



Regio
Amersfoort



Samen slimmer, sneller en efficiënter aan de slag met VAB

Strategiedocument

,



Versie 2.0-def.
Mei 2019

Inhoud

Managementsamenvatting	3
1. Inleiding	5
2. De VAB-opgave: omvang en aard	8
3. Probleemanalyse: verschillende perspectieven op VAB	10
4. Strategie: werken aan vier sporen	13
5. Uitvoering	14
6. Naar een Uitvoeringsorganisatie	19

Managementsamenvatting

De gemeenten in de regio's Amersfoort en Foodvalley werken aan een gezamenlijke aanpak van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Met dit gezamenlijke VAB-programma willen we bijdragen aan het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in een leefbaar, sociaal en economisch vitaal landelijk gebied. Leegstand van agrarische opstallen leidt tot verrommeling en geeft risico op illegaal gebruik en ondermijning. VAB vormt echter niet alleen een bedreiging. Indien goed aangepakt vormt VAB ook een kans om andere functies als bijvoorbeeld wonen, recreatie, energieopwekking en nieuwe economische ontwikkelingen een plek te geven in het buitengebied.

De prognose is dat de hoeveelheid vrijkomend agrarisch vastgoed de komende jaren toeneemt. Steeds meer agrariërs kiezen ervoor om te stoppen of doen dit noodgedwongen, omdat ze geen opvolger hebben of omdat het bedrijf niet meer rendabel is. Agrarisch ondernemers zijn de primaire probleemhouders van het VAB-vraagstuk, maar zij zijn niet allen actief in het oplossen daarvan. Een deel van de stoppende agrariërs zit financieel klem, bijvoorbeeld door schulden, een pensioentekort of een gebrek aan (zicht op) nieuwe verdien capaciteit. Ook kunnen mentale en sociale problemen een belemmering vormen om te stoppen. Dit maakt een soepele bedrijfsafbouw lastig. Gezien de grote publieke belangen en kansen, ligt er ook een rol voor de samenwerkende gemeenten in de VAB-aanpak.

De **drie programmadoelen** voor onze gezamenlijke aanpak van VAB zijn: **sneller, slimmer, efficiënter**. We willen als samenwerkende regio's:

1. Een versnelling teweeg brengen in de aanpak van VAB, omdat het tempo waarin vrijkomende bebouwing herbestemd/gesloopt wordt omhoog moet en kan.
2. Slimmere samenwerking tussen de betrokken gebiedspartners door VAB meer te koppelen aan andere opgaven in het landelijk gebied (via omgevingsvisies, manifest van Salentein, Regiodeal etc.), door externe partijen meer te verbinden met ons VAB-programma, door meer gebruik te maken van beschikbare data en elkaars kennis en kunde en door gerichte lobby rondom knelpunten die buiten ons bereik liggen (zoals fiscaliteit).
3. Efficiënter werken, zodat we met de inzet van de beschikbare mensen en middelen meer resultaten behalen en de doorlooptijden van sloop en herontwikkeling kunnen bekorten.

We gaan hiervoor gezamenlijk werken aan vier uitvoeringssporen:

In spoor 1 '**Integrale gebiedsaanpak en verbrede samenwerking**' leggen we in beleid en praktijk koppelingen met gebiedsopgaven op het gebied van criminaliteit, circulaire landbouw, energietransitie, asbestsanering, ontwikkeling van de agrofoodsector, woningbouw en niet-agrarische bedrijvigheid. Dit realiseren wij door af te stemmen op lopende gebiedsprocessen, door het onderling beter toegankelijk maken van kennis en ervaring en door het verbreden van de samenwerking met andere overheden en met de private sector. Zo komen we tot slimmere en snellere oplossingen voor VAB-locaties die bijdragen aan de gewenste lokale/regionale ontwikkeling en goed aansluiten op de potenties van de betreffende locatie en de VAB-eigenaar. Via het Platform VAB, via lobby en door aan te haken bij andere processen verbinden wij andere overheden, private partijen en maatschappelijke partners met onze aanpak van VAB.

In spoor 2 '**Experimenteren en innoveren**' ontwikkelen we nieuwe instrumenten en werkwijzen om tot versnelling te komen. Dat doen we door het uitvoeren van praktijkexperimenten. We kijken of we met nieuwe methoden binnen de bestaande beleidskaders meer kunnen doen. Als dan blijkt dat beleid en instrumenten alsnog barrières opwerpen, onderzoeken we welke aanpassingen nodig zijn. Ook zetten we in op het uitwerken van innovaties om de 'voorkant' van de VAB-opgave aan te pakken, onder meer door circulair bouwen en slopen. Via het brede Platform VAB delen we de ervaringen uit de experimenten en bedenken we oplossingen voor optredende knelpunten zoals de fiscale aspecten van bedrijfsbeëindiging.

Doel van spoor 3 '**Datagedreven werken**' is overheden, agrariërs, ontwikkelaars/initiatiefnemers, intermediairs en omwonenden te voorzien van gegevens, kennis en informatie over VAB. Voor gemeenten gaat het onder andere om meer accurate data omtrent de aanwezigheid en potentiële aanwas van VAB en de karakteristieken van de betreffende locaties, bijvoorbeeld om deze te kunnen koppelen aan zoeklocaties voor andere functies of nieuwe agrarische bedrijvigheid. Voor agrariërs

gaat het vooral om het verkrijgen van inzicht in de mogelijkheden voor herbestemming, sloop en ontwikkeling vanuit de beleidskaders en de landschappelijke condities in relatie tot hun locatie. De opgave voor datagedreven werken betreft zowel het ophalen van relevante informatie uit het gebied als het op een overzichtelijke wijze terugvoeren daarvan in de vorm van grafieken, kaarten, beslisbomen, etc.

In spoor 4 '**Bewustwording en ondersteuning**' draait het om het bewust maken van potentiële VAB-eigenaren van de noodzaak om tijdig te anticiperen op de beëindiging van hun bedrijf. We informeren agrariërs over de mogelijkheden op het gebied van sloop en herbestemming op de eigen of een andere locatie. Doel is ook om agrariërs te ondersteunen bij het onderzoeken van de bedrijfsmogelijkheden en het bepalen van de gewenste richting. Gerichte inzet hierop is nodig omdat een deel van de potentiële VAB-eigenaren door factoren op sociaal, economisch en kennisgebied onvoldoende in beweging komt, of aan suboptimale oplossingen werkt. Bewustwording en ondersteuning van ondernemers en initiatiefnemers dragen in belangrijke mate bij aan het versnellen van de aanpak van VAB-locaties.

We realiseren ons als regio's dat het VAB-vraagstuk meerdere eigenaren heeft en dat de sleutel voor een effectieve aanpak zit in een goede samenwerking tussen verschillende partijen op uiteenlopende niveaus. In en vanuit het Programma VAB voeren het gesprek met ondernemers, vertegenwoordigers van de agrarische sector, provincies, Rijk, erfbetreiders en maatschappelijke partners. Voor een snelle, slimme en efficiënte VAB-aanpak hebben we elkaar nodig.

Dit strategiedocument is uitgewerkt in projectbeschrijvingen voor de beschreven sporen. Deze vormen de bijlagen bij dit document.

1. Inleiding

Wat vooraf ging

In 2017 besloten de gemeenten uit de regio's Amersfoort en Foodvalley tot een gezamenlijk programma Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) 2017-2019 voor behoud en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het programma werd in april 2018 een projectenprogramma vastgesteld. De insteek van het programma is om in beide regio's – in samenhang met andere opgaven in het landelijk gebied – een gezamenlijke visie te ontwikkelen op de VAB-opgave, om van elkaar te leren en om samen te komen tot een heldere strategie en effectief instrumentarium voor de aanpak van VAB. Het doel voor het aangaan van deze samenwerking is, op basis van het Programma VAB 2017-2019 als volgt:

Met de aanpak van VAB willen we bijdragen aan een leefbaar, sociaal en economisch vitaal landelijk gebied met een goede balans in functies en ruimteclaims. We willen verloedering, ondermijning en sociale problematiek, die samen kan gaan met VAB voorkomen. We streven naar het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door slopen, hergebruik en herontwikkeling. Een toekomstbestendige en duurzame agrarische sector is daarvan onlosmakelijk onderdeel. We zoeken hierin als gemeenten bovenlokale en interregionale samenwerking omdat veel van de opgaven in het landelijk gebied een bovenlokaal karakter hebben en omdat ook voor het VAB-vraagstuk geldt dat een deel van de oplossingen beter tot stand komt op een bovengemeentelijk schaalniveau. Samenwerken biedt ook schaalvoordelen in termen van bijvoorbeeld ambtelijke capaciteit en kennisopbouw.

