



Advies

Takomst Fryske Pleats

Uitvoerder:  
Kenniscentrum Herbestemming Noord  
Gedempte Molenwijk 22B  
8442 BG Heerenveen  
0513 - 249 000

Heerenveen, juli 2022

Cover: [itlegemidden.nl](http://itlegemidden.nl)

## Inhoud

|      |                                                                |    |
|------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Inleiding                                                      | 4  |
| a.   | Achtergrond                                                    | 4  |
| b.   | Opdracht                                                       | 4  |
| c.   | Methodiek                                                      | 4  |
| 2.   | Samenvatting                                                   | 6  |
| 3.   | Uitkomsten deskresearch en gesprekken werkveld                 | 7  |
| 4.   | Advies KHN                                                     | 14 |
| 4.1. | Verbeteren informatievoorziening                               | 14 |
| 4.2. | Verruimen (planologisch) beleid                                | 14 |
| 4.3. | Beschikbaar stellen (financiële) middelen                      | 14 |
| 4.4. | Zorg voor professionele ondersteuning                          | 15 |
| 4.5. | Verbeteren communicatie                                        | 15 |
| 5.   | Provinciale/Gemeentelijke boerderijenvisie                     | 16 |
| 6.   | Toolbox                                                        | 18 |
| 7.   | Bronnen                                                        | 22 |
|      | Bijlage 1 Gesprekken, Deskresearch en eigen kennis en ervaring | 24 |
|      | Bijlage 2 Voorbeeldexploitatie                                 | 30 |
|      | Bijlage 3 Uitgewerkte exploitaties                             |    |
|      | Bijlage 4 Voorbeelden van herbestemde boerderijen              |    |

# 1. Inleiding

## a. Achtergrond

Sinds de Tweede Wereldoorlog is ruim de helft van alle boerderijen in Nederland de agrarische functie kwijtgeraakt. De komende vijftien jaar zullen nog eens zo'n 20.000 boerderijen hun agrarische functie verliezen. Zonder zinvolle herbestemming dreigt voor historische, monumentale boerderijen de sloophamer.

Tegelijkertijd staat Nederland voor grote maatschappelijke opgaven die verregaande invloed hebben op het landelijk gebied. Energietransitie, klimaatadaptatie, veranderingen in de landbouw, natuurbehoud en regionale bevolkingskrimp zullen het platteland sterk veranderen. Agrarisch erfgoed kan daarbij een waardevolle rol spelen door historische boerderijen nieuwe functies te geven.

Ook in de provincie Fryslân verliezen jaarlijks tussen de 85 en de 100 boerderijen hun agrarische functie. Een deel van die boerderijen zijn karakteristieke, beeldbepalende boerderijen. Jammer genoeg missen zij meestal de status van monument en genieten ook geen bescherming. Onderhoud van deze oude en grote panden is kostbaar. Verwaarlozing dreigt met eventueel sloop tot gevolg als de economische agrarische basis wegvalt. Het behouden van deze trotse kathedralen in het landschap is van groot maatschappelijk en landschappelijk belang.

## b. Opdracht

Aan Kenniscentrum Herbestemming Noord is gevraagd een bijdrage te leveren aan de uitwerking van het werkplan 'Takomst Fryske Pleats' door het geven van advies over herbestemmingsmogelijkheden om deze karakteristieke boerderijen te behouden voor de toekomst.

Kom met adviezen/voorbeelden voor betere exploitaties/verdienmodellen van boerderijen (zowel karakteristiek als monumentaal).

Maak een toolbox met bijbehorende bouwstenen. Een toolbox erop gericht om initiatiefnemers en eigenaren van boerderijen te ondersteunen bij herbestemmingsmogelijkheden.

Maak een stappenplan voor gemeenten zodat zij een boerderijvisie kunnen ontwikkelen.

## c. Methodiek

Om tot het advies te komen is literatuuronderzoek verricht en gebruik gemaakt van de door het Kenniscentrum opgedane kennis van het onderwerp VAB. Er is in 2018 in het kader van een VER-project onderzoek gedaan naar VAB in het algemeen in de provincies Fryslân en Drenthe. Eerder in 2011 is er door Stichting DBF een onderzoek gedaan in gemeente De Wolden naar bedrijfshuisvesting in VAB. Informatie uit deze onderzoeken is meegenomen in dit rapport. Een volledig overzicht van gebruikte bronnen is bijgevoegd en achter in dit rapport te vinden. Ook is er contact geweest met het werkveld. Er is een vragenlijst verspreid waarmee organisaties hun mening konden geven over het onderwerp. Er zijn 1 op 1 gesprekken gevoerd met meerdere partijen die zich bezighouden met het

onderwerp. En er is gesproken met een tiental eigenaren die in de praktijk bezig zijn met het komen tot plannen voor herbestemming, hier al actief mee bezig zijn of die het gehele proces al doorlopen hebben. Het betreft hier kwalitatief onderzoek.

## 2. Samenvatting

Er is met vele partijen gesproken. De informatie die dit opleverde samengevoegd met deskresearch en de kennis en ervaring van Kenniscentrum Herbestemming Noord hebben geleid tot een advies en een toolbox. Samengevat zijn dit de belangrijkste punten:

Zorg voor een overzicht van alle karakteristieke boerderijen in de provincie. Hiervoor moet een inventarisatie worden gedaan. Stel vervolgens een database op met daarin essentiële informatie over de boerderij. Op basis hiervan kan ook een afwegingskader gemaakt worden. Geef meer planologische ruimte voor herbestemming, verruim de bestemmingsmogelijkheden en draag zorg voor uniformiteit tussen gemeentes. Stem dit af met provincie.

Sta vier wooneenheden toe door middel van herbestemming van de schuur en indien de schuur onvoldoende ruimte door middel van passende nieuwbouw op het erf van karakteristieke boerderijen om te zorgen voor een haalbare exploitatie. Hou rekening met de exploitatiemogelijkheden en niet alleen met de planologische mogelijkheden.

Subsidies en gunstige financieringen voor het realiseren van een herbestemming van een karakteristieke boerderij zorgt voor een grotere kans van slagen. Zorg als provincie voor een regeling die consistent is en langdurig gelijk blijft zodat de markt duidelijkheid heeft.

Zet een boerderijenloket op. Bij dit loket kan iedereen die betrokken is bij een herbestemming van een boerderij terecht voor vragen en ondersteuning. Dit kan een nieuw loket zijn of een uitbreiding van de werkzaamheden van het bestaande loket van Kenniscentrum Herbestemming Noord.

Agendeer het onderwerp karakteristieke boerderijen in Fryslân in brede zin.

Er is een concreet stappenplan opgenomen voor een gemeentelijke boerderijenvisie. De gemeente is hierbij eerstverantwoordelijke. De provincie moet hierbij stimuleren.

Er zijn concrete bouwstenen aangeleverd voor het creëren van een toolbox. Een toolbox om eigenaren/initiatiefnemers van relevante informatie te voorzien met betrekking tot herbestemming van boerderijen.

Een aantal voorbeelden van herbestemde boerderijen is opgenomen in het rapport.

### 3. Uitkomsten deskresearch en gesprekken werkveld

Er is deskresearch verricht, gebruik gemaakt van door het Kenniscentrum opgedane kennis aangaande het onderwerp VAB en er zijn diverse gesprekken gevoerd met partijen uit het werkveld. Waaronder ook een tiental eigenaren van karakteristieke boerderijen. De belangrijkste punten uit de gesprekken, literatuur en aanpak elders worden uitgebreid beschreven in de bijlage. De conclusies die Kenniscentrum Herbestemming Noord trekt uit alle input en eigen kennis en ervaring wordt genoemd in hoofdstuk 3.

Alles wordt gepresenteerd onder een aantal kopjes, te weten: ontwikkelingen, informatie, beleid, financiën, herbestemming en aanpak elders. De komende jaren komt er veel agrarisch vastgoed leeg te staan. De verwachting is dat ongeveer 25% van de agrarisch ondernemers stopt de komende 10 jaar. In 1/5<sup>e</sup> van de gevallen wordt het vastgoed gebruikt voor nieuwe bedrijvigheid. Van het overige deel is het onbekend. Om de discussie over de toekomst van karakteristieke boerderijen goed te kunnen voeren is het nodig om de definitie 'karakteristiek' helder te hebben.

#### 1. Ontwikkelingen en trends

Wageningen University en Research heeft in 2016 een rapport uitgebracht over leegstaande boerderijen. In 2016 stond er in Nederland ca. 10 miljoen m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen leeg. De verwachting is dat er in 2030 bijna 16 miljoen m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen bijkomen. Ingeschat wordt dat ca. 3-8% daarvan historische boerderijen zijn die behoren tot het cultureel erfgoed. Voor die grote schuren die leeg komen te staan, wordt het moeilijk om een goede nieuwe economische bestemming te vinden. Uit een onderzoek van de NVM in 2020 blijkt dat deze verwachting gelijk gebleven is.

De coronacrisis versnelt de trek uit de stad naar het platteland. Dit blijkt uit een rapport van de NVM Agrarisch & Landelijk. De wens om landelijker te willen wonen is er volgens de NVM al langer. De coronacrisis heeft dit versterkt. De woon-werkafstand is voor mensen die meer zijn gaan thuiswerken en dit ook in de toekomst verwachten te blijven doen een minder belangrijke factor geworden.

Er is in Nederland een tekort aan huurwoningen. Zowel in de sociale huur als de middenhuursector. Het streven van het kabinet is om in elke gemeente minimaal 30% aanbod van sociale huurwoningen te realiseren. In Fryslân zitten de gemeentes De Fryske Marren (26.3%), Tytsjerksteradiel (22,1%) en Waadhoeke (29,9%) daar onder evenals de drie Waddeneilanden Terschelling (25%), Ameland (20,8%) en Schiermonnikoog (29%). KHN heeft al sinds jaren contact met de organisatie Erfdelen. Zij ondersteunen initiatiefnemers die op zoek naar boerderijen die in combinatie met het erf ontwikkeld kunnen worden voor groepswonen. Zij merken dat er veel vraag is naar het concept en dat het lastig is geschikte locaties te vinden.

Er zijn ook diverse boerderijen waar woningen voor zorgvragers worden gerealiseerd. Er is behoefte aan nieuwe woonvormen waarvoor een boerderij samen met het erf een goede oplossing kan bieden.

Er is steeds meer behoefte aan tijdelijke opvang van bijvoorbeeld vluchtelingen. Ook een concept als Knarrenhof is steeds op zoek naar geschikte locaties om meerdere oudere mensen bij elkaar te kunnen laten wonen. Een boerderij biedt daarvoor ook kansen.

Volgens een rapport van de Rabobank uit 2019 heeft Nederland een kwart miljoen extra seniorenwoningen nodig. Over twintig jaar zijn dat er zelfs 400.000. Rabobank en Erfdelen zien een mooie kans om hierbij boerenerven te benutten.

Uit een rapport van de NVM Agrarisch & Landelijk blijkt dat van alle verkochte woonboerderijen in 2021 buiten de randstad 1 op de 5 is gekocht door een randstedeling.

## 2. Informatie

Het ontbreekt aan een totaaloverzicht van het aantal karakteristieke boerderijen in de provincie Fryslân. Dit maakt het lastig keuzes te maken en een goede inschatting te kunnen maken van het aantal panden dat gebruik zou kunnen maken van regelingen. Naast een totaaloverzicht van het aantal karakteristieke boerderijen is ook behoefte aan inzicht in de onderhoudsstaat van de betreffende boerderijen. De Monumentenwacht stelt voor om karakteristieke boerderijen een gratis abonnement te geven. Zo wordt het zicht op de problematiek vergroot.

