

Woonfuncties voor vrijkomende agrarische bedrijven

Verkenning van vraag en aanbod

C.J.M. Wijnen
B.J. van der Sluis
H.J.M. Hansman

April 2000

Rapport 4.00.08

LEI, Den Haag

Het LEI beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- Bedrijfsontwikkeling en omgevingsfactoren
- Emissie- en milieuproblematiek
- Concurrentiepositie en de Nederlandse agribusiness; Industrie en handel
- Economie van het landelijk gebied
- Nationale en internationale beleidsvraagstukken
- Bedrijven-Informatienet; Statistische documentatie; Periodieke rapportages

Woonfunctie voor vrijkomende agrarische bedrijven; Verkenning van vraag en aanbod
Wijnen, C.J.M., B.J. van der Sluis en H.J.M. Hansman
Den Haag, LEI, 2000
Rapport 4.00.08; ISBN 90-5242-579-5; Prijs f 27,- (inclusief 6% BTW)
54 p., fig., tab., bijl.

In de komende jaren zullen talrijke boeren en tuinders ermee stoppen omdat er geen opvolger is. Binnen dit onderzoek is allereerst bekeken hoeveel bedrijven op termijn ermee zullen stoppen, wat de omvang van deze bedrijven is en hoe deze regionaal gespreid zijn. Vervolgens is het aanbod van vrijkomende agrarische bedrijven gerelateerd aan de vraag naar groen wonen. Hierbij is gebruikgemaakt van het WoningBehoefte Onderzoek (WBO) uit 1998. Uit het onderzoek blijkt dat de vraag vele malen groter is dan het aanbod. Dit verschilt echter per regio.

Bestellingen:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: publicatie@lei.wag-ur.nl

Informatie:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: informatie@lei.wag-ur.nl

Vermenigvuldiging of overname van gegevens:

- toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
- niet toegestaan



Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) van toepassing. Deze zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.

Inhoud

	Blz.
Woord vooraf	7
Samenvatting	9
1. Inleiding	13
1.1 De ontwikkeling van de woonvoorkeuren	13
1.2 Het vrijkomen van agrarische bebouwing	14
1.3 Onderzoeksvragen	16
1.4 Uitvoering	17
2. De belangstelling voor het wonen in een boerderij	19
2.1 Inleiding	19
2.2 Hoeveel boerderijen hebben een woonfunctie?	19
2.3 In welk woonmilieu staan boerderijen?	20
2.4 Wie woont er in een boerderij?	21
2.5 Wat zijn hun ervaringen?	21
2.6 Hoeveel consumenten willen er in een boerderij wonen?	22
2.7 Wat zijn de voorwaarden om in een boerderij te wonen?	27
2.8 Conclusies	28
3. Vrijkomende agrarische bedrijven	29
3.1 Inleiding	29
3.2 De ontwikkeling van het aantal agrarische bedrijven	29
3.3 De oppervlakte van de vrijkomende gebouwen	34
3.4 Conclusies	36
4. De vergelijking van vraag en aanbod	38
4.1 Inleiding	38
4.2 Vraag en aanbod	38
4.3 Verhoudingen per regio	39
4.4 Conclusies	45
5. Slotbeschouwing	46
5.1 Belangstelling voor groen wonen	46
5.2 Kwaliteit platteland	47
5.3 Woningen voor stallen	47
5.4 Wijziging in beleid	48
5.5 Een andere functie voor vrijkomende agrarische bedrijven	48
5.6 Afbraak glasopstanden	49

	Blz.
Literatuur	51
Bijlage	
1 Indeling in woonmilieus	53

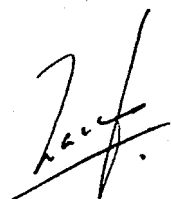
Woord vooraf

Binnen het landelijk gebied is er voor veel vrijkomende bedrijfsgebouwen geen passende functie. In sommige gebieden staat de voortzetting van het agrarisch gebruik op gespannen voet met landschaps- en natuurdoelen. Anderzijds is er in de samenleving door de toenemende mobiliteit een groeiende belangstelling voor het wonen in landelijke gebieden.

Het LEI vond het dan ook passend om in het kader van het onderzoeksthema Groen Wonen in het Programma Stad-Land van de Ministeries van VROM en LNV de omzetting van vrijkomende agrarische gebouwen naar een woonfunctie te verkennen.

Het onderzoek is uitgevoerd in overleg met C. Lever en S. Backx van het Directoraat-generaal voor de Volkshuisvesting, E. Hüner van de Rijksplanologische Dienst, J. Jonkhof van Alterra en R. van Etteger van IKC-Natuurbeheer.

De Directeur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L.C. Zachariasse', written over a faint horizontal line.

Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse

Samenvatting

In het kader van een onderzoeksprogramma van LNV en VROM waarbij de ontwikkeling naar het groen wonen in beschouwing wordt genomen, is nagegaan in hoeverre het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen tegemoet komt aan de vraag naar landelijk wonen. Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van gegevens van het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) uit 1998. Gegevens over het vrijkomen van agrarische bedrijven zijn ontleend aan de Landbouwtelling van 1998.

Om tot een vergelijking van vraag en aanbod te komen zijn de boerderij- en de tuinderswoningen onderscheiden van de andere bedrijfswoningen en van de een- en meergezinswoningen. De categorie boerderijen en tuinderswoningen vormt met 2% van de totale woningvoorraad maar een kleine categorie. De overgrote meerderheid van de Nederlandse woningen zijn diverse soorten ééngezinswoningen en flats.

Veel belangstelling voor het wonen in boerderijen

De boerderij- en tuinderswoningen onderscheiden zich ten opzichte van de andere woningtypen onder andere door de ligging in het landelijk gebied. De bewoners zijn uiterst tevreden over hun woonmilieu. Het betreft vrijwel uitsluitend huishoudens die uit meerdere personen bestaan. Het gezinsinkomen ligt wat hoger dan dat van de andere woningtypen. Een groot deel van de bewoners heeft een relatief hoge opleiding. Zij werken niet alleen in de land- of tuinbouw, maar hebben hun werkkring ook buiten de woongemeente en leggen daartoe dagelijks een vrij grote afstand af. De meeste boerderijen zijn in eigendom van de bewoners en de woningen liggen veelal in de hogere klassen van de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ).

Er is een grote belangstelling bij bewoners van eengezinswoningen om in de komende jaren te verhuizen naar een boerderij- of tuinderswoning. In de voorbije jaren was er eveneens een omvangrijke verhuisbeweging naar boerderij- en tuinderswoningen. Daarnaast verlieten ouderen hun boerderij om een woning in een ander milieu te betrekken. Er was ook vertrek van jongeren uit de boerderijen in het kader van het zelfstandig gaan wonen.

De nieuwe bewoners van de boerderij- en tuinderswoningen hebben veelal een dure eigen woning kunnen overdragen. Ook de belangstellenden voor het gaan wonen van een boerderij noemen een hoge bestedingswaarde voor hun nieuwe woning. Daarnaast is eveneens belangstelling te verwachten voor vrijkomende boerderijen bij verhuisgeneigden die een dure eengezinswoning in het dorpse randmilieu wensen.

Op basis van de verhoudingen in 1998 waarbij is uitgegaan van verhuisgeneigden die een waarde van 300.000 gulden of meer willen besteden en in het rand/landelijk woonmilieu willen wonen, kan het aantal belangstellenden worden geschat op ruim 73.000. Hieronder is een aantal dat nadrukkelijk de belangstelling voor een boerderij kenbaar heeft gemaakt (13.000). De ontwikkeling van de welvaart zal dit aantal mogelijk nog verder doen toenemen.

Beperkt aanbod

Het aantal boerderij- en tuinderswoningen is volgens het WBO aanzienlijk groter dan het aantal agrarische bedrijven. Dit komt doordat er in de afgelopen jaren reeds een belangrijk aantal bedrijven werd beëindigd waarbij een deel van de gebouwen de woonfunctie behield. Het merendeel van de beëindigde bedrijven had een geringe omvang. Het gebruik van de gebouwen voor een (niet agrarische woon-)functie was daardoor gemakkelijk te realiseren. De vrijkomende boerderij- en tuinderswoningen werden als het ware opgenomen in de woningvoorraad. In de periode 1998-2008 wordt op grond van de leeftijdsopbouw en door het ontbreken van een bedrijfsopvolger een vermindering verwacht van in totaal ruim 24.000 land- en tuinbouwbedrijven. Dit komt neer op een gemiddelde van 2.400 bedrijven per jaar. Veelal heeft de bedrijfsbeëindiging betrekking op de kleinere grondgebonden bedrijven (graasdierhouderij, akkerbouw en de gemengde bedrijven). Op deze bedrijven is soms aanzienlijke stal- of schuurruimte beschikbaar waarvoor geen passende functie is.

Als gevolg van de voortgaande schaalvergroting zal het aantal grotere bedrijven dat wordt beëindigd verder toenemen. De voorgenomen functieverandering van gebieden die in het kader van het natuur- en landschapsbeleid plaats vindt, treft soms ook op zichzelf levenskrachtige grote bedrijven.

Genoemd aantal vrijkomende gebouwen is dus een voorzichtige schatting. Onder invloed van het ingezette milieubeleid en door de aanpassing van het EU-beleid is, zeker voor de langere termijn, ook een versnelling van het beëindigingproces niet uitgesloten. Daarnaast spelen de afzetmogelijkheden een bepalende rol. Op grond hiervan zullen met name in de intensieve veehouderij naar verwachting veel bedrijven beëindigd worden.

Vooraf op grotere bedrijven waarop de gebouwen en stallen een aanzienlijke waarde vertegenwoordigen, zal men geneigd zijn bij de bedrijfsbeëindiging ook van woning te veranderen. De betreffende bedrijfshoofden zullen veelal niet geneigd zijn om nieuwe activiteiten in hun gebouwen tot ontwikkeling te brengen. Evenmin kunnen zij zich permitteren om de grote gebouwen leeg te laten staan. Deze versnelling in de bedrijfsbeëindiging kan tot een tijdelijke vergroting van het aanbod leiden.

De belangstelling voor de overneming van de vrijkomende woning en de vaak ruime bedrijfsgebouwen door kinderen van de bedrijfshoofden, die niet in de landbouw werkzaam zijn, zal vermoedelijk eveneens beperkter zijn dan voordien. Tot voor kort ging het veelal om een geringere waarde en ook om een gebouwencomplex dat beter aansloot bij de hobbysfeer van de gebruiker.

Aanzienlijke oppervlakte van de vrijkomende gebouwen

De oppervlakte van de vrijkomende agrarische gebouwen is op de helft van de bedrijven kleiner dan 100 m². De gemiddelde oppervlakte van de gebouwen die in de komende jaren bij de bedrijfsbeëindiging vrijkomen bedraagt 250 m². Het vrijkomend oppervlak aan schuren is circa 10% van het totale huidige schuuroppervlak. Bij de veehouderijbedrijven gaat het deels om grote stallen. De akkerbouwers hebben daarentegen naar verhouding kleinere gebouwen in gebruik. Bij het hanteren van een grens van 1.500 m² zou op slechts 2% van de bedrijven waarvan de gebouwen hun functie verliezen een woning kunnen worden teruggebouwd. Bij een grens van 1.000 m² is dit 5,3%. Bij een omwisseling van de

oppervlakte van stallen naar woningen op basis van evenredigheid zouden bij een verhouding van 1 woning per 1.500 m² in totaal 4.200 woningen kunnen worden gebouwd. Bij verhoudingen van 250 en 100 m² zijn dit respectievelijk 25.000 en 64.000 woningen.

Verder hebben ruim 300 van de bedrijven die naar schatting in de periode 1998-2000 zullen worden beëindigd wegens gebrek aan opvolging, een glasopstand. Gemiddeld beslaat het glas 4.500 m².

Veel meer vraag dan aanbod

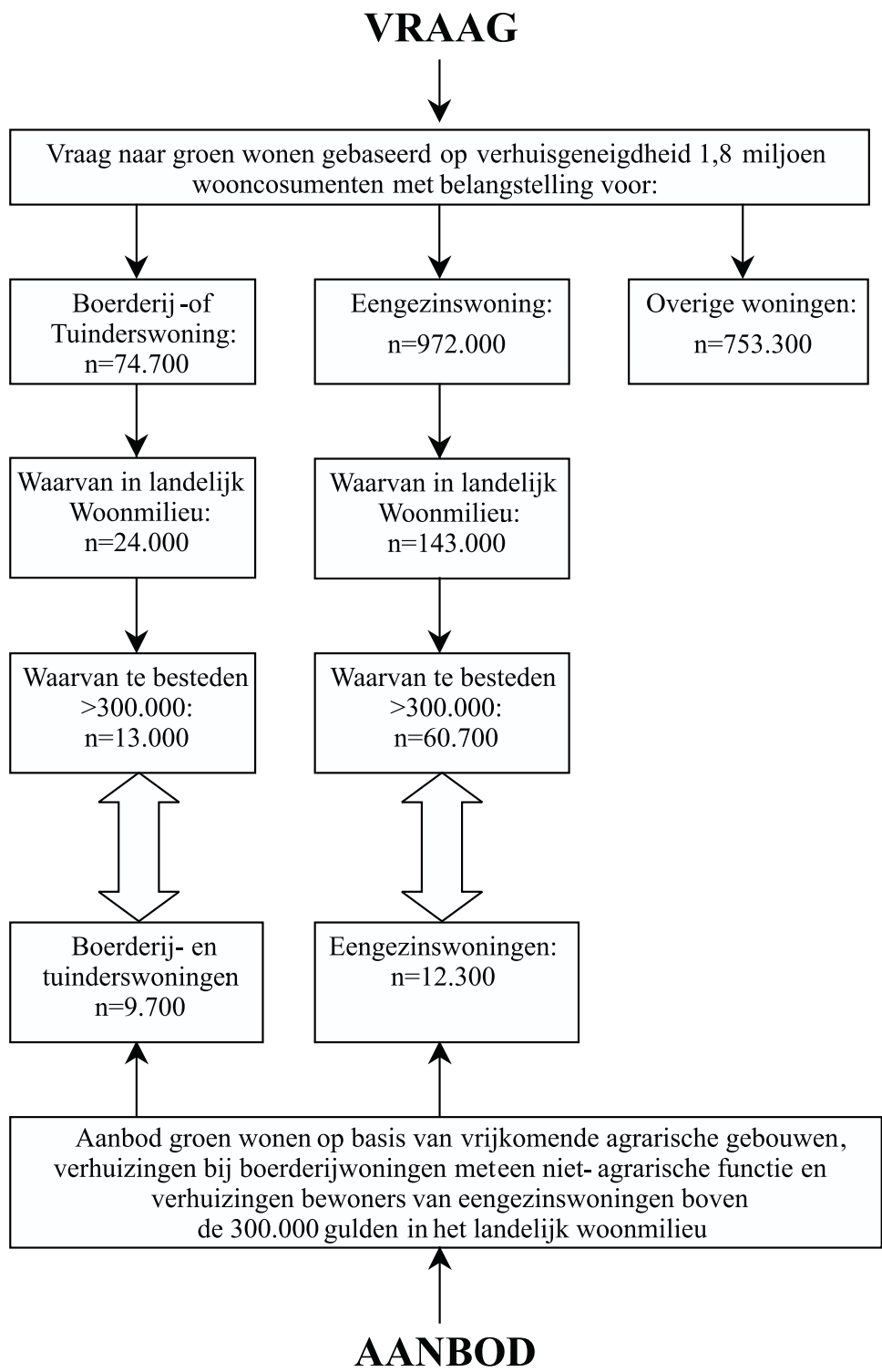
Het aantal boerderij- en tuinderswoningen dat in de periode 1998-2000 door verhuizing en/of bedrijfsbeëindiging van de voormalige boer of tuinder beschikbaar komt (9.700) is lager dan de vraag naar boerderijwoningen (13.000). Dit geldt evenzeer voor het aanbod en de vraag naar eengezinswoningen boven de 300.000 gulden in het landelijk woonmilieu. Bij dit woningtype bedraagt het aanbod voor de komende twee jaar ruim 12.000 woningen en de vraag 60.700 woningen. Hierbij gaan we uit van het bestaande aanbod. Nieuw te realiseren woningen zijn hier buiten beschouwing gelaten. Worden van beide woningtypen de vraag en het aanbod gezamenlijk in beschouwing genomen dan resulteert dit in een totale vraag naar groen wonen van circa 74.000 tegen een totaal aanbod van 22.000 voor de periode 1998-2000. Groen wonen heeft hier dus de betekenis van het wonen in een boerderij-, tuinders- of dure eengezinswoning in het landelijk woonmilieu. In figuur 1 is de vraag naar en het aanbod van groen wonen schematisch weergegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met de verscheidenheid die tussen de objecten kan voordoen. Want uiteindelijk dient rekening te worden gehouden met de ligging van de vrijkomende agrarische gebouwen, gaat het steeds om een aantrekkelijk woonmilieu en om een gewenst woongebied?

