijkwonen.nl
Bart Witteman	Provincie Noord-Holland
Tiede de Boer	Rentmeester, makelaar, taxateur

Christof van der Duijs	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)
Eef van der Horst	Van der Horst Rentmeesters

Projectgroep

Wie	Organisatie
Peter Graven	Provincie Noord-Holland
Susan Albers	Provincie Noord-Holland
Ellen Adriaanssen	Provincie Noord-Holland
Mariska Both	Kadaster
Paul Peter Kuiper	Kadaster
Edo Gies	Wageningen Environmental Research
Theo Vogelzang	Wageningen Economic Research

Bijlage 8: Initiatieven voor hergebruik en sloop(regelingen) elders in Nederland

Hieronder wordt een aantal voorbeelden weergegeven van initiatieven voor hergebruik en sloop in Nederland die momenteel bestaan of ontwikkeld worden. Met deze voorbeelden proberen we een indruk te geven van de diversiteit aan initiatieven. Het heeft niet de pretentie om een volledige lijst van alle initiatieven te geven. Veel initiatieven zijn nog in ontwikkeling en de uitwerking op de VAB-problematiek heeft zich vaak nog niet bewezen. Veelal zal men in de komende tijd door concreet aan de slag te gaan met deze initiatieven ervaren of de gewenste oplossing bereikt wordt.

Ideeën voor hergebruik

- Eco-ruïne

De toekomst van de voor de regio kenmerkende, statige herenboerderijen is in Oost-Groningen een belangrijk vraagstuk. Steeds meer van deze boerderijen komen leeg te staan en raken in verval. De eigenaren wonen vaak ver weg en er zijn geen kopers. Omdat sloop eeuwig zonde zou zijn, bedachten drie Groningers een alternatief: de boerderijen laten vergaan tot overwoekerde ruïnes met een grote biodiversiteit en een recreatieve functie. Door de verkrotte boerderijen te laten vergaan en te beplanten met verschillende soorten groen worden de biodiversiteit en de ecologische hoofdstructuur versterkt. Bovendien kunnen de boerderijen zo een toeristische functie krijgen, één die nieuw is in Nederland: de eco-ruïne.

(Bron: www.primafocus.nl)

- Zon op erf

Zon op Erf is een plan om leegstand tegen te gaan en vrijkomende boerenerven te benutten voor de opwekking van zonne-energie. De schuren worden gesloopt en het asbest gesaneerd. De aangemelde boerderijen die zijn gestopt of op korte termijn beëindigen, worden beoordeeld op de bedrijfsmatige haalbaarheid. Vervolgens kan het bedrijf een volgende fase ingaan als zonneboer. In de Achterhoek is AGEM bezig met het opzetten van een plan. Ambitie is om een groot decentraal zonnet netwerk van 750 MW te realiseren, waarbij voormalige agrarische gebouwen gesloopt worden en asbest gesaneerd. Dit levert fraai in het landschap ingepaste zonneboerderijen op, waarbij per erf 1 ha zonnepanelen wordt geïnstalleerd (tot 1 MW, 4000 zonnepanelen).

(Bron: www.achterhoek2020.nl/zonoperf/).

- Slopen voor Ruimte

Strategie om leegstand van 1600 erven op het Overijsselse platteland tegen te gaan. De strategie is gestoeld op het idee om op regionaal schaalniveau het oude ervennetwerk te transformeren tot nieuwe netwerken met de vrijkomende erven als basis. Deze erven transformeren naar energie, natuur of voedselerven. Om deze strategie tot een succes te brengen, is samenwerking nodig. Daarvoor dient een sloopfonds opgericht te worden. Door de sloopkosten te verminderen, wordt het aantrekkelijker voor anderen om aan de slag te gaan met deze erven. Daarnaast wordt steun vanuit de samenleving belangrijk gevonden en wordt een platform gebouwd waarbij de burgers betrokken worden bij het verminderen van de leegstand op het platteland. Met het geld dat zij investeren, kunnen de drie netwerken gebouwd worden en in ruil voor hun “abonnement” op het platform krijgen ze duurzame energie, natuur of voedsel terug van het erf dat zij steunen.