Naast het verkrijgen van inzicht is monitoring (leegstand, staat van onderhoud) van de boerderijen van belang. Zo kan er eerder geanticipeerd worden op ontwikkelingen. Zodra bekend is dat een eigenaar nadenkt over stoppen kan er ondersteuning aangeboden worden. Een beter zicht op de bouwkundige staat van karakteristieke boerderijen kan ook zorgen voor het eerder aanbieden van ondersteuning.

Er is behoefte aan voorbeelden van herbestemde boerderijen. Op die manier kunnen eigenaren en/of initiatiefnemers inspiratie opdoen en kunnen ze gewezen worden op ondersteuningsmogelijkheden.

Er is behoefte aan ondersteuning voor eigenaren en initiatiefnemers met plannen voor herbestemming. Ook onderhoud en verduurzaming zijn aandachtspunten.

## 3. Beleid

Er zijn gemeentes die boerderijen beschermen doordat ze zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst of zijn aangemerkt als beeldbepalend/karakteristiek. Niet alle boerderijen die de moeite waard zijn om te behouden zijn beschermd. Vanwege het ontbreken van een beschermde status is het momenteel mogelijk karakteristieke boerderijen te slopen of er ontwikkelingen te laten plaatsvinden die minder gewenst zijn, zoals bijvoorbeeld de niet door iedereen gewaardeerde boerderettes. Sloop van overvloedige gebouwen die geen positieve bijdrage leveren aan het ensemble dient wel gestimuleerd te worden.

In de verordening Romte Fryslân uit 2014 wordt over hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing het volgende gezegd: "Een belangrijke categorie is het hergebruik van voormalige (agrarische) gebouwen. Passend hergebruik draagt bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing en zorgt voor nieuwe sociale en economische dragers in het landelijk gebied waarmee kapitaalvernietiging kan worden voorkomen."

In de omgevingsvisie De Romte Diele wordt gesproken over benutting van bestaande locaties en capaciteit staat voorop. Dit gaat voor uitbreiding. Uitbreiding zal afgestemd moeten worden op herstructurering van de woningvoorraad zodat het aanbod aansluit op de vraag.



In de Omgevingsvisie wordt ook geconstateerd dat het behoud van karakteristieke bebouwing onder druk staat door toenemende leegstand; vooral kerken en vrijkomende boerderijen hebben hiermee te maken. Hergebruik draagt bij aan behoud van Fries erfgoed, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en kan voor diverse functies een aantrekkelijke optie zijn. Vervangende functies als wonen, cultuur/ kunst/ educatie, zorgverlening, recreatie, horeca en ontspanning, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid, kunnen goed in de landelijke omgeving passen. Hergebruik van bestaande bebouwing en het versterken van omgevingskwaliteiten staan voorop; het toevoegen van enige nieuwe bebouwing is hieraan ondergeschikt en functioneel, en vanuit 'behoud door ontwikkeling' te motiveren.

De huidige bestemmingsmogelijkheden zijn niet eenduidig. De mogelijkheden verschillen per geval wat zorgt voor onduidelijkheid bij eigenaren en werkveld. Het zorgt ook voor ongelijke behandeling van eigenaren en initiatiefnemers.

De problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing zou gekoppeld moeten worden aan andere gebiedsgerichte opgaves (energietransitie, nieuwe landbouw, wateropvang, leefbaar platteland, woningtekort, asbestsanering).

Gemeenten bieden meestal onvoldoende ruimte voor wat betreft nieuwe bestemmingsmogelijkheden om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen. Om een herbestemming succesvol te laten zijn ook op de langere termijn is het van belang dat de uitvoerder uit de kosten komt. Als dat niet mogelijk is, is de kans op een goede nieuwe invulling klein.

Een beperkende factor bij de herbestemming naar wonen is het feit dat het lastig is als eigenaar een vergunning te krijgen voor meerdere woningen met name in krimpgebieden. De provinciale omgevingsvisie biedt wel mogelijkheden voor woningen in het buitengebied. Gemeentes moeten keuzes maken bij de verdeling van de woningen in verband met regionale woningafspraken en woonvisies en dan wordt vaak gekozen voor extra woningen in de grote kernen.

In het blad 'Nieuwe Oogst' van 22 mei 2021 wordt gesproken over nieuwe woonvormen op een voormalig boerenerf. Er wordt geschreven over een voorbeeldproject waarbij een boerenerf een nieuwe invulling krijgt. Geconstateerd wordt dat het voor een initiatiefnemer van belang is om voor de exploitatie van een plan een minimale omvang te hebben om uit de kosten te komen. Dit vergt op dit moment meestal een afwijking van het bestemmingsplan. Gemeenten zijn vaak terughoudend met bestemmingswijzigingen in het buitengebied. Initiatiefnemers wordt geadviseerd om voor dat traject expertise in te schakelen.

In de praktijk wordt het totale proces van herbestemming als complex en tijdrovend ervaren. Het wordt in de praktijk ervaren als dat men 'het wiel opnieuw moet uitvinden'. Voor kiespijndossiers zou een aparte aanpak moeten komen. Een aanpak met centrale sturing vanuit de overheid om snel tot een goede oplossing te komen. In dit soort gevallen ligt de oplossing meestal niet bij de eigenaar.

Er kan sprake zijn van een noodsituatie waarin op korte termijn bijvoorbeeld vluchtelingen moeten worden opgevangen. Hier ligt een deeloplossing voor de vrijkomende boerderijen. Met een vrijstelling en versoepeling van het strakke beleid kan een fiks deel van dit vluchtelingenprobleem omgezet worden in een oplossing. Wijk af van de regels en werp het beklemmende juk af door te experimenteren en te denken in kansen.

Nevenbestemmingen kunnen bijdragen om leegstand te voorkomen. Hiermee kan de agrarische functie (langer) behouden blijven en wordt achteruitgang voorkomen. Een totale en ingrijpende herbestemming is dan (nog) niet nodig.

De mogelijkheden die boerderijen bieden voor woningen kunnen door de gemeentes worden meegenomen in de woonvisies.

Rood voor rood wordt door het werkveld als moeizaam ervaren.

#### 4. Financiën

Voor rijksmonumentale boerderijen zijn allerlei incidentele en structurele subsidiemogelijkheden voor restauratie, herbestemming en instandhouding. Voor karakteristieke boerderijen zijn beperkte subsidiemogelijkheden en. Om ook de eigenaren van karakteristieke boerderijen te stimuleren de (niet beschermde, maar wel aanwezige) monumentale waarden te behouden zou een aantrekkelijke subsidieregeling voor deze categorie positief zijn.

Herbestemming is vaak een kostbare zaak, onder andere vanwege de kosten voor restauratie en renovatie van (asbest)daken.

Zoals bij beleid ook al genoemd is het van belang dat er een gezonden en duurzame exploitatie gerealiseerd wordt na de herbestemming. Dit is makkelijker door de bestemmingsmogelijkheden te verruimen.

Om zoveel mogelijk zicht te krijgen op de onderhoudsstaat van karakteristieke boerderijen is periodieke inspectie wenselijk. Om de drempel te verlagen zou een gratis abonnement op de Monumentenwacht een positieve bijdrage kunnen leveren.

#### 5. Herbestemming

Voorwaarde voor een succesvolle herbestemming is het vinden van een goede economische basis. Er zijn vele voorbeelden van succesvolle en in het oog springende herbestemmingen. De problematiek van leegkomende boerderijen is echter van dusdanige grootte dat met alleen bijzondere herbestemmingen niet een oplossing gevonden kan worden voor alle karakteristieke boerderijen die de moeite waard zijn om te behouden.

De herbestemming die in de meeste gevallen voor de beste exploitatie zorgt is herbestemming tot wonen. Andere functies kunnen ook zorgen voor een gezonde exploitatie maar naar andere functies is veel minder vraag. Zonder duurzame exploitatie zijn herbestemmingen uiteindelijk niet succesvol.

Er is een praktijkvoorbeeld gebruikt voor het berekenen van het aantal woningen om tot een gezonde exploitatie te komen (Bijlage 2). De getoonde exploitaties tonen aan dat in dit praktijkgeval er kans lijkt op een haalbaar plan als er vier woningen gerealiseerd mogen worden. Minder woningen zorgt voor een onrendabele top. De uiteindelijke waarde van de woningen in een boerderij is vooral afhankelijk van de locatie. Op een gewilde locatie zal de waarde van een nieuw te bouwen woning hoger zijn dan op een minder aantrekkelijke locatie. Het kan dus zijn dat op locatie A een gezonde exploitatie te realiseren is met twee woningen en op locatie B vier woningen nodig zijn om een haalbaar plan te realiseren.

Op [Cultureelerfgoed.nl](http://Cultureelerfgoed.nl) staat over nieuwe bestemmingen het volgende: Het komt regelmatig voor dat boeren stoppen met hun activiteiten. Doordat het bedrijf niet langer

rendabel is of doordat er geen opvolger te vinden is. De meeste boerderijen die hun oorspronkelijke functie verliezen worden omgebouwd tot woonhuis (90%). De bewoners zijn vaak particulieren met voldoende financiële middelen. Soms ook aangevuld met een invulling tot kantoor, gastenverblijf of zorgboerderij. Hierdoor ontstaan andere eisen aan het pand met betrekking tot daglicht, indeling en wooncomfort.

Herbestemming van een boerderij naar wonen biedt ook kansen voor het aanbieden van huurwoningen. Hiermee wordt een doelgroep bediend waarvoor weinig aanbod is.

Functies anders dan wonen in een boerderij zijn vaak maatwerk. Succes hiervan is erg afhankelijk van allerlei factoren. Bijvoorbeeld professionaliteit en enthousiasme van de initiatiefnemer, locatie, enthousiasme gemeente, draagvlak omgeving.

Naast wonen zijn ook andere functies mogelijk. Wat betreft de ruimte en de meestal aantrekkelijke ligging van een boerderij zijn er veel mogelijkheden voor herbestemming. Er zijn mooie voorbeelden van unieke herbestemmingen te noemen. Deze voorbeelden zijn echter geen oplossing voor het overgrote deel van de boerderijen. Voorbeelden (geen uitputtende lijst) van mogelijke functies in een boerderij naast wonen zijn:

- Recreatie
- Zorg
- Commercieel
- Opslag
- Horeca
- Maatschappelijk
- Ambachten

Naast herbestemming van het vastgoed is ook het erf een belangrijke factor bij een nieuwe ontwikkeling. Diverse partijen uit het veld spreken sterk de wens uit dat het erf niet vergeten wordt als er een herbestemming plaatsvindt.

De eigenaar is de eerste verantwoordelijke voor de herbestemming. Het is echter aan de overheid om door middel van het mogelijk maken van ruime bestemmingsmogelijkheden en (financiële) ondersteuning om de eigenaar optimaal te ondersteunen.

Gebruik de tijdsgeest van nu om wonen te stimuleren. Wacht niet te lang, er is nu snelheid bij gemeentes en rijk.

## 6. Aanpak

In Fryslân kunnen eigenaren van karakteristieke panden eerstelijns ondersteuning krijgen van Kenniscentrum Herbestemming Noord. Eigenaren worden bijgestaan met advies (functies, exploitatie, financiering, subsidies, planologisch) en krijgen tips over partijen die mogelijk kunnen ondersteunen bij de planvorming en de uitvoering.

De aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing is ook aan de orde in andere provincies van Nederland. Voorbeelden zijn de Stolpenwijzer in Noord-Holland en de erfcoaches in Overijssel. Deze beide aanpakken zijn benoemd in de tekstvlakken hierna.

