

Haalbaarheidsonderzoek vervolg Knooperven

Van pilot naar maatschappelijke onderneming

Deze haalbaarheidsstudie is in opdracht van InnovatieNetwerk opgesteld door:

Gideon Consult

ir. Peter Kuenzli

ir. Leonie Lamberts

ir. Henny Pries

Projectleider InnovatieNetwerk:

Ir. N.J. Beun

Dit rapport is opgesteld in het kader van het domein 'Natuur, Landschap en Ruimte, concept 'Knooperven'.



Postbus 19197

3501 DD Utrecht

tel.: 070 378 56 53

www.innovatienetwerk.org

Het ministerie van EL&I nam het initiatief tot en financiert InnovatieNetwerk.

ISBN: 978 - 90 - 5059 - 507 - 0

Overname van tekstdelen is toegestaan, mits met bronvermelding.

Rapportnr. 13.2.320, Utrecht, juni 2013.

Inhoudsopgave

	Blz.
Samenvatting	3
1. Omschrijving van het idee	7
1.1 Voorgeschiedenis	7
1.2 Het concept Knooperven	7
1.3 Het idee: vervolg pilot in de vorm van maatschappelijke onderneming	8
1.4 Vraagstelling Ondernemingsplan.	9
2. Marktverkenning	11
2.1 Nadere verkenning van het project	11
2.2 Verkenning markt erftransformaties	12
2.3 Ontwikkeling bij de overheid	21
2.4 Verkenning van partijen	25
3. Inspiratiebronnen voor de ondernemingsvorm	29
3.1 De financier; de VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	29
3.2 De licentiehouder; Stichting Op Maat	31
3.3 Het Keurmerk:FSC	32
3.4 De Ontwikkelaar: Boerderij en Landschap	33
3.5 De Databank: Stichting Nationale Databank Flora en Fauna	34
4. SWOT en conclusies	36
4.1 SWOT	36
4.2 Conclusies uit marktverkenning en SWOT	37
5. Het idee verder uitgewerkt	39
5.1 Het doel van de maatschappelijke onderneming	39
5.2 Verdere uitwerking van het concept nodig; verbreding naar erftransformaties	39
5.3 Uitgangspunten voor de organisatie	40
5.4 Keurmerk, financier, ontwikkelaar als denkrichtingen	41
5.5 Nadere uitwerking producten	42
5.6 Werkgebied van de onderneming	43
6. Vervolg	44
6.1 Het Momentum	44
6.2 Aanloopfase: twee sporen	44

6.3	Allianties rond erftransformaties	45
1.1	Prijs	46
1.2	Plaats	46
1.3	Personeel	46
1.4	Promotie	47
1.5	Mogelijke omzet	48
1.6	Exploitatiebegroting	48
Bijlage 1: Uitwerking onderneming		46
Bijlage 2: Werkboek KGO		51
Bijlage 3: Landbouw in Overijssel		52
Bijlage 4: Persbericht cijfers NVM A&LV		54

Samenvatting

De afgelopen jaren is door InnovatieNetwerk, provincie Overijssel, van Paridon en de Groot, de gemeente Tubbergen en (als laatste erbij gekomen partij) Gideon Consult veel tijd en energie gestoken in de ontwikkeling van het concept van het Knooperf. Het biedt een kans om vrijkomende boerenerven weer een duurzame toekomst te geven. De nieuwe eigenaren krijgen in deze opzet extra ontwikkelingsruimte voor de transformatie van het erf als ze bijdragen aan:

1. De versterking én het duurzaam onderhoud van het landschap
2. De vergroting van de toegankelijkheid van het gebied
3. Het behoud en de ontwikkeling van het agrarische gebied
4. De verbreding van het palet aan landelijke woon-, werk-, recreatie- en zorgvormen
5. De ontwikkeling van grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap

Er is inmiddels geëxperimenteerd met het concept via een pilot in de gemeente Tubbergen. Vanaf oktober 2011 zijn de eerste kavels van Knooperf de Veldboer te koop. Bij de pilot is een schat aan ervaring opgedaan. Het idee is ontstaan om deze ervaring voor de toekomst te behouden in de vorm van een maatschappelijke onderneming, die als taak krijgt om meer (knoop)erftransformaties te bewerkstelligen. Deze mogelijkheid hebben we onderzocht.

De pilot als vertrekpunt

Een belangrijk vertrekpunt voor een eventuele maatschappelijke onderneming is de pilot in Tubbergen. Dat is een goed vertrekpunt want er ligt een prachtig plan, waar partijen enthousiast over zijn. Maar door de slechte woningmarkt verloopt de verkoop van de negen kavels niet voorspoedig. De pilot was bedoeld voor de verdere ontwikkeling van het concept en blijkt die functie ook te vervullen; er wordt gedacht het concept door te ontwikkelen naar meerdere vormen van erftransformaties en aan een verbreding van de doelgroep.

Ook de komende jaren stoppen veel boeren

Om zicht te krijgen op de transformatieopgave in de komende tijd hebben we een analyse gemaakt van het aantal vrijkomende erven. Van de oorspronkelijke 26.000 boerenerven in Overijssel hadden er in 2011 al ruim 17.000 een burgerbestemming gekregen. De verwachting is dat ook de komende tijd jaarlijks gemiddeld 3% van de boeren stopt. Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld tussen de 240 (in 2013) en 200 (in 2020) bedrijven stoppen. De komende 7 jaar (2013 t/m 2020) zullen volgens deze berekening ruim 1.750 boeren stoppen met hun bedrijfsvoering. De verwachting is dat

vanaf 2013 met name boeren in de intensieve veehouderijen zullen stoppen. Daarbij gaat het om grotere erven dan voorheen. Het maakt helder dat de gigantische verandering die het buitengebied al heeft ondergaan de komende jaren verder doorgaat.

De markt voor de vrijkomende boerderijen

Voor de vrijkomende landbouwgrond blijkt voldoende markt te zijn, alhoewel ook hier de prijzen inmiddels stagneren. De toekomst voor de boerderij zelf met omliggende schuren is echter een stuk lastiger. Aankopen van dit soort boerderijen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur worden niet of nauwelijks meer gedaan. In algemene zin heeft ook Overijssel te maken met een slechte woningmarkt. Meer specifiek is de trek naar woonboerderijen op het platteland drastisch teruggelopen.

Overheid belangrijk en sterk in beweging

Bij de overheid is veel in beweging. Vanuit de EU komt er aangescherpte regelgeving voor de landbouw, het Rijk heeft de zogenaamde plattelandswoning mogelijk gemaakt en trekt zich terug ten aanzien van natuur. De gemeenten hebben zorgen over hun grondbedrijven, proberen hun beheertaken in het buitengebied meer bij particulieren te leggen en zijn hebben nog druk bezig met het formuleren van beleid ten aanzien voor functieveranderingen in het buitengebied. De provincie Overijssel is in dit geheel een constante factor met haar omgevingsvisie en de KwaliteitsImpuls Groene Omgeving.

Voorbeeld voor de maatschappelijke onderneming bezocht

Om meer zicht te krijgen op de verschillende vormen die een maatschappelijke onderneming kan krijgen hebben we vijf ondernemingen in kaart gebracht. Het gaat om een VOF in Almere die zich toelegt op de financiering van woningen voor mensen met een laag inkomen (IbbA), een stichting die licenties uitgeeft voor een specifieke koopformule bij woningen (Op Maat), een vereniging die een keurmerk beheert (FSC), een BV die cultuurhistorische waardevolle boerderijen aankoopt en herontwikkelt (Boerderij en Landschap) en een stichting die een databank beheert met allemaal gegevens over de natuur (Nationale Databank Flora en Fauna).

Conclusies uit de marktverkenning

Onze conclusie uit de verkenning is dat op de wat langere termijn een maatschappelijke onderneming die zich richt op erftransformaties. Het zou moeten gaan om een kleine slagvaardige organisatie die de spil is van de erftransformaties in Overijssel. De organisatie heeft wel een aanlooperperiode nodig alvorens rendabel te zijn.

Het doel van de nieuwe maatschappelijke onderneming zou dan zijn het procesmatig ondersteunen van partijen bij het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige

erftransformaties. Met kwalitatief hoogwaardig wordt bedoeld dat de erfstructuur gerespecteerd blijft, de nieuwe gebruiker actief bijdraagt aan de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap en het gaat om de huisvesting van maatschappelijk relevante activiteiten. Het idee is dat de organisatie dit kan bereiken door een keurmerk te voeren, zo mogelijk met een financieringsconstructie, dat voor de partij die de erftransformatie gaat doen de kans vergroot op extra ontwikkelruimte.

Maatschappelijke onderneming zal in behoefte voorzien.....

Wij denken dat er behoefte is aan een dergelijke onderneming, omdat er de komende jaren veel boerenerven vrijkomen. De urgentie om te komen met goede alternatieven wordt steeds groter. Het transformeren van de (gemiddeld grotere) erven naar wonen in combinatie met andere maatschappelijke functies kan een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in het buitengebied. Zeker als daarbij het aanleggen en beheren van natuur en landschap meegenomen wordt. Aan de kant van de afnemers van de te ontwikkelen functies op de erven ligt het beeld zorgelijk. De woningmarkt is momenteel slecht en in de toekomst ongewis. Er zijn wel veel interessante initiatieven op het gebied van andersoortige functies: bedrijvigheid, zorg, kinderopvang et cetera. Naast de urgente problematiek hebben wij ook geconstateerd dat partijen die te maken hebben met de erftransformatie het lastig vinden om een gestroomlijnd proces te doorlopen. Hier kan de in de pilot opgedane kennis en begeleiding vanuit de nieuwe onderneming van meerwaarde zijn. Ook hier is doorontwikkeling naar volwaardige producten van belang.

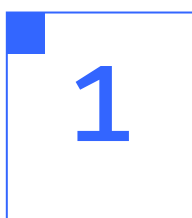
.....maar pas op de langere termijn kunnen starten.

We stellen nadrukkelijk dat dit het perspectief is voor de wat langere termijn. De huidige vastgoedmarkt maakt het lastig om al voortvarender aan de slag te gaan. Ook zou het goed zijn als de pilot in Tubbergen een fase verder is. Daarnaast hebben wij tijdens onze rondgang langs de voorbeeldondernemingen helder gekregen dat deze organisch ontstaan zijn uit reeds bestaande organisaties en een aantal jaren nodig hadden om zelfstandig te kunnen functioneren. Dit leidt tot de keuze voor een voorzichtige start.

Twee sporen voor de korte termijn

Wij stellen voor om als volgende stap het komende jaar twee sporen te bewandelen.

Spoor 1: organische start



Het lange termijn perspectief is een maatschappelijke onderneming, maar het zou goed zijn om vanuit een bestaande organisatie te starten en van daar uit verder door te ontwikkelen. Binnen de provincie Overijssel spelen momenteel twee ontwikkelingen die kansen bieden voor een dergelijke start.

De provincie Overijssel is bezig om een loket in te stellen voor mensen die een landgoed willen realiseren. De reden is deze mensen veel moeite hebben om de weg te vinden binnen alle regelingen. Eerder heeft de provincie al een Groenloket gerealiseerd. Hier kunnen grondeigenaren en gebruikers terecht met vragen over natuur en landschap in de provincie Overijssel.

Daarnaast speelt de overgang van het Bureaubeheer Landbouwgronden van de Dienst Landelijk Gebied naar provincies. De verwachting is dat provincies steeds actiever worden vanuit een eigen grondbedrijf. Concreet in Overijssel speelt de problematiek van 50 erven die reeds aangekocht zijn door DLG die een andere bestemming moeten krijgen. Wellicht is het een mogelijkheid om een aantal van deze erven te herontwikkelen en door te groeien naar een revolving fund voor erftransformaties.

Spoor 2: uitzoeken financieringsmogelijkheden



Als er iets op dit moment lastig is binnen de vastgoedmarkt dan is het wel om financiering te vinden. Dat is sowieso lastig, maar bij de grotere erven (en juist die komen de komende jaren op de markt) speelt dat het lastig is voor één particulier om het hele erf te kopen. We hebben bij de bezoeken aan de inspirerende bedrijven gezien dat er in het land interessante financieringsformules uitgedacht zijn. Het is goed in overleg te treden met relevante partijen (banken, fondsen et cetera) en in beeld te brengen wat een geschikte vorm is voor de erftransformaties.

Allianties bouwen rond erftransformaties

Om deze twee sporen op te kunnen pakken is het gesprek nodig met de oorspronkelijke partijen van het Knooperfconcept over dit rapport. Het is van belang dat zij de op de hoogte gesteld worden van de uitkomsten van dit onderzoek en hun mening kunnen geven over de gewenste vervolgstategie.

Bij het oppakken van de twee genoemde sporen zullen meer partijen betrokken moeten worden. In ieder geval zal het Oversticht daar een rol bij moeten spelen.

1. Omschrijving van het idee

1.1 Voorgeschiedenis

Karen de Groot en Ruut van Paridon hebben tijdens hun afstuderen aan de Academie van Bouwkunst Amsterdam de eerste contouren van het concept Knooperven bedacht. Zij hadden hiervoor toen nog de titel 'Tuinenrijk'. Zij hebben contact opgenomen met InnovatieNetwerk met de vraag de uitwerking van het concept te steunen. Toen dit de vorm kreeg van het doen van een pilot kon InnovatieNetwerk zich hierin vinden. In deze tijd is ook de provincie Overijssel partner geworden in het project.

Begin 2007 is het concept Knooperv door de wethouder van Tubbergen, de gedeputeerde van de Provincie Overijssel en de directeur van InnovatieNetwerk gepresenteerd aan de buitenwereld. Vervolgens is door de partijen gezocht naar een geschikte locatie. Dat viel nog niet mee, zodat pas in juni 2009 tot de aankoop van een erf overgegaan kon worden. Vanaf oktober 2011 zijn de kavels op het Knooperv de Veldboer te koop. Wat verstaan we op dit moment onder een Knooperv?

1.2 Het concept Knooperven

In een van de prachtige publicaties die verschenen zijn staat het knooperv als volgt omschreven:



“Een Knooperv is een voormalig boerenerf in een kleinschalig landschap dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen er een gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap. De landbouwgrond rondom het Knooperv, die van oorsprong bij het boerenerf horen, is in handen van boeren uit de omgeving die hun bedrijven daarmee hebben uitgebreid. Realisatie van meerdere Knooperven zal leiden

tot een fijnmazig netwerk van eigentijdse woon- en werkmilieus, landschapselementen en routestructuren. Knooperven zorgen zo voor een fraai, toegankelijk, economisch en sociaal vitaal landelijk gebied.”¹

Het unieke van het concept Knooperven is dat het bruggen slaat tussen de belangen van boeren, burgers, cultuurhistorie en landschap.”²

Bij het Knooperf krijgen de erfeigenaren meer en/of andere ontwikkelingsruimte dan het vigerende bestemmingsplan toestaat. De voorwaarde die daaraan verbonden is dat de plannen leiden tot een substantiële verbetering van het erf en het landschap.

Hierbij worden vijf kwaliteitscriteria (zogenaamde sterren) gebruikt:

1. De versterking én het duurzaam onderhoud van het landschap
2. De vergroting van de toegankelijkheid van het gebied
3. Het behoud en de ontwikkeling van het agrarische gebied
4. De verbreding van het palet aan landelijke woon-, werk-, recreatie- en zorgvormen
5. De ontwikkeling van grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap

Deze vijf punten zijn uitgewerkt in spelregels waarbij omschreven staat wat er gerealiseerd moet worden en ook hoe dit bereikt moet worden. Hiernaast een voorbeeld van deze spelregels.

SPELREGELS ‘LANDSCHAPSKWALITEIT’

WAT?

- › verwerving landschapsfragmenten aan de route, inclusief beperkende zones (o.a. schaduwzones) voor de landbouw (minimaal 0,5 ha)
- › verwerving van minimaal 1 ha erf

HOE?

- › erf vormt met de routes, beplantingen en landschapsfragmenten een samenhangend geheel
- › hagen en beplantingen versterken de samenhang
- › binnenerf: gemeenschappelijke vloer
- › buitenerf: gras met bomen, landschap tot aan de gevel
- › vanuit het landschap geen zichtbare opdeling in percelen (hagen, schuttingen e.d.)

