



De stille revolutie

Prognose leegstand agrarische bebouwing in de IJsselvallei

IJsselcongres 2015 - Stichting IJsselhoeven - IJssellandschap
Wilp 24 september 2015

Ir. N.J. (Nico) Beun
Programma manager InnovatieNetwerk

Grenzen verleggen voor duurzame landbouw, voeding en groene ruimte



**Opdrachtgever voor
onderzoek naar vrijkomend
agrarisch onroerend goed**
uitgevoerd door WUR Alterra



**Vrijkomende
agrarische
bebouwing in het
landelijk gebied**

Maart 2014





Een korte peiling

Leegstand op het platteland: een hype?

Leegstand: primair probleem eigenaar?

Gemeenten en provincie: goed voorbereid op agrarische leegstand?

Goede voorbeelden VAB's: genoeg?

3



Iets nieuws onder de zon?

**Nee – stoppende
boeren van alle tijden**

**Ja – cijfers geven
nieuwe inzichten**





Fascinatie

Leegstand 2013 – 2030

- winkels van 2 naar 8 mln. m²
- kantoren van 7 naar 11 mln. m²
- agrarisch onroerend goed ??

5

GOOGLE: leegstand InnovatieNetwerk



Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied

Maart 2014



Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied

Dit rapport is in opdracht van InnovatieNetwerk opgesteld door:
T.J.A. (Edo) Gies
W. (Win) Nieuwenhuizen
R.A. (Rob) Smide
(Alterra, Wageningen UR, Team Regionale ontwikkeling en ruimtegebruik)

Projectleider InnovatieNetwerk:
Ir. N.J. (Nico) Beun

Dit rapport valt binnen het domein 'Natuur, landschap en ruimte', concept
'Kansoperven'.

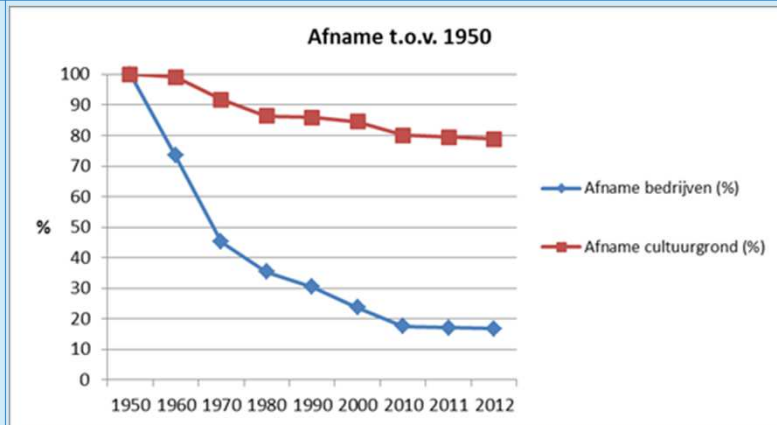


Postbus 19197
3501 DD Utrecht
tel.: 070 378 5653
internet: www.innovatienetwerk.org
Het ministerie van EZ nam het initiatief tot en financiert InnovatieNetwerk.

ISBN: 978 - 90 - 5059 - 515 - 5
Overname van tekstdelen is toegestaan, mits met bronvermelding.
Rapportnr. 14.2.325, Utrecht, maart 2014.



Stille revolutie



7



Stille revolutie

- Grootste grondgebruiker: landbouw
- Grootste werkgever: dienstensector en handel
- Landschap: van productielandschap naar multifunctioneel landschap
- Erftransformatie: pioniersstadium voorbij

8



Cijfers Nederland

36% agrarische bedrijven (2012)

- bedrijfshoofd ouder dan 50 jaar zonder opvolger
- 32 miljoen m² agrarisch vastgoed in gebruik bij 24.424 bedrijven
- stoppen tussen nu en 2030

9



Cijfers Nederland

32 miljoen m² agrarisch vastgoed bij stoppers

- Woonfunctie 8 mln. m²
- Agrarische functie 4 mln. m²
- Niet-agrarische functie 5 mln. m²
- Resteert 15 mln. m²