In Noord-Holland is de stolpenwijzer beschikbaar. Hier is informatie te vinden voor initiatiefnemers die een stulp kopen, verbouwen, restaureren, verduurzamen of herbestemmen. Hier is informatie te vinden over verschillende zaken, zoals financiering, vergunningen en planologie, archeologie, architectuur en erf, cultuurhistorie, subsidies, verduurzaming en bouwtechnische vraagstukken.

Een eventuele consulent kan gebruik maken van de in dit rapport gepresenteerde kennis. Geadviseerd wordt om als consulent ook zelf te rade gaan bij een erfcoach in Overijssel en de mensen achter de Stolpenwijzer in Noord-Holland.

Er is door Groene Grachten in samenwerking met de Monumentenwachten een tool ontwikkeld die eigenaren kan helpen met verduurzamen. Met behulp van een zelfscan kan onderzocht worden wat er nog meer mogelijk is en of een advies op maat nuttig kan zijn.

### **Stolpenwijzer**

MOOI Noord-Holland, een niet commerciële adviesorganisatie op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie in Noord-Holland heeft een Stolpenwijzer gemaakt.

De stolpenwijzer is specifiek bedoeld om eigenaren van een stolpboerderij te informeren over de onderwerpen waar ze mogelijk mee te maken krijgen.

Via een website wordt informatie verstrekt over de volgende onderwerpen:

1. Financiering, subsidies en business-case
2. Ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan
3. Architectuur, restauratie, herbestemmen en verbouwen
4. Cultuurhistorie en cultuurhistorische inspiratie
5. Archeologie en aardkundige monumenten
6. Aardkundige monumenten
7. Verduurzaming
8. Bouwkundig onderhoud en bouwtechnische staat
9. Voorbeelden
10. Erf en landschap

Het grootste deel van de informatie die op deze site verstrekt wordt is ook te gebruiken voor eigenaren van een karakteristieke/monumentale boerderij in de provincie Fryslân.

Naast het passief informeren van eigenaren/initiatiefnemers is er ook de mogelijkheid tot het krijgen van een stolpenadvies. Dit houdt in dat initiatiefnemers en/of eigenaren geholpen worden bij de transformatie van hun stolp.

Het stolpenadvies is een adviestraject op maat en beoogt de ruimtelijke kwaliteit bij transformaties te vergroten. De stolpenconsulent brengt geen gereedschap mee maar voert gesprekken met eigenaren, ontwerpers, gemeenten en eventueel met andere betrokkenen. De gesprekken worden gevoerd aan de 'keukentafel' bij de eigenaar.

In Noord-Holland wordt het belangrijk gevonden dat de gemeente ook aan tafel zit tijdens het gesprek en bereid is mee te werken aan de totstandkoming van het plan. Het stolpenadvies fungeert dan als invulling en soms zelfs als optimalisering van de gemeentelijke voorwaarden. Hiermee kan de gemeente het behoud en de verbetering van ruimtelijke kwaliteit en het behoud van cultuurhistorische waarden nastreven.

### **Erfcoach Overijssel**

In de provincie Overijssel zijn in opdracht van de provinciale overheid onafhankelijke erfcoaches actief. Het doel is om alle erven in Overijssel klaar te maken voor de toekomst. De provincie wil erfeigenaren in staat stellen en stimuleren hun erf structureel te verbeteren en te verduurzamen. De erfcoaches en de digitale erfcoach helpen erfeigenaren hierbij op weg.

Erfcoaches denken graag mee met eigenaren om tot plannen te komen. Ze helpen mee met planontwikkeling en denken mee over te zetten stappen vanaf plan tot de uitvoering.

De erfcoach heeft een groot netwerk wat ingezet wordt om eigenaren te verbinden met de juiste personen of instanties. Ook hebben ze kennis van regelgeving, (financiële) regelingen en subsidies.

Erfcoaches zijn onderdeel van het project “Toekomstgerichte Erven” van de provincie Overijssel. In Overijssel werken 12 Erfcoaches die werkzaam zijn over alle gemeenten in de provincie. Alle Overijsselse gemeenten staan achter dit project dat als doel heeft om erfeigenaren te ondersteunen bij de soms complexe vraagstukken die op hen afkomen door ze te stimuleren het erf te verduurzamen, te verbeteren en toekomstbestendig te maken.

Naast de fysieke erfcoaches is ook de digitale erfcoach te gebruiken voor ondersteuning. Dit is een website waarop de eigenaar zelf kan onderzoeken wat er allemaal kan. Deze digitale erfcoach geeft gericht inzicht in de mogelijkheden. De eigenaar kan door het beantwoorden van een aantal vragen een selectie krijgen van de opties die het beste passen bij de situatie en wensen.

## 4. Advies KHN

Kenniscentrum Herbestemming Noord adviseert op basis van alle contacten en deskresearch wordt er per thema een advies gegeven.

### 4.1. Verbeteren informatievoorziening

Zorg voor een overzicht van alle karakteristieke boerderijen in de provincie en verwerk dit in een database waarin essentiële informatie over boerderijen wordt opgenomen. Onder andere informatie over de bouwkundige staat en een eventueel reeds uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek.

- Voor het opzetten en vullen van de database moet een opdracht verstrekt worden aan een externe partij. Deze partij kan gebruik maken van de reeds aanwezige kennis in het werkveld.
- Zorg er ook voor dat het bijhouden van de database wordt uitgevoerd.

### 4.2. Verruimen (planologisch) beleid

Geef als overheid meer planologische ruimte voor herbestemming, verruim de bestemmingsmogelijkheden en draag zorg voor uniformiteit tussen gemeentes. Stel bij het vergunnen van een herbestemmingsplan van een karakteristieke/monumentale boerderij wel eisen aan het behoud van karakteristieke waarden en behoud van het erf en de structuur.

Gemeentes zouden een visie moeten ontwikkelen voor boerderijen. Onderdeel hiervan zijn de karakteristieke boerderijen. Een voorbeeld van hoe een dergelijke visie tot stand kan komen is de wijze waarop er kerkenvisies worden gemaakt.

<https://www.monumentenzorgfryslan.nl/informatie/kerkenvisie/#:~:text=Een%20kerkenvisie%20stelt%20eigenaren%2C%20overheden,%2Dmonumentaal%2C%20nieuw%20en%20oud.> Een uitwerking van dit advies vindt u in hoofdstuk 5.

Ontwikkel beleid voor wonen in het buitengebied. Sta vier wooneenheden toe in de schuur en/of op het erf van karakteristieke boerderijen om te zorgen voor een haalbare exploitatie. De uitwerking en onderbouwing hiervoor staat genoemd in bijlage 2.

### 4.3. Beschikbaar stellen (financiële) middelen

Subsidies en gunstige financieringen voor het realiseren van een herbestemming van een karakteristieke boerderij zorgt voor een grotere kans van slagen. Indien er sprake is van een onrendabele top is een subsidie essentieel. Zorg als overheid voor een regeling die consistent is en langdurig gelijk blijft zodat de markt duidelijkheid heeft.

Subsidie voor daken in combinatie met isolatie en verwijderen asbest.

Ontwerp een kant-en-klaar energiepakket voor de boerderij.

#### 4.4. Zorg voor professionele ondersteuning

Zet als provincie Fryslân een boerderijenloket op. Bij dit loket kan iedereen die betrokken is bij een herbestemming van een boerderij terecht voor vragen en ondersteuning. Dit kan een nieuw loket zijn of een uitbreiding van de werkzaamheden van het bestaande loket van Kenniscentrum Herbestemming Noord. Maak als eigenaar/initiatiefnemer gebruik van de toolbox waarin allerlei relevante informatie wordt gegeven om initiatiefnemers te helpen. De toolbox moet toegankelijk zijn via een website. Eigenaren/initiatiefnemers kunnen hiermee zelf aan de slag en kunnen terecht bij het loket voor meer informatie/ondersteuning. De toolbox kan beheerd worden door het loket. De inhoud van de toolbox wordt gepresenteerd in hoofdstuk 6.

Bied aan de voorkant ondersteuning aan eigenaren van een karakteristieke boerderij die nog een actieve agrarische bedrijfsvoering hebben maar geen gezonde bedrijfsvoering hebben. Door een Quick Scan van de bedrijfsvoering kunnen in een eerder stadium oplossingen gezocht worden zodat een kansrijke herbestemming sneller uitgevoerd kan worden en het de eigenaar duidelijk is waar ondersteuning te verwachten is.

Zorg binnen de gemeentes voor een vast aanspreekpunt voor boerderijeigenaren. Maak als gemeente voldoende fte vrij voor het onderwerp en/of schakel ondersteuning in.

#### 4.5. Verbeteren communicatie

Agendeer als provincie Fryslân het onderwerp karakteristieke boerderijen in Fryslân in brede zin.

Communiceer als provincie naar de eigenaren van karakteristieke boerderijen over de aanduiding karakteristiek naar de eigenaren en maak duidelijk wat voor (on-) mogelijkheden dit oplevert.

Toon inspirerende voorbeelden van herbestemmingen.

## 5. Provinciale/Gemeentelijke boerderijenvisie

Een belangrijke partij bij het herbestemmen van vrijkomende karakteristieke boerderijen is de overheid. Het blijkt dat er behoefte is aan eenduidigheid bij de partijen die betrokken zijn bij een herbestemming. Het is wenselijk dat vooraf een goede inschatting te maken is bij alle partijen die zich bezighouden met herbestemming over de (on-)mogelijkheden op het gebied van wet- en regelgeving. Aan te bevelen is dat de gemeentes een gezamenlijke visie hebben op de toekomst van de Friese vrijkomende karakteristieke boerderijen.

Een boerderijenvisie is bedoeld om een duurzame toekomst voor de Friese boerderijen te stimuleren. Voor een andere groep, de kerken, is het voor gemeentes mogelijk zelf een kerkenvisie te ontwikkelen. Geadviseerd wordt om voor het onderwerp boerderijen alle gemeentes een boerderijenvisie te laten ontwikkelen waarbij alle eigenaren, ongeacht de gemeente waarin ze gevestigd zijn, gelijk behandeld worden.

De Provincie Fryslân zou wat KHN betreft hier een prominente faciliterende en sturende rol in moeten spelen. Dit kan door als provincie middelen beschikbaar te stellen om een visie voor alle gemeentes op te stellen. Als gemeenten gebruik willen maken van die middelen moeten ze voldoen aan door de provincie opgestelde eisen aan een visie. Een andere optie is dat de provincie zelf een partij inschakelt die samen met alle gemeentes aan de slag gaat om een visie te ontwikkelen. De provincie kan er ook voor kiezen om boerderijen in gemeenten waar een boerderijenvisie is opgesteld kansen te bieden op subsidie.

Een gemeentelijke boerderijenvisie moet volgens het Kenniscentrum in ieder geval uit de volgende onderdelen bestaan:

- Welk doel moet bereikt worden met de visie

- De visie is een middel

- Vaststellen criteria karakteristiek

- Stel criteria vast om te bepalen wat een karakteristieke boerderij is

- Inventarisatie karakteristieke boerderijen

- Welke boerderijen hebben nu al op enige wijze een aanduiding
  - Welke boerderijen hebben geen aanduiding maar verdienen op basis van een aantal criteria wel bescherming
  - Stand van zaken m.b.t. leegstand. Nu en op korte termijn

- Inventariseren huidige beleid en onderzoeken benodigde beleidswijzigingen

- Welke mogelijkheden biedt het huidige beleid van de gemeentes
  - Wat is er aan beleidswijziging nodig om een oplossing mogelijk te maken voor het realiseren van duurzame herbestemmingen voor het grootste deel van de boerderijen

Pilots

Geadviseerd wordt om over het onderwerp met een tweetal gemeentes het gesprek aan te gaan en zo op praktische wijze te komen tot een aanpak waar de gemeentes achter staan.