1.3 Het idee: vervolgpilot in de vorm van maatschappelijke onderneming

Bij de eerste pilot in Tubbergen is een schat aan ervaring opgedaan. Er is juridisch onderzoek gedaan, website gemaakt, er zijn overeenkomsten opgesteld, berekeningen gemaakt, criteria opgesteld, geschikte bepalingen voor het bestemmingsplan uitgedacht enzovoorts. Het idee is ontstaan om deze informatie niet ongebruikt te laten, maar om alle ontwikkelde kennis onder te brengen bij een maatschappelijke onderneming die ze ter beschikking stelt aan gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, adviseurs en

¹ Knooperven – nieuw leven in het buitengebied . het concept blz. 9

² Idem. Blz. 23

particulieren die een Knooperf willen gaan ontwikkelen. Naast het consolideren van het bestaande is het ook noodzakelijk dat het gedachtengoed doorontwikkeld wordt. Door lering te trekken uit de pilot zijn er verbeteringsslagen te maken zodat het concept op grotere schaal toegepast kan worden.

1.4 Vraagstelling Ondernemingsplan.

Door InnovatieNetwerk is aan Gideon Consult gevraagd om een nadere verkenning te doen naar de mogelijkheid om het concept Knooperf zoals ontwikkeld op de Veldboer te Langeveen in de markt te zetten. Uit de offerte:

‘ Het ondernemingsplan moet het mogelijk maken om de haalbaarheid van het idee te toetsen en zicht geven op de hoofdlijnen van de maatschappelijke onderneming en het daarbij passende verdienmodel. Hierbij moet ingegaan zijn op de mogelijke allianties die het concept inhoudelijk en/of financieel kunnen ondersteunen.’

Wij stellen voor de provincie Overijssel met de daar vrijkomende boerenerven als pilot te gebruiken. Wij zouden dan de volgende stappen willen ondernemen:

1. Berekening omvang vrijkomende erven in Overijssel;
2. Professionele aannames over de mogelijke marktpenetratie van het concept in Overijssel voor de komende tien jaren;
3. Verkenning van de omvang van het wonen- en werken programma dat op deze erven kan worden geacommodeerd;
4. Verkenning van de investeringen in dit programma;
5. Verkenning van de producten en diensten die aangeboden kunnen worden aan ontwikkelende partijen die een licentieovereenkomst aangaan;
6. Verkenning van de mogelijkheden en kosten om de nu beschikbare documenten, berekeningen, onderzoeken en plannen te vertalen naar algemeen bruikbare modellen;
7. Uitgangspunten voor de opzet voor de organisatie van de licentieverstrekker, de kosten van deze organisatie en de mogelijke inkomsten uit licenties en andere dienstverlening;
8. Verkenning naar mogelijke referenties in de sector;
9. Mogelijke alternatieven.

In de komende hoofdstukken komen deze punten aan de orde.

Wij hebben veel internetsites, boeken, artikelen, rapporten en andere documenten geraadpleegd voor dit ondernemingsplan.

Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd met:

Mw. N. Annyas (NVM Agrarisch en Landelijk Vastgoed)

Mw. M. Klompe (provincie Overijssel)

Mw. M. Meijerink (LTO Noord)

Dhr. A. Alkema (FSC Nederland)

Dhr. R. Bakker (stichting Op Maat)

Dhr. B. Beukema (provincie Overijssel)

Dhr. R. Bink (Gegevensautoriteit Natuur)

Dhr. B. Buijs (het Oversticht)

Dhr. R. Klein Bleumink (gemeente Tubbergen)

Dhr. C. Komen (Boerderij en Landschap)

Dhr. L. Oost (Dienst Landelijk Gebied).

2. Marktverkenning

2.1 Nadere verkenning van het project

Voor het knooperf in Tubbergen is veel onderzoek gedaan. Dit heeft veel documenten opgeleverd die door anderen gebruikt kunnen worden. Dit is nu al mogelijk omdat veel van de documenten te vinden zijn om de website www.knooperven.nl.

Welke data lenen zich ervoor om vanuit een maatschappelijke onderneming ter beschikking gesteld te worden en zijn ze zo te gebruiken of is er nog een slag nodig om ze meer algemeen toepasbaar te maken? Hieronder een overzicht.

Soort data	Toelichting	Toelichting
Overzicht stappen	Gedeeltelijk aanwezig	Procesbeschrijving voor eigenaar/ontwikkelaar van alle stappen die nodig zijn om te komen tot een Knooperf Is te maken op basis van plannen van aanpak
Plan van aanpak	Aanwezig	Voor de uitvoering is een projectplan gemaakt dat ook als voorbeeld voor andere situaties kan dienen..
“Programma van eisen knooperven”	Aanwezig	In de vorm van omschrijving 5 sterren met uitleg. Kan een slag verder uitgewerkt worden voor bredere toepassing.
Overeenkomsten	Aanwezig	Aankoopovereenkomsten Verkoopovereenkomst VVE-overeenkomst Moeten aangepast aan specifiek situatie.
Financiële rekenmodule	Aanwezig	Omvormen tot makkelijk in te vullen spreadsheet.
Voorbeelden taxaties om financieel effecten extra ontwikkelruimte te bepalen.	Aanwezig	Omzetten naar opdrachtomschrijving voor makelaars.

Overzicht regelgeving	Niet aanwezig	Nog maken of gebruikmaken van reeds bestaande sites die daarvoor zijn.
Voorbeeld Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE)	Aanwezig	Te uitgebreid om als voorbeeld te dienen.
Voorbeeld Stedenbouwkundig plan/landschapsplan/ beeldkwaliteitplan	Aanwezig	Idem.
Voorbeeld beheerplan	Aanwezig	Omzetten naar basisbeheerplan.
Lijst met mogelijke adviseurs met kennis/ervaring op gebied van (Knoop)erven	Niet aanwezig.	Nog maken. Aansluiten bij lokale situatie.
Voorbeelden verkoopfolders	Aanwezig	Omzetten naar algemeen toepasbare folders.
Kaveluitgiftestrategie	Aanwezig	Bestaande document is geschreven voor uitgifte door gemeenten, aanpassen voor andere opdrachtgevers.
Overzicht financieringsmogelijkheden en documenten om hier afspraken over te maken.	Niet aanwezig	Hier is veel extra winst te behalen.

2.2 Verkenning markt erftransformaties

Inleiding

Om te bezien of er voldoende markt is willen we antwoord hebben op drie vragen:

1. Hoe is de tussenstand bij de pilot in Tubbergen?
2. is er genoeg aanbod van kwalitatief geschikte erven?
3. is er voldoende vraag naar woningen en ander programma?

Hoe is de tussenstand bij de pilot in Tubbergen?

Met de pilot in Tubbergen wilde men toetsen of het concept van de knoopen een aanvulling was op de reeds bestaande aanpak. Was hier inderdaad sprake van een nieuwe generatie 'rood-voor-groen-beleid'? Voor dit ondernemingsplan is deze vraag cruciaal.

Het is lastig om op dit moment een oordeel te geven, omdat er nog geen eindevaluatie van de pilot is gehouden. Uit de gesprekken met vertegenwoordigers van de Provincie, InnovatieNetwerk en gemeente Tubbergen komt het volgende voorlopige beeld naar voren;

Over het algemeen is men tevreden over resultaat in Tubbergen. De kwaliteit is hoog en het concept sluit zeer goed aan bij de doelen voor het landelijke gebied. Er worden de volgende kanttekeningen gemaakt;

- *The proof of the pudding is in the eating.* Er is een succesvol ontwikkeltraject doorlopen, maar in de huidige verkoopfase treedt stagnatie op; er is slechts een kavel verkocht. Niet helder is of het wegblijven van kopers te maken heeft met de slechte woningmarkt en/of het feit dat kopers het concept niet aantrekkelijk vinden. De gemeente Tubbergen is voornemens het plan opnieuw tegen het licht te houden.
- Partijen geven aan dat er voor deze pilot veel tijd is gaan zitten in het vinden van een (geschikt) erf.
- Het concept leent zich in eerste instantie voor erven op de zandgronden en essenlandschappen en niet voor klei- en veengebieden. Het is de moeite waard om te onderzoeken of het door aanpassingen ook elders geschikt te maken is.
- De inzet is geweest om een heel mooi knooperf te maken zodat anderen enthousiast zouden worden en het ook zouden willen. Een aantal partijen geeft aan het plan wel erg gedetailleerd is uitgewerkt.
- De criteria voor het knooperf lenen zich voor doorontwikkeling. Men is voorstander van verbreding van het concept (naar erftransformaties of een ‘familie van erftransformaties’)
- De vijfde ster (landbouwgrond gaat naar de buurtboer) is niet gerealiseerd bij de pilot. In het geval van Tubbergen bleef de boer eigenaar van de grond. Uit de gesprekken blijkt dat een boer als hij stopt vaak nog blijft wonen op de boerderij. Hij verpacht of verkoopt het land al aan boeren in de omgeving. Als men later het erf wil verkopen is het land dus al in andere handen.
- Daarnaast is een aandachtspunt dat er onduidelijkheid is over het eigenaarschap van het concept, de ontwikkelde documenten, de website et cetera. Dit zal in een eventuele vervolgslag opgepakt moeten worden.

De conclusie uit de gevoerde gesprekken is dat men enthousiast is over het concept, maar dat de huidige woningmarkt spelbreker is. Het is de moeite waard om het idee verder door te ontwikkelen, zodat het meer rekening houdt met de huidige situatie in de vastgoedmarkt. Uit het onderstaande artikel uit de Twentsche Courant Tubantia is te lezen dat het concept knooperf ook buiten de pilot navolging vindt.

Vijf gezinnen wonen op eerste knooperf

vrijdag 19 oktober 2012 | 13:45 | Laatste bijgewerkt op: zaterdag 20 oktober 2012 | 17:09

Tekstgrootte - +

DIEPENHEIM - Een groot boerenbedrijf is de afgelopen twee jaar omgetoverd in een plek waar nu vijf gezinnen heerlijk wonen in een uitgestrekt landschap. Het eerste knooperf is geboren. En er zullen waarschijnlijk meer volgen. Want veel boeren stoppen met hun bedrijven en om het platteland leefbaar te houden willen gemeentebesturen dat steeds meer leegstaande schuren plaatsmaken voor woningen.

De architecten Henk de Leeuw en Henry Betting, de bedenkers van het plan, stappen tevreden over het gazon op Erve Nijland aan de Morsdijk in Diepenheim. Dit gloednieuwe knooperf maakt deel uit van het landgoed Nijenhuis en Westerflier. „We reden samen door het Twentse landschap en wat ons opviel is dat je telkens in de verte alleen het dak van een boerderij ziet”, vertelt De Leeuw. „Dat is juist zo aardig aan ons coulissenlandschap met de vele essen. We wilden de bijgebouwen ondergeschikt maken aan het hoofdgebouw.”



De architecten Henk de Leeuw (links) uit Goor en Henry Betting uit Markvelde bedachten het eerste knooperf bij Westerflier in Diepenheim.

Advertentie



Ontwikkelingen in de landbouw en toekomstig aanbod erven

In de omgevingsvisie Overijssel uit 2009 wordt door de provincie ingegaan op de toekomstige situatie in de landbouw.

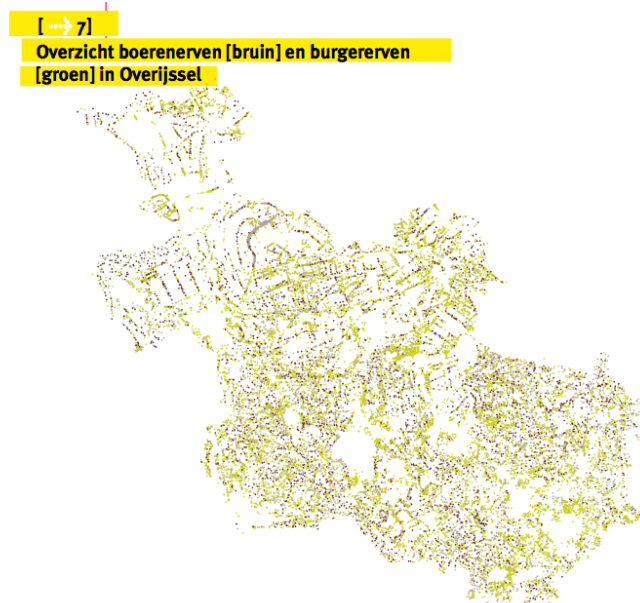
Landbouw

Boeren staan de komende jaren voor een forse opgave. Het EU-landbouwbeleid verandert. De Europese steun aan de landbouw neemt af en de internationale concurrentie neemt toe. Daarnaast nemen de Europese en nationale eisen vanuit milieu- en waterbeleid toe. Tegelijkertijd stijgt mondiaal de vraag naar voedsel en andere agrarische producten, inspannend op deze ontwikkelingen maken ondernemers verschillende keuzen. Een deel kiest voor verdere specialisatie en anderen voor 'verbreding', bijvoorbeeld met een zorg- of energietak. In alle sectoren (intensieve veehouderij, melkveehouderij, akkerbouw en paardenhouderijen e.d.) en zowel op gespecialiseerde als verbrede bedrijven is er sprake van schaalvergroting en professionalisering. Deze ontwikkelingen zullen een belangrijke stempel drukken op het buitengebied. Het gaat hierbij zowel om de ontwikkeling van grotere bedrijfsgebouwen en de behoefte aan meer ruimte voor verbrede takken, als om de verandering van erfinrichting, de inrichting van gebieden (verkaveling) en ontsluiting.

Uit Omgevingsvisie Overijssel (2009) blz 17

Deze ontwikkelingen in de landbouw met de teruggang van het agrarische gebruik van de erven hebben een enorme impact op het buitengebied van Overijssel.

Het zijn ontwikkelingen die al veel langer gaande zijn. In het *Cahier Levende Erven 1* van het Atelier Overijssel uit 2006 is een inventarisatie van het aantal erven in Overijssel te vinden. Men komt op 26.000 erven waarvan in 2006 nog ruim 10.000 een agrarisch gebruik hebben. Recente cijfers (zie bijlage 3) geven aan dat er in 2011 nog maar 8.618 als landbouwbedrijf in gebruik waren. Dat betekent dat ruim 17.000 erven reeds een transformatie hebben ondergaan en in gebruik zijn als burgererf. De provincie meldt dat het daarbij vooral om de relatief wat kleinere erven gaat, die zich leenden voor een hergebruik als burgererf. In de komende jaren komen grotere erven vrij die minder geschikt zijn voor aankoop door één particulier.



In het rapport “Landbouw in Overijssel. Huidige situatie en ontwikkeling” van januari 2011 dat het LEI gemaakt heeft in opdracht van het Trendbureau Overijssel is de aanname te vinden dat het aantal landbouwbedrijven tot 2020 met 3% per jaar zal afnemen. Dit leidt tot de volgende aantallen.

jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
erven in agrarisch gebruik	8618	8359	8109	7865	7629	7401	7179	6963	6754	6552
'burger' erven	1738	1764	1789	1813	1837	1859	1882	1903	1924	1944
	2	1	1	5	1	9	1	7	6	8
aantal stoppende boeren (3%)	259	251	243	236	229	222	215	209	203	197

Dit zou betekenen dat er in 2013 ongeveer 240 bedrijven stoppen en in 2020 ongeveer 200. De komende 7 jaar (2013 t/m 2020) zullen volgens deze berekening 1754 boeren stoppen met hun bedrijfsvoering.

We hebben nu een inschatting van het aantal boeren dat stopt maar weten nog niet welke situaties zich lenen voor een erftransformatie. Er zijn namelijk verschillende initiatiefnemers. In het rapport *Meer nieuwe landgoederen?* van het LEI heeft men een

aantal typen initiatiefnemers gedefinieerd.