We zijn nu ruim een jaar samen aan de slag. In de achterliggende periode hebben we als samenwerkende gemeenten ervaren dat er verschil is in de benadering tussen gemeenten, tussen de regio's en tussen de provincies. Zowel in de mate waarin het VAB-vraagstuk op de agenda staat, als in de inzet die er op wordt gepleegd en in de mogelijkheden die worden geboden aan VAB-eigenaren. Als samenwerkende gemeenten hebben we meer duidelijkheid gekregen over de elementen die wel en niet goed van de grond komen in de VAB-aanpak. Vanuit deze ervaring hebben we gezamenlijk en individueel richtingen gekozen voor de aanpak en hebben we meerdere publieke en private partijen aan ons verbonden die ook een rol hebben in het VAB-vraagstuk. Het achterliggende jaar stond met andere woorden in het licht van het beter begrijpen van de problematiek, het zicht krijgen op elkaars visie, beleid en inzet en het meer inzichtelijk krijgen van de mogelijkheden in beleid. Ook zijn de eerste stappen gezet om te komen tot uitvoering van de activiteiten uit het programma, bijvoorbeeld op het gebied van circulair bouwen en door middel van experimenten.

De komende jaren moeten in het teken staan van de daadwerkelijk uitvoering van de gezamenlijke VAB-aanpak en aan verankering daarvan in verschillende sporen van beleid en uitvoering, zoals de omgevingsvisies en -plannen. Dat gevoel leeft zowel bij ons als samenwerkende regio's, als bij de maatschappelijke stakeholders. In het verleden zijn al veel goede ideeën geopperd voor samenwerking en innovatie. Aan sommige wordt al gewerkt, andere komen nog niet voldoende van de grond. Uit de inventariserende gesprekken die als opmaat naar dit Strategiedocument zijn gevoerd met gemeenten komt de indruk naar voren dat er veel over het onderwerp wordt gepraat en steeds dezelfde oplossingsrichtingen worden benoemd, maar dat het aan daadwerkelijke uitvoering ontbreekt. Het gaat er nu dus om dat alle plannen en ideeën ook daadwerkelijk in de praktijk te brengen. Daarbij komt dat financiële en personele beperkingen binnen alle gemeenten een slimme en kosteneffectieve aanpak van VAB vereisen, in samenhang met andere opgaven in het landelijk gebied.

Het voorliggende Strategiedocument Programma VAB biedt de aangepaste 'kapstok' om te komen tot een goede uitvoering van de programmadoelen. Op basis hiervan wordt het vernieuwde Programma VAB 2019-2021 geactualiseerd tot een projectenprogramma, waarin voor de benoemde strategie en uitvoeringssporen concrete uitvoeringsplannen volgen.

Programmadoelen: slimmer, sneller en efficiënter

De programmadoelen die we als regio's, in het licht van bovenstaande, zien voor de samenwerking rondom VAB is driedelig:

4. Een versnelling teweeg brengen in de aanpak van VAB, omdat we zien dat het tempo waarin vrijkomende bebouwing herbestemd/gesloopt wordt omhoog moet en kan.
5. Slimmere samenwerking tussen de betrokken gebiedspartners door VAB meer te koppelen aan andere opgaven in het landelijk gebied (onder ander via de omgevingsvisies, manifest van Salentein, etc.), door externe partijen meer te verbinden met ons VAB-programma (o.a. via lobby en experimenten), en door meer gebruik te maken van beschikbare data en elkaars kennis en kunde.
6. Efficiënter werken, zodat we met de inzet van de beschikbare mensen en middelen meer resultaten behalen en de doorlooptijden van sloop, functieverandering en herontwikkeling op VAB-locaties kunnen bekorten.

Strategiedocument als vertrekpunt tweede fase samenwerking

Dit Strategiedocument fungeert als opmaat naar een vernieuwd uitvoeringsprogramma VAB (projectenprogramma) en beschrijft de strategie voor de tweede fase in onze interregionale samenwerking waarin we slimmer, sneller en efficiënter willen zijn in onze aanpak van VAB. Met dit document:

- Agenderen we Vrijkomende Agrarische Bebouwing nogmaals als een relevant en urgent thema in de beide regio's: hoofdstuk 2 Omvang en aard VAB-opgave.
- Maken we de belangrijkste belemmeringen om te komen tot een soepele aanpak van VAB-inzichtelijk: hoofdstuk 3 Probleemanalyse.
- Benoemen we onze gezamenlijke strategie voor de aanpak van de VAB, gekoppeld aan de gesignaleerde belemmeringen: hoofdstuk 4 Strategie.
- Werken we uit hoe we onze strategie uitvoeren en we benoemen daarbij concrete activiteiten die we willen inzetten voor de aanpak van VAB. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het beter toegankelijk maken van kennis en ervaring, om het voeren van lobby en om koppeling met bredere integrale gebiedsprocessen: hoofdstuk 5 Uitvoering.
- Geven we een doorkijk naar een nog te ontwikkelen vernieuwd projectenprogramma en uitvoeringsorganisatie: hoofdstuk 6 Programmatische samenwerking en uitvoeringsorganisatie.

Betrokkenheid stakeholders

Dit Strategiedocument is tot stand gekomen dankzij de inbreng van diverse betrokkenen. Er hebben in februari en maart 2019 gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de verschillende gemeenten in de regio's Amersfoort en Foodvalley. Daarnaast is op 13 maart 2019 in het gemeentehuis van Leusden een Expertmeeting georganiseerd, waar gemeenten, provincie Utrecht en vertegenwoordigers van maatschappelijke partners bij aanwezig waren. Tijdens de verschillende gesprekken en werksessies zijn de verwachtingen en behoeften ten aanzien van dit Strategiedocument besproken en zijn gedachten uitgewisseld over de gewenste en benodigde integrale/gezamenlijke aanpak van de VAB-opgave. De resultaten daarvan zijn geland in dit document. Er is bij het opstellen van dit document ook gebruik gemaakt van noties uit eerdere bijeenkomsten en projecten op het gebied van VAB, zoals de denkmiddag onder leiding van de Argumentenfabriek in november 2015 en de O-gen ledenraadpleging rondom het thema VAB in mei 2017.

Het is nadrukkelijk ons doel om via het Platform VAB in de toekomst op actieve wijze het gesprek te blijven voeren tussen gemeenten, provincies, Rijk en maatschappelijke partners. Het VAB-vraagstuk heeft meerdere eigenaren en de sleutel voor een effectieve aanpak zit in een goede samenwerking. Onderdeel daarvan zijn bijvoorbeeld het waar mogelijk meekoppelen met activiteiten voortkomend uit het Manifest van Salentein en de Regiodeal Foodvalley, het aansluiten op processen rondom asbestsanering en het voeren van een lobby voor het opheffen van fiscale barrières.