Citaat Steunpunt Monumentenzorg Fryslân:

“Wat bij vrijwel alle kerkenvisies wordt gedaan, is het eerst inventariseren van hoeveel er zijn en welke monumentale status ze hebben. Als dat ook door een gemeente zou worden gedaan voor boerderijen en welke huidige bestemming zij in de bestemmingsplannen hebben, dan is in ieder geval de basis voor elke gemeente gelijk. Daar zouden zij dan bijvoorbeeld € 25.000 per gemeente voor moeten krijgen van de provincie. Dat kunnen de gemeenten dan bijvoorbeeld koppelen aan hun (VAB)beleid door (zones) aan te geven waar wel en waar veranderingen toegestaan worden of gewenst zijn. Daarnaast kan voor gemeentes met een boerderijenvisie door de provincie de planologische ruimte en/of subsidiemogelijkheid verruimd worden. Een dergelijke visie kan per gemeente verschillen, maar kan wel door de provincie worden gepromoot en – door de verruimende aandacht voor herbestemming in de Verordening Romte – ook via subsidieregelingen worden gestuurd; bijvoorbeeld alleen restauratiesubsidies voor boerderijen die in de boerderijenvisie zijn opgenomen.”

## 6. Toolbox

Initiatiefnemers en eigenaren van boerderijen met herbestemmingsplannen krijgen met diverse zaken te maken om tot uitvoering te komen. Om ze te ondersteunen is een toolbox een nuttig instrument. Een toolbox die alle aspecten belicht die bij een herbestemming aan bod komen.

Wanneer de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf stopt verliest de boerderij haar functie. De eigenaar heeft voor die tijd meestal al nagedacht over wat er met de panden en het land moet gebeuren na het verliezen van de oorspronkelijke functie. In een groot aantal gevallen wil de eigenaar blijven wonen in de bedrijfswoning. Het land wordt meestal verkocht. Voor de stallen is het lastiger een nieuwe functie te vinden. Als de eigenaar nadenkt over herbestemmen komt daar veel bij kijken. Het herbestemmen van de opstallen is gebonden aan wet- en regelgeving. Ook komen er vaak forse investeringen bij kijken die gedekt moeten worden door de nieuwe exploitatie. Wanneer een eigenaar concrete plannen heeft is de gemeente een goede partij om contact mee op te nemen. De gemeente kan aangeven wat de (on-)mogelijkheden zijn op planologisch gebied. In het geval van een karakteristiek pand of een karakteristiek erf moet de eigenaar ook rekening houden met dit gegeven. Een bouwhistorisch onderzoek kan goede inzichten geven en ervoor zorgen dat er een beter plan ontwikkeld wordt. Een herbestemming heeft een grotere kans van slagen als er op een respectvolle wijze wordt omgegaan met het vastgoed en het erf. Een nieuwe bestemming moet ook passend zijn bij de omgeving. Voorwaarde van de eigenaar is in de meeste gevallen dat de herbestemming ook economisch duurzaam is. Om hiervoor te zorgen is het interessant om op zoek te gaan naar subsidies en/of aantrekkelijke financieringsmogelijkheden die er kunnen zijn. Deze kunnen er zijn omdat een eigenaar een karakteristiek pand/erf wil opknappen of voor interessante nieuwe functies waar regelingen voor zijn. Een interessante plek om te kijken voor subsidie is Streekwurk. Voor financieringen is het Nationaal Restauratiefonds mogelijk een interessante optie.

Hieronder staan aspecten beschreven die allemaal een rol kunnen spelen bij een herbestemming. Al deze onderdelen maken deel uit van een toolbox. In deze toolbox staan de diverse onderwerpen genoemd die aan de orde kunnen komen bij het vinden van een herbestemming. Elk onderwerp is beschreven en er staan suggesties genoemd van partijen die hierbij kunnen ondersteunen.

### **Toolbox**

#### **Marktonderzoek**

Om te onderzoeken welke functies kunnen zorgen voor een duurzame oplossing is het nuttig te onderzoeken of er behoefte is aan functies in de regio waar de boerderij zich bevindt. Vervolgens kan onderzocht worden of deze functies passend zijn binnen de betreffende locatie en of die zorgen voor een duurzame herbestemming.

#### **Subsidie**

Provinciale subsidie is mogelijk voor restauratie en herbestemming van karakteristieke panden. Kijk voor de actuele mogelijkheden op <https://www.fryslan.nl/monumenten>. De RCE biedt rijksmonumenten diverse regelingen. Rijksmonumentale boerderijen kunnen vaak gebruik maken van de woonhuisregeling en de Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM).

Er zijn ook gemeentes waar subsidie beschikbaar is voor monumenten. In de gemeente Ooststellingwerf is bijvoorbeeld een maximale subsidie van 25%, met een maximum van € 7.500,-, voor onderhoudskosten beschikbaar.

Streekwerk biedt subsidiemogelijkheden voor een aantal functies. Te denken valt aan functies die de leefbaarheid op het platteland verbeteren. Dit kunnen zowel economische als maatschappelijke functies zijn.

Het Boerderijfonds biedt ook kans op subsidie. Het fonds richt zich op projecten die een voorbeeld zijn van een waardevolle herbestemming van agrarisch erfgoed.

Afhankelijk van de nieuwe invulling bieden diverse fondsen financiële ondersteuning.

## **Financiering**

Voor financiering van karakteristieke panden is het Nationaal Restauratie Fonds een optie. <https://www.restauratiefonds.nl/wat-past-bij-mij>

Eigenaren kunnen voor financiering ook aankloppen bij andere financiers.

## **Bouwkundige staat**

Inzicht in de bouwkundige staat en een restauratiebegroting is de basis voor een herbestemmingsonderzoek. Deze kosten maken onderdeel uit van de totaalkosten en zijn essentieel om inzichtelijk te hebben voor eventuele subsidies en financiering. Voor het inventariseren van de bouwkundige staat is het aan te raden een bouwkundige inspectie uit te laten voeren. Deze kosten kunnen meegenomen worden in een herbestemmingsplan. Er zijn diverse bouwkundigen die een dergelijke inspectie kunnen uitvoeren. Een aantal is gespecialiseerd in karakteristieke panden.

## **Verduurzaming**

Verduurzaming is een belangrijk onderdeel bij herbestemming. Lagere energielasten zorgen voor een betere exploitatie. Het is ook van belang de verduurzamingskosten in beeld te brengen voor eventuele subsidies en financiering. De Monumentenwacht Friesland kan adviseren over verduurzaming. <https://monumentenwachtfryslan.nl/> Ook energieadviseurs en sommige architecten geven hier advies over.

Het Nationaal Restauratiefonds financiert verduurzamingsmaatregelen.

Steunpunt Monumentenzorg Fryslân geeft advies over verduurzamingsmogelijkheden in combinatie met de (on)mogelijkheden van de monumentale waarden van de boerderij. Voor specifieke deskundigheid kan het Steunpunt helpen die te vinden.

Voor ondersteuning bij het verduurzamingsvraagstuk kan een eigenaar terecht bij bijvoorbeeld Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg, Groene Grachten of Monumenten.nl.

## **Bouwhistorisch Onderzoek**

Een bouwhistorisch onderzoek kan bijdragen aan het realiseren van een goed plan waarbij er aandacht blijft voor de karakteristieke elementen van een pand. Mogelijke uitvoerders van een dergelijk onderzoek zijn:

- JFA Bouwhistorie
- Schiphof Bouwhistorie
- Reitse de Vries Bouwhistorie
- BDM Bouwhistorie
- Jim Klingers Bouwhistorie & Restauratieadvies

## **Erfinrichting**

Het erf is onlosmakelijk verbonden met de boerderij. Om medewerking te verkrijgen voor het uitvoeren van een herbestemming is het aan te raden het erf mee te nemen in de planontwikkeling. Er zijn diverse partijen die hierin kunnen ondersteunen. Landschapsbeheer Friesland is hiervoor een partij. Ook zijn er diverse landschapsarchitecten actief.

## **Herbestemming**

Voor algemene vragen over herbestemming kan men zich wenden tot Kenniscentrum Herbestemming Noord. Dit is een onafhankelijke partij die in opdracht van de provincie actief is als Meldpunt Herbestemming. Vanuit deze rol verleent het Kenniscentrum eerstelijnszorg. <https://www.herbestemmingnoord.nl/>

KHN is ook te benaderen voor een gratis consult bij vragen over herbestemming. KHN kan een eerste inschatting maken over de haalbaarheid, tips geven en doorverwijzen naar andere partijen die verdere ondersteuning kunnen verzorgen.

Er zijn naast KHN meerdere partijen betaald in te schakelen voor ondersteuning bij herbestemming. Diverse architecten en andere adviesbureaus.

Er zijn diverse voorbeelden te vinden van herbestemmingen. Een aantal voorbeelden is ter inspiratie opgenomen als bijlage bij dit rapport.

## **Planologisch**

Nadat onderzocht is welke herbestemmingsmogelijkheden een optie zijn voor een pand is het, alvorens nog meer kosten te maken, van belang ter weten welke planologische mogelijkheden/beperkingen er zijn voor uitvoering van herbestemming. Voor planologische vragen kan een eigenaar terecht bij de gemeente.

Indien er al een conceptplan is met een schets op hoofdlijnen kan men vaak al terecht bij de gemeente voor een vooroverleg. Dit is nuttig om in een vroeg stadium te vernemen of de gemeente kan en wil meewerken aan de plannen of dat de plannen aangepast moeten worden.

## **Ondersteuning**

Er zijn partijen die eigenaren kunnen ondersteunen bij herbestemmingsplannen. Dat kan een complete begeleiding zijn van een onderzoek of advies over bestaande plannen. Een eigenaar kan hiervoor onder andere terecht bij Meldpunt Herbestemming Fryslân.

Rijksdienst Cultureel Erfgoed. 70% subsidie voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Eventueel aangevuld met een subsidie voor wind- en waterdicht of een onderzoek naar verduurzaming.

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-herbestemming-monumenten/herbestemmingssubsidie-aanvragen>

### **Inhoud haalbaarheidsonderzoek**

Marktonderzoek

Onderzoek bouwkundige staat

Bouwhistorisch onderzoek

Financiële haalbaarheid

- Financiering
- Subsidie
- Exploitatie

Ontwerp

- Pand
- Erf
- Archeologie

Planologische mogelijkheden en beleidskaders

### **Realiseren toolbox**

Het is volgens KHN niet nodig om alle informatie opnieuw op te zetten en te ontsluiten. Op de website monumenten.nl is al veel informatie te vinden. Hier staat ook veel nuttige informatie voor panden die geen officiële monumentale status hebben. Als voorbeeld kan ook gekeken worden naar de stolpenwijzer in de provincie Noord-Holland. Hier staat veel nuttige informatie voor initiatiefnemers die een stolpboerderij willen gaan verbouwen. Een groot deel van die informatie is ook te gebruiken voor andere typen boerderijen.

Het advies is om alle reeds beschikbare informatie waarvan een hoop relevante bronnen in dit rapport genoemd zijn op een goede manier middels een website te ontsluiten. De Stolpenwijzer van Noord-Holland is een uitstekende informatiebron die met enkele kleine aanpassingen geschikt te maken is voor de provincie Fryslân. Via de site kunnen initiatiefnemers doorverwezen worden naar het nog op te richten loket voor ondersteuning. Via deze website kunnen ook de in de bijlage van dit rapport (niet uitputtelijke) genoemde voorbeelden ontsloten worden.