Wij hebben deze vertaald naar erftransformaties:

- agrariër die wil blijven boeren en een deel wil omvormen naar bijv. natuur of naar andere functies (bijvoorbeeld camping, kinderopvang, zorgfuncties);
- agrariër zonder opvolger/uitbreidingsmogelijkheden die stopt, wil blijven wonen en een of meer kavels wil ontwikkelen;
- agrariër die een erftransformatie wil (met een aantal bouw kavels) om de beëindiging/sanering van zijn bedrijf mee te bekostigen, elders te gaan wonen of om andere redenen;
- particuliere initiatiefnemer die er zelf wil gaan wonen;
- particuliere initiatiefnemer(s) die er wil gaan wonen en een aantal kavels wil ontwikkelen;
- projectontwikkelaar die een nieuw landgoed wil ontwikkelen voor de verkoop.

Helaas hebben we geen cijfers gevonden die zicht geven op welk aandeel iedere groep heeft.

Om deze reden zijn we er bij onze berekening van het aantal erven dat zich leent voor een erftransformatie uitgegaan van het jaarlijkse aantal stoppende boeren. We zijn er daarbij uitgegaan dat niet alle gebieden in Overijssel geschikt zijn voor het Knooperven-concept. Wij verwachten dat in Overijssel met name binnen Salland en NO Twente erven liggen die geschikt zijn. Globaal gaat het hier om 50% van Overijssel. Deze erven zullen niet allemaal geschikt zijn voor een erftransformatie. Wij denken dat dit aantal bij de start jaarlijks op zo'n 5% zal liggen en uiteindelijk kan groeien tot 20 a 30%.

	2013	2014	2015	2016	2017
50% van de erven die jaarlijks vrijkomen (Salland en NO Twente)	120	115	113	109	106
Hiervan 5%	6	6	5	5	5
Hiervan 20%	24	23	22	22	21
Hiervan 30%	36	35	34	33	32

In het globale ondernemingsplan in bijlage 1 maken we gebruik van deze cijfers om de potentiële omzet te berekenen. In bijlage 4 kunt u in een recent persbericht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars lezen wat de ontwikkelingen zijn en welke effecten dat heeft op de grond- en vastgoedmarkt.

Intermezzo

Uit een gesprek met mevrouw Meijerink van LTO Noord blijkt dat men verwacht dat in verband met aangescherpte regelgeving na 2013 veel boeren in met name de intensieve veehouderij zullen stoppen. De reden hiervoor is dat zij de investeringen die nodig zijn voor deze regelgeving financieel niet kunnen dragen. Er is weliswaar een overgangstermijn tot 2020, maar de effecten worden al op kortere termijn verwacht. Bij de intensieve veehouderij gaat het om erven met veel bebouwing, waarvan het afbreken veel geld kost. LTO geeft aan dat de fiscale regeling bij het stoppen van een agrarische onderneming zodanig is dat het aantrekkelijk is de bebouwing te laten staan. Ook de melkveehouderij wordt vanaf 2015 geconfronteerd met een belangrijke verandering door het afschaffen van de quoterij. Deze sector is op dit moment echter financieel gezond. Als een melkveehouder stopt is er veel land, de grondprijzen stijgen nog steeds en daarmee is er genoeg geld voor een goede beëindiging van het bedrijf. Bij de intensieve veehouderij is de financiële situatie minder gunstig. Mevrouw Meijerink vreest voor een verloedering van het buitengebied met vervallen schuren.

LTO wijst op de effecten van de erftransformaties op de boeren die wel doorgaan. Nu al zijn er meer burgererven dan boerenerven. Zij komen in de praktijk tegen dat dit tot maatschappelijke spanning leidt. De agrarische bedrijfsvoering brengt geur, stank en verkeersoverlast met zich mee die door het niet-agrarische deel van de bevolking niet gewaardeerd wordt.

LTO ziet dat de rood-voor-rood-regeling stagneert vanwege de slechte woningmarkt. Plannen die gemaakt zijn, extra woningen die gerealiseerd zijn worden niet meer verkocht. Men ziet ook gemeenten een terugtrekkende beweging maken. Ten slotte benadrukt men dat de stoppende boeren via een familietraditie verbonden zijn met de plek van de boerderij. Daarnaast wil men privacy en geen vreemden op het erf. De extra woning voor de opvolger levert op de langere termijn vaak problemen op.

Is er voldoende vraag naar woningen?

Voor de ontwikkeling van Knooperven is het van belang dat er vraag is naar woningen en meer specifiek vraag naar woningen in het landelijke gebied van Overijssel.

Op dit moment is het vanwege de kredietcrises en de daarop volgende eurocrises lastig te voorspellen wat de komende jaren de vraag naar woningen zal zijn. Vanuit diverse bronnen komt de volgende informatie.

Demografische ontwikkelingen

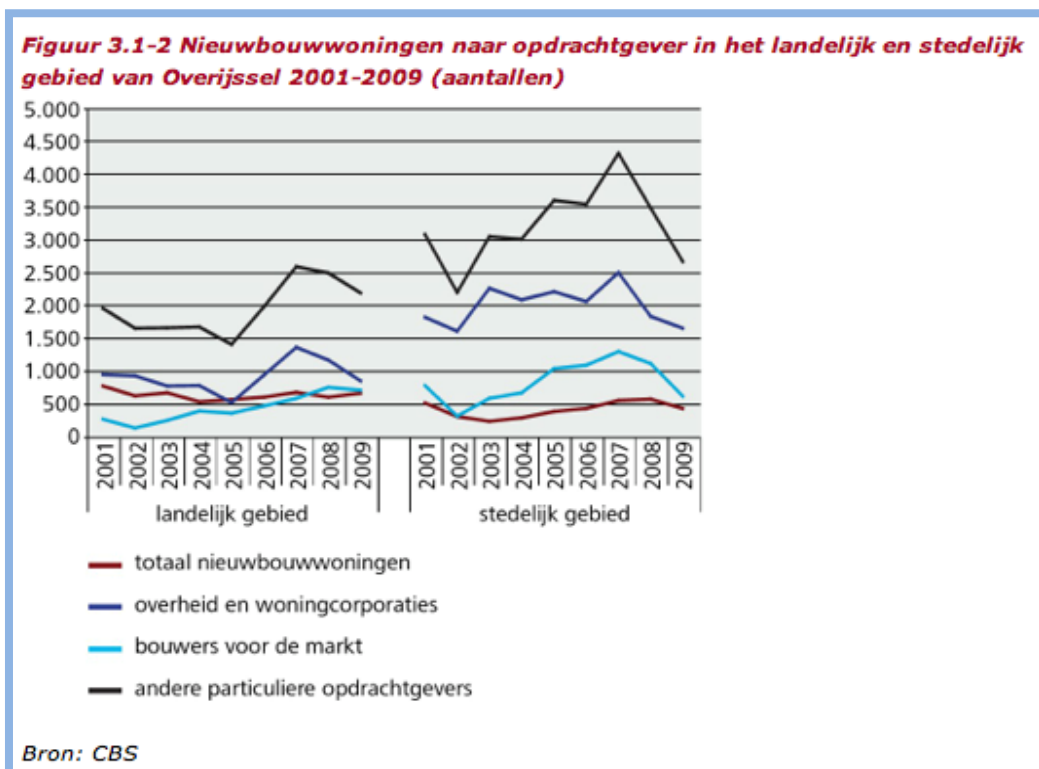
Op basis van de website van de provincie Overijssel is over de demografische ontwikkeling het volgende te vinden:

- Er zijn aanzienlijke verschillen tussen de steden en het platteland. Op het platteland is meer vergrijzing en groeit de bevolking minder sterk
- In Overijssel zal het aantal inwoners en het aantal huishoudens, volgens de door de provincie Overijssel gehanteerde trendprognose Primos (2009), voorlopig blijven toenemen. Er zijn echter regionale verschillen waardoor in delen van Overijssel rond 2030 wel krimp zal gaan optreden, waar het gaat om het aantal inwoners. De prognose geeft aan dat hier in het landelijk gebied van Overijssel een reële kans toe bestaat.
- Toch zijn afnemende inwoneraantallen ook in de huidige tijd zichtbaar, zij het zeer beperkt. In zeven van de vijftientig gemeenten in Overijssel is het inwonertal in 2010 afgenomen. Hiervan zijn er drie in West-Overijssel en vier in Twente gelegen. Er is in de meeste gevallen geen sprake van structurele bevolkingskrimp. Voor drie gemeenten, Raalte, Hellendoorn en Hengelo, is het het derde opeenvolgende jaar waarin zij te maken krijgen met bevolkingskrimp. Het gaat hierbij echter om geringe aantallen.

Hierbij moet aangetekend worden dat een daling van het aantal inwoners nog niets zegt over een daling van het aantal huishoudens. De komende jaren zal het aantal éénpersoonshuishoudens nog groeien zodat er voor hetzelfde aantal inwoners meer huizen nodig zijn.

Aantallen nieuwbouwwoningen

Het jaarlijkse aantal nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren fors gedaald zoals blijkt uit de onderstaande grafiek.



Voor totaal Overijssel werden er 2008 nog bijna 6000 woningen gerealiseerd, terwijl dit in 2010 gedaald is naar krap 3500 woningen. In 2011 was weer een lichte stijging te zien naar ruim 4500 woningen (bron CBS). Het is de verwachting dat de komende jaren er een lichte groei is ten opzichte van de aantallen in 2010, maar dat de productie van de jaren daarvoor niet gehaald kan worden.

Over de te realiseren aantallen woningen zijn door de provincie Overijssel prestatieafspraken gemaakt met de diverse gemeenten voor de periode 2010-2015. Op dit moment voert de Provincie Overijssel overleg met de gemeente met als doel in 2014 niet prestatieafspraken vast te leggen.

De landelijke vastgoedmarkt verloopt moeizaam en zal de komende jaren moeizaam blijven, blijkt uit de gegevens van NVM A&LV. "Het hoge aanbod van woonboerderijen heeft een drukkend effect op de prijzen", stelt Van der Waaij. "Objecten die nog in handen zijn van stoppende boeren, zullen ook daadwerkelijk voor een lagere prijs worden verkocht. Deze verkopers hebben meestal nog de financiële ruimte om met de prijs te zakken. Woonboerderijen die al in handen zijn van particulieren, staan overwegend te hoog in de markt. Ook het wonen in het buitengebied lijkt in het algemeen minder in trek, vanwege enerzijds de hoge woonlasten en anderzijds omdat burgers vaak toch liever dicht bij alle voorzieningen willen wonen."

De NVM signaleert minder trek naar het platteland. Ook blijft de financierbaarheid een heikel punt, wat met name speelt als de woonbestemming (nog) niet is geformaliseerd. Van der Waaij: "Er is een dalende vraag door de economische crisis en in enkele regio's door de bevolkingskrimp. Een redelijke markt in 2011 was er voor woonboerderijen met een karakteristieke uitstraling, een goede prijs/kwaliteit verhouding, beperkte grootte, dichtbij diverse voorzieningen en met de juiste (woon)bestemming. Toch blijft het hogere prijssegment in de markt moeilijk te verkopen."

Uit de bovenstaande informatie³ is af te leiden dat de ontwikkelingen op de woningmarkt op dit moment niet positief zijn. Wel kan gesteld worden dat er binnen het knooperfconcept ruimte is voor aanpassing aan de wensen van de kopende partij. In een vragersmarkt is dit een pré.

Intermezzo

Goede marketing doet veel blijkt uit het onderstaande voorbeeld van de website vastgoedacuteel.nl. De makelaar bood een heel dorp aan!. Het ging om slechts 4 van de 6 woningen van het dorp, maar het werd toch een mediahype. Wellicht gaat de verkoop bij Knooperf de Veldboer ook beter als we het een dorp noemen.

Compleet Nederlands dorp te koop

DOOR REDACTIE VASTGOED VRIJDAG 19 OKTOBER 2012 08:26

Via erfgoedexpert Redres en makelaar Het Betere Boerenerf staat een volledig terpdorp in de buurt van Meppel te koop. Het is één van de projecten van Non Nobis Vastgoed waarvan de huidige gebruiker gaat verhuizen. Het betreft onder meer drie

³ Bron:

http://woningen.vanhoogenroden.nl/nieuws/2012/01/25/NVM:_waarde_grond_blijft_stabiel_door_aanhoude_nde_vraag

woonboerderijen, een vrijstaande woning met multifunctionele ruimtes en een grote moestuin



Het betreft het terpdorp Hamingen, onder de rook van Meppel. De stichting heeft besloten het dorp geheel te koop of te huur aan te bieden. “Een unieke mogelijkheid”, aldus Redres. Daarbij bestaat de mogelijkheid om er ongeveer 6 hectare landbouwgrond bij te kopen. “Drie

prachtige royale woonboerderijen, een vrijstaande woning met multifunctionele ruimte, diverse schuren, een werkplaats en een grote moestuin. Totale perceeloppervlakte 7.533 m². Totale woonoppervlakte ca. 684 m². In opdracht van Stichting Non Nobis bieden wij u in een prachtig terpdorp onder de rook van Meppel te koop of te huur aan: Hamingen - Hamingen 1,4, 10 en 12”, aldus de verkooptekst. In het dorpje Hamingen wordt een belangrijk deel van de gebouwen, schuren en omringende erven op dit moment nog benut voor de eerste opvang in de gezondheidszorg. Omdat de opvang op deze locatie wordt beëindigd, komen de gebouwen vrij en heeft de stichting besloten om deze geheel te koop of te huur aan te bieden. “Er zijn veel mogelijkheden denkbaar, dit is afhankelijk van het concept”, is op de website te lezen. “Wonen en werken op een bijzondere locatie. Of een plek voor een woongroep en kunstenaars. Mogelijke invullingen voor gebruik zijn woonzorgcombinaties, verschillende soorten opvang, het samen wonen van jong en oud of een combinatie van wonen met tuinieren. Eindgebruikers zouden in veel soorten en maten gevonden kunnen worden. Een vorm van wonen die terug van weggeweest is, is die van het autarkisch wonen. Deze locatie is daar uitermate voor geschikt.” Meer informatie op de website www.dorptekoop.nl.

Andere functies dan wonen

Hiervoor zijn wij vooral ingegaan op de ontwikkelingen in de woningmarkt, maar er zijn uiteraard ook andere functies mogelijk op een erf. Dit is ook bij de pilot in Tubbergen mogelijk gemaakt. Hieronder de tekst uit de verkoopfolder:

- **Voor wie?**

Natuurlijk kunt u op Knooperf De Veldboer niet elk beroep uitoefenen of elk type bedrijf beginnen. Het karakter van het erf en zijn directe omgeving mag niet worden aangetast. En het werken moet ondergeschikt blijven aan het wonen. Tegelijkertijd hoort levendigheid al twee eeuwen bij het erfkarakter. Vertaald naar het nu geldt dat vrije en aan huis verbonden beroepen op Knooperf De Veldboer veelal mogen worden uitgeoefend. Denkt u daarbij aan bijvoorbeeld diverse beroepen in de zorg (huisarts, tandarts, verloskundige, et cetera), maar ook aan beroepen als architect, glazenwasser, fotograaf en traiteur, en kleine bedrijven (kinderopvang, adviesbureau, reisbureau, et cetera).

Het bieden van ruimte aan andere functies dan wonen sluit aan bij de ontwikkelingen in het kader van de verbreding van de landbouw, ook wel multifunctionele landbouw genoemd. Uit het rapport 'Kijk op Multifunctionele Landbouw; omzet en impact 2007-2011' van het Landbouw Economisch Instituut staan hierover de volgende cijfers:

Totaal overzicht omzetschatting voor 2007-2011 ^{a)}						
Sectoren	Aantal bedrijven			Totale omzet in mln. euro		
	2007	2009	2011	2007	2009	2011
Zorglandbouw	756	870	1.050	45	63	80
Agrarische kinderopvang	20	64	209	4	14	20
Boerderijverkoop	2.850	3.000	3.300	89	128	147
Natuurbeheer	13.700	13.660	14.000	90	79	86
Recreatie	2.432	2.240	2.884	92	121	156
Educatie	500	500	800	1,5	1,7	2,2
TOTAAL				322	407	491

a) Het totaal aantal multifunctionele bedrijven is niet de som van de aantallen per sector. Meerdere bedrijven hebben activiteiten in 2 of meer sectoren.

