WONINGMARKT Talloze bouwmogelijkheden op voormalige boerenerven

’Mensen zoeken nu een beetje ruimte’

Woningen bouwen of creëren op boerenerven. Geert Klaver, directeur van makelaardij Klaver in Nieuwe Niedorp, gelooft er in. Hij is gespecialiseerd in wonen in het buitengebied van Noord-Holland ten noorden van Haarlem en Amsterdam. Echt soepel loopt dat niet. De ambtelijke regels van de provincie en van gemeenten blokkeren menig initiatief. Maar niet genoeg om hem te ontmoedigen. „De komende jaren komen talloze agrarische gebouwen vrij. Daar kunnen en moeten we met z’n allen wat mee doen. Er is een ander besef nodig over nieuwe woonvormen.”

Samen wonen op één erf, ieder een eigen voordeur en tuin. Dat gaat gebeuren op Erf Bouwlust aan de Kleiweg in Anna Paulowna. Rechts, binnen de witte lijn staan een stolp en een achterhuis (samen twee wooneenheden) en daarnaast verschijnen drie nieuwe woningen. In totaal dus vijf wooneenheden. Status: plan voor stolpschuur is goedgekeurd. FOTO JEROEN BLAUW

Fred Hoogendoorn
fred.hoogendoorn@mediahuis.nl

Nieuwe Niedorp ■ Wat cijfers en feiten:

* De woningschaarste is groot. De Rijksoverheid wil dat er tot en met 2030 980.000 woningen bij komen.
* Voor honderdduizenden scheefwonende (te groot en/of te duur) ouderen is er veel te weinig alternatief.
* Niet iedereen (zeker niet veel oudere scheefwoners), wil naar een appartementencomplex, zonder tuintje.
* Voor startende jongeren is er nauwelijks iets te vinden.
* De bevolking groeit, het aantal alleenstaanden en kleine gezinnen neemt toe.
* De beschikbare bouwgrond is beperkt.
* Zo’n 60 tot 65 procent van Nederland is nog groen.
* Per dag stoppen circa tien boeren in Nederland ermee.
* Er komen tot 2030 tientallen miljoenen vierkante meters agrarische bebouwing vrij in Nederland.

’Wortelzoekers’

Bij Klaver staan 30.000 mensen uit de Randstad ingeschreven die een koopwoning in ’de provincie’ zoeken. Klaver, zelf voorzien van boerenroots: „Ik noem ze ’wortelzoekers’. Dat zijn mensen die jarenlang hebben gestudeerd in de Randstad, één of twee kindjes hebben en terug willen naar hun wortels, terug naar Noord-Holland.

Makelaar Geert Klaver. „Wij proberen wat voor die wortelzoekers te creëren.” FOTO SHELLY METSELAAR

Zij zoeken iets in een regio, wij proberen wat voor ze te vinden.”

In veel gevallen willen die ’wortelzoekers’ in het buitengebied wonen, op het platteland. „Los van het ’gewone’ aanbod, kijken wij ook of ergens een of meer extra woningen kunnen worden gecreëerd in voormalige agrarische panden die in de verkoop komen. Valt er iets te splitsen? Of biedt een boerenerf de mogelijkheid tot extra bouw? We prikkelen een verkoper om aan te geven wat er nog meer mee kan”, zo legt Klaver zijn werkwijze uit.

Kleiner

Woningen bouwen op een boerenerf. Gebouwen in het landelijk gebied omturnen tot wooncomplexjes. Het zou helpen om de woningnood te verlichten. Maar dan moeten er eerst wat gaten worden geschoten in de muren van regeltjes. Klaver maakt er zo’n beetje zijn levenswerk van. „Er ligt nu een behoefte aan ruimte”, constateert hij. „Je ziet dat mensen alleen maar kleiner zijn gaan wonen, de afgelopen decennia. De breedte van een rijtjeshuis is van gemiddeld 6,5 meter, in de jaren zeventig, richting 4 meter gegaan. We zijn versmald gaan bouwen. Ik merk dat bij elke ontwikkelaar. Waar we voorheen 20 tot 25 woningen per hectare, per 10.000 vierkante meter dus, bouwden, willen we nu naar 40.”

Waarom doen we dat?
„Geld.”

Je kunt ook zeggen: efficiënt bouwen. We zijn een klein land met veel mensen.
„Er is nog steeds 60 tot 65 procent van Nederland groen. Als ik hier vandaan naar Groningen rij, zie ik echt heel veel weiland. Ik vraag me wel ’s af of we niet met z’n allen op kluitjes zijn gaan wonen. We zijn gaan kijken: hoe kunnen we zo veel mogelijk woningen op een hectare grond krijgen. Kijk naar de Vinex-locaties (nieuwbouwlocaties die de regering heeft aangewezen as uitbreidingsgebied voor steden, red.) eind jaren negentig, zoals in Haarlemmermeer. Je ziet in Heerhugowaard verstedelijkt gebied en in Alkmaar, bijvoorbeeld. Het clustert bij elkaar en je ziet veertig woningen per hectare. Dat kan eigenlijk helemaal niet. Om maar een probleem te noemen: luchtwarmtepompen die nodig zijn om een huis te verwarmen en te koelen, geven herrie. Zo’n pomp komt in een tuin en daar heeft de buurman last van. Dat past niet meer, dat kan eigenlijk niet. Mensen hebben een beetje ruimte nodig.”