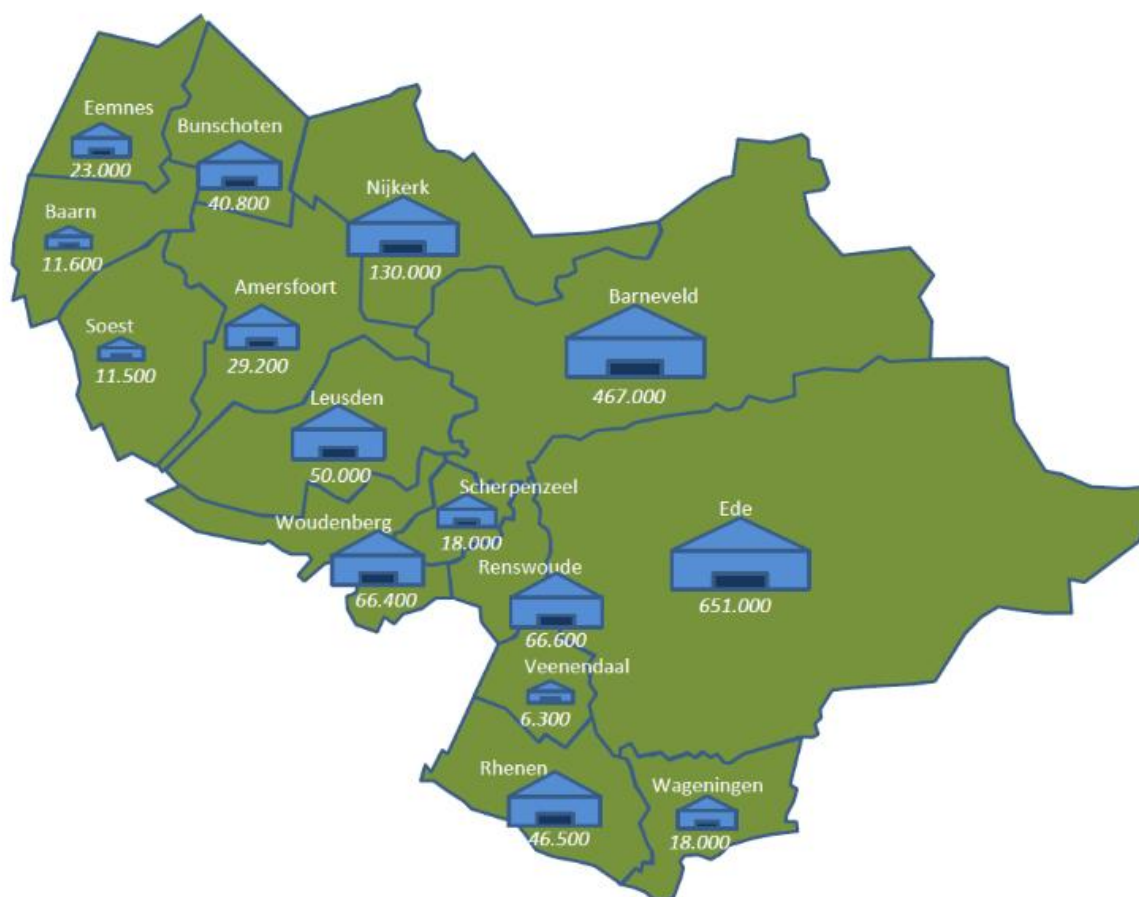
2. De VAB-opgave: omvang en aard

2.1 Omvang van de VAB-opgave

Op dit moment hebben we onvoldoende en onvolledig inzicht in de precieze omvang van de VAB-opgave, het tempo waarin agrarische opstallen vrijkomen en in de 'hotspot-locaties'. Wel is er een voorlopige indicatie van de omvang van de opgave bekend. In 2014 publiceerde Het Innovatienetwerk en Agrocluster in samenwerking met de WUR een analyse van de hoeveelheid agrarisch vastgoed dat de komende jaren vrij komt (Gies et. al. 2014, "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied"). Deze analyse is gebaseerd op cijfers uit 2012 uit landelijke bronnen (CBS). Specifiek voor de provincie Utrecht voerden Kadaster en de WUR in 2017 een onderzoek uit naar de VAB-opgave in de provincie Utrecht (Both et. al, 2017. "De VAB-opgave in de provincie Utrecht. Aard en omvang nader in beeld gebracht").

Onderstaande kaart geeft per gemeente weer wat in deze studies de prognose is van het aantal vierkante meter pandoppervlakte dat tussen 2015-2030 vrij zal komen:

Overzicht VAB opgave van de regio's Amersfoort en Foodvalley tot 2030



Hoewel er nog vragen zijn omtrent precieze omvang en verloop van de VAB-opgave, concluderen we zonder twijfel dat de hoeveel leegstaande agrarische opstallen de komende jaren aanzienlijk zal zijn en impact zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Volgens de genoemde studies gaat het in

de regio's Amersfoort en Foodvalley gezamenlijk om ruim 1.5 miljoen vierkante meter tussen 2015 en 2030. De stoppersregeling [ammoniak \(pluimvee en varkens\)](#), [saneringsregeling](#) varkenshouderij en het verbod op asbestdaken zal de VAB-opgave nog aanzienlijk kunnen vergroten. Een substantiële uitvoeringsinzet en gemeentegrensoverschrijdende samenwerking is de komende jaren vereist om te komen tot een effectieve aanpak van deze VAB-opgave. In de regio Foodvalley blijkt een dergelijke samenwerking, waarbij sloopmeters over gemeentegrenzen worden uitgewisseld, ook al succesvol.

1.2. Aard van de opgave in relatie tot andere opgaven in het landelijk gebied

VAB als bedreiging voor ruimtelijke kwaliteit buitengebied

Leegstand van agrarische opstallen leidt tot verrommeling en geeft risico op illegaal gebruik en ondermijning. Hoe groter de leegstand, hoe groter de kans op ongewenste effecten op de kwaliteit van het buitengebied. Echter, ook één leegstaande stal kan een aanzienlijke impact hebben, bijvoorbeeld wanneer deze ingezet wordt voor criminele activiteiten. Voor de eigenaar zijn de leegstaande stallen vaak een blok aan het been, onder andere omdat ze onderhoud vergen en er kapitaal in vast zit.

VAB als kans voor realiseren integrale opgaven

Gelijktijdig met het vrijkomen van agrarische opstallen is er ook sprake van een toenemende ruimtevraag in het landelijk gebied voor functies als wonen, recreatie, klimaatadaptatie, natuur en ontwikkelingen in de agrofoodsector (bijv. eiwittransitie, gezondheid, circulaire landbouw). Ook zeer actueel is de energietransitie, die deels zijn beslag moet krijgen in het buitengebied. In dit licht vormen VAB's niet alleen een bedreiging. Ze bieden ook een kans om deze opgaven een plek te geven en daarmee bij te dragen aan kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied. De ervaring leert dat het realiseren van dergelijke nieuwe opgaven – in een goede balans met de belangen en mogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven – om een proactieve houding van gemeenten en andere betrokkenen vraagt. De koppeling van de VAB-opgave met bredere ambities voor het landelijk gebied wordt onder andere gelegd in het Manifest van Salentein en de Landbouwvisie 2018 van de provincie Utrecht 'Landbouw met Perspectief'. Het integraal werken aan vraagstukken in het landelijk gebied vormt een cruciaal onderdeel van onze uitvoeringsstrategie (zie hiervoor hoofdstuk 4 en 5).

Voor- en achterkant van het VAB-vraagstuk

Veel aandacht gaat uit naar de 'achterkant' van de VAB-opgave. Boeren en overheden zijn vooral bezig met het aanpakken van de actuele leegstand door slopen of herbestemmen. Tegelijkertijd is er sprake van een niet te veronachtzamen 'voorkant' van het vraagstuk, waarbij het juist gaat om het voorkomen van structurele nieuwe leegstand in de toekomst. Dit kan bijvoorbeeld door het bevorderen van circulair bouwen. Beide kanten van het vraagstuk verdienen aandacht.

Gedeelde verantwoordelijkheid

Dit Strategiedocument gaat primair over de maatregelen die we als gemeenten zelf kunnen nemen om het VAB-probleem op te lossen. Het is echter van belang te realiseren dat het oplossen van dit vraagstuk niet alleen een verantwoordelijkheid van gemeenten is. Het probleemhouderschap ligt in eerste instantie bij de agrarisch ondernemers zelf. Daarnaast zijn of worden financiers (banken), toeleveranciers en afnemers, adviseurs, accountants en makelaars, bureaus en omwonenden mede-probleemhouders. Tijdens onder andere de Expertsessie werd aangegeven dat erfbetreders nu regelmatig een vertragende werking hebben, doordat zij bij boeren aansturen op behouden van de 'status quo'. Samenwerken met deze partijen kan bijdragen aan versnelling.