Het rapport geeft aan dat landelijk 20% van de boeren in bezit van 30% van de landbouwgrond aan multifunctionele landbouw doen. Ze zijn goed voor 491 miljoen omzet.

Deze andere functies zijn ook mogelijk en worden al toegepast als boeren stoppen. Gaat het bij de multifunctionele landbouw om functies die zich lenen voor een combinatie met landbouw, als er geen boer meer is leent een erf zich ook voor functies die geen relatie hebben met het boeren zoals bijvoorbeeld een ICT-bedrijf, een ontwerpbureau, een cateraar, recreatiewoningen of zorgvoorzieningen.

NVM pleit er voor de leefbaarheid van het platteland te bevorderen door jonge ondernemers de kans te geven zich er te vestigen. Wat de NVM betreft hoeven dat niet per se bedrijven te zijn die een relatie hebben met het buitengebied. Als voorbeeld: een kleinschalig ICT-bedrijf in een verbouwde schuur is wat de NVM betreft een prima optie. Niet-agrarische bedrijven kunnen prima in het landschap worden ingepast door ze bijvoorbeeld ruimschoots van 'groen' te voorzien.

2.3 Ontwikkeling bij de overheid

Landbouwbeleid

Bij de verkenning van de ontwikkelingen in de landbouw is al benoemd dat de veranderingen in het overheidsbeleid (zowel op Europees als op landelijk niveau) een grote impact hebben op de landbouw in Overijssel en daarmee ook op de ontwikkelingen in het buitengebied.

Plattelandswoning

Medio 2012 heeft het parlement de Wet Plattelandswoning aangenomen. Bij een plattelandswoning mag een (voormalige) agrarische bedrijfswoning door niet-agrariërs bewoond worden. Ze kunnen dan geen aanspraak maken op de milieuwetgeving die normaal voor niet-bedrijfswoningen geldt. Voorwaarde is wel dat de gemeenten deze status in hun bestemmingsplannen moeten opnemen. Dit gebeurt nog weinig.⁴

Aankopen ten behoeve van Ecologische HoofdStructuur

Door de crisis is de trend dat de overheid zich terugtrekt en het meer aan particulieren overlaat. Dat is bijvoorbeeld te zien bij de Ecologische Hoofdstructuur.

Tekst van de website www.dienstlandelijkgebied.nl

De Rijksoverheid heeft besloten hiervoor geen gronden meer aan te kopen. Voorheen werden door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en daarbinnen het Bureau Beheer

Particulier natuurbeheer

Belangrijk is dat DLG niet altijd grond hoeft aan te kopen, om bij te dragen aan realisatie van EHS en andere natuurdoelen. Particulier natuurbeheer is een andere mogelijkheid, die de laatste jaren aan populariteit wint. Bij particulier natuurbeheer behoudt de boer of gewone burger zijn grond, maar hij zorgt ervoor dat die grond een natuurbestemming krijgt. Dit wordt ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan.

Als de boer aan bepaalde voorwaarden voldoet, kan hij vervolgens subsidie krijgen voor inrichting en beheer van het gebied, maar ook een compensatie voor eventuele waardedaling van de grond. Natuurgrond is namelijk minder waard dan landbouwgrond.



Landbouwgronden (BBL) nogal eens boerderijen voor dit doel aangekocht. De afgelopen jaren is deze rijkstaak naar de provincie overgegaan waarbij BBL wel de werkzaamheden verrichtte. Binnen Overijssel zijn er nog zo'n 50 erven in bezit bij BBL die de komende tijd een andere bestemming moeten krijgen. Deze erven zijn aangekocht in opdracht van de Provincie Overijssel en van enkele gemeenten.

Intermezzo

Het zou de moeite waard zijn om met de provincie Overijssel te overleggen of de op te richten maatschappelijke onderneming de opdracht kan krijgen om voor een deel van deze 50 boerderijen de transformatie te begeleiden.

Provincie Overijssel

Bij de provincie is in dit kader vooral het Ruimtelijk Beleid van belang. Zal de provincie meewerken aan meer knooppunten? Voor de pilot is als eerste stap experimenteerruimte

⁴ Bron: NVM-website. 24 oktober 2012 Artikel plattelandswoning leeft nog niet bij gemeenten.

geboden. De houding van onze gesprekspartners bij de provincie is positief. Al in een brief van 2005 aan Provinciale Staten duikt de term op:

b. knoopenerven

Veel erven, vooral in Twente, liggen op knooppunten van paden en landschapsstructuren. We noemen deze erven ook wel knoopenerven. In plaats van boeren komen daar steeds meer burgers te wonen juist vanwege de landschappelijke kwaliteit. Een denkbare vorm van Rood voor Groen is het uitbreiden van de woonfunctie door verbouw of toevoegen van bebouwing in de stijl van het erf onder de voorwaarde van de aanleg, het herstel en beheer van paden en groenstructuren. Dit kan ook gecombineerd worden met de sloop van landschapontsierende stallen en daarmee met de toepassing van “Rood voor rood”

Knoopenerven

Bij knoopenerven, boerenerven die door paden en beplanting met elkaar verbonden zijn, worden doelstellingen op het gebied van versterking landschap, behoud cultuurhistorie, recreatief medegebruik, versterking landbouwstructuur en ontwikkelen nieuwe landelijke woonmilieus met elkaar verknoot. Via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving stimuleren we de ontwikkeling van knoopenerven in het kleinschalige landschap als een bijzondere vorm van verevening.

Een volgende belangrijk document is de zogenaamde Omgevingsvisie die de Provincie Overijssel in 2009 vaststelde. Ook hierin wordt het knooperf genoemd (zie tekst hiernaast). Onderdeel van deze visie zijn de Omgevingsverordening en de Catalogus Gebiedskenmerken. Door de vaststelling van dit beleid kwamen eerdere regelingen (Rood-voor-rood, Rood-voor-

groen, Nieuwe Landgoederen, Vrijkomende Agrarische Bebouwing) te vervallen en werden deze vervangen door de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze regeling maakt het gemeenten mogelijk in het buitengebied ruimte te bieden aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen als die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. In de verordening staat hierover:

Artikel 2.1.6.1

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

In het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit 2010 is samen met 11 gemeenten gewerkt aan de uitwerking van deze regeling. Hierin is vooral interessant hoe men aankijkt tegen de wijze waarop de gemeenten kunnen toetsen of de kwaliteitsprestaties die geleverd worden in evenwicht zijn met de geboden extra ontwikkelruimte. In het werkboek staan 4 manieren om dit te meten:

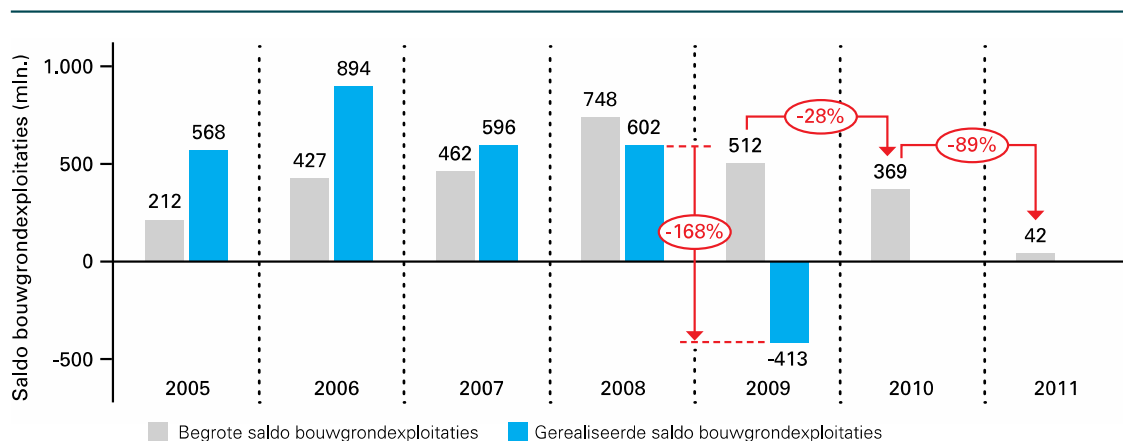
1. een goed proces
2. kapitaliseren van ontwikkelingsruimte
3. normbedragen
4. vaste prestatieafspraken.

Dit is met name een belangrijk punt als er gekozen wordt voor een maatschappelijke onderneming die een keurmerk uit geeft. In dat geval moet het keurmerk een bepaalde kwaliteit garanderen, die in evenwicht is met de financiële voordelen van de bestemmingsplanwijziging.

Gemeenten

Bij de gemeentelijke overheid speelt op dit moment de problematiek van de grondbedrijven.

De onderstaande afbeelding⁵ visualiseert de enorme daling van inkomsten vanuit grondexploitatie bij gemeenten. Voor erftransformaties betekent dit dat gemeenten niet



Begrote en gerealiseerde saldo bouwgrond-exploitaties. Bron: publicatie ministerie van BZK, Deloitte, 2011.

happig zullen zijn voor het bieden van extra ontwikkelingsruimte zo lang men zelf nog gronden heeft waar men opbrengsten mee wil genereren. Bij de pilot heeft de gemeente Tubbergen de rol van ontwikkelaar op zich genomen. Het is de verwachting dat de gemeenten de komende jaren terughoudend zullen zijn in het oppakken van deze rol.

De gemeenten hebben niet alleen bij de grondbedrijven maar breder te maken met bezuinigingen. Dit leidt ertoe dat men op zoek gaat naar het leggen van verantwoordelijkheid voor het beheer bij burgers. Het Knooperven-concept waarbij het beheer door de toekomstige bewoners wordt neergelegd speelt hier op in.

⁵ Zeeuw de prof. mr. Friso, Grondbedrijven in slecht weer (2012). *Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling, Delft. Blz. 3.*

De provincie heeft met de omgevingsvisie de kaders geschetst voor het buitengebied. De gemeenten staan nu aan de lat om middels eigen beleid aan te geven in welke gevallen men meewerkt aan bestemmingsplanwijzigingen en op welke wijze men extra ontwikkelingsruimte wil toetsen. Dit wordt zeer verschillend opgepakt. Vanuit de NVM wordt aangegeven dat de onduidelijkheid over de verandering van de agrarische functie en de langdurige processen bij de gemeente een negatief effect hebben op de mogelijkheid om erven te transformeren.

Intermezzo

De gemeente de Wolden in Drenthe wordt door NVM als voorbeeldgemeente genoemd, omdat zij duidelijk beleid hebben over vrijkomende agrarische bebouwing. De bedrijven in de gemeente hebben weinig ontwikkelingsruimte en men vindt dat de vrijkomende schuren bij boerderijen daar de oplossing voor zijn. Er zijn heldere criteria. "Als je daar aan voldoet weet je voor 99% dat je plannen door kunnen gaan." meldt Natasja Annyas van de NVM.

2.4 Verkenning van partijen

In het kader van dit ondernemingsplan is het van belang te weten hoe de verschillende partijen staan tegenover het concept knoopen en een maatschappelijke onderneming.

Draagvlak in pilotfase

Het draagvlak voor het concept knooperf is uiteraard al in een eerder stadium getoetst. Via allerlei presentaties, workshops en expertbijeenkomsten (bijv. bij gemeenten, provincie, bewoners, LTO, Landschap Overijssel, Stichting Oversticht, ANWB-raadpleging) is draagvlak voor het idee onder de loep genomen. De reacties zijn zeer positief te noemen.

Wie heeft er belang bij een maatschappelijke onderneming voor erftransformaties?

We hebben een overzicht gemaakt van de partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling van een erf en een inschatting gemaakt aan welke belangen het idee van een licentiebedrijf voor het Knoopen-concept aan hun belangen raakt.

De 4 initiatiefnemers

Partij	Belangen
Provincie Overijssel	Kwalitatief hoogwaardige transformatie van erven Goede onderlegger voor hun toetsing van balans ontwikkelruimte versus toegevoegde kwaliteit (wens creativiteit) Afzet 50 reeds door DLG aangekochte erven.

Gemeenten	Kwalitatief hoogwaardige transformatie van erven Goede onderlegger voor hun toetsing van balans ontwikkelruimte versus toegevoegde kwaliteit (wens objectiviteit) Geen concurrentie met eigen kavels Beheer van buitengebied meer naar particulieren
InnovatieNetwerk	Zorgen dat opgedane kennis van knoopen een vervolg krijgen, effect zien van initiatieffunctie
Van Paridon en de Groot	Erkenning als geestelijke 'vaders' en mogelijkheid dit voor vervolgopdracht te benutten

--	--

Toekomstige partijen

Partij	Belangen
Erfeigenaren	(Verschilt als men blijft wonen of weggaat) Belang bij goede prijs verkoop dus voordeel extra ontwikkelruimte Belang bij snelle procedure
Kopers kavels	Belang bij goede informatie rond koop Belang begeleiding bouw Belang onderlinge afspraken bij bouw en beheer Financiering
Kopers land om erf heen	Belang bij verwerving gronden rond erf Geen hinder van burgerbewoning op hun bedrijfsvoering
Ontwikkelaar erf	Belang bij goede prijs verkoop dus voordeel extra ontwikkelruimte Belang bij snelle procedure Financiering periode voorbereiding tot verkoop
Adviseurs	(Landschapsarchitecten, stedenbouwkundige, cultuurhistorische bureaus, bouwbegeleiding, makelaars) Belang om werk te krijgen dus geen concurrentie van nieuw bedrijf Inhoudelijke bureaus wellicht wel baat bij ondersteuning procesdeel.

Welke partijen leveren op dit moment vergelijkbare diensten?

Ook op dit moment vinden er veel erftransformaties plaats. Vanuit de gesprekken die wij voerden, hebben we opgemaakt dat de volgende partijen momenteel erventransformaties begeleiden:

- Oversticht (ervenconsulenten): focus op advisering over inhoud
- (Landschaps)architecten, stedenbouwkundigen: nadruk op inhoudelijke advisering, maar ook wel projectbegeleiding ernaast of zelf optreden als ontwikkelaar
- (Bouw)management- en adviesbureaus: focus op projectbegeleiding
- (lokale) aannemers: focus op mogelijkheid tot realisatie
- Projectontwikkelaars: focus op (ver)kooptransacties.

Met uitzondering van het Oversticht worden de meeste erftransformaties begeleid door organisaties, die sterk lokaal georiënteerd zijn.

Intermezzo

Het Oversticht; een belangrijke partner

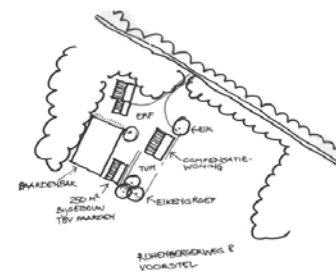
Voor een maatschappelijke onderneming

voor erftransformaties in Overijssel is met name het Oversticht een belangrijke partij.

We hebben in het kader van dit ondernemingsplan een gesprek gehad met adjunct-directeur Bart Buijs. De organisatie heeft twee ervenconsulenten

die de afgelopen jaren veel erftransformaties hebben begeleid. Het Oversticht richt zich op de inhoudelijke advisering over de inrichting van het erf, maar onderkend het belang van meer procesmatige ondersteuning en staat positief tegenover het idee van de maatschappelijke onderneming.

Het Oversticht - Ervenconsulent



Conclusie

Na sloop van de stallen en schuren is het realiseren van een nieuw samenhangend erfensemble heel goed mogelijk, zodanig dat de kwaliteiten van het afwisselende landschap worden versterkt; de compactheid van het erf (gebouwen, beplanting en andere elementen) speelt hierbij een grote rol.

Er is nogal eens sprake van een multidisciplinaire aanpak: bijvoorbeeld een landschapsarchitect die zelf erven aankopen, er een plan voor maken met een of meer extra woningen en dan de woningen verkopen. Of een samenwerkingsconstructie van een aantal disciplines zoals hieronder in het voorbeeld van ErfGoed voor een ontwikkeling in Drenthe.

Alhoewel er diverse partijen actief zijn in het ondersteunen van erftransformaties blijkt uit de gesprekken die wij gevoerd hebben dat er toch veel misloopt. Daarbij worden er met name zaken genoemd die te hebben met de procedures bij gemeenten, het verkrijgen van financiering oftewel de praktische regelzaken. Dit is ook terug te lezen in de *Visie op het landelijk gebied* van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).