(Bron: <http://www.ruimtevoorruimdenkers.nl/wp-content/uploads/sites/30/2015/03/RuimdenkersTeamSlopenvoorRuimte.pdf>)

- Alternatieve verdienmodellen voor vrijkomende agrarische bebouwing

College van Rijksadviseurs / Nancy Arkema: Leegstand op het platteland. Deel 2, ontwerpende onderzoek naar kansen voor energietransitie:

- De energieboer verdient zijn geld met opwekken van duurzame energie via zonnepanelen, windmolens, aardwarmte en biomassa (algen, hout).
- De huisvestingboer gebruikt de oude stallen en schuren op een slimme manier voor kleinschalige woonunits voor zorg, seizoensarbeid en migranten.
- De opslagboer gebruikt de oude stallen voor stalling en onderhoud kampeermiddelen en grote landbouwmachines en opslag van haardhout of inboedel en voer.
- De nieuwe boer richt zich op nieuwe manieren van voedselteelt, bijvoorbeeld insecten, slakken of paddenstoelen of groenten onder LED-verlichting.
- De recreatieboer biedt verschillende vormen van recreatie aan en benut de recreatieve waarden van het gebied.
- De tussenboer richt zich op een 'betrouwbare wijze' van schaliegaswinning.

- Eigentijdse bedrijfsmatige mogelijkheden voor de agrarische sector

Afstudeeropdracht van Irma Daamen en Sandra van Willigen bij HAS Den Bosch. Zij bedachten de VEN-strategie voor nieuwe innovatieve invullingen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Oss. Deze VEN-richting staat voor Voedselrijke, Energieke, Nevenlocaties. Onder voedselrijk passen alle voedselproductie gerelateerde invullingen. Onder energieke vallen de invullingen die passen binnen de energiewinning en recycling van producten uit de agrarische sector. Alle energieke invullingen dragen bij aan de verduurzaming van de sector. Tot slot zijn er invullingen die geplaatst kunnen worden onder de nevenlocaties. Deze invullingen hebben een agrarisch tintje en sluiten aan bij nevenactiviteiten op bedrijven. Om te zorgen dat deze invullingen succesvol ingezet kunnen worden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, is een goede strategie van belang. Er zijn verschillende strategieën die gehanteerd kunnen worden. Zo is het van belang om jongeren te betrekken bij de agrarische sector, duidelijke kaders te stellen en om langdurige samenwerkingen aan te gaan.

Ideeën voor sloop(regelingen)

- Herontwikkeling in combinatie met sloop

Op diverse plekken in Nederland zijn of worden instrumenten ontwikkeld die gericht zijn op hergebruik en ontwikkeling van vrijkomende agrarische locaties in combinatie met slopen van overvloedige bebouwing. Het zijn varianten op het oorspronkelijke gedachtegoed van de Ruimte voor Ruimte-regelingen.

- Saxion Hogeschool ontwikkelt een voucher/veilingsysteem waar aangeboden vierkante meters te slopen gebouwen ingezet kunnen worden voor het verwerven van bouwrechten. Komt tot prijsvorming, overbrugt tijd (slopen op voorraad) en financiert voor. Vergt wel regionale afstemming en vraagt een stevige vorm van organisatie en dus ook een duidelijk bestuur.
- De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk, Putten en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven, onder de noemer 'Menukaart Foodvalley'. Daarin is het mogelijk door inzet van sloopmeters op

locatie of elders (bij voorkeur rondom woonkernen) nieuwe wooneenheden of niet-agrarische bedrijven te creëren of bestaande woningen en bedrijven uit te breiden. Daarbij is samenvoegen van sloopoppervlakten van meerdere locaties ook mogelijk (salderen). Bij functieverandering dient ook geïnvesteerd te worden in verbetering kwaliteit van het buitengebied.