## 7. Bronnen

Provincie Zuid-Holland, De toekomst van onze gebouwde historie Een handreiking voor herbestemmen, d.d. 2013

Provincie Fryslân, Verordening Romte Fryslân 2014 , d.d. 18 juni 2014

Nieuwe Oogst, Voormalig boerenerf leent zich goed voor nieuwe woonvorm, 22 mei 2021

Nieuwe Oogst, NVM: '50 procent leegstand op platteland in 2030', 5 februari 2020

RCE, Een Toekomst voor boerderijen, d.d. december 2010

Libau, Toekomst Oldambster Boerderijen, d.d. mei 2019

Provincie Fryslân, De Romte Diele Omgevingsvisie Fryslân 2020, 23 september 2020

### Websites

<https://www.boerderijenstichtingzeeland.nl/8337/algemeen/inventarisatie-van-historische-boerderijen-in-zeealand/>  
<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/de-plattelandswoning-en-de-kruimelregeling/>  
[https://www.wierden.nl/home/producten-en-diensten\\_41993/product/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab\\_665.html](https://www.wierden.nl/home/producten-en-diensten_41993/product/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab_665.html)  
<https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-03/bnid-pu-handreiking-17424-181214-low.pdf>  
<https://www.trouw.nl/binnenland/meer-dan-de-helft-van-de-gemeenten-heeft-te-weinig-sociale-huurwoningen~b895d061/>  
<https://www.overijssel.nl/loket/subsidie/ruimtelijke/advies-vrijkomende/>  
<https://erfontwikkelaar.nl/>  
<https://utrecht.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=1822273518e34a36822a9e27b32a94cb>  
<https://www.regiofoodvalley.nl/projecten/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab>  
[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0070.BPBUITENGEBIED2013-VAS2/t\\_NL.IMRO.0070.BPBUITENGEBIED2013-VAS2\\_3.4.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0070.BPBUITENGEBIED2013-VAS2/t_NL.IMRO.0070.BPBUITENGEBIED2013-VAS2_3.4.html)  
[https://www.regiofoodvalley.nl/fileadmin/regiofoodvalley.nl/documenten/VAB - De VAB-opgave in de provincie Utrecht dd 3-2-17 WUR.pdf](https://www.regiofoodvalley.nl/fileadmin/regiofoodvalley.nl/documenten/VAB_-_De_VAB-opgave_in_de_provincie_Utrecht_dd_3-2-17_WUR.pdf)  
[Boerschuren als woonruimte: een goede oplossing voor het monumentale erf? - De Erfgoedstem](#)  
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011185496-case-erfdelen-is-een-mooie-bloem-in-het-boeket-met-seniorenwoningen>  
<https://www.monumentenzorg.frl>  
<https://www.mooinoord-holland.nl/portfolio-items/stolpenwijzer/>  
<https://vastgoedactueel.nl/coronacrisis-versnelt-de-trek-uit-de-stad-naar-het-platteland/>  
[www.erfdelen.nl](http://www.erfdelen.nl)  
<https://www.nvm.nl/media/pkepjhaj/vastgoedmarkt-in-beeld-agrarisch-landelijk-2021.pdf>

## Gesprekken en reacties op vragenlijst

Boerderijstichting Fryslân

Monumentenwacht Fryslân

Boerderijenfonds

TWA Architecten

Wijmenga Agrarisch Makelaars

Agrarische Makelaardij Jouwert de Vries

Aantal eigenaren boerderijen

## Bijlage 1 Gesprekken, Deskresearch en eigen kennis en ervaring

In dit hoofdstuk wordt alle input genoemd waarop de conclusies van hoofdstuk 3 zijn gebaseerd.

### Ontwikkelingen en trends

Volgens een rapport uit 2018 van het IMI zal een kwart van de agrarisch ondernemers de komende tien jaar zijn bedrijfsactiviteiten beëindigen, o.a. wegens gebrek aan bedrijfsopvolgers. Dit zorgt voor een groot aanbod op de markt van panden en landbouwgrond.

Onderzoeker Edo Gies stelt dat uit studies in het verleden blijkt dat op 15 tot 20 procent van die voormalige agrarische locaties nieuwe bedrijvigheid komt. Er wordt een transportbedrijf, een opslagbedrijf of een caravanstalling gevestigd. Van de overige 80 procent is niet bekend wat de bestemming is. “Omdat er niet veel agrarische bebouwing wordt gesloopt, zullen veel gebouwen leeg staan.”

Van belang bij het onderzoeken van de toekomst voor niet beschermde karakteristieke boerderijen is te bepalen wat er wordt verstaan onder de term ‘karakteristiek’. Een goede optie is om hierbij te kijken naar de MIP lijsten die betrekking hebben op panden van tussen de 1850 tot 1940. Daarnaast beschikt de provincie Fryslân over een cultuurhistorische waardenkaart waar de jongere bouwkunst op vermeld staat evenals boerderijplaatsen.

- In de krant Trouw staat een artikel van maart 2022 over het tekort aan huurwoningen. Er is in Nederland een tekort aan huurwoningen. Zowel in de sociale huur als de middenhuursector. Het streven van het kabinet is om in elke gemeente minimaal 30% aanbod van sociale huurwoningen te realiseren. In Fryslân zitten de gemeentes De Fryske Marren (26.3%), Tytsjerksteradiel (22,1%) en Waadhoeke (29,9%) daar onder evenals de drie Waddeneilanden Terschelling (25%), Ameland (20,8%) en Schiermonnikoog (29%).

### Informatie

Er is op dit moment geen overzicht van alle karakteristieke boerderijen. Hierdoor kunnen er indien nodig geen keuzes gemaakt worden over welke boerderijen wel en welke niet de moeite waard zijn om te behouden. Er is in de provincie Zeeland in 2018 een oplevering geweest van een inventarisatie van alle cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Hieruit is een eerste lijst met bijna 200 waardevolle boerderijen naar voren gekomen en een reservelijst van circa 75. Van de aanvangslijst zijn van meer dan 400 is ook een groot deel afgevoerd. Voor de boerderijen die op de lijst staan is subsidie beschikbaar.

In de gemeente Súdwest-Fryslân heeft Steunpunt Monumentenzorg een inventarisatie afgerond. Deze inventarisatie van alle karakteristieke panden in het buitengebied gebeurde in het kader van een tweetal bestemmingsplannen.

Er is vanuit het veld ook behoefte aan voorbeelden van informatie over reeds herbestemde boerderijen.

Bij boerderijen waarvan de eigenaar al weet dat het agrarisch gebruik op korte termijn zal eindigen ligt achteruitgang op de loer. Om hier inzicht in te krijgen moeten



karakteristieke boerderijen beter gemonitord worden. Op die manier kan er in een vroeg stadium ondersteuning aangeboden worden.

Veel eigenaren hebben beperkte kennis om tot een herbestemming te komen.

Belangrijke voorwaarden voor geslaagde oplossingen zijn volgens de Boerderijenstichting Fryslân:

- Een goede laagdrempelige PR/communicatie
- Het enthousiasmeren en vroegtijdige inschakeling van deskundigheid/intermediairs/ inventarisatie project
- Aansluiten bij provinciaal project de fryske boerderij.

Boerderijenstichting Fryslân ziet toekomst in via hun site thema's aan te bieden als energiebesparing, onderhoudsproblemen, vraagbaakfunctie te zijn. De belangstelling neemt toe wanneer er interessante documentatie is te vinden over alle boerderijen in een databank, waar ook eigenaren zelf gegevens kunnen aanvullen.

Er zijn in de gesprekken enkele goede voorbeelden van herbestemming genoemd. Deze zijn opgenomen in de toolbox.

Het Kadaster en de WUR adviseren in te zetten op een regionale aanpak, betrek daarbij gebiedsmakelaars die op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op de agrarische bedrijven in de regio. Zorg voor goede afstemming tussen de gemeenten, adviseurs en de agrarische bedrijven zodat proactief ingespeeld kan worden op VAB-ontwikkelingen.

De Monumentenwacht adviseert om boerderijenconsulenten aan te stellen die alle ins en outs weten en voor korte lijntjes zorgen met de overheid.

## Beleid

Een makelaar geeft aan dat overtollige gebouwen die geen bijdrage leveren aan het karakteristieke gebouw gesloopt moeten worden om tot een geslaagde oplossing te kunnen komen.

Volgens de Monumentenwacht is er behoefte aan ondersteuning. Zij komt zelf bij een aantal panden langs als ze gevraagd wordt. Er is geen totaalbeeld van alle monumentale/karakteristieke boerderijen. Er is behoefte aan een methode om een overzicht te krijgen.

Het Boerderijenfonds ziet kansen die VAB biedt. Door de problematiek te koppelen met andere gebiedsgerichte opgaves (energietransitie, nieuwe landbouw, wateropvang, leefbaar platteland) krijgt de VAB een plek binnen een bredere context. Een gebiedsgerichte en integrale visie waarbinnen VAB een plek krijgt zou een mooi streven zijn.

Het boerderijenfonds stelt dat in beleid er ruimte zou moeten zijn voor experimenten en afwijken van de regels. Een meedenkende overheid die welwillend is en meedenkt over oplossingen.

Realisatie van een bijgebouw op het erf wordt doorgaans niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan van de gemeente.

De makelaars en de architect waar mee gesproken is geven aan dat het wijzigen van de bestemming en gebruikmaking van rood voor rood moeizaam te vinden.

Veel eigenaren maar ook architecten en aannemers ervaren het totale proces van herbestemming als complex en tijdrovend. Ze ervaren het alsof elke keer het wiel opnieuw uitgevonden moet worden. Onduidelijk is waar informatie over herbestemming te verkrijgen is.

Er wordt door de Monumentenwacht en de boerderijenstichting gepleit voor beleid voor kiespijndossiers. Centrale sturing vanuit de overheden is gewenst omdat er nu dossiers blijven liggen vanwege te weinig menskracht en kennis bij de overheden.

Op Omgevingsweb wordt de bestemming 'plattelandswoning' genoemd waardoor bewoning van de bedrijfswoning door derden eenvoudiger wordt.

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

In de verordening Romte Fryslân uit 2014 wordt over hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing het volgende gezegd: "Een belangrijke categorie is het hergebruik van voormalige (agrarische) gebouwen. Passend hergebruik draagt bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing en zorgt voor nieuwe sociale en economische dragers in het landelijk gebied waarmee kapitaalvernietiging kan worden voorkomen."

In de omgevingsvisie De Romte Diele wordt gesproken over benutting van bestaande locaties en capaciteit staat voorop. Dit gaat voor uitbreiding. Uitbreiding zal afgestemd moeten worden op herstructurering van de woningvoorraad zodat het aanbod aansluit op de vraag.

In de Omgevingsvisie wordt ook geconstateerd dat het behoud van karakteristieke bebouwing onder druk staat door toenemende leegstand; vooral kerken en vrijkomende boerderijen hebben hiermee te maken. Hergebruik draagt bij aan behoud van Fries erfgoed, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en kan voor diverse functies een aantrekkelijke optie zijn. Vervangende functies als wonen, cultuur/ kunst/ educatie, zorgverlening, recreatie, horeca en ontspanning, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid, kunnen goed in de landelijke omgeving passen. Hergebruik van bestaande bebouwing en het versterken van omgevingskwaliteiten staan voorop; het toevoegen van enige nieuwe bebouwing is hieraan ondergeschikt en functioneel, en vanuit 'behoud door ontwikkeling' te motiveren.

Een beperkende factor bij de herbestemming naar wonen is het feit dat het lastig is als eigenaar een vergunning te krijgen voor meerdere woningen met name in krimpgebieden. De provinciale omgevingsvisie biedt wel mogelijkheden voor woningen in het buitengebied. Gemeentes moeten keuzes maken bij de verdeling van de woningen in verband met regionale woningafspraken en woonvisies en dan wordt vaak gekozen voor extra woningen in de grote kernen.