Aanzienlijke verschillen per regio

In het westen van het land is er aanzienlijk grotere belangstelling voor boerderij- en tuinderswoningen, terwijl het aanbod beperkt is. De schaarste op de woningmarkt draagt inmiddels bij tot een aanzienlijk hoger prijsniveau dan de grens van 300.000 gulden waarvan bij de bepaling van het aantal belangstellenden is uitgegaan. Ook bij aanmerkelijk hogere prijzen zal men de boerderijen willen aankopen. Vooral in en nabij de Randstad doet zich dit effect voor. Deze verhoudingen zijn omgekeerd naar gelang het om verder oostelijk gelegen gebieden gaat.

In de meeste gebieden in het zuiden van het land is de vraag groter dan het aanbod van boerderijwoningen. Daarnaast zijn er ook gebieden waar de belangstelling minder groot is dan het verwachte aanbod.

In het noorden en oosten van het land zijn grote gebieden waar de lokale vraag naar boerderijen aanzienlijk kleiner is dan het verwachte aanbod. Dit heeft een lager prijsniveau voor de woningen dan elders in het land tot gevolg.



Figuur 1 *Vraag en Aanbod*

1. Inleiding

1.1 De ontwikkeling van de woonvoorkeuren

Over een langere periode bezien vertoont de woningmarkt in Nederland een wisselende ontwikkeling. Na tientallen jaren met een omvangrijk tekort aan woongelegenheden ontstond er in de jaren zeventig een situatie waarbij de woningvoorraad en de omvang van de vraag beter met elkaar in evenwicht kwamen.

Als gevolg van de toegenomen welvaart ging de vraag een grote verscheidenheid aan woningtypen vertonen. Het ging daarbij niet alleen meer om de grootte en de kwaliteit van de woning, maar ook om die van het gebied en van de woonomgeving. De persoonlijke omstandigheden van de bewoners, hun voorkeur en hun levensstijl spelen op de woningmarkt een steeds belangrijkere rol. Degenen die willen verhuizen kennen bij hun keuze van de woning een belangrijke waarde toe aan onder meer het kamertal, de woongemeente, het woningtype, het al dan niet hebben van een tuin of balkon, de huur- c.q. koopprijs, de buurt en de onderhoudsstaat. Deze voorkeuren nemen zelfs 85% van alle in het WoningBehoeft Onderzoek (WBO)-1994 genoemde voorkeuren voor hun rekening (Goetgeluk, 1997).

Groen wonen

De omgeving waarin de woningen zich bevinden worden veelal gekenmerkt door uiteenlopende mogelijkheden en voorzieningen voor het wonen en leven en verder voor werken en voor het verplaatsen. De afstand tot de winkels en de scholen verschilt en eveneens tot die van de instellingen en bedrijven voor de persoonlijke en zakelijke dienstverlening. Bij de beleving speelt ook de afwezigheid van hinder of overlast veroorzakende factoren een rol. Belangrijk in de groene woonomgeving zijn rust, ruimte en veiligheid. De waarde die men hieraan toekent, hangt samen met de persoonlijke omstandigheden en met de voorkeur en de wensen van de bewoners.

In het algemeen blijken er in de stedelijke woonmilieus minder mogelijkheden te zijn voor rustig, veilig en ruim wonen, terwijl hiervoor het landelijk gebied veel meer mogelijkheden biedt. De aard van de woning is tevens van invloed op het bereiken van genoemde doelstellingen. De woonomgeving en de woningdichtheid van een gebied worden mede bepaald door de beschikbaarheid van groen nabij de woningen zoals in de vorm van de particuliere tuinen, maar ook van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen zoals plantsoenen, parken, bossen en landbouwgronden.

In de loop van de jaren is bij velen de aanwezigheid van buitenruimte, van een tuin of van een balkon belangrijker geworden. Deze vraag komt vooral van de samenwonenden die de behoefte hebben om groter te wonen vanwege hun gezinsomstandigheden. Daarnaast vertegenwoordigen de woongemeente en de woonbuurt belangrijke wensen, hetzij bij het vervullen van de beroepsactiviteiten, hetzij vanwege de voorzieningen, zoals winkels en scholen, maar ook vanwege de mogelijkheid om rustig, veilig en groen te kunnen wo-

nen. Deze trend is een uiting van een maatschappelijke ontwikkeling waarbij de consumenten beter in staat zijn om hun individuele wensen te realiseren. Men is beter dan voorheen in staat om zijn aspiraties te verwezenlijken. De inkomensontwikkeling en de toegenomen mobiliteit vormen niet langer een beperking om een passende woonomgeving te kiezen. Dit komt tot uiting in een hogere prijs die wordt betaald voor woningen die beschikken over groen of water in de omgeving. In de gebieden die worden gekozen vanwege een aantrekkelijk landschap, de aanwezigheid van natuur en rust, bleek de kwaliteit van de woonomgeving van grotere invloed op het keuzep proces dan de kwaliteit van de woning zelf (Van Leeuwen, 1999). Het gebied waarbinnen een woning wordt gezocht, kan daardoor aanzienlijk groter zijn dan voorheen.

1.2 Het vrijkomen van agrarische bebouwing

De huidige woningvoorraad is de neerslag van de bouwactiviteiten in een zeer groot aantal jaren en vertoont de kenmerken van de toenmalige mogelijkheden en behoeften. Tot 1960 waren de nieuwbouwactiviteiten geheel gericht op het opvangen van de gevolgen van de oorlogsperiode (Goetgeluk, 1997). Daarna kon geleidelijk meer aandacht worden gegeven aan de woningkwaliteit en aan specifieke woonwensen.

De bijstellingsmogelijkheden zijn echter beperkt omdat jaarlijks gemiddeld 100.000 woningen werden gebouwd. Een groot deel van de woningen is daarom nog gebouwd overeenkomstig de behoefte en de mogelijkheden van de eerdere bewoners.

Door het verhuizen vindt er een voortdurende heroriëntatie van vraag en aanbod plaats. Jaarlijks verhuizen circa 500.000 huishoudens. Starters die met een eigen huishouding beginnen, benutten de vrijgekomen ruimte van huishoudens die naar een andere woning zijn verhuisd. Soms beginnen zij in een nieuwe woning.

Het aanbod van passende woningen voor consumenten die een grotere of duurdere woning willen, wordt dan ook bepaald door het tempo van de doorstroming en de nieuwbouw. Bij dit mechanisme spelen ook de voorzieningen in de woonmilieus een belangrijke rol. Ouderen willen veelal andere voorzieningen dan jongeren. Dit leidt tot een verschuiving waarbij een deel van de doorstromers naar de centra gaat, terwijl een ander deel zich richt op een andersoortige locaties.

Bij het invullen van de vraag naar woongelegenheden is in de afgelopen jaren in belangrijke mate gebruikgemaakt van reeds bestaande gebouwencomplexen in de steden. Bij de moderniseringsbehoefte bleek een aantal panden niet meer aan de eisen van de tijd te kunnen voldoen. De verandering van de functie en van de bestemming van de gronden leidde met de stads- en dorpsvernieuwing tot zogenaamde inbreiplannen.

Van overeenkomstige aard is het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. In de voorbije jaren is reeds een groot aantal agrarische bedrijven beëindigd. Sinds 1970 is het aantal geregistreerde bedrijven met 45% afgenomen.

Het merendeel van de bedrijfsgebouwen kreeg al dan niet na verbouwing een woonfunctie. De omvang van de vrijgekomen gebouwen sloot veelal aan bij de toenmalige woonbehoefte van een gezin.

Als gevolg van het beperkend beleid in de veehouderijsector en van de herziening van het EU-beleid voor de akkerbouw, zijn de expansie - en ontwikkelingsmogelijkheden

van veel agrarische bedrijven beperkt. Anderzijds doet zich de noodzaak voor om door schaalvergroting en modernisering van de bedrijfsinrichting de concurrentiekracht te behouden. Veel aanwezige bedrijfsgebouwen voldoen niet aan dergelijke eisen. Een halvering van het aantal agrarische bedrijven over een periode van ruim 20 jaar werd enkele jaren geleden niet uitgesloten (De Groot et al., 1994).

De vermindering van de bedrijfsactiviteiten en het leeg komen staan van boerderijen is vaak verbonden met de beroepsbeëindiging door oudere boeren en tuinders. Indien zij geen bedrijfsopvolger hebben, blijven investeringen achterwege en gaat de boerderij na verloop van tijd alleen nog voorzien in een persoonlijke woonbehoefte.

De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren sneller zal verminderen en dat deze vermindering ook bedrijven van jongeren zal gaan betreffen. Dit als gevolg van het aanscherpen van het milieubeleid voor de veehouderij en voor andere sectoren. De agrarische productie zal daarbij in de komende jaren mogelijk nog verder worden geconcentreerd op een beperkter aantal modern ingerichte bedrijven. De omvang hiervan zal aanzienlijk groter zijn dan die van de thans aanwezige bedrijven. Een vermindering van de productie en van het aantal bedrijven wordt tevens gestimuleerd door een belangrijke onttrekking van gronden aan de landbouw. In de komende 20 jaar zal de oppervlakte die voor agrarische activiteiten wordt benut met circa 10% afnemen (Luijt, 1997). Vooral het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur vereist een aanzienlijk ruimtebeslag. Bovendien sluit de ingezette ontwikkeling naar natuurfuncties de uitbreiding en soms ook de handhaving van de veehouderijsector in bepaalde gebieden uit. Dit houdt in dat de daar aanwezige bedrijfsgebouwen hun functie verliezen.

Voor veel van de vrijkomende bedrijfsruimten op de beëindigde agrarische bedrijven is het evenwel niet zo gemakkelijk een in het gebied passende benutting te vinden. Dit is onder andere het geval in gebieden met een reeds grootschalige akkerbouw- of melkveehouderijstructuur, als er weinig mogelijkheden tot verbreding van de bestaansbasis zijn. Het niet meer gebruikt worden van boerderijen leidt in dergelijke gebieden bij nalaten van het noodzakelijke onderhoud tot een verlies van het cultuurhistorisch erfgoed. Nieuwe economische 'dragers' zouden in dergelijke gebouwen hun startplaats kunnen vinden (Daalhuizen, 1998).

In gebieden met uiteenlopende activiteiten, waar de ruimte veelal schaars is, is daarentegen veel behoefte aan uitbreiding van bedrijfsruimten. Ongewenste, ofwel niet bij de aard van het gebied passende benuttingsvormen, wijken dan gemakkelijk uit naar de leeg gekomen agrarische gebouwen. De introductie van dergelijke activiteiten vormt een mogelijke aantasting van de gebiedswaarden.

Mogelijkheden tot benutten van boerderijlocaties?

In het ruimtelijk ordeningsbeleid is het in het algemeen niet toegestaan gebouwen en gronden in afwijking van de in bestemmingsplannen aangegeven bestemming te gebruiken. Het bouwen van woningen en andere niet in agrarische gebieden passende gebouwen is daarom verboden.

In de loop van de jaren is reeds de vraag gerezen in hoeverre in de groeiende behoefte aan groen wonen kan worden voorzien door het benutten van de vrijgekomen agrarische gebouwen.

Om tegemoet te komen aan de behoefte aan hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen heeft het Ministerie van VROM in 1998 een richtlijn uitgebracht waarin de mogelijkheden voor het veranderen van de bestemming zijn omschreven. Als voorwaarden voor een ander gebruik zijn daarbij aangegeven dat de huidige waarden van het buitengebied zoals ruimte, rust en groen uitgangspunt zijn en dat voorkomen wordt dat de verstedelijking in het buitengebied concurrerend is met de stadsgewestelijke ontwikkeling. Men denkt bij de benutting van de vrijgekomen gebouwen vooral aan het gebruik voor kleinschalig wonen en voor kleinschalige beroepsmatige activiteiten die een economische versterking bieden. Bij herbouw dient de bebouwingsoppervlakte kleiner te worden. In bepaalde gebieden zoals de EHS wordt sloop wenselijk geacht.

1.3 Onderzoeksvragen

Naar aanleiding van bovengenoemde ontwikkelingen is de vraag ontstaan op welke wijze het aanbod van vrijkomende agrarische gebouwen in de vraag naar groen wonen kan voorzien. Het benutten van de gebouwen die door het verlies van de eerdere functie zijn vrijgekomen, kan bijdragen aan de leefbaarheid van het platteland. Om aan te geven in welke mate in de vraag kan worden voorzien, is het gewenst om een schatting te maken van het aantal agrarische bedrijfsgebouwen dat in de komende jaren zijn functie zal verliezen. Daarnaast wordt aan de hand van het WBO-1998 bepaald hoeveel woonconsumenten belangstelling hebben voor dit woningtype.

Bij het onderzoek wordt ingegaan op de volgende vragen:

- op hoeveel agrarische bedrijven verliezen de gebouwen hun functie in de periode 1998-2008;
- hoe groot is de oppervlakte van de gebouwen en glasopstanden die bij bedrijfsbeëindiging hun agrarische functie verliezen;
- hoe groot is het aantal agrarische bedrijven per deelgebied dat in genoemde periode zal worden beëindigd;
- hoeveel boerderijen of boeren- en tuinderswoningen zijn in gebruik als woning;
- wat zijn de kenmerken van de bewoners van de boerderijen;
- hoe ontwikkelt zich de vraag naar het wonen in een boerderij, of in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw in de genoemde periode in de onderscheiden gebieden?

Uit de verkregen verhoudingen kan worden opgemaakt in hoeverre de regionale markt voor dit deel in evenwicht is, of dat het verruimen van de mogelijkheden voor groen wonen gepaard gaat met het verschuiven van de vraag uit de stedelijke milieus.

Het onderzoek vindt plaats in het kader van het onderzoeksprogramma waarin de relaties Stad-Land worden bestudeerd. In dit gezamenlijk programma van LNV en VROM is een belangrijke plaats ingeruimd voor de ontwikkeling van de woonfunctie in diverse milieus. Naast het specifieke stedelijke gebied wordt hierbij ook aandacht besteed aan mengvormen van wonen en andere functies in landelijke gebieden.

Het benutten van de boerderijlocaties voor bewoning kan bijdragen aan de behoefte om op het platteland te wonen, maar zou tevens een mogelijkheid kunnen zijn om de gebiedsfuncties beter tot ontwikkeling te laten komen.

De uitkomsten van de verkenning worden benut voor de nota *Wonen* van het Directoraat-generaal voor de Volkshuisvesting (DVGH) die in aansluiting op de Woonverkenning zal verschijnen.

1.4 Uitvoering

Bij het verkennen van de vraag naar de bewoning van boerderijlocaties wordt gebruikgemaakt van de gegevens van het WoningBehoefte Onderzoek (WBO-1998). In dit bestand zijn de gegevens van 6,4 miljoen Nederlandse woonconsumenten vertegenwoordigd. De consumenten worden onder meer ingedeeld naar hun woonsituatie en naar hun persoonlijke kenmerken. In samenhang daarmee worden relaties gelegd met de ervaringen en met hun wensen.

De vraag naar het wonen in een vrijkomende boerderij wordt afgeleid van de verhuiswens (binnen twee jaar) waarbij de woonvoorkeuren zijn aangegeven. Daarnaast bieden ook de kenmerken van de bewoners van de diverse woningtypen aanknopingspunten voor de mogelijke belangstelling voor het wonen in een boerderij. In de enquête is de categorie boeren- en tuinderswoningen apart onderscheiden.