We constateren ook dat niet alle knelpunten op te lossen zijn op het (inter)gemeentelijke niveau. Bijvoorbeeld regelgeving voor de agrarische sector, het wegnemen van fiscale belemmeringen of het verruimen van mogelijkheden in relatie tot bouwen en slopen, zijn vraagstukken die vooral spelen op rijksniveau. Afspraken omtrent de mogelijkheden voor bedrijvigheid in het agrarische gebied, of voor natuurontwikkeling worden overwegend op provinciaal niveau gemaakt. Creatieve oplossingen met meerwaarde voor de opgaven in het landelijk gebied komen vooral tot stand wanneer publieke en private partijen actief samenwerken. Het betrekken van en samenwerken met alle gebiedspartijen en overheden op verschillende niveaus is een essentieel onderdeel van onze strategie.

Voordat we in hoofdstuk 4 ingaan op deze strategie, geven we in het volgende hoofdstuk een beknopte analyse van het probleem. Het heeft immers alleen zin om aan gezamenlijke oplossingen te werken als die ook een antwoord vormen op daadwerkelijke belemmeringen.

3. Probleemanalyse: verschillende perspectieven op VAB

We zetten als gemeenten en regio's al meer dan tien jaar actief in op de aanpak van VAB en werken daarin reeds samen. Zo hebben de Gelderse gemeenten in de regio Foodvalley een gezamenlijke functieveranderingsbeleid met mogelijkheid voor uitwisseling van sloopmeters over gemeentegrenzen heen. In 2012 en 2017 is dit Foodvalley-beleid geactualiseerd waarbij er meer mogelijkheden zijn gegeven om sloopmeters weg te zetten. Dit heeft tot versnelling geleid. De Gelderse en Utrechtse Foodvalley-gemeenten werken samen voor uitwisseling rondom casussen, kennisdeling en beleidsmatige afstemmingen in een regionaal overlegplatform. In de provincie Utrecht geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht met het ruimte-voor-ruimte beleid als een belangrijk beleidskader en hebben verschillende gemeenten in aansluiting daarop eigen beleidsmogelijkheden ontwikkeld. Gemeenten in de regio Amersfoort wisselen onderling (incidenteel) op het niveau van casussen kennis en ervaring uit. Op een meer overkoepelend niveau werken we, in wisselende samenstelling, samen aan het ontwikkelen van gezamenlijke visie op het landelijk gebied. Bijvoorbeeld in de vorm van het Manifest van Salentein en de Regionale Energiestrategieën. We constateren echter dat de huidige aanpak nog niet optimaal is.

De prognose is dat de omvang van het vrijkomend agrarisch vastgoed de komende jaren toeneemt (Gies et al, 2014). Er komen veel leegstaande bedrijfsgebouwen bij en boeren zijn maar beperkt actief in het opruimen daarvan. We signaleren als kernteam VAB dat, met de huidige inzet en aanpak, het tempo waarin VAB's weggewerkt worden de komende jaren steeds minder het tempo bij zal houden waarin VAB's vrijkomen. De grote gemeenten werken nu tussen de 20.000 en 25.000 vierkante meter per jaar weg. Voor de toekomst is dit onvoldoende. Het probleem gaat groeien.

Stakeholders signaleren tijdens de inventariserende gesprekken en de Expertmeeting in Leusden bovendien risico's die voortkomen uit de huidige toepassing van het beleid rondom VAB. Op dit moment worden vrijkomende stallen vaak gesloopt en worden er één of enkele woningen op de slooplocatie teruggebouwd. De verwachting is dat dit tot conflicten gaat leiden met bestaand en toekomstig agrarisch gebruik in het buitengebied. Ook stellen de stakeholders dat het nauwelijks bijdraagt aan het oplossen van andere opgaven in het buitengebied en uiteindelijk ook een negatieve invloed kan hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Het telkens bouwen van enkele woningen op de slooplocatie is volgens diverse betrokkenen voor de toekomst een steeds minder gewenste en haalbare ontwikkeling.

Een probleemanalyse van het VAB-vraagstuk kan vanuit meerdere perspectieven gemaakt worden. We werken hier vier perspectieven beknopt uit:

1. het perspectief van de agrarisch ondernemer die eigenaar is van het vrijkomende vastgoed;
2. het perspectief van de overheid (gemeenten en provincies);
3. het perspectief van andere gebruikers van het buitengebied (zittende en toekomstige agrariërs, bewoners, niet-agrarische ondernemers in het buitengebied, etc.);
4. het perspectief van potentiële initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

De hieronder genoemde knelpunten gelden niet altijd of voor iedereen, het gaat om een veralgemeniseerd beeld.

6.1 Perspectief VAB-eigenaar

Steeds meer agrariërs kiezen ervoor om te stoppen of doen dit noodgedwongen. Dit gebeurt omdat ze geen opvolger hebben of omdat ze geen 'brood' meer zien in hun bedrijf. Een deel van de stoppende agrariërs zit financieel klem, bijvoorbeeld door schulden, een pensioentekort of een gebrek aan (zicht op) nieuwe verdien capaciteit. Dit maakt een soepele bedrijfsafbouw lastig, zo kwam ook al naar voren tijdens de denkmiddag met de Argumentenfabriek in 2015. De financiële en fiscale condities voor bedrijfsbeëindiging en voor herbesteding of sloop van opstallen zijn voor een gedeelte van de boeren ongunstig. Ook kunnen mentale en sociale problemen een belemmering vormen om te stoppen. Het is voor veel boeren een lastige keuze om een langlopende familietraditie te beëindigen en een nieuwe weg in te slaan. Het slopen van ogenschijnlijk 'goede' stallen waarin veel geïnvesteerd is, is vanuit het perspectief van de boer geen wenselijke optie. Deze factoren maken dat een gedeelte van de potentiële VAB-eigenaren niet of niet tijdig anticipeert op het vrijkomen van de opstallen, de bedrijfsactiviteiten wel in de praktijk beëindigt maar niet op papier of niet-structurele oplossingen kiest zoals tijdelijke verhuur.

Ook speelt dat een deel van de ondernemers niet weet wat de mogelijkheden voor functieverandering/het verwaarden van sloopmeters zijn. Men overziet de procedures niet, vindt ze te complex of te langdurig (NVM, 2017, "Samen naar een vitaal buitengebied"). Het uitzoeken van de mogelijkheden en het ontwikkelen van de plannen vraagt bovendien om een voorinvestering (mentaal, tijd, financieel). De kost gaat voor de baat uit en dat werpt een drempel op. In sommige gevallen speelt mee dat het niet goed lukt om tot een sluitende business case te komen, bijvoorbeeld omdat er onvoldoende sloopmeters zijn om een interessante nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, zo blijkt tijdens de Expertmeeting.

6.2 Perspectief overheden

Het zicht op de plek waar VAB's precies vrijkomen en het tempo waarin is niet optimaal, zo komt naar voren uit de inventariserende gesprekken met gemeenten. Ook is vaak niet duidelijk wat de exacte staat van de vrijkomende opstallen is en wat de potenties van de locatie zijn. Er is nog geen volledig inzicht in de problematiek en in de mogelijkheden. Dit maakt het moeilijk te anticiperen en een gerichte aanpak te ontwikkelen. Daarbij speelt ook dat de eigen rolopvatting niet altijd volledig uitgekristalliseerd is: Welke belangen hebben wij als gemeente/provincie bij een goede VAB-aanpak en welke verantwoordelijkheid voelen we daarvoor? Welke van onze andere beleidsopgaven in het buitengebied kunnen we aanpakken als we aan de slag gaan met VAB? Onduidelijkheid over rollen en belangen speelt niet alleen aan de achterkant van het vraagstuk bij het wegwerken van bestaande vrijgekomen opstallen, maar ook aan de voorkant bij het voorkomen van nieuwe VAB.

Er bestaat in gemeenten, blijkens de gevoerde gesprekken, niet altijd helderheid over de mogelijkheden die huidige beleidskaders en instrumentarium bieden in relatie tot sloop, herbesteding en functiewijziging. Van sommige gemeenten is meekregen dat de beleidskaders en instrumenten niet altijd duidelijk zijn. Provinciale/regionale kaders worden soms als knellend

ervaren. Vooral wanneer een ontwikkeling door wel gewenst is door de initiatiefnemer en de gemeente, maar niet past binnen de regels. Ook tegengestelde belangen in het buitengebied maken de besluitvorming rondom initiatieven complex. Op een meer operationeel niveau is er in gemeenten sprake van een gebrek aan capaciteit en soms expertise om initiatieven te stimuleren, oplossingsgericht te benaderen en te begeleiden.