In het blad 'Nieuwe Oogst' van 22 mei 2021 wordt gesproken over nieuwe woonvormen op een voormalig boerenerf. Er wordt geschreven over een voorbeeldproject waarbij een boerenerf een nieuwe invulling krijgt. Geconstateerd wordt dat het voor een initiatiefnemer van belang is om voor de exploitatie van een plan een minimale omvang te hebben om uit de kosten te komen. Dit vergt meestal een afwijking van het bestemmingsplan. Gemeenten zijn vaak terughoudend met bestemmingswijzigingen in het buitengebied. Initiatiefnemers wordt geadviseerd om voor dat traject expertise in te schakelen.

Het Kadaster en de WUR adviseren de VAB-opgave aan andere ruimtelijke opgaven te koppelen, zoals asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.

Het Kadaster en de WUR stellen ook dat er gezorgd moet worden voor planologische stabiliteit zodat duidelijk is wat wel en niet mag op VAB-locaties.

In gemeente De Wolden worden functies t/m milieucategorie 3.1 toegestaan in een VAB. Voorwaarde is onder andere goede landschappelijke inpassingen behoud van de woonfunctie. De Wolden ziet bedrijvigheid in een VAB als manier om verpaupering tegen te gaan en ziet als voordeel dat er minder uitbreiding van bedrijventerreinen nodig is wat ten koste gaat van natuur.

## Financiën

De Monumentenwacht constateert dat er voor rijksmonumenten allerlei regelingen zijn. Het zou positief zijn als er ook een regeling komt voor agrarische gebouwen met een aanduiding karakteristiek.

Het boerderijenfonds stelt dat er voor gemeentelijke monumenten en karakteristieke boerderijen lastig financiering te vinden is in vergelijking met rijksmonumentale boerderijen.

Kenniscentrum Herbestemming Noord constateert dat herbestemming vaak niet rendabel is. Met name (asbest)daken vragen veel aandacht en kosten veel geld bij restauratie en renovatie.

Voor boerderijen met een rijksmonumentale status zijn diverse subsidies en aantrekkelijke financieringsmogelijkheden beschikbaar. Voor karakteristieke boerderijen zijn er beperktere regelingen via de SUMO en een Cultuurfondshypotheek.

In het onderzoek uit 2017 van het Kadaster en de WUR wordt ook gesteld dat er naast de focus op het herbestemmen of slopen van gestopte bedrijven ook gewerkt moet worden aan het voorkomen van bedrijfsbeëindiging. Boeren die niet willen stoppen maar gedwongen worden vanwege de financiële situatie zouden mogelijk geholpen zijn met extra inkomsten uit nevenactiviteiten. Om die kans te bieden moet er wel de (planologische) mogelijkheid gegeven worden voor het realiseren van financieel rendabele nevenactiviteiten.

## Herbestemming

Er zijn diverse herbestemmingsmogelijkheden voor boerderijen. De kleinere boerderijen zonder al te veel stalruimte lenen zich uitstekend voor omvorming tot woonboerderij. Voor boerderijen met meer ruimte zijn extra functies nodig voor een gezonde exploitatie tenzij er een eigenaar komt die over voldoende financiële middelen beschikt om een luxe woning te realiseren en die het zich kan veroorloven de hogere onderhoudskosten op een andere manier te financieren dan vanuit de exploitatie. Voorbeelden zijn:

- Caravanstalling
- Bedrijfsfuncties
- Kantoor
- Recreatie en toerisme (Bv B&B)
- Woonfuncties
  - Groepswonen
  - Erfdelen
  - Knarrenhof (concept gericht op ouderen)
  - Zorgwonen

Op Cultureelerfgoed.nl staat over nieuwe bestemmingen het volgende: Het komt regelmatig voor dat boeren stoppen met hun activiteiten. Doordat het bedrijf niet langer rendabel is of doordat er geen opvolger te vinden is. De meeste boerderijen die hun oorspronkelijke functie verliezen worden omgebouwd tot woonhuis (90%). Soms ook aangevuld met een invulling tot kantoor, gastenverblijf of zorgboerderij. Hierdoor ontstaan andere eisen aan het pand met betrekking tot daglicht, indeling en wooncomfort.

De eenvoudigste, meest rendabele en duurzame oplossing is dus het realiseren van een aantal woningen in de schuur en/of op het erf. De overige functies zijn risicovoller en zijn geen oplossing voor het merendeel van de vrijkomende boerderijen. De vraag naar wonen is vele malen groter dan de vraag naar bijzondere concepten.

De Monumentenwacht stelt dat herbestemming naar wonen de meest voor de hand liggende invulling van de boerderij is. Alternatieve invullingen van boerderijen komt minder voor. Een woonfunctie is belangrijk voor het platteland. Herbestemmen tot alleen een bedrijfsfunctie met leegstand 's avonds en in het weekend is niet wenselijk.

De Monumentenwacht stelt dat bij herbestemming de volgende zaken van belang zijn:

- Breng het erf weer terug naar de originele staat.
- Houd de ombouw origineel, geen boerderettes en een uit/inbouw.
- Aan de achterzijde kan een mix komen van wonen/werken.
- De structuur van de boerderij moet intact blijven. De boerderij in Jannum is hier een positief voorbeeld van.
- Een gezonde exploitatie is een voorwaarde.
- Kijk naast de boerderij ook naar de locatie. Een aanwezige terp of singel kan ook monumentaal zijn of op een archeologisch belangrijke boerderijplaats liggen.

Het Boerderijfonds stelt dat bij het onderwerp herbestemming niet alleen gekeken moet worden naar het vastgoed maar ook naar het erf. Dit is een essentieel onderdeel van het geheel.

Er zijn diverse aansprekende herbestemmingen gerealiseerd. Het is echter ondoenlijk om voor alle boerderijen een bijzondere nieuwe functie te vinden. Wonen lijkt in de meeste gevallen te zorgen voor het beste verdienmodel.

De verantwoordelijkheid voor een oplossing voor het karakteristieke pand ligt volgens de makelaars en het boerderijfonds in eerste instantie bij de eigenaar. Gesteld wordt wel dat het ook een maatschappelijke opgave betreft. Er is wel een rol weggelegd voor de overheid bij de mogelijkheden tot een bestemmingswijziging.

In een artikel in de erfgoedstem van december 2021 wordt gevraagd of boerenschuren als woonruimte een goede oplossing zijn. Onderzoeker Edo Gies geeft aan dat er de komende jaren 15 miljoen vierkante meter aan stallen en schuren leeg komen te staan. Om verloedering tegen te gaan ziet hij herbestemming van leegstaande schuren tot woning als oplossing. Judith Toebast van de RCE en Gitta op den Akker van het boerderijfonds stellen dat dit inderdaad een goede oplossing kan zijn. Ze vullen aan dat er wel rekening gehouden moet worden met het erf als geheel. Zowel het erf als de binnen- en buitenruimte van de boerderij horen bij elkaar. Eventuele nieuwbouw op het erf moet ondergeschikt zijn aan de boerderij.

Volgens een rapport van de Rabobank uit 2019 heeft Nederland een kwart miljoen extra seniorenwoningen nodig. Over twintig jaar zijn dat er zelfs 400.000. Zogenoemde caring community's kunnen een deel van de oplossing zijn. Erfdelen is hiervan een mooi voorbeeld. Gemeenten zijn nog terughoudend, maar de initiatiefnemer en Rabobank zien mooie kansen om boerenerven te transformeren tot woongemeenschappen.

Pieter Parmentier van Erfdelen meldt in het Rabobank artikel het volgende: “Veel boeren zijn gestopt met hun boerenbedrijf, en velen zullen nog volgen, Wij vinden het boerenerf een ideale plek om 4 tot maximaal 8 kleine, duurzame en betaalbare woningen te bouwen.” sinds de site [Erfdelen.nl](https://erfdelen.nl) in de lucht is, hebben maar liefst 2.200 belangstellenden zich gemeld.

## Aanpak

Als voorbeelden van een goede aanpak worden door het Boerderijenfonds Kenniscentrum Herbestemming Noord, de ervencoach in Overijssel en de boerderijenregisseur in Zeeland genoemd. Dit zijn personen die in het veld rondlopen, brede integrale kennis hebben en korte lijntjes hebben naar de verschillende relevante instanties.

In de provincie Utrecht is een online overzicht te vinden van alle boerderijen met daaraan allerlei relevante informatie gekoppeld rondom agrarische bedrijven.

In de provincie Overijssel zijn erfcoaches actief. Deze opereren onafhankelijk en hebben allemaal hun eigen werkgebied en specialiteit. Het doel van de provincie is dat er plannen komen die in één keer zorgen voor een structurele en duurzame aanpak van het boerenerf.

VAB-wijzer provincie Utrecht: Nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen. Wat kan er? Wat mag er? De provincie werkt aan een VAB-wijzer voor functiewijziging op agrarische bedrijfspercelen. De VAB- wijzer geeft via vraag en antwoord inzicht in de provinciale ruimtelijke regels. Dat biedt gemeenten en plattelandscoaches handvatten voor de te maken afwegingen en de vertaling daarvan naar bestemmingsplannen. Ook voor particulieren kan de VAB-wijzer houvast bieden. De provincie Utrecht is in kaart gebracht met behulp van een StoryMap. Met deze StoryMap wil de provincie beter inzicht bieden in de VAB-opgave en kan ze informeren en inspireren. Met dit verhaal, uitgelegd met kaartmateriaal, probeert ze verandering te stimuleren, inzichten te generen en bewustzijn te creëren over VAB's.

In opdracht van de provincie Utrecht is in 2017 door het Kadaster in samenwerking met de Wageningen Universiteit onderzoek gedaan naar de VAB-opgave in de provincie. In de provincie Zuid-Holland heeft een vergelijkbaar onderzoek plaatsgevonden. In de rapporten worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Kies voor een gebiedsgerichte aanpak met regionale samenwerking van overheden en bedrijfsleven.
- Creëer mogelijkheden voor maatwerk door anders, tijdelijk of flexibel bestemmen
- Stimuleer innovatie en creëer een platform voor kennisdeling

Gemeente De Wolden heeft in 2010 VAB-beleid nieuw VAB-beleid geëffectueerd. De gemeente heeft destijds ook een aanspreekpunt voor initiatiefnemers aangesteld om in een vroeg stadium duidelijkheid te kunnen verschaffen over de haalbaarheid van een gewenste ontwikkeling.

## Bijlage 2 Voorbeeldexploitatie

Omdat blijkt dat wonen de meest voorkomende herbestemming is, hebben we gekeken naar de exploitatiemogelijkheden van verschillende varianten met wonen. Als voorbeeld is een bestaande boerderij genomen. Het betreft een boerderij met achterstallig onderhoud, aanwezig asbest en een voorhuis met gedateerde inrichting. De schuur biedt ruim 700 m2 vloeroppervlak en er is een groot erf rondom de boerderij. Er zijn voor deze boerderij verschillende scenario's voor herbestemming gemaakt. In elk scenario wordt de boerderij gerestaureerd, wordt het asbest verwijderd, wordt de bestaande woning gemoderniseerd en wordt het erf opgeknapt. De variabele in elk scenario is het aantal woningen dat wordt toegevoegd. Onderaan elk scenario wordt aangegeven wat de kosten voor realisatie zijn en wat de verwachte opbrengst is. De gespecificeerde invetseringsbegroting volgt na de samenvattingen.