Inzicht in de financiële voorwaarden van het bewonen van boerderijen wordt eveneens uit de beschikbare enquêtegegevens verkregen. De reeds in de inleiding genoemde factoren zijn van invloed op de woningmarkt die de consumenten in beschouwing nemen. Door de grote verschillen in bevolkingsdichtheid en economische activiteiten treden er grote verschillen op in de regionale vraag en aanbod van woningen. Bij de verkenning van de vraag naar boerderijlocaties wordt daarom rekening gehouden met dergelijke verschillen. Vraag en aanbod worden daarom bepaald voor elk van de 52 regio's die in het individuele huursubsidiebeleid van de DGVH worden gehanteerd. In elk van deze regio's is een stad opgenomen.

Indeling in woonmilieus

Om de omstandigheden op de woningmarkt te karakteriseren is door het Ministerie van VROM een indeling in woonmilieus gemaakt. Met het gebruik van deze indeling wordt aangesloten bij de Woonverkenningen. Daartoe is een onderscheid gemaakt tussen de steden en de dorpen. Vervolgens zijn daarbinnen weer andere milieus onderscheiden. Bij de woonmilieutypologie zijn de volgende woonmilieus onderscheiden:

- Centrum Stedelijk;
- Buiten Centrum;
- Groen Stedelijk;
- Centrum Dorps;
- Landelijk.

Bedrijfsgegevens van de Landbouwtelling

Het aanbod van de vrijkomende boerderijen wordt bepaald op basis van de CBS-Landbouwtelling. Op basis van de gegevens over de geteelde gewassen en het aantal aan-

wezige dieren worden de bedrijven getypeerd naar hun hoofdactiviteiten en naar de bedrijfsomvang in Nederlandse Grootteenheden (nge). Vervolgens zijn bedrijven geselecteerd die in de komende jaren niet zullen worden voortgezet. In de aanpak staat de behoefte aan bedrijfsvoortzetting centraal. Overeenkomstig de ervaringen in het verleden is er van uitgegaan dat bedrijfshoofden in de leeftijd van 55 jaar of ouder bij het ontbreken van een bedrijfsopvolger hun bedrijf zullen beëindigen. Op basis van de beperkingen bij de toetreding van nieuwe ondernemers in de agrarische sector (zoals quoteringsregelingen voor onder andere melk, dierlijke mest en suiker) is er tevens vanuit gegaan dat de bedrijfsgebouwen hun agrarische productiefunctie verliezen.

Het aantal beëindigde bedrijven is voor 52 onderscheiden gebieden bepaald. Daarbij is dus rekening gehouden met specifieke regionale aspecten in het opvolgingspatroon. Via normen die verbonden zijn met de bedrijfsactiviteiten is de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bepaald. Deze omvang vormt een criterium indien aanwezige stallen worden vervangen door een woning. Voor de glasopstanden die hun functie verliezen is de oppervlakte rechtsreeks ontleend aan de Landbouwtelling. De berekening van het aantal vrijkomende boerderijwoningen is uitgevoerd voor de periode 1998-2008 en voor de vergelijking met de totale vraag naar boerderijwoningen teruggebracht tot twee jaar.

2. De belangstelling voor het wonen in een boerderij

2.1 Inleiding

Voor het inzicht in de huidige belangstelling voor het bewonen van een boerderij wordt gebruikgemaakt van het WBO-1998. Naast de gegevens over wonen en de beleving van de woonomgeving zijn - eveneens op steekproefbasis - gegevens verzameld over de persoonlijke levensomstandigheden van de betreffende respondenten. Om de omstandigheden op de woningmarkt te karakteriseren is een indeling in woonmilieus gemaakt.

Aan de hand van de uitkomsten van het genoemde onderzoek wordt nagegaan welke factoren van invloed zijn op het aantal woonconsumenten dat belangstelling heeft voor het groene woonmilieu. Daarbij wordt voor de onderscheiden woonmilieus nagegaan of de tevredenheid over de woonomgeving verschilt, in hoeverre persoonlijke omstandigheden hierbij een rol spelen en of aan het benutten van het groene milieu ook financiële voorwaarden zijn verbonden.

De vraag naar het wonen in een vrijkomende boerderij is weliswaar niet rechtstreeks uit de verkregen antwoorden van de enquête op te maken, maar is af te leiden uit de verhuiswens waarbij de woonvoorkeuren zijn aangegeven. Daarnaast bieden ook de kenmerken van de bewoners van de diverse woningtypen aanknopingspunten voor het schatten van de belangstelling voor het wonen in een boerderij. Aandacht wordt daartoe besteed aan de volgende vragen:

- hoeveel boerderijen hebben een woonfunctie;
- in welk woonmilieu staan boerderijen;
- wie woont in een boerderij;
- wat zijn hun ervaringen;
- hoeveel consumenten willen in een boerderij wonen;
- wat zijn de voorwaarden om in een boerderij te wonen?

2.2 Hoeveel boerderijen hebben een woonfunctie?

Van de Nederlandse woningvoorraad (6,3 miljoen woningen in 1998) behoort twee derde tot de eengezinswoningen. Het aantal meergezinswoningen (flats, etagewoningen en dergelijke) bedraagt ruim 31%. Ongeveer 146.000 woningen hebben het karakter van een boerderij- of tuinderswoning (tabel 2.1). Dit is slechts 2% van het totale aantal woningen. Dit zijn de woningen waarbij er een duidelijke verbinding is of was tussen het gedeelte van de gebouwen dat in gebruik is als woning en het deel dat voor het agrarisch bedrijf in gebruik was. De gebouwen waarin de woningen zijn ondergebracht, zijn veelal vrijstaand. In een deel van de boerderijen zijn echter twee woningen ondergebracht. Dit is vermoedelijk gebeurd bij een verbouwing, want het overgrote deel (69%) van de woonboerderijen dateert al van voor 1944. De boerderijen zijn dus relatief oud. Van de landelijke

woningvoorraad is echter maar 21% vóór 1944 gebouwd. Anderzijds is maar een zeer klein aandeel van de woonboerderijen van recente datum, tegen 13% van de gehele woningvoorraad. De specifieke boerderijvorm voorziet slechts voor circa een kwart in de woonbehoefte van huidige boeren en tuinders. Naast en in plaats van de veelal aaneen gebouwde boerderijwoningen zijn in de loop van de jaren vrijstaande eengezinswoningen in gebruik genomen. Dit gebeurde onder andere bij de nieuwe vestigingen die zich vooral in de intensieve veehouderij en ook bij herverkavelingen hebben voorgedaan. Ook in de expansieve tuinbouwsectoren zijn veelvuldig nieuwe gebouwen en woningen in gebruik genomen. Deze woningen hebben planologisch de functie van een bedrijfswoning.

In het WBO is echter ook een aparte categorie bedrijfswoningen onderscheiden. Dit zijn de woningen met een winkel, kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte. Het aantal hiervan is ruim 1% van de totale woningvoorraad. Ook hiervoor geldt dat de woningen veelal voor 1944 zijn gebouwd. Het aantal nieuwe bedrijfswoningen is echter, in tegenstelling tot de boerderijen, verhoudingsgewijs maar weinig minder dan van het totaal aantal woningen. Dit is mogelijk een gevolg van het uitoefenen van een beroep aan huis.

Tabel 2.1 Verdeling van de woningen (%) naar type per woonmilieu (1998)

Woonmilieu	Woningtypen				totaal
	boerderij- en tuinderswoning	bedrijfs-woning	eengezins-woning	meergezins-woning	
Centrum Stedelijk	1	15	3	16	7
Buiten Centrum	5	18	32	57	39
Groen Stedelijk	4	5	7	9	7
Centrum Dorps	47	41	44	16	36
Landelijk	44	21	13	3	11
Totaal (%)	100	100	100	100	100
Aantal (x 1.000)	146	75	4.196	1.940	6.362

Bron: WBO, bewerking LEI.

2.3 In welk woonmilieu staan boerderijen?

De woningen die bij de enquête als boerderij zijn aangeduid staan overwegend in de woonmilieus 'Centrum Dorps' en 'Landelijk' (tabel 2.1). Vermoedelijk is een deel van de oorspronkelijke boerderijen opgenomen in het bebouwingspatroon van de kleinere concentraties, maar ook in de steden treft men nog boerderijen aan waarvan de bedrijfsfunctie is vervallen. Een duidelijk verschil is er voorts met de bedrijfswoningen waarvan de meerderheid zich in de centra van de steden en dorpen bevindt.

De woonboerderijen liggen vooral in de dicht bevolkte gebieden. De karakteristiek zal daarom anders kunnen zijn dan die van de huidige agrarische bedrijven. In de loop der jaren zijn de agrarische bedrijven in en ook aan de randen van de bebouwde kommen van-

wege de hinder voor de omgeving gesloten. De Algemene Politie Verordening verbiedt het houden van vee in de bebouwing. Verder zijn volgens de bepalingen van de Hinderwet veel agrarische bedrijfsactiviteiten niet te verenigen met een woonomgeving.

2.4 Wie woont er in een boerderij?

De woonboerderijen bieden veelal een onderkomen aan gezinnen met kinderen. Slechts een klein aantal (14%) wordt bewoond door alleenstaanden. Het aandeel van de gezinnen in het totaal van de boerderijbewoners is zelfs wat groter dan in het totaal van de bewoners van eengezinswoningen.

Bijna 60% van de hoofdbewoners van de boerderijen oefent een beroep uit of heeft een eigen bedrijf. Hieronder is een aantal zelfstandige boeren en tuinders. Uit de WBO-gegevens blijkt dat 53% van de boerderijbewoners geen agrarisch beroep (meer) uitoefent. Het opleidingsniveau van een deel van de bewoners van de boerderijen (hbo of universiteit) wijst onder meer op een niet afhankelijk zijn van de gebruikelijke agrarische activiteiten. Het aantal niet-actieven is echter geringer dan bij de andere woningtypen.

Opmerkelijk is voorts dat een aanzienlijk deel van de beroepsbeoefenaren dat in een boerderij woont, buiten de woongemeente werkt. Dit is ook wel verklaarbaar omdat in de overwegend landelijke omgeving weinig passende werkgelegenheid zal voorkomen. Een groot deel van de actieve boerderijbewoners legt voor het woon-werkverkeer een afstand van meer dan 30 km af. Dit aandeel (32%) verschilt niet van dat van de andere woningtypen. Het besteedbare gezinsinkomen van de onderzochte boerderijbewoners verschilt sterk, naast een groot aantal (30%) dat met minder dan 30.000 gulden moet rondkomen is er ook een aanzienlijk deel dat ver boven modaal zit. Bij de bewoners van boerderijen zijn veel meer eigenaren (84%) dan bij de andere woningtypen. Gemiddeld is iets meer dan de helft van de woningvoorraad in eigendom van de gebruiker.

Bij de waarde van de woning doen zich eveneens grote verschillen voor. Naast de boerderijen die volgens de meest recente taxatie voor de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ) een waarde hebben van minder dan 200.000 gulden (30%), heeft een groot aantal (42%) een waarde van meer dan 300.000 gulden. Deze grote waardeverschillen komen overeen met die van de overige bedrijfswoningen. Bij de eengezinswoningen zijn de waardeverschillen minder groot, 60% heeft een waarde van minder dan 200.000 gulden en 13% heeft een geschatte waarde van 300.000 gulden of meer. Volgens de bewoners van de boerderijen heeft de meerderheid van deze objecten een verkoopwaarde van minstens 400.000 gulden. Van de bedrijfswoningen zou het aandeel dat die waarde overschrijdt zelfs nog groter zijn. In vergelijking daarmee heeft een vijfde van de eengezinswoningen een overeenkomstige waarde.

2.5 Wat zijn hun ervaringen?

In vergelijking met het totaal van de woonconsumenten zijn de geïnterviewden die een boerderij bewonen zeer tevreden. Negatieve beoordelingen van de woning komen er nauwelijks voor. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook bewoners van andere typen veelal

een gunstig oordeel uitspraken. Het totaal aantal in alle woningtypen dat ontevreden is, bedroeg maar 4%. De historische bindingen met de buurt verklaren bij de bewoners van de boerderijen een sterk gevoel van welbevinden, 94% van de bewoners voelt zich er thuis. Bij de andere woningtypen en vooral voor de bewoners van flats is dit aandeel lager.

De behoefte aan recreatievoorzieningen zoals een recreatiewoning, een boot of een caravan is bij de boerderijbewoners uiterst gering, slechts enkelen maken daarvan gebruik. In dit verband kan nog worden vermeld dat de vakantiefrequentie bij de bewoners in de dorps- en landelijke milieus in het algemeen ook lager is dan die in de steden.

Tegen deze achtergrond is het geen verrassing dat de bewoners van boerderijen een grote gehechtheid aan de woning en woonomgeving vertonen. Slechts een tiende van de huidige bewoners is voornemens in de komende jaren te verhuizen. Van alle woningtypen ligt dit aantal op ongeveer een kwart.

2.6 Hoeveel consumenten willen er in een boerderij wonen?

In de periode 1994-1998 is 30% van de toenmalige bewoners (6 miljoen) verhuisd. Hoewel veel bewoners (55%) - vooral van eengezinswoningen en van flats - weer een zelfde woningtype kozen, vonden er ook aanzienlijke veranderingen van woningtype plaats. Vooral van de bewoners van flats ging een groot aantal naar een eengezinswoning.

Tabel 2.2 *Het aantal verhuizingen in de periode 1994-1998 per woningtype in 1994*

	Woningtypen in 1994					totaal
	boerderij- en tuinderswoning	flat	bedrijfs- woning	eengezins- woning	overige	
Aantal verhuizingen (x 1.000)	33	700	26	945	134	1.838
Waarvan naar (%):						
- boerderij	9	-	2	1	-	2
- flat	17	53	32	29	65	38
- bedrijfswoning	1	1	5	1	-	1
- eengezinswoning	72	46	62	68	34	52
- overige	-	-	-	-	1	7
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: WBO, bewerking LEI.

De woonbuurt vormde veruit de belangrijkste reden om te verhuizen. Daarbij moet bij deze categorie mogelijk ook worden gedacht aan het ontbreken van voorzieningen in de directe omgeving. In slechts weinig gevallen werd daarbij gewezen op de eigenschappen van de woning.

Circa 10.000 geënquêteerden waren vanuit een ander type woning naar een boerderij getrokken. De meeste hadden eerder een eengezinswoning gehad. De verlaten woningen

vertegenwoordigden bij het verhuizen naar de boerderij een grote waarde. Eenderde deel van hen had een woning gehad van meer dan 300.000 gulden. Dit is voor de gehele verhuispopulatie 21%. Degenen die naar een boerderij gingen, hadden dus veelal iets duurs te verkopen gehad.

Van de toenmalige bewoners van boerderijen is in de afgelopen vier jaar een aanzienlijk aantal verhuisd. Het aantal verhuizingen naar een ander woningtype bedroeg 30.000, dit komt overeen met gemiddeld 4% per jaar. Bijna drie kwart van deze verhuizers ging van een boerderij naar een eengezinswoning en 17% ging naar een flat of een etagewoning.

In absolute zin was het aantal dat in de genoemde periode een boerderij verliet groter dan het aantal dat in een boerderij ging wonen. Dit verschil hangt samen met de verschillende fasen van de generatiewisseling. Naast het grote aantal ouderen die vanwege hun persoonlijke omstandigheden naar een in een andere omgeving gelegen woning gingen, omvatte de categorie die vertrok uit de boerderij ook veel jongeren die de ouderlijke woonomgeving verlieten. Hun verhuizing leidde dan ook niet tot andere bewoners van de boerderijen.

Een deel van genoemd verschil kan een gevolg zijn van een andere beoordeling als een boerderij ingrijpend is verbouwd en voor een nieuwe bewoner overeenkomt met een eengezinswoning of als de nieuwe bewoner de eerdere functie als bedrijfswoning niet onderkent. De oorspronkelijke agrarische bedrijfswoningen worden als het ware geabsorbeerd in het woningbestand.

Bij de verhuizingen naar woonboerderijen is het daarom niet mogelijk een directe relatie te leggen met de ontwikkeling van het actuele aantal boeren- en tuindersbedrijven. De verhuisbeweging dient mede te worden gezien in relatie tot het aantal bedrijven dat in eerdere jaren is beëindigd. In de periode 1994-1998 nam het aantal agrarische bedrijven met 12.000 af. Een deel van deze gebouwen zal echter bewoond zijn gebleven door de oorspronkelijke gebruikers.