In de praktijk blijkt het sturen op ontwikkelingen ook niet altijd makkelijk. Bijvoorbeeld als clusterlocaties voor de landing van sloopmeters nog niet tot de beleidsmogelijkheden behoren of niet de beoogde aantrekkende werking hebben, als er onvoldoende geschikte landingslocaties voor sloopmeters aanwezig zijn, of als er binnen de gemeentegrenzen onvoldoende sloopmeters vrijkomen om een impuls te geven aan ontwikkelingen.

6.3 Perspectief Andere gebruikers buitengebied

Hoewel partijen in uit de omgeving van de verschillende VAB-locaties verschillende belangen hebben, komen de knelpunten waar zij tegen aanlopen in grote lijnen overeen:

- Ten eerste gaat het om (het risico op) negatieve effecten op hun huidige of toekomstige activiteiten door een nieuwe ontwikkeling op een VAB-locatie. Denk aan beperkingen vanuit geur- en geluidsnormen, of aan overlast in de vorm van toegenomen verkeer of stank, aantasting van het landschap of inperking van ontwikkelmogelijkheden.
- Het tweede knelpunt betreft onduidelijkheid over de mate waarin en momenten waarop inspraak mogelijk is op de besluitvorming over (de ruimte die wordt gegeven aan) nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen rondom vrijkomende agrarische opstallen kunnen in lokale gemeenschappen tot gespannen verhoudingen leiden.
- Tot slot spelen voor de andere partijen uit de omgeving ook meer algemene zorgen omtrent de leefbaarheid en de vitaliteit van het buitengebied.

6.4 Perspectief Ontwikkelaars/initiatiefnemers (anders dan agrarische ondernemers met VAB)

Voor partijen die slooplocaties willen ontwikkelen of op andere locaties sloopmeters willen inzetten, spelen verschillende belemmeringen zo blijkt uit contacten met ontwikkelaars. Het gaat vooral om de soms lange proceduretijden, de ongelijkheid in regels in verschillende (aangrenzende) gemeenten en provincies en het gebrek aan geschikte beleidsmatige mogelijkheden voor landingslocaties voor sloopmeters. Ook zijn ontwikkelingen soms lastig omdat een VAB-locatie onvoldoende sloopmeters omvat en aanvulling vanuit andere locaties niet mogelijk is.

6.5 Conclusie: vier typen belemmeringen

Bovenstaande probleemanalyse maakt inzichtelijk dat verschillende partijen uiteenlopende belemmeringen ervaren. Tegelijkertijd zien we dat de ervaren problemen en knelpunten allemaal onder te verdelen zijn in vier categorieën:

1. Beleid en instrumentarium (onduidelijke, ongelijke of knellende regels, onvoldoende passend instrumentarium).
2. Kennis en kunde (gebrek aan data en inzicht, onbekend met regels en ruimte, gebrek aan kennis, ervaring of capaciteit).
3. Sociaal/cultureel (mentale barrières, druk vanuit de omgeving).
4. Economisch (fiscaal, financieel gebrek aan investeringsruimte, business case).

Om een slag te maken in de aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing moeten de belemmeringen in alle categorieën aangepakt worden. Onze strategie moet met andere woorden voldoende breedte hebben. In het volgende hoofdstuk gaan we daarop in.

4. Strategie: werken aan vier sporen

In de inleiding staat het gemeenschappelijk doel van de samenwerking tussen de regio's verwoord. Kortweg gaat het er om dat we de negatieve effecten van leegstaande agrarische opstallen willen opheffen of voorkomen. Daarnaast willen we de aanpak van VAB koppelen aan andere opgaven in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een leefbaar, sociaal en economisch vitaal buitengebied. We willen de VAB-opgave slimmer, sneller en efficiënter aanpakken.

In dit hoofdstuk staat de vraag centraal hoe we, in samenwerking, tot een versnelling en verbetering van de VAB-aanpak in de regio's Amersfoort en Foodvalley kunnen komen door het wegnemen van de hiervoor genoemde belemmeringen. We gaan hiervoor gezamenlijk werken aan vier sporen:

1. Integrale gebiedsaanpak en verbrede samenwerking
2. Experimenteren en innoveren
3. Datagedreven werken
4. Bewustwording en ondersteuning

Doorsnijdend thema, dat relevant is voor alle sporen, met name als het gaat om het versnellen van de aanpak en een efficiëntere inzet van mensen en middelen, is het verbeteren van processen. Omdat procesoptimalisatie in alle sporen en in de uitwerking daarvan in concrete activiteiten terugkomt (zie daarvoor hoofdstuk 5), wordt dit thema verder niet apart uitgewerkt.

Spoor 1 Integrale gebiedsaanpak en verbrede samenwerking

Doel is het integraal aanpakken van VAB door in beleid en praktijk koppelingen te leggen met gebiedsopgaven op het gebied van criminaliteit, circulaire landbouw, energietransitie, ontwikkeling van de agrofoodsector, woningbouw en niet-agrarische bedrijvigheid. Dit realiseren wij door af te stemmen op lopende gebiedsprocessen (omgevingsvisies, Manifest van Salentein, Regiodeal, provinciale landbouwvisies, etc.), door opgavegericht te werken, door het beter toegankelijk maken van kennis en ervaring en door het verbreden van de samenwerking met partijen in andere overheidslagen en met de private sector. Met deze aanpak komen we sneller tot oplossingen voor VAB-locaties die beter bijdragen aan de gewenste lokale/regionale ontwikkeling en die goed aansluiten op de potenties van de betreffende locatie en de VAB-eigenaar.

Spoor 2 Experimenteren en innoveren

We willen het programma uitvoeringsgericht maken. En nieuwe instrumenten en werkwijzen ontwikkelen om tot versnelling te komen. Dat doen we door het uitvoeren van experimenten. We kijken of we met nieuwe methoden binnen de bestaande beleidskaders meer kunnen doen. Als dan blijkt dat beleid en instrumenten barrières opwerpen, onderzoeken we welke aanpassingen nodig zijn. Ook zetten we in op het uitwerken van innovaties om de 'voorkant' van de VAB-opgave aan te pakken, onder meer door circulair bouwen en slopen. Via het Platform VAB delen we de ervaringen uit de experimenten en bedenken we oplossingen voor optredende barrières.

Spoor 3 Datagedreven werken

Doel is om alle betrokkenen bij VAB (overheden, agrariërs, ontwikkelaars/initiatiefnemers, omwonenden, etc.) te voorzien van de gegevens, kennis en informatie die ze nodig hebben. Voor gemeenten gaat het onder andere om meer accurate data omtrent de aanwezigheid en potentiële aanwas van VAB en de karakteristieken van de betreffende locaties, bijvoorbeeld om deze te kunnen koppelen aan zoeklocaties voor andere functies of nieuwe agrarische bedrijvigheid. Voor agrariërs gaat het vooral om het verkrijgen van inzicht in de mogelijkheden voor herbestemming, sloop en ontwikkeling vanuit de beleidskaders en de landschappelijke condities in relatie tot hun

locatie. De opgave voor datagedreven werken betreft zowel het ophalen van relevante informatie uit het gebied (sociaaleconomische CBS-gegevens, mei-tellingen RVO, gegevens Kadaster, VAB loket, beleidskaders etc.) als het op een overzichtelijke wijze terugvoeren daarvan in de vorm van grafieken, kaarten, beslisbomen, etc. Hiermee willen we slimmer werken, sneller leren en inzetten op passende oplossingen waarmee zo veel mogelijk belangen worden gediend.

Spoor 4 Bewustwording en ondersteuning

Doel is om potentiële VAB-eigenaren bewust te maken van de noodzaak om tijdig te anticiperen op de beëindiging van hun bedrijf en hen te informeren over de mogelijkheden op het gebied van sloop en herbestemming op de eigen of een andere locatie. Doel is ook om hen te ondersteunen bij het onderzoeken van de mogelijkheden en het bepalen van de gewenste richting. Gerichte inzet hierop is nodig omdat we constateren dat een deel van de potentiële VAB-eigenaren door diverse factoren (sociaal, economisch en kennis) onvoldoende in beweging komt en/of aan suboptimale oplossingen werkt. Bewustwording en ondersteuning van ondernemers en initiatiefnemers kunnen in belangrijke mate bijdragen aan het versnellen van de aanpak van VAB-locaties.