### Scenario 1: 2 woningen

- Moderniseren bestaande woning
- Realiseren 2 extra nieuwe woningen in de schuur
- Verkopen van de 3 wooneenheden

De kosten voor realisatie van dit scenario bedragen circa € 1.375.000,-. De dekking op basis van de verwachte verkoopopbrengsten voor de drie wooneenheden bedraagt circa € 1.095.000,-. Er is in deze case dus een tekort van € 280.000,-.

### Scenario 2: 3 woningen

- Moderniseren bestaande woning
- Realiseren 3 extra nieuwe woningen in de schuur
- Verkopen van de 4 wooneenheden

De kosten voor realisatie van dit scenario bedragen circa € 1.585.000,-. De dekking op basis van de verwachte verkoopopbrengsten voor de vijf wooneenheden bedraagt circa € 1.460.000,-. Er is in deze case dus een tekort van € 125.000,-.

### Scenario 3: 4 woningen

- Moderniseren bestaande woning
- Realiseren 4 extra nieuwe woningen in de schuur
- Verkopen van de 5 wooneenheden

De kosten voor realisatie van dit scenario bedragen circa € 1.800.000,-. De dekking op basis van de verwachte verkoopopbrengsten voor de vijf wooneenheden bedraagt circa € 1.825.000,-. Er is in deze case dus een overschot van € 25.000,-.

| Investeringsbegroting                                |      |      | Karakteristieke boerderij |             |           |
|------------------------------------------------------|------|------|---------------------------|-------------|-----------|
| berekening financiële haalbaarheid                   |      |      |                           |             |           |
| Scenario 1: 2 woningen in schuur + voorhuis behouden |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             |           |
| Uitgangspunt planopzet:                              |      |      |                           |             |           |
| 1. Indicatieve investeringberekeningen:              |      |      |                           |             |           |
| Kostenposten:                                        |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             |           |
|                                                      | hoev | eenh |                           | € / Eenheid | prijs     |
| Grondkosten                                          |      |      |                           |             |           |
| Aankoop pand                                         | 1    | pst  |                           | 250000      | € 250.000 |
| Overdrachtsbelasting 2%                              | 2    | %    |                           |             |           |
| Overdrachtsbelasting 8%                              | 8    | %    |                           |             | € 20.000  |
| Overige kosten                                       | 1    | pst  |                           | 2000        | € 2.000   |
| Subtotaal grondkosten                                |      |      |                           |             | € 272.000 |
| Bouwkundige kosten                                   |      |      |                           |             |           |
| Sloop, sanering en grondwerk                         |      |      |                           |             |           |
| Sloop                                                | 1    | pst  |                           | 17500       | € 17.500  |
| Asbestsanering                                       | 1    | pst  |                           | 47500       | € 47.500  |
| Restauratie                                          |      |      |                           |             |           |
| Restauratie voorhuis                                 | 1    | post |                           | 40000       | € 40.000  |
| Restauratie schuur                                   | 1    | post |                           | 250000      | € 250.000 |
| Herbestemming                                        |      |      |                           |             |           |
| Voorhuis, moderniseren                               | 150  | m2   |                           | 300         | € 45.000  |
| Woonruimte schuur beganegrond                        | 200  | m2   |                           | 900         | € 180.000 |
| woonruimte schuur verdieping                         | 100  | m2   |                           | 800         | € 80.000  |
| Garage schuur tbv voorhuis                           | 1    | pst  |                           | 25000       | € 25.000  |
| Garage tbv nieuwe woningen                           | 17   | m2   |                           | 1000        | € 17.000  |
|                                                      | 0    | pst  |                           | 0           | € -       |
| lift/trappenhuis                                     | 0    | pst  |                           | 0           | € -       |
| brandwerende vloeren/doorvoeren                      | 0    | m2   |                           | 0           | € -       |
| inrichten terrein                                    | 1    | pst  |                           | 50000       | € 50.000  |
| Verduurzaming                                        |      |      |                           |             |           |
| Verduurzaming                                        | 450  | m2   |                           | 110         | € 49.500  |
| Subtotaal bouwkundige kosten                         |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 801.500 |
| Advieskosten                                         |      |      |                           |             |           |
| Architect                                            | 4,00 | %    |                           | € 712.000   | € 28.480  |
| Bouwbegeleiding                                      | 0,50 | %    |                           | € 712.000   | € 3.560   |
| Constructeur                                         | 0,50 | %    |                           | € 712.000   | € 3.560   |
| Vorbereidingkosten ...                               | 0,75 | %    |                           | € 712.000   | € 5.340   |
| Subtotaal advieskosten                               |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 40.940  |
| Bijkomende kosten                                    |      |      |                           |             |           |
| Leges                                                | 1    | pst  |                           | 2,00%       | € 10.700  |
| Bestemmingsplan procedure                            | 1    | pst  |                           | 5000        | € 5.000   |
| Planschade risico inventarisatie                     | 1    | pst  |                           | 1500        | € 1.500   |
| Nuts aansluitingen                                   | 1    | pst  |                           | 2500        | € 2.500   |
| Kadastrale splitsing                                 | 1    | pst  |                           | 1000        | € 1.000   |
| Subtotaal bijkomende kosten                          |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 20.700  |
| Diverse kosten                                       |      |      |                           |             |           |
| Wijzigingen                                          | 0    | %    |                           | € -         | € -       |
| Onvoorzien                                           | 5    | %    |                           | € 801.500   | € 40.075  |
| Subtotaal diverse kosten                             |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 40.075  |

|                                        |      |      |  |                                                 |                    |
|----------------------------------------|------|------|--|-------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Financierings kosten</b>            |      |      |  |                                                 |                    |
| Rente grondkosten                      | 0,25 | jaar |  | 2,5%                                            | € 1.700            |
| Bouwkundige kosten                     | 0,5  | jaar |  | 2,5%                                            | € 10.019           |
| Advieskosten                           | 1    | jaar |  | 0,0%                                            |                    |
| <b>Subtotaal financieringskosten</b>   |      |      |  |                                                 | <b>€ 11.719</b>    |
| <b>Totale investeringskosten</b>       |      |      |  |                                                 |                    |
| Subtotaal grondkosten                  |      |      |  |                                                 | € 272.000          |
| Subtotaal bouwkundige kosten           |      |      |  |                                                 | € 801.500          |
| Subtotaal advieskosten                 |      |      |  |                                                 | € 40.940           |
| Subtotaal bijkomende kosten            |      |      |  |                                                 | € 20.700           |
| Subtotaal diverse kosten               |      |      |  |                                                 | € 40.075           |
| Subtotaal financieringskosten          |      |      |  |                                                 | € 11.719           |
| Totaal investeringen excl BTW:         |      |      |  |                                                 | € 1.186.934        |
| Niet terugvorderbare BTW               |      |      |  |                                                 | € 187.428          |
| <b>Totaal investeringen incl. BTW:</b> |      |      |  |                                                 | <b>€ 1.374.362</b> |
| <b>2. Dekking:</b>                     |      |      |  |                                                 |                    |
| Subsidie                               |      |      |  |                                                 |                    |
| Financiering bank                      |      |      |  |                                                 |                    |
| Verkoop woningen                       | 3    |      |  | € 364.500                                       | € 1.093.500        |
| Totaal                                 |      |      |  |                                                 | <b>€ 1.093.500</b> |
| Verschil                               |      |      |  |                                                 | <b>€ 280.862</b>   |
| Stichting DBF                          |      |      |  |                                                 |                    |
| Gedempte Molenwijk 22B                 |      |      |  |                                                 |                    |
| 8442 BG Heerenveen                     |      |      |  | N.B. Aan deze opgave kunnen geen rechten worden |                    |



| Investeringsbegroting                                |      |      | Karakteristieke boerderij |             |           |
|------------------------------------------------------|------|------|---------------------------|-------------|-----------|
| berekening financiële haalbaarheid                   |      |      |                           |             |           |
| Scenario 2: 3 woningen in schuur + voorhuis behouden |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             |           |
| Uitgangspunt planopzet:                              |      |      |                           |             |           |
| 1. Indicatieve investeringberekeningen:              |      |      |                           |             |           |
| Kostenposten:                                        |      |      |                           |             |           |
|                                                      | hoev | eenh |                           | € / Eenheid | prijs     |
| Grondkosten                                          |      |      |                           |             |           |
| Aankoop pand                                         | 1    | pst  |                           | 250000      | € 250.000 |
| Overdrachtsbelasting 2%                              | 2    | %    |                           |             |           |
| Overdrachtsbelasting 8%                              | 8    | %    |                           |             | € 20.000  |
| Overige kosten                                       | 1    | pst  |                           | 2000        | € 2.000   |
| Subtotaal grondkosten                                |      |      |                           |             | € 272.000 |
| Bouwkundige kosten                                   |      |      |                           |             |           |
| Sloop, sanering en grondwerk                         |      |      |                           |             |           |
| Sloop                                                | 1    | pst  |                           | 17500       | € 17.500  |
| Asbestsanering                                       | 1    | pst  |                           | 47500       | € 47.500  |
| Restauratie                                          |      |      |                           |             |           |
| Restauratie voorhuis                                 | 1    | post |                           | 40000       | € 40.000  |
| Restauratie schuur                                   | 1    | post |                           | 250000      | € 250.000 |
| Herbestemming                                        |      |      |                           |             |           |
| Voorhuis, moderniseren                               | 150  | m2   |                           | 300         | € 45.000  |
| Woonruimte schuur beganegrond                        | 300  | m2   |                           | 900         | € 270.000 |
| woonruimte schuur verdieping                         | 150  | m2   |                           | 800         | € 120.000 |
| Garage schuur tbv voorhuis                           | 1    | pst  |                           | 25000       | € 25.000  |
| Garage tbv nieuwe woningen                           | 25   | m2   |                           | 1000        | € 25.000  |
|                                                      | 0    | pst  |                           | 0           | € -       |
| lift/trappenhuis                                     | 0    | pst  |                           | 0           | € -       |
| brandwerende vloeren/doorvoeren                      | 150  | m2   |                           | 0           | € -       |
| inrichten terrein                                    | 1    | pst  |                           | 50000       | € 50.000  |
| Verduurzaming                                        |      |      |                           |             |           |
| Verduurzaming                                        | 600  | m2   |                           | 110         | € 66.000  |
| Subtotaal bouwkundige kosten                         |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 956.000 |
| Advieskosten                                         |      |      |                           |             |           |
| Architect                                            | 4,00 | %    |                           | € 850.000   | € 34.000  |
| Bouwbegeleiding                                      | 0,50 | %    |                           | € 850.000   | € 4.250   |
| Constructeur                                         | 0,50 | %    |                           | € 850.000   | € 4.250   |
| Vorbereidingkosten ...                               | 0,75 | %    |                           | € 850.000   | € 6.375   |
| Subtotaal advieskosten                               |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 48.875  |
| Bijkomende kosten                                    |      |      |                           |             |           |
| Leges                                                | 1    | pst  |                           | 2,00%       | € 13.300  |
| Bestemmingsplan procedure                            | 1    | pst  |                           | 5000        | € 5.000   |
| Planschade risico inventarisatie                     | 1    | pst  |                           | 1500        | € 1.500   |
| Nuts aansluitingen                                   | 1    | pst  |                           | 2500        | € 2.500   |
| Kadastrale splitsing                                 | 1    | pst  |                           | 1000        | € 1.000   |
| Subtotaal bijkomende kosten                          |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 23.300  |
| Diverse kosten                                       |      |      |                           |             |           |
| Wijzigingen                                          | 0    | %    |                           | € -         | € -       |
| Onvoorzien                                           | 5    | %    |                           | € 956.000   | € 47.800  |
| Subtotaal diverse kosten                             |      |      |                           |             |           |
|                                                      |      |      |                           |             | € 47.800  |