Verhuisplannen

De belangstelling voor het wonen in een boerderij blijkt ook uit de verhuisplannen. Ruim een kwart van de woonconsumenten gaf aan in de komende twee jaren te willen verhuizen. Vooral bij de bewoners van flats (35%) is een grote belangstelling om te verhuizen. Van de bewoners van eengezinswoningen wil 19% verhuizen.

Het voornemen om binnen twee jaar te verhuizen is bij circa 10% van de geënquêteerden zeer uitgesproken. Bij de andere verhuisgeneigden hangt het van de omstandigheden en het vinden van een aantrekkelijke woning of woonomgeving af. De bewoners van flats hebben relatief veel vaststaande verhuisplannen, 19% van hen zegt bevestigd te gaan verhuizen.

Het merendeel van de verhuisgeneigden wil naar een zelfde woningtype verhuizen. Zo geeft een kwart van de bewoners die al in een boerderij woont aan, naar een andere boerderij te willen verhuizen (tabel 2.3). Het overgrote deel wil echter naar een eengezinswoning of flat. Het aandeel dat jaarlijks de woonboerderij wil verlaten, stemt overeen met het aantal dat jaarlijks daadwerkelijk verhuisde, en bedraagt ruim 4% van het totaal aantal bewoners.

De wil om te verhuizen van een boerderij naar een ander woningtype zoals een eengezinswoning of flat kan verband houden met de ligging en de aard van woning. Het betreft ook zogenaamde doorstromers die vanwege de gezinsomstandigheden of leeftijd kleiner willen gaan wonen. Daarnaast is er een aanzienlijk aantal jongeren dat in een boerderij woont en deze wil verlaten. Bij hun vertrek blijft de boerderij bewoond door de ouders.

Tabel 2.3 *Het aantal verhuiscandidategenen (%) ingedeeld naar het huidige en gewenste woningtype*

Gewenste woning	Huidige woningtypen in 1998				
	boerderij- en tuinderswoning	flat	bedrijfs- woning	eengezins- woning	totaal
Eengezinswoning	51	47	50	65	57
Flat	10	40	22	17	27
Boerderij	27	2	4	6	4
Bedrijfswoning	2	2	16	2	2
Onbekend	10	9	8	10	10
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: WBO, bewerking LEI.

Van het totaal aantal verhuiscandidategenen wil 4% naar een boerderij. Dit zijn vooral bewoners van een eengezinswoning die in een zogenaamde expansiefase zitten. Hun belangstelling richt zich op de duurdere koopsector. Men is zich bewust dat er weinig boerderijen te huur zijn. De verhuiscandidategenen hebben voorts aangegeven hoe groot de afstand van de gewenste woning tot het centrum dient te zijn. In het algemeen vindt 40% dat de woning dicht bij het centrum moet liggen, 14% vindt meer dan 15 minuten lopen aanvaardbaar. Bijna 22% zoekt het in de rand van de woonplaats en 24% heeft hierover geen voorkeur uitgesproken. Deze verhoudingen wijken bij de flatbewoners iets af, van hen willen er meer in het centrum van de plaats wonen. De geringste belangstelling voor het centrum is er bij de huishoudens die vanuit hun huidige boerderij op zoek zijn naar een andere woongelegenheden. Bijna 30% wil naar het centrum, maar het overgrote deel wil aan de rand (blijven) wonen. Eenderde deel van de verhuiscandidategenen heeft zich uitgesproken over de omvang van de gewenste woongemeente. Van hen wil 54% wonen in een gemeente met minder dan 50.000 inwoners. Het merendeel van hen vindt een gemeente met minder dan 20.000 inwoners aanvaardbaar.

De categorie aspirant-bewoners van boerderijen omvat voornamelijk jongeren (tabel 2.4). De verdeling naar leeftijdsklasse komt overeen met die van degenen die reeds in een boerderij gingen wonen. In vergelijking daarmee blijkt dat ook de categorie die uit een boerderij verhuisde zowel veel ouderen en jongeren omvatte. Overeenkomstige verhoudingen komen voor bij degenen die uit een boerderij naar een andere woning willen verhuizen.

Tabel 2.4 Verdeling in % van categorieën boerderijbewoners naar leeftijd

	Leeftijd						Totaal
	tot 30 (%)	30-40 (%)	40-50 (%)	50-60 (%)	60-70 (%)	>70 (%)	
Verhuisd							
- uit boerderij	29	23	9	14	16	8	100
- naar boerderij	28	46	16	7	2	1	100
Wil verhuizen							
- naar boerderij	32	35	20	9	3	-	100
- uit boerderij	18	11	18	20	15	17	100
Verdeling van alle onderzoekshuishoudens	15	21	20	16	13	15	100

Bron: WBO, bewerking LEI.

De sterke vertegenwoordiging van de jongeren die uit een boerderij willen verhuizen, gaat gepaard met een groot aantal zogenaamde alleenwonenden dat in de periode 1994-1998 de ouderlijke woning verliet of deze in de komende jaren wil verlaten om elders te gaan wonen (tabel 2.5).

Tabel 2.5 Verdeling in % van categorieën boerderijbewoners naar type huishouding

	Type huishouden			totaal
	eenpersoons met inkomen	meerpersoons zonder inkomen	meerpersoons totaal	
Verhuisd				
- uit boerderij	31	24	45	100
- naar boerderij	13	40	47	100
Wil verhuizen				
- uit boerderij	29	16	55	100
- naar boerderij	27	34	39	100

Bron: WBO, bewerking LEI.

Een ander woonmilieu

Het verhuizen gaat bij 53% van de verhuisgeneigden gepaard met een verandering van het woonmilieu. Vooral vanuit de centra van steden en dorpen wenst een aanzienlijk deel in de richting van de rand van de bebouwing te verhuizen. Deze stroom omvat een derde van de verhuisgeneigden. Zij zoeken het meer landelijk georiënteerde woonmilieu. Voor de stedelijke centrummilieus is ook een aanzienlijke belangstelling vanuit de randen en ook vanuit de dorpse centra, maar deze stroom is kleiner dan die welke naar 'buiten' wil.

Tabel 2.6 *Het aantal verhuisgeneigden naar huidig en gewenst woonmilieu*

Gewenst woonmilieu	Huidig woonmilieu					Totaal
	Centrum Stedelijk	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Dorps	Landelijk	
Centrum Stedelijk	33	20	17	2	2	14
Buiten Centrum	37	44	42	4	5	29
Groen Stedelijk	15	19	26	3	2	13
Centrum Dorps	11	13	11	65	59	31
Landelijk	5	5	5	26	33	13
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: WBO, bewerking LEI.

De belangstellenden voor het verhuizen naar een ander woningtype hebben ook aangegeven in welk woonmilieu zij willen gaan wonen. De belangstellenden voor een boerderij willen vooral in de dorpskern en in de rand van de dorp nabij het landelijk gebied wonen.

Tabel 2.7 *Het aantal verhuisgeneigden naar gewenst woningtype en woonmilieu*

Gewenst woonmilieu	Gewenste woningtype					totaal
	eengezinswoning	flat	boerderijwoning	bedrijfswoning	overig onbekend	
Centrum Stedelijk	10	24	2	7	20	14
Buiten Centrum	25	37	15	27	26	29
Groen Stedelijk	14	12	10	12	14	13
Centrum Dorps	36	22	40	36	24	31
Landelijk	15	5	34	19	15	13
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: WBO, bewerking LEI.

De verhuisgeneigden hebben bij de gewenste woning aangegeven hoe ver deze van het centrum mocht liggen. Van degenen die uitkijken naar een flat vindt de helft dat deze woning binnen 15 minuten lopen van het centrum gelegen dient te zijn. Voor de eengezinswoningen is dat 38%. Bij de geïnteresseerden voor boerderijen ligt de nadruk op de rand en buiten de plaats. Toch is er een aantal verhuisgeneigden die een boerderij wenst in de stedelijke omgeving. Voorzover men een voorkeur voor de omvang van de woongemeente heeft aangegeven, wil 80% een plaats met minder dan 50.000 inwoners. Er is zelfs

een omvangrijke groep die in een gemeente met minder dan 20.000 inwoners wil wonen. Bij de andere woningtypen is deze belangstelling aanmerkelijk geringer.

Indien men voor de belangstelling naar het wonen in een boerderij uitgaat van degenen die hun voorkeur voor dit woningtype hebben uitgesproken en naar degenen die een eengezinswoning wensen, dan telt deze categorie 1.047.000 huishoudens.

Indien daarbij tegelijkertijd aan de voorwaarde van het waarschijnlijke woonmilieu - rand van dorp - moet worden voldaan dan blijven er 167.000 belangstellenden over.

2.7 Wat zijn de voorwaarden om in een boerderij te wonen

Financiële omstandigheden

Naast de belangstelling voor een woonmilieu met rust, groen en veiligheid, spelen ook de financiële mogelijkheden een rol bij het verwezenlijken van deze woonwens. Meestal vereist het verwerven van een woning een relatief gunstige financiële positie. Eigen vermogen en gezinsinkomen spelen hierbij een essentiële rol zoals ook blijkt uit het profiel van de huidige bewoners.

In vergelijking met de stedelijke centra heeft een groot deel van de woonconsumenten in de stadsranden en in de dorpse woonmilieus een eigen woning. Van alle woningen is de helft in eigendom. Buiten de vier grote steden is dat echter 55%. Van de eengezinswoningen en van de bedrijfswoningen is het aandeel eigen woningen nog veel groter. Van de boerderijen is 86% in eigendom van de gebruiker. De huishoudens die een boerderij bewonen genieten een zekere welvaart, wat blijkt uit het grote aandeel (61%) dat een woning met een waarde van meer dan 300.000 gulden bewoont. Van de bewoners van eengezinswoningen is dat 30% en van die met een flat is dat 3%.

Het aandeel van de huishoudens dat een boerderij bewoont met een besteedbaar inkomen van 80.000 gulden of meer (17%) is eveneens groter dan van de andere eengezinswoningen. De belangstellenden voor een boerderij dienen te worden gezocht bij de categorie die daarvoor tenminste 300.000 gulden wil besteden. In combinatie met de eerdere voorwaarden levert dit het volgende beeld op (tabel 2.8).

Tabel 2.8 *Het aantal belangstellenden voor een boerderij/eengezinswoning*

	Verhuisgeneigden met belangstelling voor		
	boerderij- en tuinderswoning	eengezinswoning	beiden
Totaal aantal:	74.700	972.000	1.046.700
- waarvan in woonmilieu dorpsrand	24.000	143.000	167.000
- waarvan bereid >300.000 gulden te besteden	13.000	60.700	73.700

Bron: WBO, bewerking LEI.

2.8 Conclusies

- De als woning gebruikte boerderijen en de tuinderswoningen vormen slechts een klein deel van de totale woningvoorraad. Ze zijn vooral gelegen in het landelijk gebied maar ook deels in de centra van de dorpen en kleine steden. Door deze ligging in dicht bevolkte gebieden zal het woonmilieu van een deel van de huidige woonboerderijen afwijken van die van thans nog in gebruik zijn agrarische gebouwen.
- De voormalige boerderijen worden overwegend bewoond door beroepsbeoefenaren. Ongeveer de helft van hen is zelfstandig boer of tuinder. De opleiding van de bewoners, hun inkomen en de afstand tot de werkplek wijzen er op dat bij een aanzienlijk deel het woongebruik niet is verbonden met de lokale woon- en leefverhoudingen.
- De ervaringen met het gebruik van boerderijen als woongelegenheid zijn zeer gunstig. Veel bewoners zijn gehecht aan hun omgeving.
- Evenals bij de andere woningtypen is van de bewoners van de woonboerderijen in de afgelopen jaren een aanzienlijk aantal verhuisd naar een andere woning. Jaarlijks verhuisde 4% naar een ander woningtype. Tegenover het vertrek van boerderijbewoners naar een eengezinswoning of naar een flat, stond de instroom van nieuwe boerderijbewoners. Daarnaast verliet ook een aantal jongeren de ouderlijke boerderij om een zelfstandige wooneenheid in gebruik te nemen. De beëindiging van bedrijven leidde in de betreffende periode niet tot een groter aantal bewoners van woonboerderijen.
- De prijs die nieuwe boerderijbewoners ontvingen voor hun vroegere woning wijst op een exclusieve categorie belangstellenden op de woningmarkt.
- Van alle verhuisgeneigden in 1998 wilde 4% naar een boerderij. Van de toenmalige bewoners van eengezinswoningen had zelfs een iets groter aandeel belangstelling voor een boerderij. Deze belangstelling past binnen een streven van bewoners in de stedelijke en dorpse centrummilieus om woongelegenheid aan de randen te zoeken. Een belangrijk deel zoekt echter de boerderij in het stedelijk gebied of in de dorpse centra.
- De mogelijkheden om een woonboerderij te verwerven en te bewonen zijn afhankelijk van de financiële positie van de aspirant-bewoner. De belangstellenden dienen een bovenmodaal inkomen te hebben en moeten bereid zijn om een relatief groot bedrag voor de nieuwe woning te besteden.
- De vraag naar woonboerderijen of boerderijlocaties is bepaald op basis van een aantal kenmerken. Hierbij is uitgegaan van de getoonde belangstelling voor een boerderij of voor een eengezinswoning die ligt aan de rand van het dorpse milieu en waarvoor men tenminste 300.000 gulden wenst te besteden. De totale categorie omvat landelijk ruim 73.000 belangstellenden. Hieronder is een vijfde deel dat uitdrukkelijk een woonboerderij wenst.

3. Vrijkomende agrarische bedrijven

3.1 Inleiding

De veranderingen in de agrarische sector leiden tot een vermindering van het aantal bedrijven. Hiermee gaat gepaard een functieverlies van de gebouwen die bij de productie worden benut. Bij de beëindiging van de agrarische activiteiten behoudt het woongedeelte van de boerderij veelal de oorspronkelijke functie. Na verloop van tijd komt de woning vrij. Voor de bedrijfsgebouwen is veelal geen passende functie te benutten. De gebouwen hebben veelal een specifieke inrichting die het gebruik voor andere bestemmingen beperkt.

Het verschil in bedrijfscontinuïteit

In de aanpak staat de behoefte aan bedrijfsvoortzetting centraal. Overeenkomstig de ervaringen in het verleden is er van uitgegaan dat bedrijfshoofden in de leeftijd van 55 jaar of ouder bij het ontbreken van een bedrijfsopvolger hun bedrijf zullen beëindigen.

Om een inzicht te verkrijgen van het aantal, de aard en omvang van de vrijkomende gebouwen wordt uitgegaan van de geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven. Van bedrijven waarop een bedrijfshoofd is van 55 jaar of ouder en waarvoor geen zoon of dochter als bedrijfsopvolger is, wordt aangenomen dat de gebouwen na verloop van tijd vrijkomen. Hierbij wordt dus voorbijgegaan aan het voortzetten van een bedrijf door een ander. Laatstgenoemde verschijnsel is overigens beperkt en doet zich alleen voor bij grote moderne bedrijven.

Door de beperkingen bij de toetreding van nieuwe ondernemers in de agrarische sector (zoals quoteringsregelingen voor onder andere melk, dierlijke mest en suiker) is er tevens vanuit gegaan dat de bedrijfsgebouwen hun agrarische productiefunctie verliezen. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is eveneens via de geregistreerde activiteiten benaderd. Deze omvang vormt een criterium indien men de aanwezige stallen (op grond van een regeling) wil vervangen door een woning. Voor de glasopstanden die hun functie verliezen is de oppervlakte rechtstreeks ontleend aan de Landbouwtelling.

3.2. De ontwikkeling van het aantal agrarische bedrijven

Het aantal geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven bedroeg in 1998 ruim 104.000. Daarvan is bijna de helft gespecialiseerd in de veehouderij. Hieronder is de belangrijke categorie van de melkveebedrijven (29%). Daarnaast is er een eveneens talrijke categorie die hoofdzakelijk runderen en schapen heeft en omschreven wordt als overige graasdierbedrijven. Verder zijn er de intensieve veehouderijbedrijven met onder andere varkens, kippen of vleeskalveren. De bedrijven met hoofdzakelijk akkerbouw vormen 13% van het landelijke totaal, de tuinbouwbedrijven bijna 20%.