Klanten van NVM-makelaars benoemden een aantal problemen (toestemming extra ontwikkelingsruimte, regelgeving geurhinder, trage bestemmingsplan procedures, problemen om een hypotheek te krijgen). Als oplossing deed de NVM het voorstel voor “een (betaalde) gebiedsregisseur, die voldoende mandaat heeft om lastige dossiers af te werken.”

Welke partijen zijn er verder actief rond de boerenerven?

Naast de bovenstaande partijen zijn er ook nog veel (belangen)organisaties waarvan het interessant is hoe zij tegenover het idee staan en waar in de toekomst samenwerking mee mogelijk is. Dit zijn partijen als LTO Noord, Landschap Overijssel, Het Groenloket, Stimuland, Stichting Groene en Blauwe Diensten, Natuurlijke Platteland Oost, Atelier Overijssel (begeleid door het Oversticht) , het Recreatieschap en allerlei duurzaamheidspartijen.

3. Inspiratiebronnen voor de ondernemingsvorm

We zijn op zoek gegaan naar bestaande maatschappelijke ondernemingen die een inspiratiebron kunnen zijn. We hebben vijf types organisaties in beeld gebracht:

1. De financier: de VOF Ik bouw betaalbaar in Almere
2. De licentiehouder: de stichting Op Maat
3. Het keurmerk: het FSC
4. De ontwikkelaar: Boerderij en Landschap BV
5. De databank: de stichting Nationale Databank Flora en Fauna

3.1 De financier; de VOF Ik bouw betaalbaar in Almere



Omdat het bij het knooperf gaat om de uitgifte van kavels waarop mensen zelf een huis bouwen is het interessant om te zien hoe dit in Almere opgepakt is.

Het project Ikbouwbetaalbaar in Almere (IbbA) is in 2009 gestart door de gemeente Almere en woonstichting Lieven de Key. Het doel van IbbA is om particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken voor starters en de groep tot een modaal inkomen. Er is een VOF IbbA opgericht die voor het deel dat de kavelkoper niet zelf kan financieren een aandeel neemt in de waarde van de woning (gemiddeld € 52.500 per woning renteloos). Om de risico's af te dekken heeft de VOF een voorziening opgenomen van 8% van het uitgeleende bedrag. Dit geld komt voor 50% van de gemeente en 50% van Lieven de Key. Indien de kavelkoper door inkomensstijging meer kan financieren is hij daartoe verplicht. Bij verkoop wordt de opbrengst naar rato verdeeld tussen de kavelverkoper en de VOF IbbA. De resultaten mogen er zijn; na 2 jaar waren er ruim 290 kavels verkocht.

De VOF heeft een beperkte organisatie met het volgende takenpakket: informatie verschaffen, beoordelen deelname aan regeling, berekenen financiële ruimte deelnemer, contracteren, beoordelen woningontwerp, uitbetalen aandeel IbbA, jaarlijkse inkomenstoets, verkopen aandeel IbbA aan deelnemer, evaluatie en beleidsontwikkeling. De opzet was dat de deelnemers de kosten van het IbbA zouden bekostigen door een bijdrage van € 2550, per deelnemer. Later bleek dit bedrag niet voldoende en zijn de bijdragen verhoogd naar € 4500,- per deelnemer. Voor deze bijdrage kreeg de deelnemer

de volgende tegenprestatie: deelname aan regeling, toetsing en financiële afwikkeling, woning met scherpe prijs/kwaliteitverhouding, bescherming risico's particulier opdrachtgeverschap, collectief; ontwikkelen, funderen en aansluitingen tussen woningen, taxatie woningen, notarieel transport kadastraal uitgemeten kavel.

De deelnemers zijn daarnaast verplicht om bouwbegeleiding in te schakelen. Dit zijn ZZP-ers die via de zogenaamde 'kavelwinkel' te bereiken zijn. Voor de inzet van de bouwbegeleiders krijgen deelnemers € 2000,- subsidie. Verder is er een catalogus gemaakt waarin naast de spelregels voor bouwers, kwaliteitsomschrijvingen en garanties ook een aanbod met bouwmogelijkheden van diverse aanbieders (26 stuks) staan met een scherpe prijs/kwaliteitverhouding.

De kosten voor het IbbA werden geraamd op bijna 570.000 euro per jaar. Inmiddels is helder dat de organisatie bij een productie van 150 kavels per jaar budgettair neutraal kan draaien. Dit werd de eerste jaren niet gehaald. De organisatie is klein, terwijl het proces van IbbA veel kennis en vakmanschap vraagt over een breed terrein. In Almere vindt men daarom de verbondenheid met de moederorganisatie van belang.

Uit de evaluatie blijkt dat men het beheer van de regeling neerlegt bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

De lessen voor ons idee:

- Een bijdrage van € 4500,- per koper is in Almere realiseerbaar
- Er moet dan echter wel een duidelijk (financieel) voordeel zijn voor de deelnemers. De geboden financieringsvorm is hier de pull-factor.
- Er is sprake van een aanloop periode waarin wel kosten worden gemaakt maar nog geen baten binnen komen.
- Naast de kans op aanloopverliezen moeten de partijen in de VOF ook financiële middelen inzetten voor de risico-voorziening.
- Kavels kunnen een grotere groep bereiken door de IbbA-regeling waarin de VOF voor een deel en tijdelijk mede-eigenaar wordt
- Met de catalogus wordt gebruik gemaakt van (lokale) marktpartijen en worden particuliere opdrachtgevers geholpen bij hun eenmalige opdrachtgeverschap.



IbbA:

de sleutel naar jouw eigen huis!





IbbA-professionals

IbbA-bouwbegeleiders

De bouwbegeleiders op onderstaande lijst zijn allemaal gekwalificeerd. De meeste bouwbegeleiders werken op locatie in Almere, vaak op afspraak bij u thuis. Er zijn grote verschillen tussen de bouwbegeleiders: informeer bij meerdere bouwbegeleiders. Ook de kavelwinkel kan u helpen bij uw keuze.

Bank

De SNS Bank in Almere ondersteunt de IbbA-regeling met meerdere hypotheekaanbieders. Neem voor meer informatie contact op met SNS Bank, Schoutstraat 41, Almere, (036) 548 14 11

3.2 De licentiehouders; Stichting Op Maat



De stichting Op Maat is een bedrijf dat woningcorporaties en ontwikkelaars faciliteert in het toepassen van de producten Koopgarant, Koopcomfort en Te Woon. Zij verleent voor het gebruik van deze producten licenties aan zo'n 165 organisaties.

We hebben over het concept contact gehad met Maarten Vos, die vanuit Woonbron betrokken is geweest bij de idee-ontwikkeling en Rein Bakker de huidige directeur van Op Maat.

Intermezzo

Wat is een licentie?

Een licentie⁶ (van het Latijnse woord licere, toegestaan zijn) is de formele of wettelijke toestemming om iets te doen. Het woord kan ook betrekking hebben op het document waarin staat dat die toestemming is gegeven.

Er bestaan licenties voor allerlei soorten activiteiten. Tussen de licentiegever en de licentienemer wordt een licentieovereenkomst gesloten waarin de voorwaarden worden afgesproken waaronder de licentienemer de verkregen licentie mag exploiteren.

In het geval van het knooperf kan het gaan om een licentie om:

- *de naam knooperf te gebruiken (dan moet dit wel als **merk** vastgelegd worden) voorwaarde zal zijn dat men voldoet aan de kwaliteitscriteria;*
- *de documenten waarvan het **copyright** bij het licentiebedrijf ligt te gebruiken.*

Uit de ervaringen van Op Maat hebben we de volgende lessen getrokken voor ons idee:

- Het is van groot belang dat de afnemers van een licentie vertrouwen hebben in de onderneming. De keuze voor een maatschappelijke doelstelling en de vorm van een stichting kan daarbij helpen.
- Bekijk goed of je te maken hebt met een concept of daadwerkelijk kan spreken van een product. Dat product moet genoeg vlees op de botten hebben.
- Organisaties worden klant van Op Maat, omdat zij zelf niet de tijd willen investeren die nodig is voor de ontwikkeling van het product.
- Minstens zo belangrijk is dat andere partijen (de belastingdienst, de raad voor de jaarrekening en de nationale hypotheekgarantie) behoefte hadden aan

⁶ Bron; Wikipedia

eenduidigheid. Als corporaties of ontwikkelaars gebruik maken van de producten van Op Maat, weten zij meteen dat deze instanties niet moeilijk gaan doen. Ook de kopers van de woningen hebben voordeel, omdat zij zeker zijn van belastingaftrek.

- Met de licentie geef je een waarborg voor kwaliteit. De organisatie die gebruik maakt van de licentie moet echter wel op de goede manier met de producten omgaan. Om deze reden geeft Op Maat niet alleen toegang tot het gebruik van documenten, maar geeft zij ook een aantal uren ondersteuning aan de licentiehouders.
- Op Maat is erg low profile begonnen met een aantal inhoudelijke mensen. Toen het echt ging lopen heeft men gekozen voor professionalisering. De weg van de geleidelijkheid dus.
- Indien gekozen wordt voor een licentieopzet moet er voldoende middelen zijn voor ICT en moet er aandacht zijn voor het optreden tegen misbruik van de documenten waar copyright op zit.

3.3 Het Keurmerk:FSC

Het Forest Stewardship Council (FSC) is een vereniging die in 1994 is opgericht is en zich wereldwijd inzet voor verantwoord bosbeheer. Op dit moment heeft men in 31 landen kantoren. De kerntaken van het FSC zijn het opstellen en beheren van standaarden voor bosbeheer en voor ketencertificering. Bij deze standaarden hanteert men vier niveaus:



1. de principes
2. de criteria
3. de indicatoren
4. de normen.

Men heeft binnen de organisatie drie zogenaamde kamers. Deze staan voor de verschillende belangen die spelen: economisch, ecologisch en sociaal. Bij de leden van de vereniging komen deze drie aandachtsvelden terug (onder andere bosbeheerders, milieuorganisaties, vakbonden).

Het FSC houdt zich bezig met de standaard maar verzorgt de accreditaties niet zelf. Er zijn wereldwijd 20 bedrijven geaccrediteerd. Dit betekent dat deze bedrijven de bosbeheerders en houtverwerkende bedrijven mogen certificeren. De Accreditation Service International houdt er zich op of deze 20 bedrijven dit wel goed doen. Het FSC krijgt haar inkomsten via een jaarlijkse fee die gecertificeerde bedrijven afdragen. In Nederland wordt de helft van de kosten betaald door zo'n 300 partners zowel afnemers (gemeenten, corporaties) als producenten van FSC-gecertificeerde producten.

Het produceren van FSC hout is duurder dan ‘gewoon’ hout. Daarnaast komen de extra kosten die samenhangen met het certificeren. De reden dat bedrijven hier toch voor kiezen zijn:

- het hout kan voor een hoger bedrag verkocht worden
- het biedt bedrijven de mogelijkheid andere markten aan te boren
- het helpt met een rationelere manier van bedrijfsvoering
- de werknemers zijn meer tevreden.

Vooraf het eerste punt maakt het aantrekkelijk om het keurmerk te misbruiken. Als dit geconstateerd wordt, treedt het FSC op.

Leerpunten vanuit het bezoek aan het FSC:

- Als je een keurmerk hebt is onafhankelijkheid cruciaal. Om deze reden kan het beter zijn de certificering op basis van het keurmerk bij andere partijen te leggen.
- Het kan handig zijn om de kwaliteitseisen van grof naar fijn uit te werken (principes, criteria, indicatoren, normen) zodat ze in verschillende situaties te gebruiken zijn.
- Zorg dat de te certificeren bedrijven (financiële) meerwaarde hebben bij de certificering.
- Maak in de wijze van organiseren duidelijk en transparant op welke wijze de verschillende belangen zich kunnen herkennen in het keurmerk.

3.4 De Ontwikkelaar: Boerderij en Landschap



“Boerderij en Landschap richt zich op het behoud en ontwikkeling van agrarisch erfgoed in Nederland. Boerderij en Landschap verworft, restaureert, ontwikkelt en exploiteert historische boerderijen en omringend erf en landschap die cultuurhistorisch en/of ecologisch gezien het behouden waard zijn. Boerderij en Landschap

doet dit in het belang van de kwaliteit van het landschap en het landelijk gebied.

Boerderij en Landschap heeft een ideële doelstelling, maar met een zakelijke kijk op behoud en ontwikkeling.”

B&L is een dochteronderneming van de stichting Boei. Via deze stichting geven grote vastgoedbedrijven zoals NS Poort, Volker Wessels, Rabobank Vastgoed en de Bankgiroloterij vorm aan het maatschappelijke ondernemen. Boei beheert het maatschappelijke geld van deze private organisaties en richt zich daarmee op hergebruik van industrieel erfgoed. Op een gegeven moment ontstond het idee om naast industrieel

erfgoed ook de agrarische sector op te pakken. Dit is eerst gedaan door mensen vanuit Boei. Die aanlooptijd heeft twee jaar geduurd. Sinds kort (3 maanden) is Cees Komen als directeur geworven om er een echt bedrijf van te maken. Hij heeft een vastgoed achtergrond.

Boerderij en landschap is een Besloten Vennootschap. Daardoor is het mogelijk dat er aandeelhouders zijn. Er is een kleine vaste staf van vijf tot zeven medewerkers, daarom heen zijn veel freelancers actief als projectmanager voor een specifiek project. B&L richt zich op boerderijen die door de bebouwing of door de ligging de moeite waard zijn. De BV heeft achtergestelde leningen gekregen van het Groenfonds en het Restauratiefonds. Men werkt met een revolving fund. Deze fondsen hoeven de eerste drie jaar geen rendement over hun geld. Daarna willen ze het gewone marktpercentage over hun geld. De projecten die B&L oppakt zijn zeer divers. Ze worden van allerlei kanten getipt op potentieel interessante objecten: door gemeenten, door particulieren en banken. Cees heeft geen marktanalyse gedaan, omdat hij landelijk werkt en er objecten genoeg zijn. Ze kijken bij de start goed wat de mogelijkheden voor de boerderij zijn vaak in nauw overleg met de lokale partijen. Er is een landgoed, een sauna, een zorgboerderij, en er is er een gesloopt en elders weer opgebouwd. De eerste resultaten zijn volgens de directeur prima. De BV richt zich alleen op historisch interessante boerderijen en niet op de 'normale' boerderijen die vrijkomen.

Leerpunten

- Houd rekening met een ruime aanloopperiode bij het opzetten van een nieuwe organisatie;
- Zorg dat de aansturing van de organisatie door iemand met een zakelijke insteek gebeurt;
- Regel financiën! Doordat er financiële middelen zijn om te investeren is B&L een interessante partij. Met het aankopen en verkopen van vastgoed lukt het B&L om historische boerderijen te behouden. De focus bij de planontwikkeling is op een sluitende exploitatie.

3.5 De Databank: Stichting Nationale Databank Flora en Fauna

De aanleiding voor haar ontstaan van de databank is het feit dat voorheen allerlei gegevens over de natuur op veel verschillende plekken werden ingezameld en vervolgens verdwenen in rapporten in lades. Daarnaast liet de kwaliteit van de gegevensinzameling te wensen over. De eerste ideeën ontstonden zo'n 7 jaar geleden. Het is eerst vanuit het

Ministerie van EL&I opgepakt. Pas sinds korte tijd werkt (2011) werkt men zelfstandig als zelfstandige stichting. De stichting is aangemerkt als een organisatie die Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) levert. De opgave is om binnen 3 jaar *break-even* te draaien. Er zijn momenteel elf natuurorganisaties bij de databank aangesloten. Deze organisaties hebben ieder voor zich niet de middelen om een goede databank op te zetten. Het vergt voor hen afzonderlijk te veel investeringen in met name de ICT. De stichting NDFB besteedt veel aandacht aan de kwaliteit van de metingen.