|                                        |      |      |  |                                                 |                    |
|----------------------------------------|------|------|--|-------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Financierings kosten</b>            |      |      |  |                                                 |                    |
| Rente grondkosten                      | 0,25 | jaar |  | 2,5%                                            | € 1.700            |
| Bouwkundige kosten                     | 0,5  | jaar |  | 2,5%                                            | € 11.950           |
| Advieskosten                           | 1    | jaar |  | 0,0%                                            |                    |
| <b>Subtotaal financieringskosten</b>   |      |      |  |                                                 | <b>€ 13.650</b>    |
| <b>Totale investeringskosten</b>       |      |      |  |                                                 |                    |
| Subtotaal grondkosten                  |      |      |  |                                                 | € 272.000          |
| Subtotaal bouwkundige kosten           |      |      |  |                                                 | € 956.000          |
| Subtotaal advieskosten                 |      |      |  |                                                 | € 48.875           |
| Subtotaal bijkomende kosten            |      |      |  |                                                 | € 23.300           |
| Subtotaal diverse kosten               |      |      |  |                                                 | € 47.800           |
| Subtotaal financieringskosten          |      |      |  |                                                 | € 13.650           |
| Totaal investeringen excl BTW:         |      |      |  |                                                 | € 1.361.625        |
| Niet terugvorderbare BTW               |      |      |  |                                                 | € 223.162          |
| <b>Totaal investeringen incl. BTW:</b> |      |      |  |                                                 | <b>€ 1.584.787</b> |
| <b>2. Dekking:</b>                     |      |      |  |                                                 |                    |
| Subsidie                               |      |      |  |                                                 |                    |
| Financiering bank                      |      |      |  |                                                 |                    |
| Verkoop woningen                       | 4    |      |  | € 364.500                                       | € 1.458.000        |
| <b>Totaal</b>                          |      |      |  |                                                 | <b>€ 1.458.000</b> |
| <b>Verschil</b>                        |      |      |  |                                                 | <b>€ 126.787</b>   |
| Stichting DBF                          |      |      |  |                                                 |                    |
| Gedempte Molenwijk 22B                 |      |      |  |                                                 |                    |
| 8442 BG Heerenveen                     |      |      |  | N.B. Aan deze opgave kunnen geen rechten worden |                    |

| Investeringsbegroting                                |      |      | Karakteristieke boerderij |             |             |              |
|------------------------------------------------------|------|------|---------------------------|-------------|-------------|--------------|
| berekening financiële haalbaarheid                   |      |      |                           |             |             |              |
| Scenario 3: 4 woningen in schuur + voorhuis behouden |      |      |                           |             |             |              |
| Uitgangspunt planopzet:                              |      |      |                           |             |             |              |
| 1. Indicatieve investeringberekeningen:              |      |      |                           |             |             |              |
| Kostenposten:                                        |      |      |                           |             |             | Percentages: |
|                                                      | hoev | eenh |                           | € / Eenheid | prijs       |              |
| Grondkosten                                          |      |      |                           |             |             |              |
| Aankoop pand                                         | 1    | pst  |                           | 250000      | € 250.000   | 16%          |
| Overdrachtsbelasting 2%                              | 2    | %    |                           |             |             | 0%           |
| Overdrachtsbelasting 8%                              | 8    | %    |                           |             | € 20.000    | 1%           |
| Overige kosten                                       | 1    | pst  |                           | 2000        | € 2.000     | 0%           |
| Subtotaal grondkosten                                |      |      |                           |             | € 272.000   |              |
| Bouwkundige kosten                                   |      |      |                           |             |             |              |
| Sloop, sanering en grondwerk                         |      |      |                           |             |             |              |
| Sloop                                                | 1    | pst  |                           | 17500       | € 17.500    | 1%           |
| Asbestsanering                                       | 1    | pst  |                           | 47500       | € 47.500    | 3%           |
| Restauratie                                          |      |      |                           |             |             |              |
| Restauratie voorhuis                                 | 1    | post |                           | 40000       | € 40.000    | 3%           |
| Restauratie schuur                                   | 1    | post |                           | 250000      | € 250.000   | 16%          |
| Herbestemming                                        |      |      |                           |             |             |              |
| Voorhuis, moderniseren                               | 150  | m2   |                           | 300         | € 45.000    | 3%           |
| Woonruimte schuur beganegrond                        | 400  | m2   |                           | 900         | € 360.000   | 23%          |
| woonruimte schuur verdieping                         | 200  | m2   |                           | 800         | € 160.000   | 10%          |
| Nieuwbouw op erf                                     | 0    | m2   |                           | 1650        | € -         | 0%           |
| Garage schuur tbv voorhuis                           | 1    | pst  |                           | 25000       | € 25.000    | 2%           |
| Garage tbv nieuwe woningen                           | 34   | m2   |                           | 1000        | € 34.000    | 2%           |
|                                                      | 0    | pst  |                           | 0           | € -         | 0%           |
| lift/trappenhuis                                     | 0    | pst  |                           | 0           | € -         | 0%           |
| brandwerende vloeren/doorvoeren                      | 300  | m2   |                           | 0           | € -         | 0%           |
| inrichten terrein                                    | 1    | pst  |                           | 50000       | € 50.000    | 3%           |
| Verduurzaming                                        |      |      |                           |             |             |              |
| Verduurzaming                                        | 750  | m2   |                           | 110         | € 82.500    | 5%           |
| Subtotaal bouwkundige kosten                         |      |      |                           |             | € 1.111.500 |              |
| Advieskosten                                         |      |      |                           |             |             |              |
| Architect                                            | 4,00 | %    |                           | € 989.000   | € 39.560    | 3%           |
| Bouwbegeleiding                                      | 0,50 | %    |                           | € 989.000   | € 4.945     | 0%           |
| Constructeur                                         | 0,50 | %    |                           | € 989.000   | € 4.945     | 0%           |
| Vorbereidingkosten ...                               | 0,75 | %    |                           | € 989.000   | € 7.418     | 0%           |
| Subtotaal advieskosten                               |      |      |                           |             | € 56.868    |              |
| Bijkomende kosten                                    |      |      |                           |             |             |              |
| Leges                                                | 1    | pst  |                           | 2,00%       | € 15.900    | 1%           |
| Bestemmingsplan procedure                            | 1    | pst  |                           | 5000        | € 5.000     | 0%           |
| Planschade risico inventarisatie                     | 1    | pst  |                           | 1500        | € 1.500     | 0%           |
| Nuts aansluitingen                                   | 1    | pst  |                           | 2500        | € 2.500     | 0%           |
| Kadastrale splitsing                                 | 1    | pst  |                           | 1000        | € 1.000     | 0%           |
| Subtotaal bijkomende kosten                          |      |      |                           |             | € 25.900    |              |
| Diverse kosten                                       |      |      |                           |             |             |              |
| Wijzigingen                                          | 0    | %    |                           | € -         | € -         | 0%           |
| Onvoorzien                                           | 5    | %    |                           | € 1.111.500 | € 55.575    | 4%           |
| Subtotaal diverse kosten                             |      |      |                           |             | € 55.575    |              |
| Financierings kosten                                 |      |      |                           |             |             |              |
| Rente grondkosten                                    | 0,25 | jaar |                           | 2,5%        | € 1.700     | 0%           |
| Bouwkundige kosten                                   | 0,5  | jaar |                           | 2,5%        | € 13.894    | 1%           |
| Advieskosten                                         | 1    | jaar |                           | 0,0%        |             | 0%           |
| Subtotaal financieringskosten                        |      |      |                           |             | € 15.594    |              |

|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
|----------------------------------------|---|--|--|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------|
| <b>Totale investeringskosten</b>       |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Subtotaal grondkosten                  |   |  |  |                                                           | € 272.000          |        |
| Subtotaal bouwkundige kosten           |   |  |  |                                                           | € 1.111.500        |        |
| Subtotaal advieskosten                 |   |  |  |                                                           | € 56.868           |        |
| subtotaal bijkomende kosten            |   |  |  |                                                           | € 25.900           |        |
| Subtotaal diverse kosten               |   |  |  |                                                           | € 55.575           |        |
| Subtotaal financieringskosten          |   |  |  |                                                           | € 15.594           |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Totaal investeringen excl BTW:         |   |  |  |                                                           | € 1.537.436        | 100%   |
| Niet terugvorderbare BTW               |   |  |  |                                                           | € 259.128          |        |
| <b>Totaal investeringen incl. BTW:</b> |   |  |  |                                                           | <b>€ 1.796.564</b> |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
| <b>2. Dekking:</b>                     |   |  |  |                                                           |                    |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Subsidie                               |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Financiering bank                      |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Verkoop woningen                       | 5 |  |  | € 364.500                                                 | € 1.822.500        |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Totaal                                 |   |  |  |                                                           | <b>€ 1.822.500</b> |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Verschil                               |   |  |  |                                                           | <b>€ -25.936</b>   |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Stichting DBF                          |   |  |  |                                                           |                    |        |
| Gedempte Molenwijk 22B                 |   |  |  |                                                           |                    |        |
| 8442 BG Heerenveen                     |   |  |  | N.B. Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend. |                    |        |
|                                        |   |  |  |                                                           |                    | apr-22 |

#### **Bijlage 4 Voorbeelden herbestemde boerderijen provincie Fryslân**

1. Locatie: Aldeboarn

Naam project: Boarnsterhim State

Herbestemming: 15 zorgappartementen en 4 hotelkamers voor tijdelijke zorg

Website: <https://valuaszorggroep.nl/locatie/boarnsterhimstate/>

2. Locatie: Akkrum

Naam project: Driestroomhuis Romsicht

Herbestemming: Zorgboerderij

Website: <https://driestroomhuis-romsicht.nl/>

3. Locatie: Hilaard

Naam project: Nijkleaster

Herbestemming: 3 woningen en 9 gastenkamers

Website: <https://nijkleaster.frl/>

4. Locatie: Nijeberkoop

Naam project: Landgoed de Boschhoeve

Herbestemming: In ontwikkeling. Boerenbedrijf.

Website: <https://www.boereninhetbos.nl/landgoed-boschhoeve/>

5. Locatie: Jannum

Naam project: Terpboerderij Stilleven

Herbestemming: 4 B&B kamers

Website: <https://bbstilleven.nl/>

6. Locatie: Lollum

Naam project: Landgoed Hizzard

Herbestemming: Recreatie

Website: <http://www.landgoedhizzard.nl/>

7. Locatie: Hitzum

Naam project: Roorda State

Herbestemming: Zorgboerderij

Website: <https://www.boei.nl/projecten/roordastate/>

8. Locatie: Leeuwarden

Naam project: Buma State

Herbestemming: woning en 6 hotelkamers

Website: <https://www.hunebouw.nl/nieuws/voortgang-project-buma-state-leeuwarden>

9. Locatie: Garyp

Naam project: Het Boerespul

Herbestemming: 7 betaalbare woningen in de boerderij.

Website: <https://dorpenacademie.nl/initiatief/betaalbare-woningen-in-leegstaande-boerderij-garyp/>

10. Locatie: Wirdum

Naam project: Palsma Zathe

Herbestemming: Woonzorg. 3 tweepersoonsappartementen van 60 m2 en 9 eenpersoonsappartementen van 26-36 m2.

Website: <https://zorgvillaexpert.nl/particulier-verzorgingshuis-verpleeghuis/palsma-zathe-leeuwarden/>



Kenniscentrum Herbestemming Noord  
Gedempte Molenwijk 22B  
8442 BG Heerenveen  
0513 - 249 000  
[www.stichtingdbf.nl](http://www.stichtingdbf.nl)