Genoemde aantallen bedrijven zijn een resultaat van een aantal ontwikkelingen die zich over een wat langere periode aftekenen. De productie is weliswaar in verschillende richtingen uitgebreid maar het aantal agrarische bedrijven is in Nederland verminderd. Vanuit een sterke vertegenwoordiging van het kleine gemengde gezinsbedrijf is een sterke specialisatie en schaalvergroting opgetreden. Vanwege de toenemende schaarste van de arbeid werden de eenheden vergroot om met behulp van mechanisatie en automatisering een grotere productie per arbeidskracht voort te brengen. Daarnaast deden nieuwe producten en nieuwe productiewijzen hun intrede. De omvang waarbij een paritair inkomen (dit is een beloning die overeenkomt met die in andere sectoren) kon worden verkregen, kwam geleidelijk hoger te liggen en op veel bedrijven ontbraken de continueringmogelijkheden voor een opvolger. Zo is in de periode 1988-1998 het aantal geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven verminderd van 129.000 tot 104.000, dat is gemiddeld ruim 2% per jaar. De vermindering had in genoemde periode vooral betrekking op kleinere bedrijven.

Tabel 3.1 *De verandering van het aantal bedrijven in Nederland tussen 1989-1998 op basis van opheffingen, typeovergangen en stichtingen per bedrijfstype (1989=100)*

Bedrijfstype	1989	Opgeheven	Naar ander type	Gecontinueerd	Van ander type	Gesticht	1998
Akkerbouw	100	33	11	56	17	13	86
Bedekte teelt	100	32	5	63	7	13	83
Overige tuinbouw	100	35	11	54	12	16	82
Melkvee	100	16	20	64	5	4	73
Overige graasdier	100	44	14	42	44	20	107
Varkens	100	30	16	54	12	10	76
Overige hokdier	100	35	12	53	21	20	94
Gemengd	100	28	40	32	35	7	74
Totaal	100	29	17	54	17	11	82

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking LEI.

Per bedrijfstype traden er belangrijke verschillen op. In deze veranderingen weer Spiegelde zich het verschil in behoefte aan vergroting van de bedrijven. Verder werd op een deel van de bedrijven de productieomvang verkleind. Men stootte bijvoorbeeld de (melk-)veehouderijsector af en zette het bedrijf in afgeslankte vorm voort. Van de kleinere bedrijven met veehouderij zijn er in genoemde periode aanzienlijk meer beëindigd dan van die met overwegend akkerbouw. In de glastuinbouw nam het reeds geringe aantal kleinere bedrijven eveneens sterk af. Tegenover de vermindering van bedrijven stond een veel kleinere toetreding van nieuwe geregistreerde bedrijven. Verder droeg de voortzetting van sommige bedrijven in vereenvoudigde vorm bij tot een instandhouding van bepaalde soorten restbedrijven, bijvoorbeeld met mestrundvee of schapen.

De verwachte ontwikkeling

Voor de ontwikkeling in de komende jaren geven de leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden en de beschikbaarheid van een bedrijfsopvolger een belangrijke aanwijzing. Dit gegeven is bekend uit de Landbouwtelling van 1996. Van alle bedrijfshoofden op de land- en tuinbouwbedrijven was in 1998 circa 72% 50 jaar of ouder. Hieronder is een groot aantal (19%) dat ouder is dan 65 jaar. Meestal gaat het hierbij om kleine tot zeer kleine bedrijven.

Bij het bepalen van de bedrijven die in de komende 10 jaar niet zullen worden voortgezet, wordt uitgegaan van de categorie bedrijfshoofden van 55 jaar en ouder die geen opvolger hebben. Deze bedrijven vormen 28% van het totaal aantal. Hieronder is een groot aantal kleine tot zeer kleine bedrijven. Zo heeft bijna de helft van de categorie met minder dan 40 nge geen opvolger, terwijl dat voor bedrijven met meer dan 40 nge 12% is. Er is geen rekening gehouden met de nieuwe instroom van bedrijfshoofden die in de periode 1998-2008 in de leeftijdsklasse van 55 jaar vallen. Ook is bij deze benadering geen rekening gehouden met de bedrijfshoofden die hun bedrijf op jongere leeftijd beëindigen. In deze gevallen is de bedrijfsbeëindiging niet verbonden met de beëindiging van het beroep van de boer of tuinder. Incidentele oorzaken zoals ziekte, invaliditeit, persoonlijke of financiële omstandigheden leiden er toe dat ondernemers de voortzetting van hun bedrijf moeten beëindigen. Dergelijke bedrijven kunnen echter geschikt zijn voor overname door een andere ondernemer. Bijvoorbeeld door iemand die zich hervestigt als gevolg van planologische ontwikkelingen. Dit is ook het geval als een ondernemer zijn bedrijf overdraagt als hij emigreert. Jaarlijks vertrekken 200 boeren en tuinders uit Nederland (enquête NVM). Zij verkopen hun bedrijf aan een andere belangstellende of beëindigen om planologische redenen.

Voorts heeft de berekening alleen betrekking op de persoonlijke ondernemingen. De bedrijven die worden geëxploiteerd onder de verantwoordelijkheid van een rechtspersoon (vennootschap of stichting) zijn hierbij niet opgenomen. De continuïteit hiervan is veelal niet gekoppeld aan de persoon van de leidinggevende.

Tabel 3.2 De ontwikkeling van het aantal bedrijven in de periode 1998-2008

Bedrijfstype	Aantal bedrijven in 1998	Percentage per klasse dat niet wordt voortgezet		
		tot 40 nge	vanaf 40 nge	alle klassen
Akkerbouw	14.272	47	14	32
Glas en overige bedekte teelten	9170	43	14	19
Overige tuinbouw	11.184	36	13	23
Melkvee	29.914	52	11	19
Overige graasdieren	19.914	54	17	50
Varkenshouderij	7.118	29	10	17
Overige hokdieren	3.701	31	13	20
Gemengd en overige	10.328	47	13	31
Totaal	104.873	48	12	28

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking LEI.

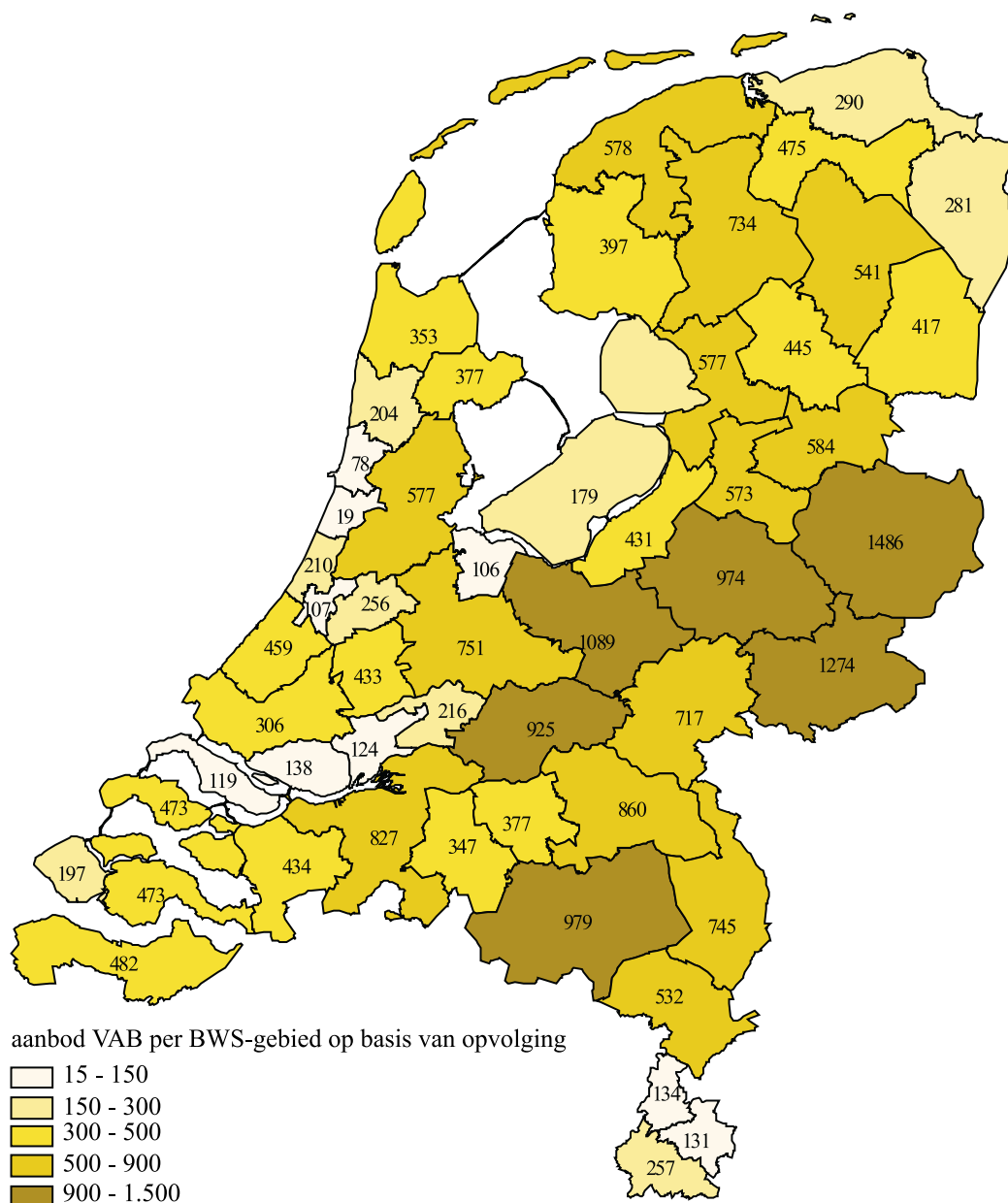
In de periode 1998-2008 worden in totaal circa 25.000 bedrijven beëindigd. Dit aantal komt overeen met een kwart van het aantal aanwezige persoonlijke ondernemingen. De beëindiging treedt vooral op bij de overige graasdierbedrijven en bij de akkerbouw- en gemengde bedrijven. Als gevolg van de beroepsbeëindiging zal hiervan een aanzienlijk deel vrij komen, omdat dit grondgebonden bedrijven zijn. Een grotere schaarste van grond bijvoorbeeld door een extensiveringverplichting zal eerder tot meer dan tot minder vrijkomende bedrijven leiden. Daarentegen is er maar een klein aantal van de intensief gevoerde veehouderij- en (glas)tuinbouwbedrijven dat zal worden beëindigd wegens gebrek aan een opvolger. De ontwikkelingen in die sectoren worden vooral bepaald door de afzetmogelijkheden voor de producten. De schaarste aan grond bijvoorbeeld om mest af te zetten is op dit type intensieve veehouderijbedrijven niet de enige oorzaak van bestaansonzekerheid, maar veel sterker zijn dat de afzetmogelijkheden van de producten. Met het aanscherpen van onder andere de milieuregels zou een versnelling van de beëindiging van bedrijfsactiviteiten in gang kunnen worden gezet.

Het aantal vrijkomende gebouwen per regio

Het aandeel van de vrijkomende bedrijven verschilt afhankelijk van de aard van de productie en de omvang van de bedrijven in de verschillende delen van het land. Deze verschillen zijn weergegeven op kaart 3.1. Naast de gebieden waarin een beëindiging van meer dan 30% van de huidige bedrijven is te verwachten, zijn er ook gebieden met relatief weinig vrijkomende bedrijven. In de gebieden met veel kleine bedrijven zoals de Noordwest Veluwe, de Gooi- en Vechtstreek, Walcheren en Zuid-Limburg wordt een groot deel van de bedrijven in komende jaren beëindigd. Daarentegen komen er weinig bedrijven vrij in gebieden met weinig kleine bedrijven zoals Flevoland, in de regio rond Den Haag en in Zuidwest Friesland. Tussen de gebieden verschilt het aantal beschikbaar komende gebouwen aanzienlijk. In veel gebieden in het oosten en zuiden van het land komen in de komende 10 jaar meer dan 500 boerderijen vrij. In het westen van het land is het aantal per gebied aanzienlijk kleiner.

Kaart 3.1

Vrijkomende agrarische bedrijven in de periode 1998-2008



3.3 De oppervlakte van de vrijkomende gebouwen

Op de land- en tuinbouwbedrijven beslaan de bedrijfsgebouwen naar schatting een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 ha. Per bedrijf is er dus gemiddeld een bedrijfsruimte van ruim 600 m². Op bedrijven die niet gecontinueerd worden, bedraagt de oppervlakte van de gebouwen in totaal 636 ha. Ofwel 11% van de totale oppervlakte. Gemiddeld komt ruim 250 m² aan gebouwen vrij.

Ten opzichte van dit gemiddelde is er een belangrijke spreiding. Ruim de helft van de vrijkomende gebouwen heeft een oppervlakte van minder dan 100 m². Van de andere helft is een aanzienlijk deel kleiner dan 250 m². Op 17% van de bedrijven is de bebouwde oppervlakte 500 m² of meer, vooral bij veehouderijbedrijven. Van de te beëindigen bedrijven heeft 2% bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.500 m² of meer. Voor deze bedrijven zou volgens de provinciale regeling in Noord-Brabant onder bepaalde voorwaarden bij afbraak van de gebouwen een woning mogen worden terug gebouwd. De regionale verschillen hierin worden geïllustreerd in kaart 3.2.

Indien volgens de Brabantse norm in plaats van vrijkomende bedrijfsgebouwen extra woningen mogen worden gebouwd, zou dit in 10 jaar tijd resulteren in de bouw van 4.200 woningen. Als de grens zou worden neergelegd bij 250 en 100 m², zijn dit respectievelijk 25.000 en 64.000 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met de beperkingen die plaatselijk kunnen gelden op grond van de bestemmingsplannen.

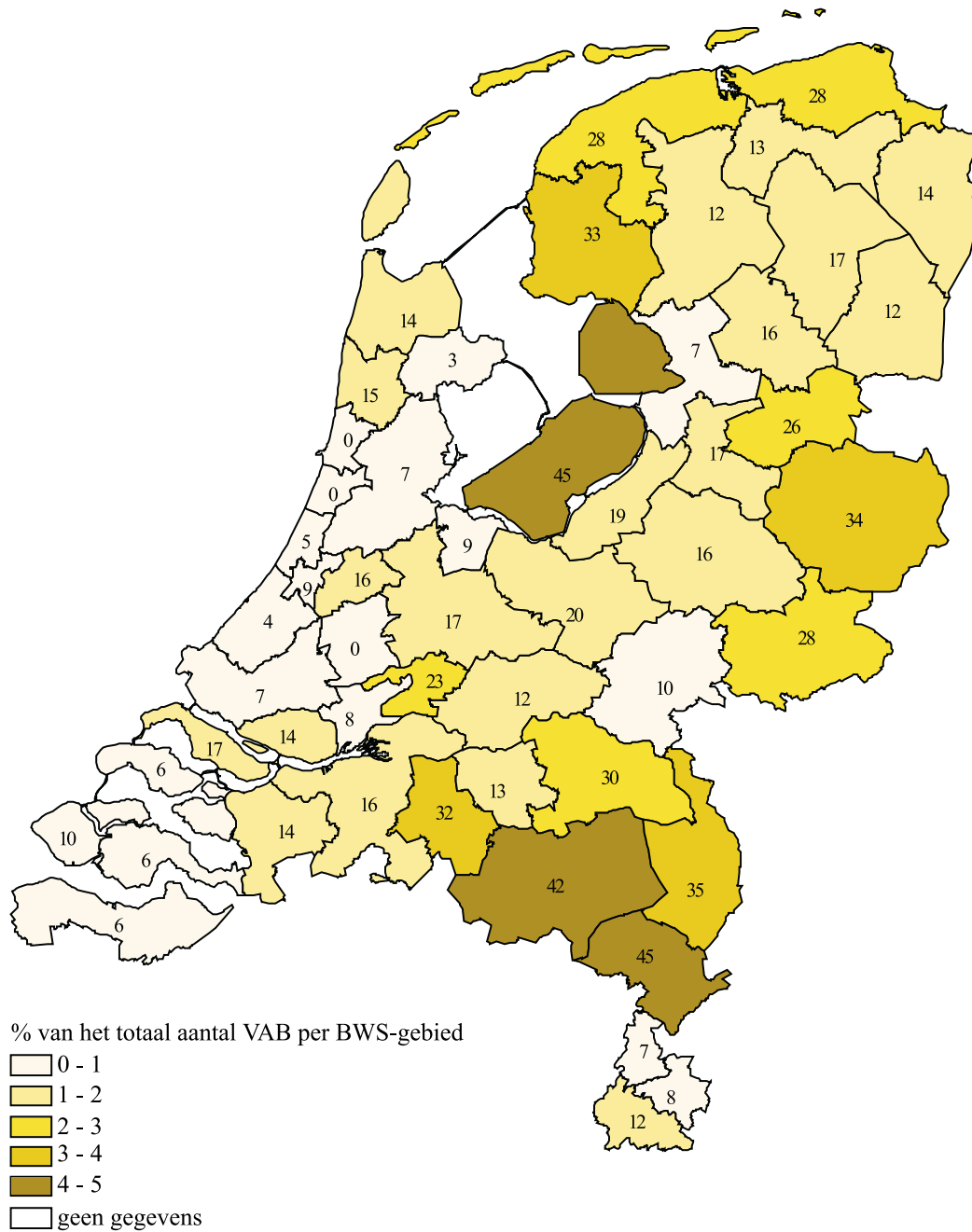
Tabel 3.3 *Het aantal (%) vrijkomende bedrijfsgebouwen naar oppervlakte per bedrijfstype*

Bedrijfstype	Oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (m ²)					totaal
	tot 100	100-250	250-500	500-750	750 e.m.	
Akkerbouw	58	21	14	4	3	100
Glastuinbouw/champignon	26	32	29	9	6	100
Overige tuinbouw	44	30	15	6	5	100
Melkvee	15	17	25	18	25	100
Overige graasdieren	84	11	3	1	1	100
Varkensbedrijven	5	18	26	22	30	100
Overige hokdierbedrijven	7	18	20	15	49	100
Gemengd/overig	48	21	14	7	10	100
Totaal	52	18	13	7	10	100

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking LEI.