De inkomsten komen op drie manieren bij de stichting binnen:

1. er wordt een eenmalige opdracht gegeven om data te leveren en per opdracht betaald;
2. men sluit abonnementen af en partijen kunnen dan zelf binnen de databank gegevens zoeken. Men kan dan ook zelf gegevens invoeren.
3. de stichting voert namens een opdrachtgever de regie over periodieke verzameling van gegevens, die men verplicht is op te halen.

Er werken op dit moment 8 mensen fulltime bij de stichting. Er is een uitgebreid businessplan gemaakt. Dit wordt echter door de slechte economische situatie niet gehaald. Belangrijke misser was de inschatting dat bedrijven er veel meer gebruik van zouden maken. Dit blijkt (nog) niet het geval. Er heeft tussentijds een bijsturing in de vorm van een korting van 30% op de uitgaven moeten plaatsvinden.

Leerpunten

- Maak goed helder waar de organisatie uniek in is.
- Bewaak de financiële voortgang en stuur zo nodig tussentijds bij.
- Bekijk goed of er noodzaak is om extra middelen voor ICT op te nemen.
- Indien een stichting wordt opgericht regel dan een DAEB-erkenning.
- Het werken met abonnementen werkt beter dan eenmalige opdrachten.

Tot zover de verkenning van de inspiratiebronnen in de vorm van andere maatschappelijke onderneming.

4. SWOT en conclusies

4.1 SWOT

Op basis van de marktverkenning hebben we de sterke en zwakke punten van het idee en de toekomstige kansen en bedreigingen op een rijtje gezet.

Sterk

- Het knooperf is een concept dat aan veel belangen tegemoet komt en tot de verbeelding spreekt; erf en omgeving krijgen kwalitatieve impuls, het biedt een garantie voor goed beheer en het sluit aan bij de doelstellingen van provincie en gemeente.
- Door de pilot is er veel materiaal beschikbaar, voor klanten van de maatschappelijke onderneming kan het een kostenbesparing zijn als zij dit relatief goedkoop kunnen gebruiken.
- De betrokkenheid van InnovatieNetwerk als vliegwiel.
- Er lijkt behoefte te zijn aan de dienst. Het doorlopen van het proces van een erftransformatie blijkt voor veel partijen een lastige kwestie te zijn. Gebruik maken van de bij de pilot opgedane ervaring zal deze mensen helpen.
- Het bedrijf kan zowel qua inhoud als qua proces een kwaliteitsgarantie bieden aan partijen.

Zwak

- Op dit moment is het Knooperf in Tubbergen nog niet ver genoeg om als inspirerend voorbeeld te dienen.
- Voor de transformatie van de wat grotere erven met meerdere kavels is de financiering een probleem. Er is een voorinvestering nodig, in plaats van één koper moet je meerdere kopers vinden.
- Het beleid van gemeenten op basis van de omgevingsvisie van de provincie is nog in ontwikkeling; met name wijze van toetsing of er voldoende compensatie is voor vergroten ontwikkelingsruimte is punt van discussie.
- Het knooperf heeft 'concurrentie' van reeds beter bekende concepten (bijvoorbeeld landgoederen).
- De potentiële klantengroep is verspreid over Overijssel. Het gaat veelal om eenmalige klanten.
- Het zal gaan om een kleine organisatie, die kwetsbaar kan zijn.

Kans

- Het grote aantal erven dat de komende jaren vrij komt en het steeds groter worden van erven;
- De stop op het aankopen in het kader van EHS en verslechtering voorwaarden voor boeren zorgen dat de optie van een erftransformatie aantrekkelijker wordt.
- Er zijn mogelijkheden om het concept organisch door te ontwikkelen (meer sterren of een ‘familie’ van erfconcepten).
- Er ligt een kans om een start te maken met een aantal van de “erven van de Dienst Landelijk Gebied”.
- Het bedrijf kan provincie en gemeenten handvatten bieden bij het probleem van beoordeling compensatie voor ontwikkelruimte.
- Er zijn veel organisaties waar de onderneming allianties mee kan aangaan.
- Samenwerking met financiers biedt nieuw perspectief ten opzichte van bestaande regelingen.
- Naast Overijssel ook mogelijkheid inzet in andere provincies met name in essenlandschap en erven op zandgrond.
- De in de pilot ontwikkelde producten kunnen verder ontwikkeld worden, zodat ze breder inzetbaar zijn.
- Door de bedrijfsmatige blik betere aansluiting bij marktontwikkelingen.
- Als de gemeenten de klanten worden dan is de klantengroep snel vindbaar.

Bedreiging

- Er is sprake van een slechte woningmarkt/krimp waardoor er geen afnemers zijn voor de kavels en overheden niet meer meewerken aan meer rood in buitengebied.
- Het is lastig om financiering te krijgen.
- Het risico bestaat dat het bedrijf gaat concurreren met bestaande bedrijfjes die nu erftransformaties begeleiden.
- Minder strikte eisen overheid waardoor kwaliteitseisen niet meer afdwingbaar zijn en een eventueel keurmerk minder waarde heeft.
- Andere partijen nemen het concept c.q. het materiaal over.
- Er zal tijd nodig zijn om de producten in de markt te zetten. Er moeten partijen bereid zijn om aanloopverliezen te nemen.

4.2 Conclusies uit marktverkenning en SWOT

Op basis van de hiervoor gepresenteerde informatie trekken wij de volgende conclusies;

- InnovatieNetwerk, provincie en gemeente Tubbergen zijn voorstander van het uitwerken van het knooperfconcept naar een bredere toepassing. Een organische doorontwikkeling. Dit zou zich lenen voor de uitwerking naar een keurmerk.
- De komende jaren stoppen weer veel boeren met name in de intensieve veehouderij. Er komen veel wat grotere erven vrij die op dit moment slecht in de markt liggen. Hier is sprake van een probleem dat de komende jaren in urgentie zal toenemen. Het transformeren van deze erven naar andere functies kan soelaas bieden.
- Aan de kant van de afnemers van de te ontwikkelen functies op de erven ligt het beeld zorgelijker. De woningmarkt is momenteel slecht en in de toekomst ongewis. Er zijn wel veel interessante initiatieven op het gebied van bedrijvigheid, zorg, kinderopvang et cetera.
- Ons bezoek aan de vijf maatschappelijke ondernemingen levert nieuwe interessante inzichten op. Met name de financieringskant biedt perspectief.
- Partijen die te maken hebben met de erftransformatie vinden het lastig om een gestroomlijnd proces te doorlopen. Hier kan de in de pilot opgedane kennis en begeleiding vanuit de nieuwe onderneming van meerwaarde zijn. Ook hier is doorontwikkeling naar volwaardige producten van belang.

Het feit dat de kavels bij de pilot in Tubbergen nog niet verkocht zijn maakt het lastig om een vliegende start te maken. Dit betekent wat voor het tempo van de oprichting van de onderneming.

5. Het idee verder uitgewerkt

In dit hoofdstuk werken wij globaal de contouren van een maatschappelijke onderneming. Het is een perspectief voor de (middel)lange termijn, dat het verdient om de komende jaren verder op te pakken en uit te werken. Kan zo'n onderneming op termijn zonder winstoogmerk en zonder subsidie draaien? Om daar zicht op te krijgen hebben we een voorbeeldopzet uitgewerkt en ook financieel doorgerekend. U treft de uitkomsten hiervan aan in bijlage 1. De verwachting is dat een dergelijke onderneming in een termijn van ongeveer vijf jaar selfsupporting kan zijn.

5.1 Het doel van de maatschappelijke onderneming

Het is van belang om bij de start het waarom van de onderneming goed helder te hebben. Wij hebben die als volgt geformuleerd:

Het doel van de nieuwe maatschappelijke onderneming is het procesmatig ondersteunen van partijen bij het realiseren van kwalitatief hoogwaardige erftransformaties. Dit houdt in dat er maatschappelijk relevante functies komen, de erfstructuur gerespecteerd blijft en dat de nieuwe gebruiker actief bijdraagt aan de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap.

In de volgende paragrafen scherpen we het idee verder aan.

5.2 Verdere uitwerking van het concept nodig; verbreding naar erftransformaties

Uit de gesprekken is gebleken dat InnovatieNetwerk, provincie en gemeente voorstander zijn van het doorontwikkelen van het concept-knooperf naar een bredere toepassing. Het zou ook kunnen gaan om "zorgerven", erven met bedrijvigheid, recreatie-erven etc. Het zou een 'familie van erfconcepten' kunnen worden. Dit vraagt om het verder uitwerken van de vijf sterren die tot nu toe de omschrijving waren van de na te streven kwaliteit. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om meer sterren te omschrijven en dat bij de transformatie aan een aantal sterren (maar niet alle) voldaan moet worden. De kwaliteitsomschrijving moet zodanig zijn dat er een heldere balans is tussen deze

kwaliteiten en de extra ontwikkelruimte ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Dit zou uiteindelijk de vorm van een keurmerk kunnen krijgen.

Het idee is dat een plan van een initiatiefnemer met dit keurmerk een grotere kans van slagen heeft bij het verkrijgen van medewerking van de gemeenten voor de bestemmingsplanwijziging. Omdat het gaat om een publieke taak van de gemeente, kan dit uiteraard niet gegarandeerd worden. Het normale besluitvormingsproces zal bij de gemeenten doorlopen moeten worden. Wellicht is er wel een samenwerkingsovereenkomst met de gemeenten te sluiten die bijvoorbeeld voorrang bij de afhandeling en een positieve grondhouding garanderen.

5.3 Uitgangspunten voor de organisatie

Gedacht vanuit het doel van de organisatie en de voorgeschiedenis denken wij dat de volgende uitgangspunten relevant zijn:

- **Maatschappelijke doelstelling; geen winstoogmerk**
Belangrijke reden is dat het gedachtengoed van het knooperf met overheidssubsidie tot stand is gekomen. Daarnaast moet helder blijven dat het gaat om het verbeteren en behouden van de erven en het omringende landschap.
- **Lokale focus**
Uit de marktverkenning blijkt dat als je tijdig wilt inspringen bij erftransformaties je op de hoogte moet zijn van de lokale situatie. De organisatie moet een netwerk onderhouden dat op lokaal niveau ingangen heeft. De begeleiding moet als het ware aan de keukentafel gegeven kunnen worden.
- **Focus op proces en financiën**
Onze indruk is dat er voldoende partijen actief zijn op het inhoudelijke vlak. De nieuwe organisatie moet zich richten op het vinden van de weg in de regelgeving, efficiency van het proces en financiële haalbaarheid.
- **Flexibel**
De organisatie moet kunnen meebewegen met de ontwikkelingen in de markt. Een kleine kern met een flexibel schil is hiervoor een goede oplossing.
- **Inspirerende en betrokken Raad van Toezicht**
Juist omdat de organisatie klein is, is een positief kritische Raad van Toezicht van cruciaal belang.
- **Gebleken is dat er op dit moment al veel partijen actief zijn op het gebied van erftransformaties. Met de belangrijke partijen zullen (tijdelijke) allianties gesloten worden om van elkaars kracht te kunnen profiteren. Dit zal per erftransformatie gebeuren door met lokale ontwikkelaars, aannemers, adviseurs samen te werken, maar kan ook op Overijssels niveau plaatsvinden bijvoorbeeld met het Oversticht voor**

de afstemming met de ervenconsulenten en met bijvoorbeeld Boerderij en Landschap voor de inzet van projectmanagement.

Vooralsnog lijkt de stichting de meest geëigende bedrijfsvorm omdat het gaat om een maatschappelijke onderneming. Indien bij de uitwerking blijkt dat de financieringsconstructies interessant en haalbaar zijn, kan dit aanleiding zijn om voor een BV of een VOF te kiezen.

5.4 Keurmerk, financier, ontwikkelaar als denkrichtingen

We hebben in de marktanalyse vijf soorten maatschappelijke ondernemingen in beeld gebracht. Vanuit deze analyse trekken wij de volgende conclusies:

Formule	Geschikt voor erftransformaties?
financier	Gezien het feit dat de financiering voor kopers een cruciaal item is vinden wij deze insteek zeer interessant. De constructie van IbbA is met name gericht op starters met een beperkt inkomen. Er zijn ook andere constructies mogelijk.
licentie	Bij een nadere analyse van de producten die bij de pilot ontwikkeld zijn, constateren wij dat niet genoeg specifiek zijn om een licentie-organisatie mee te ontwikkelen.
keurmerk	Deze formule is interessant, maar roept nog vragen op: Is een keurmerk niet strijdig met de publieke verantwoordelijkheid van gemeenten? Op welke manier moet concept knooperf doorontwikkeld worden? Het keurmerk-idee sluit het meest direct aan op het gedachtengoed en de documenten die al ontwikkeld zijn.
ontwikkelaar	De kracht van deze formule is de focus op realisatie. Voorwaarde is wel dat er partijen zijn die financiële middelen ter beschikking willen stellen voor deze opzet. Nader onderzoek de moeite waard.
databank	Uit onze inventarisatie en uit de gesprekken is gebleken dat een niet-professionele partij die een erftransformatie wil begeleiden te maken krijgt met een woud van informatie. Er zijn op dit moment al veel vindplaatsen (websites, handleidingen, boeken, folders etc.). De meeste toegevoegde waarde lijkt te zitten in personen die mensen daarin wegwijs kunnen maken in de volledige breedte van wat er speelt rond een erftransformatie.

Gezien de ontwikkelde aanpak bij de Knooperven tot nu toe gaat onze voorkeur uit naar een maatschappelijke onderneming met een keurmerk. Dit zou met name interessant zijn als er financiersmogelijkheden verbonden zijn aan het keurmerk. Ook de optie van de ontwikkelaar is interessant om in een vervolgfase te onderzoeken.

5.5 Nadere uitwerking producten

Op basis van de bovenstaande analyse komen wij op de volgende producten. Voor dit ondernemingsplan hebben we bij de doorrekening van de financiële haalbaarheid (zie bijlage 1) ons beperkt tot het eerste product.

Procesmatige begeleiding erfontwikkeling leidend tot verlenen keurmerk

Bekostiging door erfeigenaar c.q. erfontwikkelaar

- Beschikbaar stellen van de diverse basisdocumenten zoals opgenomen in paragraaf 3.1
- Begeleiding planontwikkeling waarbij de eigenaren op de hoogte gesteld worden van alle kansen en beperkingen rond erftransformaties
- Toetsingsrapport aan de hand van opnieuw uitgewerkte sterren waardoor men een zeer grote kans op extra ontwikkelruimte krijgt (gemeente blijft eindverantwoordelijk).

Om dit product te kunnen leveren zijn de volgende voorbereidende werkzaamheden nodig:

- Verder door ontwikkelen van de vijf sterren naar een flexibel concept erftransformaties. Het is van belang dat hierbij aangesloten wordt bij de ontwikkeling beleid voor erftransformaties van Overijsselse gemeenten.
- Verdere uitwerking van de basisdocumenten.
- Algemene communicatie over het concept.
- Actief benaderen eigenaren potentiële erven.

Een alternatief voor deze aanpak is om geen keurmerk te ontwikkelen maar zelf grip te houden op de kwaliteit door als ontwikkelaar op te treden. In een vervolg kan helder worden of dit een begaanbare weg is. Daarvoor is het met name belangrijk dat er financiers zijn voor een dergelijke maatschappelijk projectontwikkelaar.

Voor de financiële doorrekening in dit ondernemingsplan hebben wij ons beperkt tot het hierboven vermelde product (keurmerk). Op basis van de vergelijking met andere maatschappelijke ondernemingen blijken nog twee andere producten interessant: het

bieden van begeleiding in de bouwfase en het bieden van een of meerdere financiële arrangementen. Het is de moeite waard om in een vervolgfase ook de kansen van de hieronder vermelde producten te bezien.

Begeleiding bouwfase

Het kan hier gaan om de begeleiding van (een collectief) van niet-professionele partijen bij het realiseren van hun woning(en) en het opzetten van het beheer van het landschap. Bekostiging door nieuwe eigenaar van kavel.