+ asbest

10



GEMEENTE	IJssel vallei	Stedendriehoek
Apeldoorn		X
Bronckhorst	X	
Brummen	X	X
Deventer	X	X
Doesburg	X	
Epe	X	X
Hattem	X	
Heerde	X	
Kampen	X	
Lochem	X	X
Olst-Wijhe	X	
Rheden	X	
Voorst	X	X
Westervoort	X	
Zevenaar	X	
Zutphen	X	X
Zwolle	X	

11



Prognose IJsselvallei

Stoppende agrarische bedrijven

- 1.470 (43%) bedrijven stoppen
- 1.720.000 m² (29%) agrarische gebouwen komt vrij
- 860.000 m² mogelijke leegstand

Periode 2012 - 2030 | excl. Glastuinbouw | bron: WUR-Alterra

12



Prognose Stedendriehoek

Stoppende agrarische bedrijven

- 810 (44%) bedrijven stoppen
- 955.000 m² (29%) agrarische gebouwen komt vrij
- 477.500 m² mogelijke leegstand

Periode 2012 - 2030 | excl. Glastuinbouw | bron: WUR-Alterra

13



Prognose vrijkomende agrarische bebouwing 2012 - 2030

als percentage huidige m² uitgesplitst naar gebouwen met woonfunctie (geheel of gedeeltelijk) en bedrijfsgebouwen (exclusief glastuinbouw)

	Percentage vrijkomend		
	Totaal	woonfunctie*	bedrijfsgebouwen
IJssel vallei	29%	33%	27%
Stedendriehoek	29%	35%	28%
GELDERLAND	30%	35%	28%
OVERIJSEL	25%	30%	24%
NEDERLAND	26%	31%	25%

* gebouwen met woonfunctie (geheel of gedeeltelijk)

Bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra (Edo Gies e.a.) in kader onderzoek naar leegstand in opdracht van InnovatieNetwerk

14

<http://tinyurl.com/nd46xge>



Vier smaken in beleid

Restricties

- Asbest sanering
- Behoud cultuurhistorische gebouwen

Slopen

- Maak sloop financieel aantrekkelijk
- Vulling van fonds uit welke bronnen?

Uitruilen

- Staldering
- Ruimte voor Ruimte
- Rood voor Groen
- Statiegeld

Ontwikkelingsgericht

- Ruimte niet-agrarische ontwikkeling
- Maatschappelijke meerwaarde

15



Wat betekent dit nu?

Continuering huidig beleid
of ander beleid?

Vertrouwen op de markt
gaat die het oplossen?

Slopen als oplossing
maar wie betaalt?

16



Wat betekent dit nu?

Andere manier van benaderen?

- van 'niet tenzij' naar 'ja mits' ?!
- gesprek over concurrentie?
- van wie is het buitengebied?
- nieuwe concepten met maatschappelijke meerwaarde?

17



Dank voor uw aandacht!

- **Funda** geeft beeld bij wat er zoal te koop is
- **Rapport** via 'leegstand InnovatieNetwerk' of
<http://www.innovatienetwerk.org/nl/bibliotheek/rapporten/583/Vrijkomen-de-agrarische-bebouwings-in-het-landelijk-gebied>
- **Artikel** via 'Romagazine beun kans' of
<http://www.innovatienetwerk.org/nl/bibliotheek/artikelen/115/Vrijkomend-agrarisch-vastgoed-zienalskans.html>

18



InnovatieNetwerk
Grensverleggend in Agro en Groen

Ir. N.J. (Nico) Beun

Programmamanager

06 48 13 10 99
n.j.beun@innonet.agro.nl

Croeselaan 15 3521 BJ Utrecht
Postbus 19197 3501 DD Utrecht
070 378 5954

www.innovatienetwerk.org

Contactgegevens

Nico Beun

06 48131099

n.j.beun@innonet.agro.nl