Kaart 3.2

Vrijkomende agrarische bedrijven met meer dan 1.500 m² schuur/staloppervlakte (1998-2008)



Tussen de gebieden verschilt de omvang van de gebouwen die vrijkomen. In gebieden met veel veehouderij zijn de bedrijfsgebouwen over het algemeen aanzienlijk groter dan in gebieden met voornamelijk akkerbouw. In enkele gebieden heeft 15-20% van alle gebouwen een oppervlakte van 1.500 m². Het percentage vrijkomende oppervlakte van gebouwen loopt daardoor tussen de gebieden uiteen van 6 tot 18%. In de gebieden in het zuiden en oosten van het land met overwegend veehouderij komen naast veel kleine gebouwen ook grote gebouwencomplexen met een oppervlakte van 500 m² of meer vrij.

De glasopstanden

Op 10.300 land- en tuinbouwbedrijven komt glastuinbouw voor. Van deze bedrijven zullen er 1.632 in de komende jaren worden beëindigd als gevolg van het ontbreken van een opvolger. Afhankelijk van de ligging en de moderniteit zal er belangstelling zijn voor de overname van deze kassen door andere telers. In de tuinbouw gelden namelijk geen productiebeperkingen zodat een naburige teler het glas in gebruik kan nemen. Om in de mogelijkheden tot overneming te voorzien zijn er regelingen van kracht in concentratiegebieden.

Gemiddeld beschikken de bedrijven die worden beëindigd over 4.500 m² glas. Als gevolg van het gemengde karakter van een deel van de bedrijven met glas loopt de oppervlakte sterk uiteen. Ruim een kwart van de bedrijven heeft minder dan 1.000 m² glas, 43% heeft 1.000-5.000 m² en 30% heeft 5.000 m² of meer. Waaronder 10% met meer dan 10.000 m² glas. In totaal gaat het om circa 750 ha, ofwel om 9% van de totale oppervlakte glas.

Concentraties hiervan doen zich voor in enkele regio's, zoals rond Den Haag en Rotterdam, in Noord-Limburg, in het gebied rond Amsterdam en in de regio Arnhem - Nijmegen. In deze vijf concentratieregio's komt bijna de helft van de bedrijven voor die zullen worden beëindigd. In deze gebieden komt gemiddeld 9% van het glas vrij in de komende jaren.

Gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van de Richtlijn voor de herbestemming van geïsoleerd gelegen glasoppervlakten, zal het merendeel van de vrijkomende bedrijven hiervan geen gebruik maken vanwege de ligging in concentratiegebieden. Indien evenwel bij een omwisselingsregeling zoals bij vrijkomende gebouwen wordt uitgegaan van minimaal 5.000 m² glas dan gaat het in totaal om ruim 500 bedrijven.

3.4 Conclusies

- Op de ontwikkeling van het aantal bedrijven zijn naast de bedrijfsbeëindiging als gevolg van het beëindigen van de beroeps carrière van het bedrijfshoofd ook de vestiging van nieuwe bedrijven van invloed geweest. Als gevolg van de beperkende maatregelen zijn de toetredingsmogelijkheden voor nieuw-vestigings inmiddels aanzienlijk geringer dan voorheen. Verder zijn door de vermindering van de marktbescherming ook de ontwikkelingsmogelijkheden van veel bestaande bedrijven begrensd.

- In vergelijking met de vermindering in de voorbije jaren zal het aantal bedrijven dat niet wordt voortgezet nog verder toenemen. De leeftijdsopbouw van de boeren en tuinders speelt hierbij een belangrijke rol.
- Op veel bedrijven zal de agrarische productie geleidelijk worden beëindigd, waardoor de gebouwen hun functie verliezen. Gemiddeld komen jaarlijks in de komende 10 jaar ongeveer 2.500 bedrijven vrij.
- De vermindering bij de generatiewisseling heeft vooral betrekking op kleinere grondgebonden bedrijven en in mindere mate op bedrijven met een intensieve productierichting in de veehouderij of in de tuinbouw. Belangrijk regionale verschillen zijn hiervan het gevolg.
- De totale oppervlakte van de gebouwen die hun functie verliezen, is ongeveer een tiende van de aanwezige oppervlakte van alle bedrijven. De vrijkomende gebouwen hebben een belangrijk kleinere oppervlakte dan het gemiddelde van alle gebouwen. Gemiddeld is de oppervlakte van de vrijkomende gebouwen 250 m². Dit is aanzienlijk meer dan men nodig heeft voor het bouwen een woning.
- In de gebieden met overwegend veehouderij komen aanzienlijk grotere gebouwen voor. In dergelijke gebieden heeft men op meer dan de helft van de aanwezige bedrijven gebouwen met een oppervlakte van dan 750 m². Op circa 2% van het aantal bedrijven dat wordt beëindigd, hebben de gebouwen een oppervlakte van meer dan 1.500 m².
- Uitgaande van een evenredige omwisseling (bij 1.500 m²) zouden landelijk in plaats van de circa 25.000 vrijkomende bedrijfsgebouwen in totaal 4.200 extra woningen mogen worden gebouwd. Als uitgegaan zou worden van een omwisselingsverhouding van 250 en 100 m² bedrijfsgebouwen per woning, zijn dit respectievelijk 25.000 en 64.000 woningen
- Op 6% van de bedrijven die beëindigd zullen worden, komt een glasopstand voor. De kassen op deze bedrijven hebben een gemiddelde oppervlakte van 4.500 m². Op een deel van de bedrijven zullen de gronden en de kassen vanwege de ligging in concentratiegebieden en de uitrusting nog benut gaan worden voor de glastuinbouwproductie. Dit zal vooral het geval zijn op de grotere bedrijven. Een groot deel van de bedrijven heeft echter een kleine oppervlakte glas waarvan de benuttingmogelijkheden uiterst beperkt zijn.

4. De vergelijking van vraag en aanbod

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gezien in hoeverre de toevoeging aan het aanbod door de vrijgekomen gebouwen een vraag tegenover zich vindt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het gebruikelijke patroon van vrijkomen van de boerderij- en de tuinderswoningen die inmiddels buiten agrarisch gebruik zijn geraakt.

De omvang van de vraag naar boerderij- en tuinderswoningen is gebaseerd op de WBO-gegevens. Deze heeft betrekking op twee jaar. Tegen deze vraag wordt het te verwachten aanbod voor de periode 1998-2000 geplaatst. De bepaling van het aantal belangstellenden om in een boerderij te wonen blijft indicatief. Sommige belangstellenden zullen hun keuze per saldo ook uit laten gaan naar een eengezinswoning in een gewenst woonmilieu in een overeenkomstige prijsklasse.

Om die reden wordt in dit hoofdstuk ook aandacht besteed aan de vraag en het aanbod van eengezinswoningen van meer dan 300.000 gulden in het landelijk woonmilieu. Deze woningen zijn immers te beschouwen als een goed alternatief voor het wonen in een boerderij.

4.2 Vraag en aanbod

De ontwikkeling van de vraag

Op basis van de uitkomsten van het WBO van 1998 is geconstateerd dat er in de komende jaren nog een aanzienlijke vraag naar woonboerderijen bestaat. Van circa 74.700 verhuisingeneigden van de komende twee jaar mag worden verwacht dat zij hiervoor belangstelling hebben. Bij dit aantal is nog geen rekening gehouden met de ligging in een woonmilieu waarin als regel weinig stedelijke voorzieningen voorkomen. Boerderijen liggen nu eenmaal niet in de stad en het wonen op het platteland wordt lang niet door iedereen in gelijke mate gewaardeerd. Bij het bepalen van het aantal effectieve belangstellenden dient hiermee rekening te worden gehouden. Het aantal belangstellenden is bepaald op basis van de keuze voor een relatief dure wooneigenheid hetzij een boerderij of een eengezinswoning die in een dorps randmilieu (landelijk) is gelegen. Het betreft in totaal 13.000 boerderijwoningen en 60.700 dure eengezinswoningen. Dit is waarschijnlijk een onderschatting want het aantal belangstellenden voor een duurere woning neemt toe onder invloed van de welvaartstijging.

De ontwikkeling van het aanbod

Het aantal belangstellenden voor het gaan wonen in een boerderij is aanzienlijk groter dan het aantal woonboerderijen dat vrijkomt doordat de huidige bewoner naar een ander soort woning vertrekt. Gemiddeld komt circa 4% van het huidige aantal boeren- en tuinderswoningen jaarlijks vrij. Hieronder zijn eveneens woningen van voormalige agrariërs die inmiddels door andere beroepsbeoefenaren worden bewoond (circa 50% van de boerderijwoningen). Uitgaande van 4% vrijkomende boerderijwoningen zonder agrarische functie zouden in een periode van 2 jaar 6.200 door verhuizingen vrijkomen. Ook de beëindiging van agrarische bedrijven draagt bij tot het aanbod, als de betreffende huishoudens enige tijd na het stoppen van het bedrijf naar een andere woning verhuizen. Het beschikbaar komen van de boerderijen wordt echter ook bepaald door de noodzaak en de mogelijkheden om de grote vrijkomende gebouwen te benutten voor andere functies.

Uitgaande van 70% van het totaal aantal vrijkomende boerderijen in de komende 2 jaar op basis van de opvolgingsituatie, komen 3.500 boerderijwoningen vrij voor andere gebruikers. Dit resulteert in een totaal aanbod van circa 9.700 boerderijwoningen. Daarnaast wordt het aanbod bepaald door verhuiscandidateen die in een dure eengezinswoning (>300.000 gulden) wonen in het landelijk woonmilieu en in een ander type woning willen wonen. Dit bedraagt ruim 12.000 woningen voor de periode 1998-2000. De cijfers hebben uitsluitend betrekking op bestaande bouw, nieuw te realiseren woningen zijn hierin niet meegenomen.

4.3 Verhoudingen per regio

Het lokale aanbod ligt evenals de te verwachten vraag ongelijk verdeeld over gebieden. In hoeverre er een evenwicht wordt bereikt hangt mede af van de verhoudingen op de regionale woningmarkt. In sommige gebieden is aanzienlijk meer vraag dan aanbod, wat leidt tot hogere prijzen.

Ook de lokale vraag naar groen wonen verschilt van gebied tot gebied. Zo zijn er veel belangstellenden in het centrale deel van het land, waarbij het gaat om een zone vanaf Haarlem in de richting Arnhem. In het zuidelijk deel van de Randstad is eveneens veel belangstelling en dit geldt ook voor de omgeving van Eindhoven.

In het noordoosten van het land, in Zeeland en Zuid-Limburg is daarentegen een gering aantal belangstellenden. Uitgaande van genoemde landelijke aantallen is ook voor de 52 regio's het aantal belangstellenden vergeleken met het aanbod voor de periode 1998-2000. Hierbij is er van uitgegaan dat de belangstelling voor het gebied zich in eerste instantie richt op het aanbod in hetzelfde gebied. Aan de bijkomende bereidheid om te verhuizen naar een boerderij die buiten het BWS-gebied (Besluit Woninggebonden Subsidies) ligt, wordt dus voorbijgegaan. Het overgrote deel (84%) van de verhuiscandidateen wil overigens binnen de eigen provincie verhuizen.

De regionale vraag en het aanbod van boerderijwoningen en eengezinswoningen is weergegeven op kaart 4.1 en 4.2 en in een aantal tabellen. Hierbij is per regio het verschil tussen de lokale vraag en het lokale aanbod bepaald. Een negatieve waarde betekent dat het aanbod groter is dan de vraag, bij een positieve waarde is de vraag groter dan het aanbod.

Uit de vergelijking van vraag en aanbod van boerderijwoningen blijkt dat in de noordelijke regio's weinig vraag is naar vrijkomende boerderijen. Voor een belangrijk deel hangt dit samen met het hoge prijsniveau dat bij de vraag in beschouwing is genomen. In het oosten van het land zijn veel boerderijen beschikbaar. Daarentegen zijn in het westen van het land bij het gehanteerde prijsniveau (vanaf 300.000 gulden) veel vragers en relatief weinig aanbieders van boerderijwoningen. In dit landsdeel is de frictie tussen vraag en aanbod het grootst.

Tabel 4.1 Schatting van vraag en aanbod naar wonen in een boerderij- of tuinderswoning voor 1998-2000

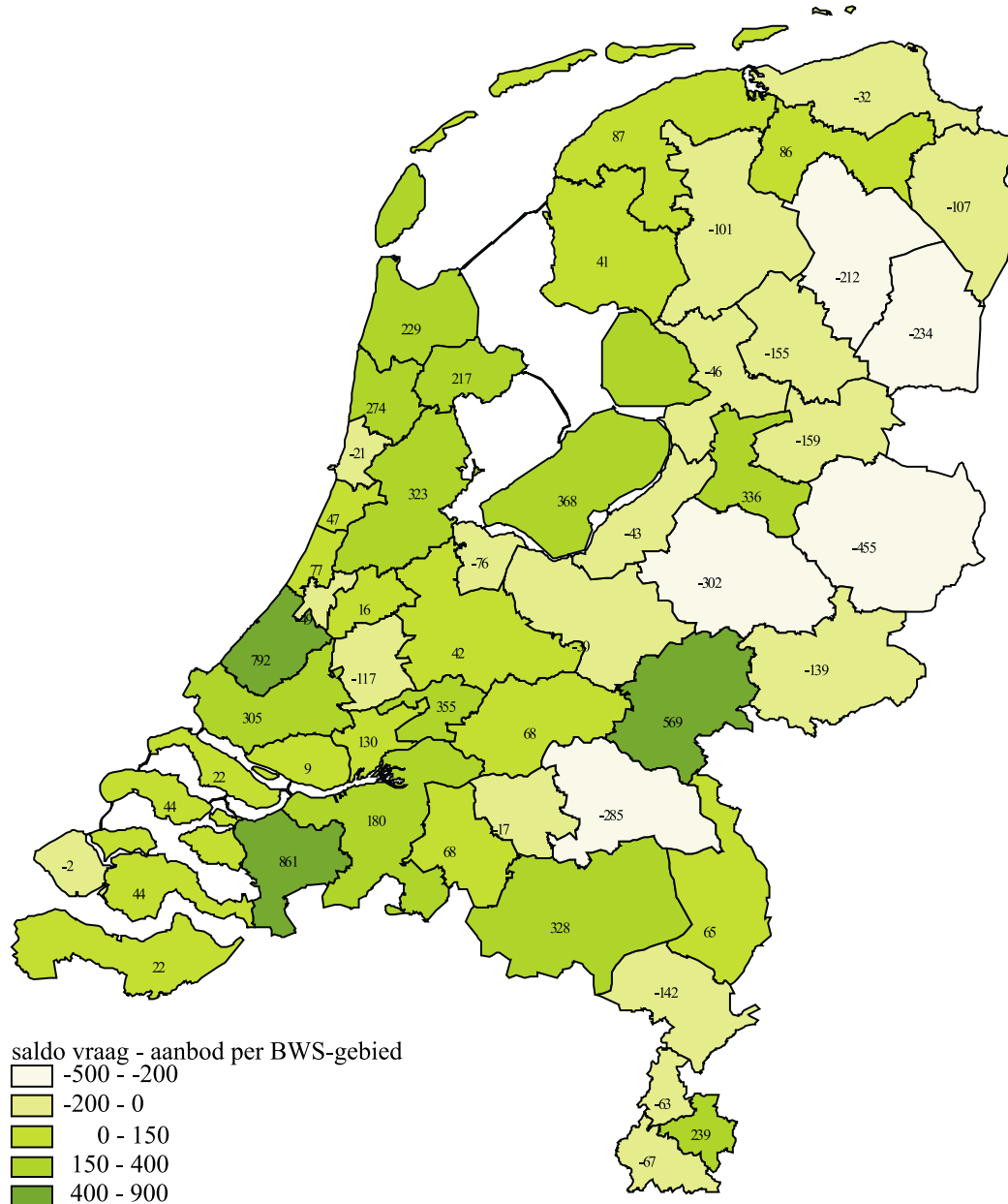
	Aantal belangstellenden a)	Beschikbare boerderijen	Saldo b)
Noorden	1.300	1.900	-600
Oosten	3.700	3.500	+200
Zuiden	3.400	2.300	+1.100
Westen	4.600	2.000	+2.600
Nederland	13.000	9.700	+3.300

a) Met een bestedingsbereidheid van 300.000 gulden of meer; b) - = vraag is kleiner dan aanbod, + = vraag is groter dan aanbod

Bron: WBO, bewerking LEI.