Verzorgen financiering, vinden van koop/huurconstructies

Als er iets is dat op dit moment lastig is dan is het wel het vinden van financiering. Daarnaast hebben een aantal financiële instelling grote belangen in het landelijke gebied. De maatschappelijke onderneming kan een product ontwikkelen cq een reeds ontwikkeld product overnemen dat een antwoord biedt op de financieringsvragen. Een extra uitdaging is het om te zien of hierdoor ook koopwoningen voor starters mogelijk worden (vergelijkbaar met de formule in Almere). De bekostiging zou moeten plaatsvinden door de nieuwe eigenaar van een kavel.

5.6 Werkgebied van de onderneming

De provincie Overijssel is een uitstekend gebied om mee te starten. Dit ligt vooral in de vooruitstrevende opstelling van de provincie en de werkrelatie tussen partijen die de afgelopen jaren ontstaan is. Daarmee wordt het aantal mogelijke erven waar het bedrijf voor kan werken beperkt. In de verdere toekomst kan ook de mogelijkheid onderzocht worden om ook in andere provincies te gaan opereren.

6. Vervolg

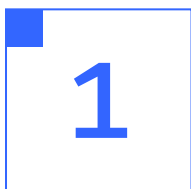
6.1 Het Momentum

Wij constateren dat het oprichten van een maatschappelijke onderneming voor het ontwikkelen van erftransformaties een sterk idee is, maar dat het de vraag is of op dit moment de tijd al rijp is. Dit heeft enerzijds te maken met de voortgang bij de pilot in Tubbergen. We denken dat de pilot in een verder stadium moet zijn om te kunnen starten met een onderneming die daar het vervolg op is. Wij verwachten dat hier 2013 nog voor nodig is. Anderzijds vinden wij de tijd ook nog niet rijp vanwege de slechte woningmarkt. Wij stellen voor zeker nog een jaar te wachten.

Dat biedt de ruimte om het komende jaar het idee een slag verder te brengen en te bezien welke partijen zich willen inspannen om het verder te brengen.

6.2 Aanloophase: twee sporen

Spoor 1: organische start



Het lange termijn perspectief is een maatschappelijke onderneming, maar het zou goed zijn om vanuit een bestaande organisatie te starten en van daar uit verder door te ontwikkelen. Binnen de provincie Overijssel spelen momenteel twee ontwikkelingen die kansen bieden voor een dergelijke start.

De provincie Overijssel is bezig om een loket in te stellen voor mensen die een landgoed willen realiseren. De reden is deze mensen veel moeite hebben om de weg te vinden binnen alle regelingen. Eerder heeft de provincie al een Groenloket gerealiseerd. Hier kunnen grondeigenaren en gebruikers terecht met vragen over natuur en landschap in de provincie Overijssel.

Daarnaast speelt de overgang van het Bureaubeheer Landbouwgronden van de Dienst Landelijk Gebied naar provincies. De verwachting is dat provincies steeds actiever worden vanuit een eigen grondbedrijf. Concreet in Overijssel speelt de problematiek van 50 erven die reeds aangekocht zijn door DLG die een andere bestemming moeten krijgen. Wellicht

is het een mogelijkheid om een aantal van deze erven te herontwikkelen en door te groeien naar een revolving fund voor erftransformaties.

Spoor 2: uitzoeken financieringsmogelijkheden



Als er iets op dit moment lastig is binnen de vastgoedmarkt dan is het wel om financiering te vinden. Dat is sowieso lastig, maar bij de grotere erven (en juist die komen de komende jaren op de markt) speelt dat het lastig is voor één particulier om het hele erf te kopen. We hebben bij de bezoeken aan de inspirerende bedrijven gezien dat er in het land interessante financieringsformules uitgedacht zijn. Het is goed in overleg te treden met relevante partijen (banken, fondsen et cetera) en in beeld te brengen wat een geschikte vorm is voor de erftransformaties.

6.3 Allianties rond erftransformaties

2012 dit plan bespreken

Tot nu toe waren vier partijen (InnovatieNetwerk, provincie Overijssel, gemeente Tubbergen en van Paridon en de Groot) te zien als eigenaren van het idee van het knooperf. Over de vervolg op de pilot in de vorm van een maatschappelijke onderneming hebben wij in het kader van dit ondernemingsplan een aantal partijen gesproken. Het zou goed zijn de uitkomsten en vooral ook de gevolgtrekkingen met deze partijen door te spreken en hierbij te bezien of er draagvlak is bij partijen om het idee een slag verder te brengen.

2013 oppakken van de twee sporen

Op de vorige pagina hebben we de twee sporen besproken die wij als vervolgstap aanbevelen. InnovatieNetwerk heeft aangegeven ook in de vervolgfase een rol te willen spelen. Daarnaast is de provincie Overijssel cruciaal. Omdat de nieuwe onderneming aanvullend moet zijn op het werk van de ervenconsulenten is ook het Oversticht een belangrijke partner. Daarnaast is een vertegenwoordiging van de Overijsselse gemeenten gewenst. Het zou goed zijn om met deze partijen te starten en te bezien of er nog andere partijen zoals de NVM agrarisch en landelijke vastgoed of LTO Noord aan tafel gewenst zijn.

Bijlage 1: Uitwerking onderneming

In de vorige hoofdstukken zijn de producten omschreven die de onderneming op 'de markt' kan brengen. Hieronder gaan wij in op de andere p's van de marketingmix; de prijs, plaats, personeel en promotie.

1.1 Prijs

Bij de uitwerking kan een gedetailleerde uitwerking gemaakt worden van de mogelijke producten en de prijzen daarvan. Voor dit moment volstaan we met een grove aanname door uit te gaan van het product begeleiding erftransformatie. We hebben bijdrage die de klanten gaan betalen aan de begeleiding erftransformaties gesteld op € 3000,- per kavel.

1.2 Plaats

Een groot deel van de werkzaamheden hoeft niet op een specifieke plek plaats te vinden. Veel zal gebeuren via internet of de adviseur gaat naar mensen toe (bijvoorbeeld keukentafelgesprekken bij de boeren). Omdat een goede koppeling met de provincie Overijssel van belang is en een centrale ligging handig is vinden wij het aan te bevelen het experticeentrum te vestigen in of nabij het provinciehuis. In eerste instantie is kantoorruimte voor twee personen nodig. Wij gaan uit van een ruimte van 20 m² waarbij medegebruik gemaakt kan worden van vergaderruimte en diverse faciliteiten.

1.3 Personeel

		Achtergrond	Omschrijving	Tijdsbesteding en aantreden	
Directeur/ ontwikkelaar		Universitair	Enthousiasmerende ambassadeur knooperfconcept met kennis van landschap Inhoudelijke gedreven projectmanager	3 dagen/week Vanaf de start	€ 80.000
Management-assistent		HBO	Ondersteunt ontwikkelaar door faciliteiten op orde te hebben mn promotie en website	Idem	€ 55.000

Projectleider/ bouwbegeleider	HBO	Praktische regelaar die zorgt dat concrete hulpvragen rond knoopen opgelost worden en klanten begeleiding krijgen bij de realisatie van hun erf	3 dagen/week Als eerste projecten gaan lopen; vanaf jaar 4 volledig aan de slag.	€ 65.000
Totaal jaar 1				€ 135.000
Totaal jaar 5				€ 200.000

1.4 Promotie

Bij de concept-ontwikkeling zijn er veel presentaties, workshops en expertbijeenkomsten (bijv. bij gemeenten, provincie, bewoners, LTO, Landschap Overijssel, Stichting Oversticht, ANWB-raadpleging) geweest. Daarnaast zijn een aantal prachtige publicaties gemaakt en is een uitstekende website gemaakt waarop veel informatie te vinden is (www.knoopen.nl).

Tijdens de pilot zijn de volgende instrumenten al gebruikt:

- Avonden (voor mensen uit Tubbergen, voor een bredere groep)
- Website: knooperfdeveldboer.nl
- Advertentie in plaatselijke krant
- onder de aandacht gebracht bij DLG
- onder de aandacht gebracht bij makelaars (waar?)
- op (woon)beurzen gestaan
- SIR 55+
- ICEB informatie centrum eigen bouw

Voor de maatschappelijke onderneming is het vooral van belang om in beeld te zijn en betrokken te worden als er een erf vrijkomt en de plannen gemaakt gaan worden voor een transformatie. Dat betekent dat partijen die lokaal actief zijn zoals makelaars, contactambtenaren van de gemeenten, het Oversticht, plaatselijke LTO-organisaties etcetera op de hoogte moeten zijn van het bestaan van de onderneming. Vooral de eerste tijd zal dat het nodige missiewerk vragen. Een website zal onvoldoende zijn. Voor de management-assistent (zie paragraaf personeel) zal dit een belangrijk deel van zijn of haar werk uitmaken.

1.5 Mogelijke omzet

In hoofdstuk 3 hebben we een verkenning gedaan van het aantal erven dat jaarlijks vrijkomt omdat boeren stoppen en het aandeel erven dat zich leent voor een erftransformatie. Op basis van de aantallen voor 2014 hebben wij hiermee de volgende begroting van de mogelijke inkomsten gemaakt:

	Aantal erven per jaar	Inkomsten bij 3 woningen per erf	Inkomsten 5 woningen per erf
5% van 50% van de erven (Salland NO Twente)	6	€ 54.000	€ 90.000
20% van 50% van de erven (Salland NO Twente)	23	€ 207.000	€ 345.000
30% van 50% van de erven (Salland NO Twente)	35	€ 315.000	€ 525.000

Op basis van de aannames zal een inkomstenstroom van € 207.000 tot € 345.000 op termijn mogelijk zijn. Hierbij moeten we wel aantekenen dat deze inkomsten niet meteen het eerste jaar te realiseren zijn, maar pas na vier jaar. Voor de berekening van de inkomsten van het 5^e jaar van de onderneming zijn wij uitgegaan van 30 erven met 3 kavels dus een omzet van € 270.000 per jaar. In het volgende hoofdstuk komen we hier op terug.

1.6 Exploitatiebegroting

Hieronder een globale inschatting van de begroting van de eerste vijf jaren. De getallen zijn gehouden op prijspeil 2012.

Exploitatiebegroting jaar 1	
Lasten	
Personeelskosten	€ 135.000
Huisvestingskosten	€ 5.000
Vervoer/transportkosten	€ 12.000
Promotiekosten	€ 50.000
Overige bedrijfskosten	€ 28.000
Totaal bedrijfskosten	€ 230.000

Inschatting omzet (25% 6 erven x 3 kavels x €3000,-)	€ 13.500
Winst uit onderneming	- € 216.500

Exploitatiebegroting jaar 2	
Lasten	
personeelskosten	€ 135.000
huisvestingskosten	€ 5.000
Vervoer/transportkosten	€ 12.000
Promotiekosten	€ 25.000
Overige bedrijfskosten	€ 28.000
Totaal bedrijfskosten	€ 205.000
Inschatting omzet (75% 6 erven x 3 kavels x € 3000,-)	€ 40.500
Winst uit onderneming	- €164.500

Exploitatiebegroting jaar 3	
Lasten	
personeelskosten	€ 150.000
huisvestingskosten	€ 5.000
Vervoer/transportkosten	€ 12.000
Promotiekosten	€ 25.000
Overige bedrijfskosten	€ 28.000
Totaal bedrijfskosten	€ 230.000
Inschatting omzet (12 erven x 3 kavels x € 3000,-)	€ 108.000
Winst uit onderneming	- €122.000

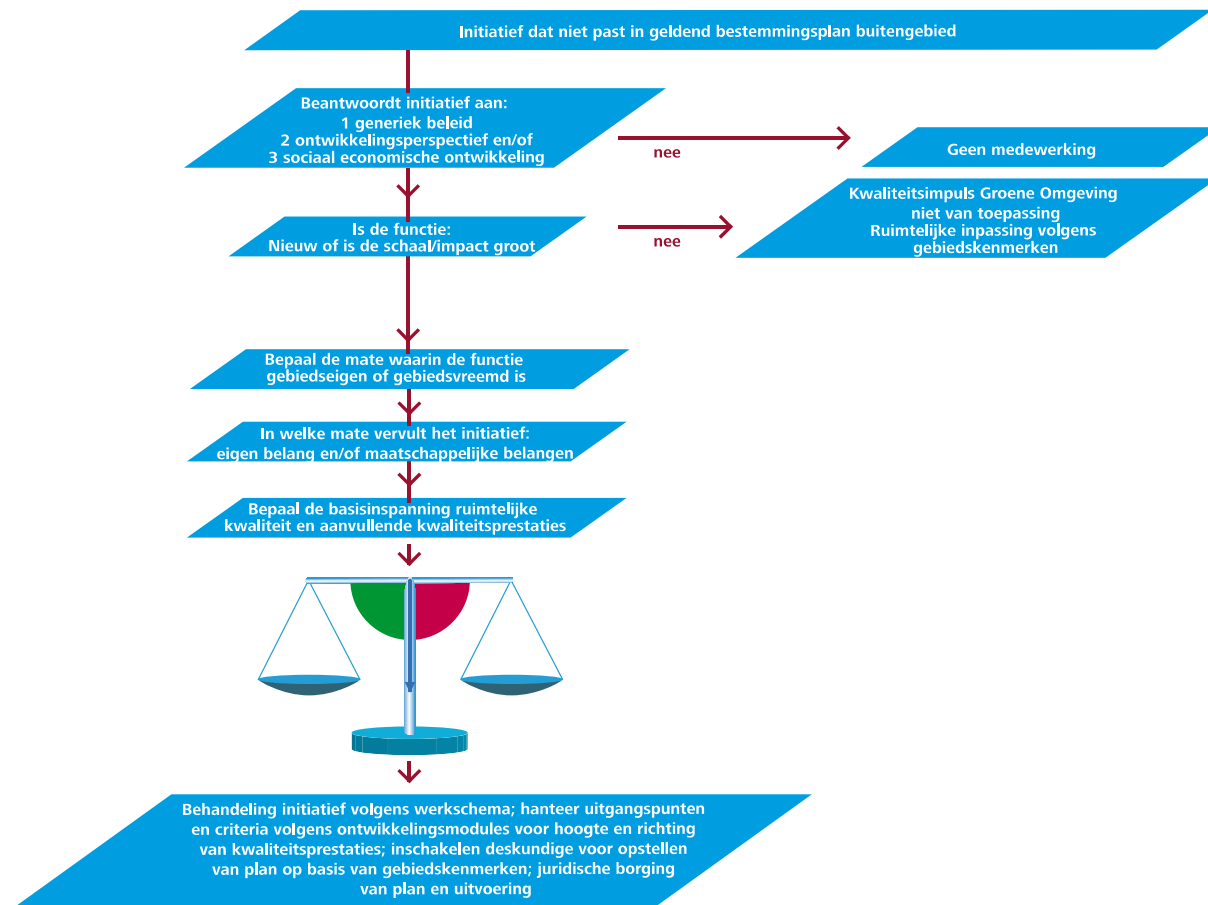
Exploitatiebegroting jaar 4	
Lasten	
personeelskosten	€ 175.000
huisvestingskosten	€ 5.000
Vervoer/transportkosten	€ 12.000
Promotiekosten	€ 25.000

Overige bedrijfskosten	€ 28.000
Totaal bedrijfskosten	€ 270.000
Inschatting omzet (21 erven x 3 kavels x € 3000,-)	€ 189.000
Winst uit onderneming	- €81.000

Exploitatiebegroting jaar 5	
Lasten	
personeelskosten	€ 200.000
huisvestingskosten	€ 5.000
Vervoer/transportkosten	€ 12.000
Promotiekosten	€ 25.000
Overige bedrijfskosten	€ 28.000
Totaal bedrijfskosten	€ 270.000
Inschatting omzet (30 erven x 3 kavels x € 3000,-)	€ 270.000
Winst uit onderneming	€0.000

Bijlage 2: Werkboek KGO

In het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving staat het volgende schema van het toetsingsproces bij plannen die afwijken van het vigerende bestemmingsplan.