5. Uitvoering

In dit hoofdstuk werken we uit op welke wijze we gaan werken aan onze vier sporen:

1. Integrale gebiedsaanpak en verbrede samenwerking
2. Experimenteren en innoveren
3. Datagedreven werken
4. Bewustwording en ondersteuning

We benoemen hier activiteiten waaraan we samen willen werken omdat ze een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van een slimmere, snellere en efficiëntere aanpak van het VAB-vraagstuk. In het vernieuwde VAB-projectenprogramma – dat nog voor de zomer zal verschijnen – worden de activiteiten verder uitgewerkt in voorstellen voor projecten. Het projectenprogramma zal waarschijnlijk de vorm krijgen van een zogenaamde ‘rollende agenda’ waarin regelmatig ruimte ontstaat voor nieuwe projecten. De hier geschetste uitvoering is niet ‘in beton gegoten’.

5.1. Uitvoeringsspoor Integrale gebiedsaanpak en verbrede samenwerking

Het gaat in dit spoor om het bewerkstelligen van een koppeling tussen VAB en andere opgaven in het landelijk gebied, zowel in beleid als in praktijk. We willen als samenwerkende regio's tot oplossingen voor VAB-locaties komen, die bijdragen aan de gewenste integrale regionale ontwikkeling. Daarvoor sluiten we aan op lopende gebiedsprocessen en trekken we als gemeenten in beleid en uitvoering meer samen op. Dit biedt duidelijkheid en helpt initiatiefnemers om VAB-vraagstukken op bovenlokaal niveau op te lossen. Daarnaast proberen we te leren van geslaagde integrale VAB-oplossingen die op andere plekken al tot uitvoering zijn gebracht. Ook gaan we in de komende jaren samen en binnen de afzonderlijke organisaties zorgen voor een betere positionering van het VAB-vraagstuk in andere beleidsopgaven in het landelijk gebied, zodat we VAB ook in het vizier hebben wanneer we spreken over bijvoorbeeld de energietransitie of over het stimuleren van innovatieve bedrijvigheid en circulair ondernemen. Onder intensiever samen optrekken valt ook het delen van kennis en capaciteit waardoor we sneller en beter kunnen reageren op vragen van stakeholders en doorlooptijden kunnen verkorten. Tot slot gaat het in dit spoor om het verbreden van onze programmatische samenwerking door ook maatschappelijke partners, private partijen, provincies en Rijk te laten aansluiten. We willen deze partijen sterker aan ons verbinden en actief laten bijdragen aan onze VAB-aanpak. Een deel van de sleutels in

het VAB-vraagstuk is immers niet in onze handen, zoals bijvoorbeeld rondom fiscaliteit van bedrijfsbeëindiging of voorfinanciering van ontwikkelingen.

Activiteit: Uitbreiden beleidsmatige samenwerking en uitwisseling van sloopmeters

Enkele Utrechtse gemeenten hebben ambtelijk aangegeven te willen aanhaken bij het functieveranderingsbeleid van de Gelderse gemeenten in de regio Foodvalley. Met de daarbij geldende mogelijkheden voor functieverandering en uitwisseling van sloopmeters. Uitwisseling van sloopmeters blijkt in de Gelderse Foodvalley-gemeenten positief te werken, in die zin dat veel VAB-casussen door de markt zelf opgelost worden en tevens bijdragen aan doelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit van het buitengebied. Uitbreiding van deze bestaande beleidsmatige samenwerking heft beleidsongelijkheid op en maakt meer regionale ontwikkelingen mogelijk. Uitwisseling van sloopmeters over gemeentegrenzen heen werkt echter alleen als de basisregels voor functieverandering in de deelnemende gemeenten gelijk zijn. Het bestaande functieveranderingsbeleid van de regio Foodvalley heeft een gezamenlijke basis in de mogelijkheden, berekeningen en voorwaarden en daarnaast aanvullende mogelijkheden. Gemeenten kunnen kiezen welke aanvullende mogelijkheden zij wel/niet ook willen hanteren. Ook bestaat er ruimte om maatwerk te bieden.

Aansluiten van Utrechtse gemeenten op de samenwerking in het Gelderse deel van de Foodvalley vereist afstemming met de provincie Utrecht. Hiertoe zullen gesprekken worden gevoerd tussen de gemeenten, de regio's en de provincie Utrecht (en Gelderland) over de beleidsmatige samenwerking en rollen en verantwoordelijkheden daarin.

Activiteit: Versterken gemeentelijke samenwerking op kennis- en casusniveau

Een deel van de gemeenten ziet (ambtelijk) weinig meerwaarde in beleidsmatige afstemming en/of geeft er de voorkeur aan het eigen beleid te blijven voeren, bijvoorbeeld omdat het eigen buitengebied andere karakteristieken heeft dan dat van de overige gemeenten. Deze gemeenten willen wel graag deelnemen aan intergemeentelijke kennisuitwisseling en casusbesprekingen. De bestaande overleggen tussen gemeenten worden hiertoe uitgebreid (het Coördinatieoverleg van de regio FoodValley of het Ambtelijk Overleg Landelijk Gebied).

Activiteit: Versterken gezamenlijke integrale visievorming en beleidsmatige verankering

Om een impuls te geven aan het oplossen van het VAB-vraagstuk is het belangrijk de VAB-opgave te koppelen aan bredere processen in het buitengebied – zoals het waarborgen van agrarische toplocaties, de energietransitie en de kraamkamerfunctie voor andere bedrijvigheid – en daarop gezamenlijk een visie te vormen. In regio Foodvalley wordt aan een gezamenlijke visieontwikkeling gewerkt met het manifest van Salentein en wordt gewerkt aan de Regiodeal. De provincie Utrecht kent een nieuwe, brede Landbouwvisie (2018 vastgesteld). Het is belangrijk om de uitvoering van de VAB opgave een plek te geven in deze trajecten en waar mogelijk activiteiten aan elkaar te koppelen.

Daarnaast willen we de positie van VAB ook verankeren in integraal beleid door het vraagstuk een plek te geven binnen de gemeentelijke en regionale omgevingsvisies- en plannen en in de regionale energiestrategieën. Deze verankering moet een vast agendapunt worden tijdens de (inter)gemeentelijke overleggen die betrekking hebben op landelijk gebied.

Activiteit: Platform VAB voor verbrede samenwerking

Om te komen tot goede oplossingen voor VAB, moeten we sneller leren van elkaars ervaringen en de samenwerking breder maken dan de beide regio's. Hiermee hebben we een start gemaakt met de expertmeeting in maart 2019. Tijdens deze bijeenkomst is door gemeenten en maatschappelijke partners uitgesproken dat het meerwaarde heeft om het VAB-vraagstuk periodiek aan de orde te hebben in een Platform VAB. Het Platform VAB moet bestaan uit vertegenwoordigers van gemeenten en provincies, van de agrarische sector, van marktpartijen, kennisinstellingen en maatschappelijke partners. In de bijeenkomsten van het Platform VAB komen uiteenlopende thema's aan de orde, zoals bijvoorbeeld de koppeling van VAB met thema's

als de energietransitie, de aanpak van criminaliteit, of de selectie van experimenten. Het platform wisselt kennis en ervaring uit (bijvoorbeeld over de uitgevoerde experimenten of over geslaagde integrale aanpakken elders) stimuleert gezamenlijke kennisontwikkeling en draagt bij aan het vergroten van bewustzijn over de VAB-opgave bij andere stakeholders in de regio's FoodValley en Amersfoort (ambassadeursrol). Het Platform VAB fungeert ook als klankbord voor beleid en ontwikkelingen op het gebied van VAB in de betrokken regio's.

Activiteit: Poolen van kennis en capaciteit

Diverse gemeenten geven aan niet voldoende capaciteit of kennis beschikbaar te hebben voor de VAB-opgave. Met name specifieke vraagstukken, die maar zelden voorkomen, vragen onevenredig veel tijd. Personele samenwerking is een belangrijke factor in het komen tot een efficiëntere VAB-aanpak. Er zijn in de aanloop naar dit Strategiedocument verschillende scenario's genoemd: het gezamenlijk inhuren van expertise; het inrichten van een kennispool met experts uit de eigen organisaties; het inrichten van een backoffice bij de regio's of de provincies. Welk model het beste past, moet nader onderzocht worden, mede in relatie tot de behoefte aan specifieke gebiedskennis. Het VAB loket kan hieraan ook een bijdrage leveren (zie 5.4).