Kaart 4.1

Verschil tussen vraag en aanbod van boerderijwoningen (1998-2000)



Uit de vergelijking van de lokale vraag en het aanbod van duurdere eengezinswoningen in het landelijk woonmilieu blijkt een grote vraag naar woningen. Het aanbod is iets groter dan het aanbod van boerderijwoningen. Er zijn echter duidelijk parallellen met de vraag en het aanbod van boerderijwoningen. In het noorden is de vraag het laagste en in het westen het grootst. Het oosten en zuiden nemen een tussenpositie in. In totaal overstijgt de vraag het aanbod van bestaande woningen met 48.400. Kaart 4.2 illustreert de regionale verschillen op het niveau van 52 BWS-gebieden (Besluit Woninggebonden Subsidies).

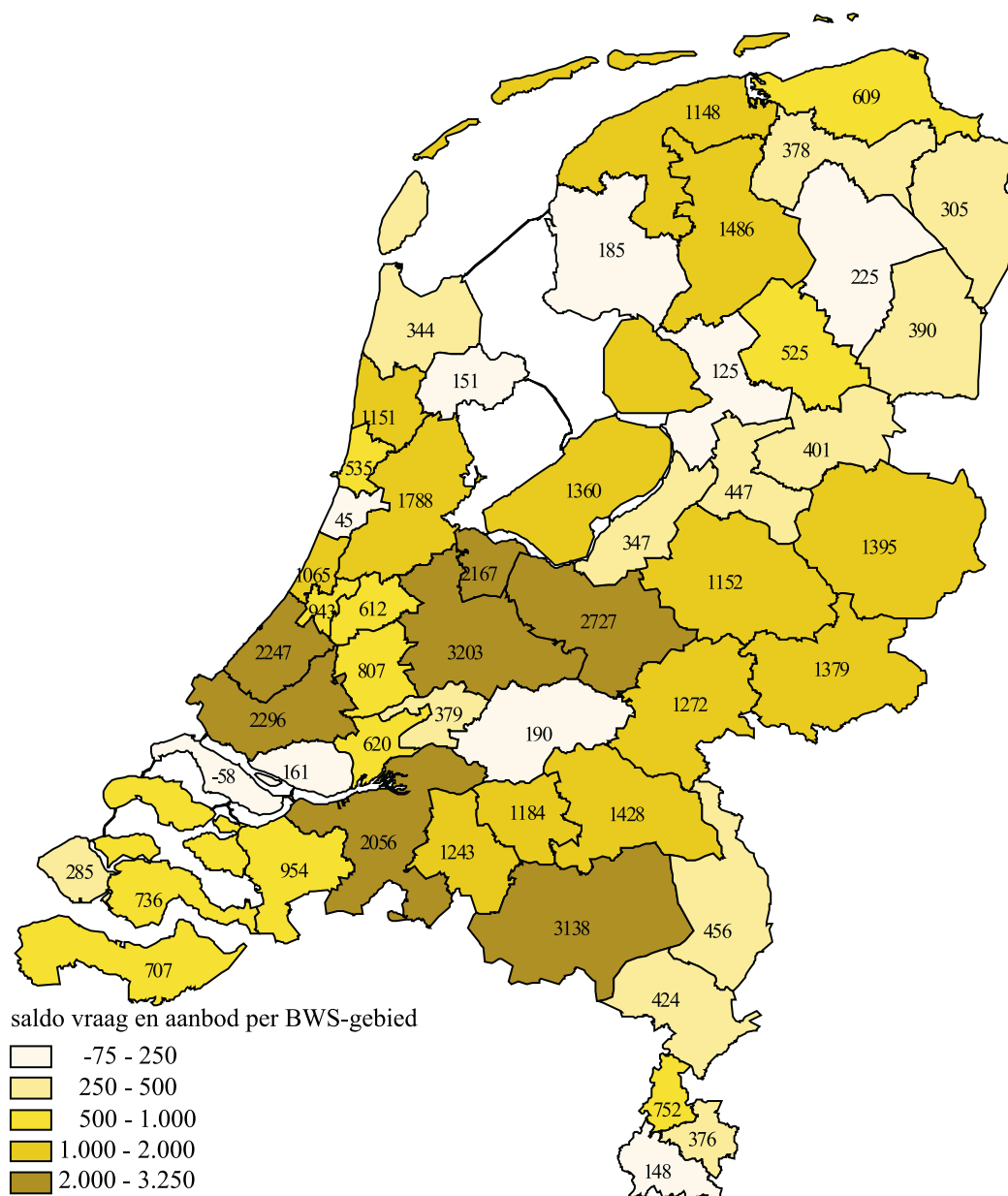
Tabel 4.2 *Schatting van vraag en aanbod naar wonen in een eengezinswoning (vanaf 300.000) in het landelijk woonmilieu*

	Aantal belangstellenden	Aantal beschikbare eengezinswoningen	Saldo a)
Noorden	6.500	1.300	+5.200
Oosten	14.800	4.000	+10.800
Zuiden	14.400	2.200	+12.200
Westen	25.000	4.800	+20.200
Nederland	60.700	12.300	+48.400

a) - = vraag is kleiner dan aanbod, + = vraag is groter dan aanbod
Bron: WBO, bewerking LEI.

Kaart 4.2

Vraag en aanbod van duurdere eengezinswoningen (>300.000) in het landelijk gebied (1998-2000)



Verschillen

De verschillen hangen samen met de waarde van de woningen in de betreffende gebieden. In het noorden van het land heeft maar een klein deel van de woningen een waarde van 300.000 gulden of meer. Hierbij is uitgegaan van de waarde die de grondslag vormt voor de onroerende zaakbelasting. Deze waarde is in de periode 1994-1998 door schattingen bepaald voor alle woningen. Onder invloed van de prijsontwikkeling zullen de geschatte waarden in de laatste jaren van genoemde periode hoger zijn dan in de voorafgaande jaren. Het aandeel van de duurdere woningen ligt in het westen veel hoger dan in het noorden. Het zuiden en oosten van het land nemen een tussenpositie in.

Tabel 4.3 *Het aantal BWS-gebieden (Besluit Woninggebonden Subsidies) naar het aandeel van de woningen met een waarde >300.000 gulden*

	Aandeel van de woningen >300.000 gulden				totaal
	tot 5%	5-10%	10-15%	15% e.m.	
Noorden	5	3	1	-	9
Oosten	-	3	5	2	10
Westen	-	5	9	5	19
Zuiden	-	3	9	2	14
Nederland	5	14	24	9	52

Bron: Schatting Wet Onroerende Zaakbelasting in de periode 1994-1998.

Deze verhoudingen doen zich eveneens voor bij de waarde van de boerderijen. De meeste gebieden waar meer dan de helft van de boerderijen minstens 300.000 gulden waard is, liggen in het westen van het land. Van de boeren- en tuinderswoningen had 42% een geschatte waarde van meer dan 300.000 gulden. In het zuiden en westen ligt dit aandeel liggen aanmerkelijk hoger.

Tabel 4.4 *Het aantal boeren- en tuinderswoningen naar WOZ-waarde in 1998*

	WOZ-waarde				totaal
	tot 100	100-200	200-300	300 e.m	
Noorden	14	39	22	25	100
Oosten	4	25	31	40	100
Westen	5	19	27	49	100
Zuiden	2	18	29	51	100
Nederland	5	25	28	42	100

Bron: Schatting Wet Onroerende Zaakbelasting.

In sommige gebieden, het zuiden maar ook in het noorden van het land, vertegenwoordigen de boeren- en tuinderswoningen een zeer groot deel van de duurdere prijsklasse van de totale woningvoorraad.

4.4 Conclusies

- Aangezien de *lokale* vraag wordt geconfronteerd met het *lokale* aanbod zullen de aantallen voor het landelijk gebied waarschijnlijk wat onderschat zijn en die voor het stedelijk gebied overschat. Dit hangt samen met het feit dat de berekening gebaseerd is op de lokale vraag en geen rekening gehouden is met de vraag van buiten de regio (bijvoorbeeld Amsterdammers die op een boerderij in Drente willen wonen).
- Het landelijk aanbod van vrijkomende boerderijen voor bewoning in de periode 1998-2000 bedraagt circa 75% van het geschat aantal belangstellenden hiervoor.
- Het aanbod van eengezinswoningen van meer dan 300.000 gulden in het landelijk woonmilieu in de periode 1998-2000 bedraagt circa 20% van het geschat aantal belangstellenden hiervoor.
- In het noorden en oosten van het land is echter een aanzienlijk aanbod waarvoor vanuit hetzelfde gebied bij een prijspeil van 300.000 gulden geen lokale vraag bestaat. In deze gebieden vormt de beperkte vraag geen stimulans om de deels grote gebouwen uitsluitend via bewoning een nieuwe functie te geven.
- In het westen van het land zijn de verhoudingen vrijwel omgekeerd: veel vraag en weinig aanbod. Men is er gewend aan een veel hogere prijs voor woningen dan in de gebieden die op enige afstand van de Randstad zijn gelegen. De grote vraag naar wonen en naar ruimte voor economische activiteiten vergemakkelijkt het hergebruik van de merendeels kleinere bedrijfsgebouwen.
- In het zuiden zijn belangrijke verschillen tussen de deelgebieden. In grote industriële zones is er een tekort terwijl in de meer landelijke gebieden de vraag achterblijft bij het aanbod. De grote vraag vergemakkelijkt in sommige gebieden het hergebruik van de gebouwen, hoewel het twijfelachtig is of dat ook voor de talrijke grote gebouwen opgaat.
- De vraag naar wonen in een landelijk gebied wordt enigszins onderschat omdat de berekening gebaseerd is op de lokale vraag. En is met andere woorden geen rekening gehouden met de vraag buiten de regio (bijvoorbeeld Amsterdammers die in Drente op een boerderijtje willen wonen).

5. Slotbeschouwing

5.1 Belangstelling voor groen wonen

De ontwikkeling op de woningmarkt wijst op een toenemende belangstelling voor woningen waarvan de kwaliteiten aansluiten bij de behoeften van de consumenten. De vraag richt zich behalve op de afwezigheid van hinderveroorzakende objecten ook nadrukkelijk op het groen wonen. Men wil een huis met een tuin in een rustige omgeving.

Uit het WBO-1998 blijkt dat circa 4% van de totale woningvoorraad uit boeren- en tuinderswoningen bestaat. Hierin wonen naast boeren en tuinders ook andere beroepsbeoefenaren of gepensioneerden. Over het algemeen heeft men gunstige ervaringen en is men uiterst tevreden over de woonomstandigheden. Het ontbreken van sommige collectieve voorzieningen in hun woonmilieu zoals het openbaar vervoer en de grotere afstand tot gebruikelijke voorzieningen wordt blijkbaar voor lief genomen. Men is blijkbaar gewend om te kiezen uit voorzieningen in een iets ruimere omgeving en het relatiepatroon is niet meer beperkt tot de meest nabij wonende. Een deel van de bewoners werkt op een aanzienlijke afstand van de woonplaats en is daardoor vertrouwd met een bepaalde mobiliteit.

Bij de verhuisgeneigden is een grote belangstelling voor groen wonen. De vraag naar groen wonen is driemaal groter dan het aanbod. Hierbij zijn naast boerderijwoningen ook de (duurdere) eengezinswoningen in het landelijk woonmilieu betrokken. Wanneer alleen de boerderijwoningen in beschouwing worden genomen, is de vraag 40% hoger dan het aanbod. Ten aanzien van deze belangstelling moet worden opgemerkt dat deze is ontleend aan een enquête in 1998, dus nog voordat de woningmarkt tekenen van enige overspannenheid vertoonde. De prijsniveaus die geënquêteerden voor hun woning in beschouwing hebben genomen, dienen tegen deze achtergrond te worden gezien.

Men is zich veelal bewust dat het bewonen van een boerderij hoge kosten met zich mee kan brengen. Onduidelijk is in hoeverre de getoonde belangstelling verband houdt met de woonomstandigheden die met een boerderij zijn verbonden of ook samenhangen met mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf. Verder kunnen bij de voorkeur voor een boerderij ook het prijsverschil met een overeenkomstige nieuw te bouwen woning een rol hebben gespeeld. Bij de uitgesproken voorkeur voor een boerderij doet zich de vraag voor of iedereen ook een veraf gelegen boerderij als woongelegenheden aanvaardt ondanks de geïsoleerde ligging in het landelijke gebied. Boerderijen zijn als gevolg van de bouwwijze, de bouwkundige staat en de ligging zeer verschillende producten. De bepaling van het aantal belangstellenden om in een boerderij te wonen, blijft vanwege het ontbreken van de concretisering van het object een indicatie. Sommige belangstellenden zullen hun keuze uiteindelijk ook uit laten gaan naar een eengezinswoning in een gewenst woonmilieu in een overeenkomstige prijsklasse.

De signaleerde belangstelling voor een andere woning wordt veelal geuit binnen bepaalde gebiedsgrenzen. Slechts een deel van de belangstellenden wil verhuizen naar een andere provincie. Men is blijkbaar gebonden door werk en relaties. Ten aanzien van de

belangstelling voor boerderijen geldt eveneens de vraag of men ondanks de prijsverschillen de afstand die moet worden overbrugd tot de huidige woning op de koop toe neemt.

5.2 Kwaliteit platteland

Regelingen ter bevordering van afbraak van agrarische bedrijfsgebouwen bieden kansen om aan een kwetsbaar gebied de oorspronkelijke waarde terug te geven waardoor de beleevingswaarde verbetert. Daarnaast leidt het beëindigen van de agrarische activiteiten tot een vermindering van de uitstoot van schadelijke stoffen. Dit speelt vooral bij verouderde productiewijzen omdat de productie minder efficiënt is dan bij nieuwe inrichtingen (groen labelstallen). Ook andere milieuaspecten spelen met name bij verouderde bedrijven een belangrijke rol (bijvoorbeeld asbestdakbedekking). Afbraak van stallen voorkomt dat een gebruik wordt gezocht in een niet passende en soms maar amper rendabele richting.