Bijlage 3: Landbouw in Overijssel

(bron www.overijssel.nl)

Omvang landbouwbedrijven

2 augustus 2012

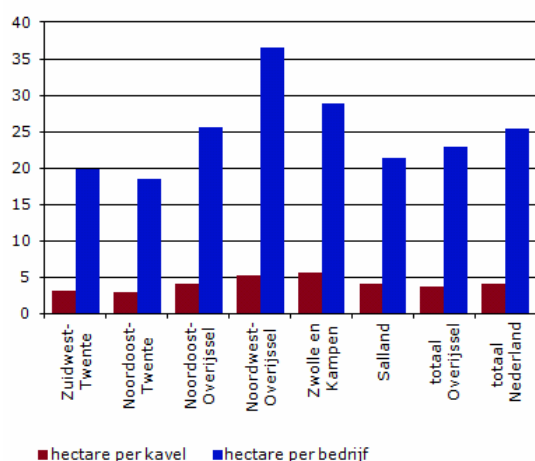
De economische omvang van een bedrijf wordt berekend aan de hand van de gemiddelde opbrengst voor gewas en/of dier uitgedrukt in euro. Dit is de Standaard Opbrengst (SO).

Groep kleinere bedrijven wordt kleiner, groep grote bedrijven groeit

Het merendeel van de bedrijven in Overijssel (34%, 2960 bedrijven) valt in de kleinste klasse (3.000 tot 25.000 euro). Het aantal bedrijven met een SO tussen de 25.000-250.000 euro neemt af, terwijl grotere bedrijven met een SO tussen de 250.000-3.000.000 euro duidelijk toenemen. Dit betekent dat bedrijven in economische omvang groeien.

Landbouwbedrijven in Overijssel kennen kleine kavels

De gemiddelde bedrijfsoppervlakte in Overijssel is 23 hectare. Landelijk is dit 25,5 hectare. In Overijssel is regionaal een duidelijk verschil in de oppervlakte per bedrijf waar te nemen. Zo is de oppervlakte van de bedrijven in Twente gemiddeld ongeveer de helft kleiner dan in Noordwest-Overijssel. Een bedrijf in Overijssel kent gemiddeld 6,1 kavels met een oppervlakte van 3,7 hectare. Landelijk gezien hebben bedrijven gemiddeld 6



kavels met een gemiddelde oppervlakte van 4,2 hectare. Als specifiek naar de huiskavels wordt gekeken, dit betreffen aaneengesloten kavels die goed bereikbaar zijn vanuit het bedrijf, dan valt op dat de huiskavels van de Overijsselse bedrijven gemiddeld kleiner van omvang zijn dan landelijk (9,8 hectare versus 10,8 hectare). Het areaal van de huiskavels ten opzichte van het totale hoeveelheid grond per bedrijf is circa 43%. Deze verhouding is voor Overijssel en de rest in Nederland nagenoeg gelijk.

Hectare per kavel en hectare per bedrijf 2008 (aantallen) Bron: CBS

Aantal landbouwbedrijven neemt af

Het aantal agrarische bedrijven in Overijssel in 2011 is ten opzichte van 2010 aanzienlijk afgenomen. In 2011 telt Overijssel in totaal 8.618 bedrijven; 293 bedrijven (3,3%) minder dan in 2010. Landelijk is het aantal agrarische bedrijven ten opzichte van 2010 met 1.932 afgenomen (2,7%) naar 70.392 bedrijven. Bedrijven zijn ingedeeld naar zes

hoofdbedrijfstypen. De graasdierbedrijven (6.309 stuks) komen in Overijssel het meeste voor gevolgd door de hokdierbedrijven (959 stuks). Binnen de graasdierbedrijven nemen de bedrijven met rundvee (melk- en fokvee, vlees- en weidevee) het grootste aandeel in gevolgd door bedrijven met paarden en pony's.

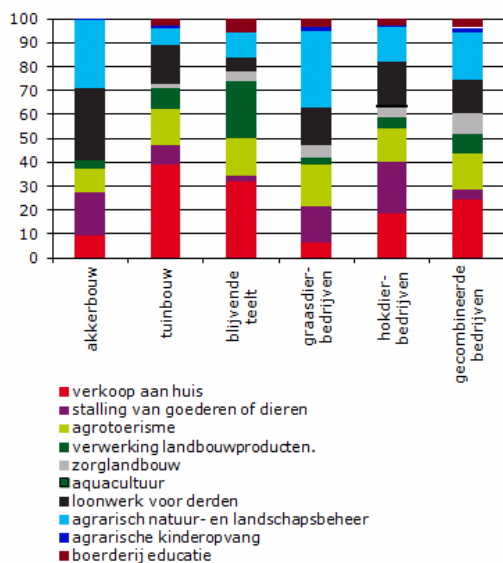
Verbreding landbouw

2 augustus 2012

Het aanbieden van recreatie op landbouwbedrijven, het voeren van agrarisch natuur- en landschapsbeheer en het uitvoeren van loonwerkzaamheden zijn de meest voorkomende verbredingactiviteiten op agrarische bedrijven in Overijssel. Ondanks dat in economisch opzicht de betekenis van de verbreding ver achter blijft bij die van de productielandbouw, nemen de verbredingactiviteiten toe en kan steeds meer gezichtsbepalender worden voor de landbouw en het landelijk gebied naar de samenleving.

Agrarisch natuur- en landschapsbeheer dé verbredingactiviteit

De verbredingactiviteiten zijn in 2011 ten opzichte van 2010 fors toegenomen op



nagenoeg alle fronten. Van de 8.618 bedrijven in Overijssel hebben in 2011 2.207 bedrijven verbredingactiviteiten ondernomen. In 2010 waren dit er 2.055. In Overijssel komt 'agrarisch natuur- en landschapsbeheer' het vaakst voor, gevolgd door 'loonwerk door derden'. Dit zijn landelijk ook de voornaamste verbredingactiviteiten. 'Agrotourisme' staat in Overijssel op een derde plaats. Landelijk is dit 'stalling van goederen of dieren'.

Verdeling van verbredingactiviteiten naar bedrijfstype 2011 (%) Bron: CBS

Bijlage 4: Persbericht cijfers NVM A&LV

over het eerste halfjaar 2012

Vraaggroei bij melkveehouderij en akkerbouw, beperkte vraag in overige agrarische sectoren

Stabiele en matige markt vastgoed platteland

In de huidige tijd van economische crisis is er weinig sprake van groei. Dat merkt ook NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoed (A&LV). Vandaag presenteert de NVM-vakgroep de cijfers over het eerste halfjaar van 2012. “In de sectoren van de melkveehouderij en akkerbouw vindt wel groei plaats. Daardoor komt in de agrarische vastgoedmarkt de vraag op gang”, zegt A&LV-voorzitter Arjan van der Waaij. “In de overige sectoren is er matig tot geen vraag. Dit heeft zijn doorwerking in de gehele agrarisch onroerend goedmarkt. Zo zijn er minder verplaatsingen van agrarische bedrijven. De markt wordt gestuurd vanuit boer-boer transacties. Dat is voor de landbouwsector zelf een goede ontwikkeling. Verplaatsingen van boer tot boer behoren nu weer tot de mogelijkheden.”

Goede markt voor melkveehouderij en akkerbouw

NVM A&LV constateert dat er sprake is van een overwegend goede markt in de melkveehouderij en akkerbouw. “Door de afschaffing van het melkquotum op termijn wordt er door investeringsbereide melkveehouders landbouwgrond bijgekocht. Daardoor zet de schaalvergroting in de melkveehouderij door. De melkprijs is redelijk goed, maar deze heeft enigszins te lijden onder zorgen over de aankomende periode. Ook stijgen de voerkosten”, stelt Van der Waaij. Het grootste deel van de transacties in de melkveehouderij betreft transacties tussen de 20 en 60 hectare. Melkveebedrijven met goede vooruitzichten voor de toekomst hebben gemiddeld tussen de 40 en 75 hectare aan grond. Ook is volgens de NVM de markt voor gunstig gelegen percelen landbouwgrond goed.

Intensieve veehouderij kampt met stijgend aanbod en weinig transacties

In de intensieve veehouderij (varkenshouderij en pluimveesector) is volgens A&LV nog steeds sprake van een stijgend aanbod, in combinatie met weinig transacties. Van der Waaij: “Het aantal bedrijven in de intensieve veehouderij neemt af.”

Glastuinbouw

De vastgoedmarkt in de glastuinbouwsector is in de eerste helft van 2012 op een laag niveau gebleven. Het aanbod is toegenomen en transacties komen zeer moeizaam tot stand. Volgens Van der Waaij blijft er toch de bereidheid bestaan om in de agrarische sector te investeren. “De agrarische markt kent grote verschillen tussen de verschillende sectoren. Over het algemeen verloopt deze redelijk. Hij is stabiel.”

Oproep aan decentrale overheden: versnel en verduidelijk vergunningenprocedures

De NVM-vakgroep A&LV verwacht voor het komend half jaar een redelijk vergelijkbare en matige markt, met daarbij een blijvende vraag naar landbouwgrond. De interesse voor grond zal voornamelijk komen van melkveehouders en akkerbouwers. “Door duidelijkheid over aankoop van natuurgebieden, ammoniakemissierechten en Natuurbeschermingswetvergunningen - Nb-vergunningen - zou de agrarische vastgoedmarkt enigszins kunnen aantrekken. Dit omdat boeren dan óf meer bereid zijn te investeren en uit te breiden, óf gaan overwegen zich elders te vestigen”, meent Van der Waaij. “Zekerheid vanuit de overheid is de basis om de investeringen en marktbevingen weer op gang te krijgen. We constateren dat het duidelijke rijksbeleid bij provincies en gemeenten onvoldoende in heldere instrumenten is uitgewerkt. Er is sprake van lange procedures voor de aanvraag van Nb-vergunningen. Hierdoor ondervindt de agrarische vastgoedmarkt onnodige hinder.” De NVM roept decentrale overheden op om de procedures voor Nb-vergunningen te versnellen en te verduidelijken.

Oplossing voor overschot aan opstallen

De doorstroming in de agrarische vastgoedmarkt stukt ook door het gebrek aan mogelijkheden voor al aanwezige agrarische opstallen, constateert NVM A&LV. “Grond met gebouwen is lastig verkoopbaar als het de ondernemer vooral om de grond te doen is”, aldus Van der Waaij. “De alternatieve gebruiksmogelijkheden zijn namelijk beperkt. Door de economische crisis blijft de vraag naar een alternatieve woonbestemming van particulieren en andere bedrijvigheid achter.”

Voor dit overschot aan opstallen moet een oplossing worden gezocht. Dit is nodig om leegstand en verrommeling van het landschap te voorkomen én ter bevordering van doorstroming in markt. Oplossingen zijn bijvoorbeeld verkoop in combinatie met herontwikkelingsmogelijkheden of sloopsubsidies.

Voor een gunstige ontwikkeling is het van belang dat langdurig te koop staande bedrijven uit de markt worden gehaald. De NVM ziet graag dat gemeenten en agrariërs om tafel gaan zitten om hiervoor tot oplossingen te komen. Als verkoop van agrarisch vastgoed moeizaam verloopt, worden vaak de mogelijkheden voor herbestemming van

de boerderij en eventuele opstallen onderzocht. Het gaat dan om de omvorming van boerderij tot bijvoorbeeld een Bed & Breakfast, camping, zorgboerderij of adviesbureau.” Herbestemming is volgens de A&LV-voorzitter mogelijk, maar is sterk afhankelijk van de locatie. Het heeft de meeste kans van slagen dichtbij dorpen en steden. “Herbestemming biedt nog steeds veel kansen. De mogelijkheden hiervoor zouden ruimer moeten zijn om verrommeling van het landschap tegen te gaan en de leefbaarheid van het platteland te behouden. Nu belemmeren gebouwen op landbouwgrond de bereidheid om de grond te kopen.”

Grondprijs is stabiel tot licht stijgend

De grondmarkt bleef volop in beweging, blijkt uit de NVM-cijfers. Van der Waaij: “Dit komt doordat de vraag naar grond blijft, vooral vanuit de agrarische sector zelf. Grond is prijshoudend met nog steeds een aanzienlijke vraag. De gronden zijn gemiddeld in het afgelopen jaar duurder geworden. Dit ondanks het feit dat de grootste koper - de overheid - al enige tijd van de markt is verdwenen. De aanhoudende vraag naar grond van met name melkveehouders houdt de prijs stabiel. Aanbod van grond komt veelal van al gestopte boeren. Er is voldoende lokale vraag door schaalvergroting in zowel veehouderij als akkerbouw.”

Nog steeds enige vraag naar productierechten en toeslagrechten

De prijs van melkquotum is ten opzichte van 2011 gedaald, meldt A&LV. Dat komt volgens Van der Waaij door het feit dat de periode tot afschaffing van het melkquotum afneemt. “Het prijsniveau in 2012 lag in begin van het jaar rond 12,50 euro per kilogram vet. Inmiddels ligt het op 12 euro of net iets minder. Het prijsniveau lag in het tweede kwartaal van 2012 ook wat lager dan in het eerste kwartaal van dit jaar. Het aantal transacties ligt echter wel een stuk lager in vergelijking met een jaar eerder. Er komt weinig quotum op de markt, vanwege het lage aantal stoppers door de goede melkzuivelprijs in de eerste helft van dit jaar.”

Er is volgens de NVM nog steeds enige vraag naar productierechten en toeslagrechten. Al is de markt van productierechten grillig, deze is direct gerelateerd aan de opbrengsten van de desbetreffende sector.

Landelijke vastgoedmarkt blijft moeizaam

De landelijke vastgoedmarkt verloopt moeizaam en zal de komende jaren moeizaam blijven voor met name de landelijk gelegen objecten langs drukke wegen, in de buurt van hoogspanningsmasten en gelegen ver van voorzieningen, constateert A&LV. De gemiddelde verkooptijd neemt toe tot 260 dagen. De prijzen zijn flink gedaald, met 18 procent sinds het eerste halfjaar 2008.

Voor een gemiddelde woonboerderij is het afgelopen halfjaar 433.000 euro betaald. “De markt heeft sterk te lijden onder de ontwikkelingen op de woningmarkt”, weet Van der Waaij. “Het aantal transacties op jaarbasis is met meer dan 40 procent gedaald in vergelijking met voor de crisis. Verkopers zijn in toenemende mate bereid een groter verschil tussen de laatste vraagprijs en het bod te accepteren. Het prijsverschil is opgelopen tot meer dan 9 procent. Ten opzichte van de oorspronkelijke vraagprijs wordt gemiddeld 14 procent toegelegd.”

Nieuwe wetgeving schept meer duidelijkheid over plattelandswoning

Een meerderheid in de Tweede Kamer heeft onlangs ingestemd met de invoering van de plattelandswoning. De noodzaak voor nieuwe wetgeving voor agrarische bedrijfswoningen is groot, meent de NVM. Door de introductie van de plattelandswoning kunnen gemeenten in een bestemmingsplan of via een wijziging van de omgevingsvergunning van het bijbehorende agrarische bedrijf de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning bestemmen. Deze status van plattelandswoning geeft de woningen de mogelijkheid te worden bewoond door niet-agrariërs. Tegelijkertijd hoeven agrarische bedrijven in de omgeving niet bang te zijn voor klachten van omwonenden over overlast. Van der Waaij: “Door de aanpassing van de regels komt er eindelijk een einde aan de nijpende leegstand van dit soort woningen en komt er enigszins duidelijkheid voor bewoners en eigenaren. Als agrariërs stoppen met hun bedrijfsvoering, kunnen ze gewoon in hun huis blijven wonen en worden ze hierin niet belemmerd door strenge milieuwetgeving.”

De NVM hoopt dat het wetsvoorstel voortvarend door de Eerste Kamer zal worden aangenomen. Naar verwachting vindt besluitvorming in de Eerste Kamer in het najaar 2012 plaats. Ook hoopt de NVM dat gemeenten actief zullen meewerken om aan voormalige agrarische bedrijfswoningen de status van plattelandswoning toe te kennen.

Onteigeningsmarkt verloopt redelijk, maar vraag naar grond blijft dalen

In de eerste helft van 2012 is volgens A&LV de onteigeningsmarkt redelijk verlopen, met name doordat er locaties - net als vorig jaar - voor waterberging, dijkverbetering en infrastructuur voor wegen zijn aangekocht. Toch is er sprake van een dalende tendens door minder vraag naar grond vanuit gemeenten en projectontwikkelaars, door minder natuuraankopen en aankopen voor bouwprojecten.