Klaver ziet die behoefte toenemen. „Vooral vanuit de Randstad, waar 60 tot 70 procent van onze kopers vandaan komt, willen veel mensen naar het buitengebied. Als je dan een pand, een boerderij bijvoorbeeld, kunt opdelen, omdat je bijvoorbeeld je schoonouders meeneemt, komt die droom meer in zicht. Ik kom met regelmaat tegen dat ze graag in groepsverband willen wonen, op zoek zijn naar nieuwe woonvormen met anderen. Met criteria als zorgbehoefte, kangoeroewonen (generaties of huishoudens onder één dak, red.) en splitswoningen. Ze zoeken, kortom, dubbele bewoning. Bijvoorbeeld twee generaties samen, of met bevriende stellen.”

Van de 30.000 ingeschrevenen uit de Randstad bij Klaver wil bijna een derde ’dubbel wonen’. Met vaak meer dan 1.000 vierkante meter grond.

U zegt dat de komende jaren veel agrarische gebouwen vrijkomen.
„Ja, dagelijks stoppen zo’n tien boeren in Nederland ermee. Er komt volgens berekeningen 50 miljoen vierkante meter agrarisch vastgoed - boerderijen, schuren, stallen - vrij tot 2030. Dat is de oppervlakte van potentieel honderdduizenden woningen. Een schrikbarend aantal. De Rabobank heeft ongeveer 36 miljard euro gefinancierd bij boeren. Ook de Rabobank zoekt nu heel erg naar alternatieven. Ze kijken ook of ze de erven die er zijn kunnen transformeren. Dan heb ik het over stoppende boerenbedrijven waar nog een hypotheek of andere schuld op rust en waar geen opvolging voor is.”

„Bij zo’n project gaat een heel proces in werking. Wat zou hier nog meer kunnen? De verkoper gaat voor de beste opbrengst. Dus als die meer kan krijgen door z’n pand te laten splitsen, zal die dat doorgaans niet laten. Wij kijken dan wat er moet gebeuren en wat mogelijk is. Bijvoorbeeld: sluiten de regels van de provincie aan op die van de gemeente waar we zijn? Het kan zo een half jaar duren om uit te zoeken wat wel en niet mag. Er komt nogal wat bij kijken om in een woning een extra woning te creëren.”

„We lopen nu vaak vast als we met de betreffende gemeente gaan praten. De regelgeving accepteert die nieuwe woonvorm vaak niet, faciliteert het niet. De overheden gaan allemaal heel hard op hun hoofd krabben. Ze zijn bang voor precedentwerking. Als Bassie het mag, dan mag Adriaan het ook. Er zijn provinciale regels die in het buitengebied de basis vormen. Heel veel plannen gaan nu niet door. Ontwikkelen kost gemiddeld zeven jaar. Daar zit het probleem. Je moet enorm stoïcijns zijn, de aanhouder wint menigmaal toch. Maar de regels zijn zo ongelooflijk complex gemaakt, dat mensen er vaak niet eens meer aan beginnen.”

Op een voormalig boerenerf zou je toch kunnen bouwen, los van de boerderij?
„Nee, want op dat erf zit vaak nog een agrarische bestemming. Daar mag je formeel alleen wonen als je ook een agrarisch ondernemer bent. En daar dus agrarische activiteiten hebt. Maar die zijn er vaak niet, want het is een oud erf van 3.000 tot 4.000 meter en daar kun je geen volwaardig agrarisch bedrijf huisvesten. Het zou mooi zijn als dit soort erven veel makkelijker te verkopen en te financieren zijn.”

En áls het dan qua vergunningen uiteindelijk toch lukt om te bouwen op een boerenerf, dan vormen banken menigmaal nog een obstakel. Klaver: „Bouwen op een boerenerf? Dat snappen ze niet. Hoe dan? De oplossing kan dan zijn dat we financiering buiten de bank om gaan zoeken. Zoals investeerders, beleggers. De hele constructie moet bij banken nog groeien. Als er veel vraag komt, dan willen ze denk ik wel. Momenteel verloopt het moeizaam, zacht uitgedrukt.”

Frustrerend

Als Klaver wordt benaderd om een voormalig agrarisch bedrijf te verkopen, gaat hij kijken hoe het zo maximaal mogelijk kan worden verzilverd voor de verkoper. „Dat ben je verplicht aan je klant. Dan kijken we: stel dat je er een x-aantal woningen op kunt bouwen, of er bij voorbeeld een zorgboerderij van kunt maken, wat levert het dan op? Maar voordat je een antwoord hebt van de gemeente waar je wat mee kunt, ben je zo anderhalf, twee jaar verder. Dat is natuurlijk heel frustrerend. Een verkoper zegt dan: we zijn twee jaar aan het ouwehoeren, stop met het gezeik, ik wil er vanaf. Een gemiste kans.”