5.3 Woningen voor stallen

Met regelingen in de Gelderse Vallei en Brabant is het mogelijk om een vervangende woning te bouwen bij afbraak van een minimum oppervlakte bedrijfsgebouwen. De regeling in de gemeente Ede biedt, gelet op de oppervlakteverhoudingen van 1.500 m², voor slechts weinig bedrijven een oplossing. In de periode 1998-2008 is van slechts 2% van de vrijkomende bedrijven het schuur- en/of staloppervlakte groter dan 1.500 m² (zie paragraaf 3.4). Bij deze minimumgrens zouden er dus in het gehele land circa 500 bedrijven in de komende 10 jaar hun bedrijfsgebouwen kunnen vervangen door een extra woning. Veel bedrijfsgebouwen hebben een kleinere oppervlakte.

Indien de afbraakregeling op een minimum van 500 m² gezet zou worden, zouden in de periode 1998-2008 ongeveer 4.000 extra woningen kunnen worden gebouwd en een minimum van 100 m² zou 12.000 bedrijven het recht geven om een woning te bouwen.

Bij de regeling in de Gemeente Ede en de recentere regeling van de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei geldt ook de voorwaarde dat de bouw van de woning geen beperking mag opleveren voor de naburige agrarische bedrijven. Uit het experiment in Ede blijkt dat het bouwen van vervangende woningen in het buitengebied in een deel van de gevallen achterwege bleef vanwege de Hinderwetsbepalingen. De op zichzelf aantrekkelijke regeling leverde uiteindelijk maar beperkte resultaten op.

Wellicht is het zinvoller om de omwisseling afhankelijk te stellen van de inspanning van de kant van de boer en bovendien verband te laten houden met de bijdrage aan de duurzame verbetering van de gebiedskwaliteit (zie ook 5.2). Een grote stal in een gebied met behoefte aan diverse soorten gebruiksruimten zal veelal niet worden afgebroken, omdat het gebouw een waarde heeft en nog gebruikt kan worden, terwijl een klein gebouw dat geen ontregelingsgevaar voor het gebied met zich meebrengt, juist wel zal worden omgewisseld voor een woning. Mogelijk dat daarom een relatie moet worden gelegd met de inspanningen voor het opruimen van de inrichting. Bij Bevar (subsidieregeling afbraak varkensstallen) geldt een slooppremie van 80 gulden per m². Daarbij wordt er vanuit gegaan dat de gebouwen in de agrarische sector geen productieve functie meer vervullen.

5.4 Wijziging in beleid

In het onderzoek is uitgegaan van de gebouwen die vanwege het ontbreken van een opvolger in een periode van 10 jaar vrijkomen. Daarnaast is het mogelijk dat door wijzigingen in het beleid en vanwege planologische ontwikkelingen en om andere redenen eveneens bedrijfsgebouwen vrijkomen. Er treedt dan een versnelling op. De wet voor de reconstructie van de varkenshouderij is hiervan een voorbeeld. In de studie voor de reconstructie zijn alle bedrijven meegenomen, ongeacht de leeftijd en opvolgingssituatie van het bedrijfs- hoofd. Uitsluitend de ligging is dan bepalend voor het beëindigen. In de memorie van Toelichting bij de Reconstructiewet wordt een aantal van 40.000 bedrijven genoemd die in de zogenaamde concentratiegebieden van de intensieve veehouderij zijn gevestigd. De oppervlakte van de bruto EHS-gebieden zou in totaal 450.000 ha van deze gebieden omvatten. In totaal zou het in 1998 gaan om 7.900 bedrijven in het oostelijk concentratie- gebied en om 10.700 bedrijven in het zuidelijk concentratiegebied.

Met het vrijkomen van gebouwen bij de mogelijke verplaatsing van de activiteiten van deze bedrijven is in de demografische benadering geen rekening gehouden. Daarbij dient er op te worden gewezen dat de genoemde Reconstructiewet over een lange periode werkzaam zal zijn en dat hiermee niet steeds beëindiging van alle aanwezige activiteiten gepaard hoeft te gaan.

In vergelijking met de bedrijven waarop het natuurlijk beëindigingproces zich vol- trekt, komen in de reconstructiegebieden veel grotere bedrijven voor waarvan de beëindiging veel meer inzet van middelen zal vergen.

5.5 Een andere functie voor vrijkomende agrarische gebouwen

De noodzaak tot schaalvergroting in de agrarische sector stelt voortdurend hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsuitrusting. Veel kleinere en middelgrote bedrijven en bijbe- horende bedrijfsgebouwen verliezen daardoor hun productieve functie. In toenemende mate gaat het ook om grotere bedrijfsgebouwen. Soms zijn er omvangrijke bedrijfsgebou- wen in gebieden waar andere economische functies, zoals intensieve veehouderij, niet meer zijn toegestaan. Gebruik voor andere bestemmingen is veelal evenmin passend, maar vindt soms toch plaats omdat anders verval op kan gaan treden.

Bij het beoordelen van mogelijke andere bestemmingen speelt ook de waarde van de gebouwen voor het gebied een rol. Afbraak of verval van karakteristieke schuren in de ak- kerbouw- of melkveehouderijgebieden zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt tot verarming leiden. Vaak gaat het hierbij om gebouwen van beperkte afmetingen, maar soms zal de belangstellende vanwege de onderhoudslast niet de bedoelde waarde wensen te betalen. Dit is vooral het geval als er weinig vraag vanuit het gebied is en men de vrijgekomen gebou- wen slechts in de hobbysfeer mag gebruiken. Toestaan van een passend gebruik zou kunnen leiden tot het handhaven van dergelijke gebouwen. In sommige gevallen is er sprake van inmiddels gelegaliseerde activiteiten van zogenaamde semi-agrarische bedrijven. Hieronder vallen bedrijven die loonwerk verrichten in de agrarische sector en ook handels- bedrijven.

Het gebruik van gebouwen voor recreatiedoeleinden zoals het opslaan van caravans en boten, het stallen van paarden en het verzorgen van gezelschapsdieren vindt eveneens plaats op agrarische bedrijven. Soms worden betreffende ruimten verhuurd, of wordt de opslagfunctie gecombineerd met de verhuur van de betreffende middelen. Van het totaal aantal agrarische bedrijven in 1999 had circa 3,5% activiteiten op agro-toeristisch gebied. Het stallen van goederen en dieren vindt op ruim de helft van deze bedrijven plaats. Naar verhouding zijn het vooral de kleinere bedrijven die neveninkomsten ontvangen uit de stalling van goederen en/of dieren (tabel 5.1). Op een aanzienlijk deel van deze bedrijven worden graasdieren gehouden en benut men de gebouwen voor een stallingfunctie.

Het stallen van caravans levert voor bedrijven nabij de toeristische gebieden veelal een inkomensbijdrage. Uitgaande van een vergoeding van 50 gulden per strekkende meter levert het stallen van een caravan gemiddeld 250 gulden per jaar op. In veel oorspronkelijke landbouwschuren zijn dus mogelijkheden om op deze wijze ongeveer 5.000 gulden per jaar extra te ontvangen. De inkomensmogelijkheden voor stalling op voormalige intensieve veehouderijbedrijven zijn veelal beperkter. Deze gebouwen lenen zich veel minder voor de opslag van recreatiegoederen. Slechts een klein aantal voormalige stallen van bedrijven met varkens- of pluimveehouderij heeft een opslagfunctie.

Tabel 5.1 *Bedrijven met diverse vormen van agrotourisme in 1999, naar grootteklasse*

	Bedrijfsomvang in nge				
	3-20	20-40	40-70	70 e.m.	totaal
Aantal	953	618	678	1244	3.493
waarvan (%):					
- verblijfsaccommodatie	33	34	40	30	33
- ontvangst bezoekers	14	19	25	39	26
- verhuur recreatie	13	14	15	11	13
- stalling goed/dieren	63	61	49	41	52
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking LEI.

5.6 Afbraak glasopstanden

De problematiek van de veroudering van de glasopstanden speelt vooral bij de kleinere geïsoleerd gelegen bedrijven. Voor veel van deze bedrijven zijn planologisch maar beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het moderniseren van de bedrijfsvoering en het vervangen van de glasopstand zijn daardoor financieel minder haalbaar omdat de eenheid te klein blijft. Voor de opvolgers op dergelijke bedrijven zou het zich vestigen op een bedrijfskavel in een glastuinbouwcentrum meer perspectief kunnen bieden. Op basis van de gehanteerde gebiedsindeling kan worden geconstateerd dat veel vrijkomende glasopstanden zijn gelegen in concentratiegebieden, als de omgeving van Den Haag en Rotterdam,

nabij Aalsmeer en Venlo. Veelal zijn dit gebieden waar de glastuinbouw wordt gereconstrueerd. Indien de nieuwe beleidslijn ook voor glas geldt, worden bedrijven eerder beëindigd of wordt het gemakkelijker gemaakt om het bedrijf op een meer geschikte locatie voort te zetten. Het gevolg kan zijn dat de bedrijfsontwikkeling van de glastuinbouwbedrijven een impuls krijgt, omdat men zonder grote verliezen de ongeschikte oude locatie kan verlaten.

Literatuur

Balemans, *Sloop biedt mogelijkheid tot bouwen woonhuis*. Tilburg, ZLTO, Zuidland jaargang 1, 40, 1999.

Daalhuizen, F.B.C., *NED's of niets; Vrijkomende agrarische bebouwing in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden*. Doctoraalscriptie. Den Haag, LEI-DLO, 1998.

Gelderse Vallei, *Subsidie voor sloop van bebouwing in de Gelderse Vallei Barneveld*. Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei, 1997.

Gelderse Vallei, *Bijdrageregelingen in de blauwe zone Barneveld*. Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei, 1998.

Gemeente Ede, *Ontwerp Uitvoeringsplan De Driesprong. Ede*. Gemeente Ede, Provincie Gelderland, 1993.

Gemeente Ede, *Evaluatie Driesprongbeleid*. Ede, 1998.

Goetgeluk, R., *Bomen over wonen; woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*. Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, 1997.

Groot, N.S.P. de, et al., *Voorbij het verleden; drie toekomstbeelden voor de Nederlandse agribusiness, 1990-2015*. Onderzoeksverslag 127. Den Haag, LEI-DLO, 1994.

Haas, W. de et al., *Gebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen in Noord-Brabant*. Rapport 226. Wageningen, Staring-Centrum, 1993.

Hansman, H.J.M., G. Speelman, L. van den Berg en C.J.M. Wijnen, *Marktverkenning nieuwe buitenplaatsen*. Rapport 4.00.02. LEI, Den Haag en Alterra, Wageningen, 2000.

Jacobs, A.J., *De bestemming van vrijgekomen agrarische gebouwen in Limburg*. Interne Nota 239. Den Haag, LEI-DLO, 1979.

Jansen, K.E.J.G. en W. de Haas, *Vrijkomende Agrarische gebouwen in Overijssel*. Mededeling 4.18. Den Haag, LEI-DLO, 1990.

Leeuwen, M.G.A. van, *De meerwaarde van groen voor wonen: een regionale analyse*. Den Haag, LEI-DLO, 1997.

LEI, *Agrimonitor jaargang 5 nr. 6*. Den Haag, 1999.

LEI-CBS, *Land- en tuinbouwcijfers 1999*. Den Haag-Voorburg, 1999.

Luijt, J., *Regionale grondbalansen tot 2015*. Onderzoeksverslag 157. Den Haag LEI-DLO, 1997.

Ministerie van VROM, *Woonverkenningen MMXXX*. Directoraat-generaal van de Volkshuisvesting, Den Haag, 1997.

Ministerie VROM - LNV, *Stedelijke functieverandering in het landelijk gebied*. Afdeling Landelijke Gebieden - Afdeling Ontwikkeling Groene Ruimte, Den Haag, 1998.

Ministerie van VROM, *Woning Behoeft Onderzoek 1998*. Directoraat-generaal van de Volkshuisvesting, Den Haag, 1999.

NVM, *Vooral melkveehouders emigreren*. Internet: www.agriwide.nl, 2000.

Sluis, B.J. van der, M.J. Voskuilen en C.J.M. Wijnen, *Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in Noord-Brabant*. Interne Nota. Den Haag, LEI-DLO, 1998.

Bijlage 1 Indeling in woonmilieus

Om de omstandigheden op de woningmarkt te karakteriseren is een indeling in woonmilieus gemaakt. Daartoe is een onderscheid gemaakt tussen de steden en de dorpen. Vervolgens zijn daarbinnen weer andere milieus onderscheiden.

In de steden onderscheidt men de centra, het gebied buiten de centra tot aan de randen en de randgebieden. Bij de dorpen of beter gezegd de niet-steden worden eveneens de centra onderscheiden van de overige gebieden.

Als stedelijk zijn beschouwd, de woonplaatsen met minstens 25.000 huishoudens en vanaf 13.000 huishoudens indien 20 of meer huishoudens per hectare en meer dan 20% meergezinswoningen of dat in het centrum meer dan 20 huishoudens per hectare wonen.

Er vindt dan een verdere onderverdeling van 83 onderscheiden steden plaats. Voor de dorpen wordt een indeling gemaakt van kernen en randen.

- *Centrum Stedelijk:*
centrale postcodegebied; hierin staan de meeste winkels en het gebied wordt ook door de bewoners zo aangeduid. Voor 4 grote steden ook de postcodegebieden binnen 2,5 km afstand, voor de andere steden binnen 1 km afstand. Verder gelden nog criteria ten aanzien van het aandeel meergezinswoningen (40%). Dit percentage geldt ook voor de functievermenging. Het aandeel van de woonadressen moet minimaal 20% zijn, met minimaal 8% werkadressen. De huishoudendichtheid dient groter dan 80 te zijn.
- *Buiten Centrum:*
stedelijk gebied buiten het centrum en niet gelegen in de rand.
- *Groen Stedelijk:*
minimaal 80% van de adressen zijn woonadressen of minder dan 20 bedrijven. En er is een bepaalde dichtheid van de woningen. Uiteindelijk behoort 75% van de nieuwbouw tot het stedelijk randmilieu.
- *Centrum Dorps:*
elk postcodegebied met meeste winkels geldt als kern.
- *Landelijk:*
dichtheid lager dan 80 of minder dan 1.000 huishoudens of minder dan 10 winkels aanwezig. Indien minder dan 10 huishoudens, meer dan 50% groen en slechts 1 postcodegebied. Of minder dan 800 huishoudens, meer dan 90% groen

Deze woonmilieus vertegenwoordigen een sterk verschillend aantal woningen van de nationale voorraad. De stedelijke gebieden met de concentraties van minimaal 50.000 inwoners omvatten ruim 53% van het totaal aantal woningen. Vooral de stedelijke randen en buiten de centra gelegen gebieden hebben hierin een groot aandeel.

Het gebied buiten de steden is verdeeld in de zogenaamde dorpse centra van de plaatsen met minder dan 50.000 inwoners waarin 36% van de woningvoorraad en in de zogenaamde randen met de verspreid voorkomende bebouwing met 11% van de woningen.

In de woonmilieus komen sterk verschillende omstandigheden voor. Zo wordt het stedelijk centrummilieu getypeerd door een gering aandeel (30%) eengezinswoningen. In de dorpse milieus is dit aandeel daarentegen circa 80%.

Daarmee hangt samen dat in de dorpse milieus de echtparen sterk vertegenwoordigd zijn. Dit in tegenstelling tot de stedelijke centra waar het aandeel alleenwonende overheersend is. Het inkomen van de woonconsumenten in de dorpse milieus is door eengenomen iets beter dan dat in de stedelijke gebieden. Men treft er minder personen aan met een zwakke inkomenspositie, terwijl een iets groter deel meer dan het modale inkomen heeft.

Met deze karakteristiek gaat een aanzienlijk verschil in rechtspositie gepaard. Het merendeel van de bewoners in het landelijk gebied is eigenaar van hun woning, terwijl in de niet-landelijke gebieden een aanzienlijk deel van de woningen wordt gehuurd.

Tabel B 1.1 Het procentueel aandeel van de huishoudens per onderscheiden woonmilieu

Huishoudens	Stedelijke woonmilieus			Dorpse woonmilieus			
	centrum	buiten	groen	centrum	landelijk	totaal	centrum
Met eengezinswoningen	30	55	60	82	80	66	4.196
Samenwonenden	38	55	59	70	71	61	4.094
Met inkomen >1,5 modaal	23	26	32	34	33	30	1.991

Bron: WBO-1998, bewerking LEI.