5.2. Uitvoeringsspoor Experimenteren en innoveren

Vernieuwing komt alleen tot stand als we nieuwe oplossingsrichtingen testen en in beeld brengen welke aanpassingen deze innovaties vereisen in bestaand beleid en instrumentarium. Kern van dit uitvoeringsspoor is leren door te doen. Leren over goede praktijkoplossingen en de implementatie daarvan en leren over aanpassingen in 'het systeem' die eventueel nodig zijn om deze goede oplossingen breed te kunnen toepassen.

Activiteit: Uitvoeren van experimenten, innovatie en ontwikkeling

We gaan meer dan in het bestaande programma inzetten op het uitvoeren van experimenten samen met onze maatschappelijke partners. We voeren experimenten uit gekoppeld aan specifieke thema's/vraagstukken die in meerdere gemeenten spelen, zoals het bieden van ruimte aan nieuwe bedrijvigheid, het verdienmodel rondom VAB en circulariteit. We selecteren casussen waarbij creativiteit (en soms extra regelruimte) vereist is om tot oplossingen te komen en waaruit we conclusies kunnen trekken die ook gelden voor andere gevallen.

Activiteit: Stimuleren circulair bouwen

Om nieuwe aanwas van VAB-locaties te voorkomen, achten we het wenselijk om in te zetten op circulair bouwen in relatie tot ruimtelijke kwaliteit, energiebesparing en duurzaamheid. Ook bij het slopen van bestaande agrarische opstallen kan gestreefd worden naar meer hoogwaardig hergebruik van sloopmaterialen onder meer om de business case te verbeteren. We willen dit onderwerp gezamenlijk verkennen en uitwerken. In het "Projectplan Circulaire toekomst voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing" van de regio's Amersfoort en Foodvalley wordt dit verder uitgewerkt.

Activiteit: Verkennen en lobbyen voor oplossingsrichtingen voor fiscale belemmeringen

Er blijken voor stoppende agrariërs nogal wat belemmeringen te zijn die samenhangen met fiscaliteit. We realiseren ons dat we fiscale knelpunten niet op regionaal niveau kunnen oplossen. Wel kunnen we ze als samenwerkende regio's agenderen en partijen betrekken die deze knelpunten wel kunnen aanpakken. De afgelopen jaren hebben wij daar bij Tweede Kamerleden op aangedrongen. Men is daarin echter terughoudend omdat aanpassingen in de fiscale regels rondom stoppersregelingen niet alleen voor agrariërs, maar ook voor andere sectoren kunnen gelden.

Om onze lobby nog krachtiger te maken zouden de provincie Utrecht en Gelderland samen met ons het gesprek kunnen aan gaan met het Rijk of het onderwerp kunnen agenderen in het Interprovinciaal Overleg en andere provincies kunnen verzoeken om gezamenlijk op te trekken

richting het Rijk. Maart 2019 verscheen het bericht dat de Belastingdienst, na lobby door de provincie Noord-Brabant, heeft besloten tot ruimere regels voor stoppende veehouders om te herinvesteren in het omschakelen van hun bedrijf.

5.3 Uitvoeringsspoor Datagedreven werken

In dit uitvoeringsspoor gaat het vooral om het slimmer werken aan het VAB-vraagstuk. We willen beter dan in het verleden weten op welk moment, welk type bebouwing vrijkomt op welke locatie. En hoe die toekomstige leegstand zich verhoudt tot de kansen en beperkingen op de betreffende plek, bijvoorbeeld in het licht van landschappelijke kwaliteiten, ontwikkeling van naburige (agrarische) bedrijven, zoeklocaties voor duurzame energie, clusterlocaties in de regio etc. Onze wens is dat VAB-eigenaren en initiatiefnemers toegang krijgen tot deze informatie en daar in hun planvorming gebruik van kunnen maken, om zo versneld te komen tot haalbare en ruimtelijk goed inpasbare en onderbouwde initiatieven. Slimmer werken aan slopen, functieverandering en herbestemming van VAB-locaties vereist het ophalen van relevante gegevens uit het gebied en het vervolgens delen en goed toegankelijk maken van beschikbare informatie. Hierdoor kan deze informatie worden direct toegepast door gemeenten, VAB-eigenaren en ontwikkelaars.

Activiteit: gezamenlijke data-aanpak

Op provinciale, regionale en gemeentelijke schaal is data nog onvoldoende beschikbaar en onvolledig, terwijl deze in potentie wel binnen handbereik is (bijvoorbeeld bij CBS, Kadaster, RVO en VAB loket). We streven naar een digitale vastlegging van relevante datasets. Het gezamenlijke dataplatform kan worden voorzien van beleid en gebiedsinformatie door het VAB-loket (zie 5.4). Daardoor kan deze informatie beter worden ontsloten en kan de data richting geven aan onze inzet. Ook kan de data door andere stakeholders gebruikt worden om gestopte of stoppende agrariërs met vrijkomende bebouwing te faciliteren. We zien hierin een coördinerende en faciliterende rol voor de provincie. De provincie Noord-Brabant heeft al een dergelijke data-aanpak ontwikkeld. Uit de eerste resultaten blijkt voorzichtig dat deze aanpak werkt, zowel om boeren te bereiken als om te sturen op passende oplossingen. De provincie Utrecht is op dit moment bezig de contouren van de data-opgave te schetsen en onderzoekt de haalbaarheid van de voorgestelde aanpak.

5.4. Uitvoeringsspoor Bewustwording en ondersteuning

De activiteiten in dit uitvoeringsspoor zijn er op gericht de stakeholders rondom VAB, en met name de agrarische ondernemers, in beweging te krijgen en hen te ondersteunen bij het komen tot oplossingen die op individueel niveau passend zijn en bijdragen aan de gewenste regionale ontwikkeling. Doel is in een veel vroeger stadium ondernemers uit te nodigen om te anticiperen op het beëindigen van het bedrijf, mede in het licht van de verborgen problematiek van in financiële nood verkerende ondernemers en de lastige sociale kant van stoppen. We willen een intensieve bewustwordingscampagne organiseren én tegelijkertijd ondernemers en nieuwe initiatiefnemers helpen om tot goede oplossingen te komen die bijdragen aan de ruimtelijke en duurzaamheidsdoelen van de overheid.

Activiteit: Bewustwordingscampagne agrarische ondernemers

Veel ondernemers starten te laat met het nadenken over de beëindiging van het bedrijf. Hierdoor kunnen ongewenste situaties ontstaan en kansen worden gemist om tot functieverandering te komen. Door middel van gerichte communicatie, waar mogelijk in samenwerking met landbouworganisaties willen we aandacht vragen voor dit onderwerp. We richten ons daarbij ook op boeren die nu nog lang niet met stoppen bezig zijn, maar die stap wellicht pas over 10-20 jaar in het vizier hebben. Juist om ook deze boeren vroegtijdig te laten nadenken over de manier waarop ze willen omgaan met VAB. Ook intervisie is een instrument om in te zetten ten behoeve van de bewustwording. Bij intervisie worden boeren aan elkaar gekoppeld die bezig zijn met

afbouw/functiewijziging van hun bedrijf, zodat zij elkaar kunnen inspireren en kunnen leren van elkaars ervaring. Ook hierbij zien wij een rol voor de landbouworganisaties.

In dit verband is ook de koppeling met de landelijke aanpak voor versnelling van asbestsanering van belang. In 2024 gaat het landelijk verbod op asbestdaken in. De gedwongen asbestsanering zal voor een deel van de boeren aanleiding vormen om (na te denken over) versnelde stopzetting van de bedrijfsvoering. Gesprekken en bijeenkomsten over asbestsanering vormen daarmee een goed moment om agrarische ondernemers te informeren over de mogelijkheden voor beëindiging van de bedrijfsvoering en de omgang met vrijkomende agrarische bebouwing daarbij. Vanuit de landelijke 'Versnellingsaanpak asbestdaken sanering' worden diverse bewustwordingsactiviteiten georganiseerd en ondersteund, ook gericht op de agrarische sector. We gaan verkennen wel kansen er zijn om, in aansluiting op activiteiten rondom asbestsanering, agrariërs voor te lichten over bedrijfsbeëindiging en de aanpak van VAB.