- In gemeenten Rijssen-Holten bestaat de Rood-Elders Regeling. Uitgangspunt is dat kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen beginnen of woonbestemmingen worden uitgebreid in ruil voor te slopen bebouwing ter plekke of elders en dat op beide locaties de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - De gemeente Boekel heeft in haar beleid Vitaal Buitengebied Boekel in haar structuurvisie een zonering opgenomen (dynamisch, luw en rust). Initiatiefnemers die voldoen aan de uitgangspunten van deze zonering kunnen een initiatief ontplooiën waarbij de bestemmingswinst bepaald wordt en vervolgens een tegenprestatie bepaald wordt. Deze tegenprestatie wordt opgenomen in het plan en kan ook deels afgekocht worden en in fonds Vitaal Buitengebied gestort worden. In de afgelopen 3 jaar zijn er 12 projecten gerealiseerd, waarbij voor 320.000 euro tegenprestaties geleverd moesten worden. Er is daarvoor o.a. 2000 m² gesloopt en 3,5 ha nieuw groen/natuur gerealiseerd.
 - Landelijke en provinciale sloopregelingen in combinatie met asbestsanering
 - Sloopregeling Asbest; € 4,50/m² subsidie, met max. van € 25.000,-.
 - Regeling Asbest eraf Zonnepanelen erop; provinciale regelingen; € 4,50/m² subsidie, met max. van € 15.000,-.
 - Gemeentelijke sloopregelingen
 - Gemeente Rijssen-Holten € 7-10/m² met max. van € 3.000, tot -€ 5.000,-
 - Gemeente Bronckhorst € 10/m² met max. van € 7.500,-
 - Slooplening in combinatie met sloopbank in gemeente Someren;
 - Slooplening: max. € 55.000,-, 20 jaar, 2% rente, vervroegd af te lossen, offerte sloper, in combinatie met landelijke regelingen, alle asbesthoudende opstanden slopen, lening wordt als revolving fund ondergebracht bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
 - Sloopbank; gesloopte vierkante meters worden ingebracht in gemeentelijke sloopbank, sloop/bouwverhouding afhankelijk van ligging landschap, puur doorgeefluik, partijen moeten onderling tot overeenstemming komen.
 - Staldering gemeente Deurne (niet goedgekeurd door College); 2% van stichtingskosten nieuwe stal dient gebruikt te worden voor sloop oude stallen, komt ongeveer neer op 1m² nieuw = 1 m² sloop oud.
 - Slooptrein Achterhoek; hergebruik van sloopmateriaal als verplicht onderdeel mee te wegen in de aanbesteding van infrastructurele- en bouwwerken en de daar regels in het Bouwstoffenbesluit die dit belemmeren opheffen.
 - Lerende omgeving aanpak provincie Noord-Brabant
- Vier pilots VAB:
- Boxmeer; gebieden aanwijzen voor verruimd VAB-beleid, tijdelijk gebruik toestaan, sparen voor sloop via een anterieure overeenkomsten.
 - Gemert-Bakel; proeftuin Elsendorp, gebiedsgerichte aanpak waarin door samenwerking en bundelen van initiatieven nieuwe impulsen gecreëerd worden.
 - Oss; in zone ruimer herbestemmen, stimuleren van sloop, stimuleren van agrarische sector

- Hilvarenbeek; voorkomen concurrerende nieuwe economische dragers, proefperioden en tijdelijke bestemmingen, ontwikkeling op deelgebieden.
- Nieuw flankerend beleid
 - Versterking samenwerking met diverse partners.
 - Bewustwording bij agrariërs over hun eigen rol en positie.
 - Kansen uitwerken in relatie tot landschap en maatschappelijke opgaven.
 - Fiscale maatregelen en financiering.
 - Relatie met omgevingsvisie en verstedelijkingsbeleid.
 - Mogelijkheden instrumenten als staldereen en verhandelbare ontwikkelrechten.