Is dit wel de toekomst?
„Als het gaat om bestaande bebouwing met 500 vierkante meter plus woonoppervlakte, kun je die makkelijker splitsen. Dat is een minder moeilijke procedure. Een boerderij opdelen in vier woningen: dat gaat een stuk sneller. Van de provincie mag je een stolp altijd in tweeën delen, maar niet altijd in vieren, al zijn er voorbeelden waar dat wel is gelukt. Voor stolpen is beleid. Maar in mijn ogen lenen veel meer gebouwen zich voor splitsing. Nogmaals, er komt tot 2030 tientallen miljoenen vierkante meter agrarische bebouwing vrij in Nederland. En de overheden weten nog niet zo goed wat ze daarmee moeten. Er is dus heel veel te doen, maar de tijd is het grootste probleem.”

Wat is het probleem dan?
„Tja, dat moet je aan gedeputeerde Jelle Beemsterboer vragen. Het is strijden. Wat ik proef in de markt: het is provinciaal beleid. Alles binnen de bebouwde kom is gemeente, alles daarbuiten is provincie. De gemeente wijst in dat laatste geval voortdurend naar de provincie. Als je hele strakke regels maakt, gaan de gemeenten die ook opzoeken, merk ik.”

Het gaat erg langzaam, veel gewenste projecten stranden. Waar ben je dan mee bezig?
„Hobby. Ik geloof er in. We doen het er een beetje bij en ik bijt me op dit stukje heel erg vast. Een verdienmodel is het niet echt, anders zouden ontwikkelaars er wel op springen. Met hele kleine stapjes boeken we vooruitgang.”

> Het versoepelde beleid is een aanmoediging aan gemeenten om open te staan voor initiatieven
>
> **Jef Mühren**
> **Directeur Mooi Noord-Holland**

Aan de Herenweg in Hoogwoud staan op een perceel een rentenierswoning, een boerderij (nu nog kantoor) en een luxe stolpschuur met woonruimte. In totaal twee wooneenheden, mogelijk drie. Status: aanvraag ligt bij gemeente om stolp om te zetten naar woning. FOTO NICOLET GROEN

Een woonboerderij aan het Damkensvoetpad in Starnmeer. Het bijgebouw kan mogelijk worden omgezet naar een woning. Er zijn potentiële kopers die overwegen de boerderij in vier delen te splitsen. Die optie wordt onderzocht bij de gemeente (Alkmaar). FOTO NICOLET GROEN.

Voorbeeld van woningsplitsing op een boerenerf. De Eymard Hoeve aan de Noorderweg in Wijdewormer (binnen witte omlijning): boerderij, rijbak en schuren. In de boerderij komen twee zelfstandige woningen. Status: op zoek naar een koper die de bedrijfsbestemming kan benutten. FOTO JEROEN BLAUW

Reacties Mooi NH en Rabobank

Jef Mühren is directeur van Mooi Noord-Holland, een onafhankelijke, niet-commerciële adviesorganisatie op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie in Noord-Holland. „Bijna alle gevallen van herbestemming, dus van agrarisch naar wonen, komen op onze adviestafel.”

Mühren erkent dat voormalige boerenerven mogelijkheden bieden om het woningtekort te verkleinen, al zal dat niet meteen gaan om enorme aantallen. De provincie wil een bepaalde mate van sturing behouden. „Als zorgvuldig wordt omgegaan met het karakter van het boerenerf, de landschappelijke kenmerken, en de cultuurhistorische waarde, mag er inmiddels iets meer. Dat is een aanmoediging aan gemeenten om open te staan voor initiatieven.”

„Het is een hele kunst om de waarde van een boerenerf of -gebouw in stand te houden. Hoeveel woningen kun je er creëren? Want er komen ook parkeerplekken, terrassen en tuinen bij. Bij te veel woningen raak je al snel het karakter van het erf kwijt. Dus we ontnuchteren ook menigmaal plannenmakers. Als ze bijvoorbeeld vijftien woningen willen bouwen, kunnen er maar drie. Als je de deur open zet, is dat een enorm speculatieve markt.”

Rabobank

De Rabobank is vanouds ’de bank van de boeren’. Als een boer stopt, rust er vaak nog een bankschuld op het bedrijf en is de bank gebaat bij een zo gunstig mogelijke verkoop. „Het bouwen van woningen op en rond boerenerven kan een kans zijn voor boeren die willen stoppen of omschakelen, en kan een bijdrage leveren aan het terugdringen van het lokale woningtekort in het buitengebied”, zegt een woordvoerder van de Rabobank. „Het is een onderwerp dat erg bij ons leeft. De mogelijkheden zijn echter zeer locatieafhankelijk. Wonen kan niet overal. Zo heb je te maken met bestaande agrarische activiteiten en natuurlijk natuurbehoud. Samen met boeren, omwonenden en overheden zoeken wij daarom naar passende oplossingen. We zijn dit jaar gestart met een pilotproject, genaamd Boeren, Wonen en Natuur, waarbij we op een aantal locaties de functiecombinatie van wonen, voedselproductie en natuur ontwikkelen, samen met agrarische klanten.”