Activiteit: Agrarische coaches/keukentafelgesprekken

In de praktijk is gebleken dat het grote meerwaarde heeft om direct met agrarische ondernemers in gesprek te gaan over de manier waarop zijn hun bedrijf willen voortzetten of stoppen. In verschillende gemeenten wordt hieraan al invulling gegeven (gebiedsmakelaars, agrarische coaches, project 'Kansen voor boeren'). Het gros van de gemeenten wil doorgaan met het inzetten van agrarische coaches/keukentafelgesprekken om in een vroegtijdig stadium boeren te kunnen ondersteunen in hun keuzes voor de toekomstrichting van het agrarische bedrijf en om te anticiperen op de eventuele afbouw/beëindiging van het bedrijf.

Activiteit: Verkennen haalbaarheid Voucherregeling

Op dit moment vormen de investeringen die een agrariër moet doen aan de voorkant van het proces van sloop of herbestemming geregeld een belemmering. De investeringskosten in het begin maken dat een deel van de boeren niet tijdig anticipeert op de toekomst. Met een voucherregeling krijgen agrariërs de kans om de mogelijkheden voor het stoppen van de bedrijfsvoering en het slopen/herbestemmen/herontwikkelen van opstallen te verkennen zonder grote eigen investering. Het wegnemen van de financiële drempel aan het begin van het proces draagt bij aan tijdige en betere oplossingen. De financiering van de voucherregeling moet nader verkend worden.

Activiteit: VAB-loket

Gebiedscoöperatie O-gen voert op dit moment met subsidie van de provincie Utrecht een haalbaarheidsonderzoek uit naar de oprichting van een VAB-loket in Utrecht-Oost. Dit onderzoek spitst zich toe op gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Rhenen en Renswoude en Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede. Het VAB-loket beoogt voor genoemde gemeenten onder meer om meer samenwerking tot stand te brengen en flexibeler om te gaan met verschillende initiatieven. Momenteel verwijzen gemeenten initiatiefnemers al door naar het VAB-loket (in oprichting) om hen zicht te geven op ontwikkelmogelijkheden en met hen te zoeken naar een goede match tussen vraag en aanbod van sloopmeters. Het VAB-loket doet daarbij zelf geen transacties in sloopmeters, maar opereert als onafhankelijk intermediair van zowel de gemeente(n) als private initiatiefnemers. Dit aspect is in het Gelderse deel van regio Foodvalley al georganiseerd via gemeenten en marktpartijen.

Daarnaast is het VAB-loket breder toepasbaar, ook ter aanvulling op de huidige praktijk van de Gelderse gemeenten, omdat het een spel is in veel van de voornoemde activiteiten. Het is een 'instrument' om data en ontwikkelingen te ontsluiten voor alle partijen die betrokken zijn bij VAB. Het VAB-loket kent daarvoor drie uitwerkingen:

1. Het gezamenlijk beschikbaar stellen van kennis en capaciteit om de uitvoering van de VAB-opgave te versnellen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het initiëren van samenwerkingen die aansluiten op gebiedsprocessen en de bredere opgaven in het landelijk gebied. Zoals

bijvoorbeeld koppelen van VAB aan energietransitie, verruimen van mogelijkheden voor functieveranderingen in beleid en met maatwerk, innovatieve herontwikkelingen van locaties etc.

2. Het stimuleren van gezamenlijke integrale beleidsontwikkeling, waardoor VAB verankert wordt in ander beleidsprocessen met betrekking op het landelijk gebied. Hiertoe wordt gestreefd naar integratie van het VAB-loket met het Agroloket in oprichting dat voortkomt uit het Manifest van Salentein.
3. Het ontsluiten van relevante data, bijvoorbeeld in de vorm van een sloop- en registratiebank maar ook informatie over op welk moment, welk type bebouwing vrijkomt op welke locatie en wat de potenties van die locaties zijn in relatie tot andere opgaven in het gebied. Het VAB-loket is het middel voor de datagedreven aanpak zoals beschreven onder 5.3.

Activiteit: Betrekken van de omgeving

Vanuit de maatschappelijke partners komt de oproep om ook de omgeving goed te betrekken bij het komen tot een nieuwe invulling van VAB-locaties. In andere regio's wordt geëxperimenteerd met gebiedsgerichte benaderingen waarin buurtgenoten gezamenlijk een op de plek passende business case ontwikkelen. Mogelijk kan dit element een plek krijgen in de te ontwikkelen experimenten (zie uitvoeringsspoor 5.1).

Activiteit: Heldere communicatie naar stakeholders

In de gesprekken dit in het voortraject om te komen tot dit Strategiedocument zijn gevoerd, blijkt telkens weer dat het VAB-vraagstuk complex is en dat het belangrijk is om vrijkomende agrarische bebouwing te koppelen aan bredere ontwikkelingen in het landelijk gebied. Naar verwachting lukt het beter om het 'totaalplaatje' van VAB inzichtelijk te maken voor bestuur, ambtelijke organisatie, maatschappelijke partners en agrarische ondernemers als we dat daadwerkelijk beeldend doen. Voor stoppende agrariërs, ontwikkelaars en belanghebbenden in het buitengebied zijn de mogelijkheden rondom vrijkomende agrarische bebouwing nog niet onvoldoende inzichtelijk. Beknopte en goed toegankelijke teksten, infographics, stroomschema's en stappenplannen zijn nodig om de opties beter in beeld te brengen en om stakeholders te helpen in beweging te komen.

6. Naar een Uitvoeringsorganisatie

We noemden het in de inleiding al: veel van de ambities en ideeën in dit document zijn niet nieuw. De kunst is nu om ze, in samenwerking en samenhang, tot uitvoering te brengen. In het vernieuwde projectenprogramma VAB zal verder worden ingegaan op de organisatie die nodig is om daadwerkelijk tot uitvoering van de gewenste activiteiten te komen. Hier geven we alvast een doorkijk naar de uitvoeringsorganisatie in de vorm van enkele aanbevelingen:

- In de uitvoeringsorganisatie moet de aansluiting op het provinciale en rijksniveau geborgd worden. Niet alle sleutels voor succesvolle VAB-oplossingen liggen immers op het (inter)gemeentelijke niveau.
- De uitvoering van de VAB-opgave (toezicht, vergunningverlening, ondernemers begeleiding) is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het belang van samenwerking hebben wij echter al aangegeven. De ontwikkeling en kennisdeling van innovatieve aanpakken en instrumentarium wordt bij voorkeur als samenwerkingsprogramma uitgevoerd.
- Het is essentieel om bij de uitvoering van de verschillende activiteiten onze maatschappelijke partners te blijven betrekken. De agrarische sector, de financiële sector, ondernemers uit o.a. de energie- en de zorgsector, maatschappelijke organisaties etc. beschikken over kennis, creativiteit en daadkracht die onmisbaar zijn in een goede aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing.

- We moeten het VAB-vraagstuk ook breed verankeren in onze eigen organisaties, zodat er inbedding komt in gemeentelijke en regionale processen op het gebied van woningbouw, energie, bedrijvigheid etc.
- Het VAB Loket moet een breder werkingsgebied krijgen voor een kosteneffectieve schaalomvang. In de uitwerking van het subsidieproject van O-gen en Provincie Utrecht wordt hieraan invulling gegeven.
- De programmatische samenwerking is qua uitvoering wat langzaam op gang gekomen maar loopt inmiddels goed. De Utrechtse partners zijn inmiddels aangehaakt en de eerste resultaten worden geboekt. Duidelijk is geworden dat we voor een langere termijn structureel moeten samenwerken om de opgave op een effectieve manier aan te pakken. Als vervolg op dit strategiedocument wordt het projectenprogramma in de loop van april-begin mei geactualiseerd. Voorgesteld wordt om de programmaperiode na 2019 enkele jaren te verlengen tot 2022 met een jaarlijkse evaluatie en actualisering van het projectenprogramma.