



Het gaat niet meer om *waarom*, maar om *hoe*  
– Een advies over hoe obstakels tussen  
initiatiefnemers en gemeenten overwonnen  
kunnen worden in een erfdeel initiatief –

Callan Stinkens, Raven Valentijn, Luca van Til, Britt Trago, Bart  
Schreuder, Lorenzo Margiotta, Meng Liang, Niels Versluijs

In opdracht van De Wetenschapswinkel

29-06-2022

# Inhoud

<b>INTRODUCTIE</b> .....	<b>3</b>
ONDERZOEK DETAILS.....	3
RAPPORT.....	4
<b>PROCES</b> .....	<b>5</b>
<b>VAB BELEID EN KWALITEITSVERBETERING</b> .....	<b>11</b>
<b>PRAKTIJKVOORBEELD: ERFDELEN DOESBURG</b> .....	<b>12</b>
<b>CONCLUSIE</b> .....	<b>16</b>
<b>AANBEVELING</b> .....	<b>17</b>
AANBEVELING GERICHT OP INITIATIEFNEMERS .....	17
AANBEVELING GERICHT OP GEMEENTES .....	17
ONDERZOEK SUGGESTIES .....	18
<b>DISCUSSIE</b> .....	<b>19</b>

## Introductie

Erfdelen kan als kans worden gezien voor twee grote uitdagingen in Nederland. Erfdelen zijn initiatieven waarbij groepen mensen uit verschillende huishoudens ervoor kiezen om samen een huisvestingsproject te starten op een voormalige boerderij. Het concept impliceert het aannemen van een gemeenschappelijke en ecologische manier van leven, bijvoorbeeld waar apparatuur zoals auto's, of voorzieningen zoals een biologische tuin, worden gedeeld.

De eerste uitdaging waar de Nederlandse bevolking mee te maken heeft, is de woningcrisis. In februari 2021 was er een woningtekort van ongeveer 300,000 woningen in Nederland, en de prognose is dat dit tekort de komende jaren zal toenemen. Een andere uitdaging gaat over de leegstaande boerderijen, wat voortkomt uit verschillende factoren. Door modernisering en schaalvergroting vindt er stevige concurrentie plaats en kunnen kleinere boeren niet concurreren op de markt. Boerderijen moeten groeien en intensiveren om economisch levensvatbaar te blijven, maar een probleem dat hiermee groeit is de stikstofcrisis. Dit is een grote factor die naar alle waarschijnlijkheid gaat leiden tot sluiting van agrarische bedrijven in Nederland. Sinds 2000 daalde het aantal agrarische bedrijven van 97.400 naar 52.700 in 2020 waarvan 16.000 nog geen beoogde bedrijfsopvolger hadden. Dit alles resulteert in boerenerven en gebouwen die ongebruikt achterblijven.

Een mogelijke oplossing zou het delen van boerenerven kunnen zijn, waarmee beide trends worden aangepakt. Initiatieven voor het delen van boerenerven kunnen worden omschreven als: *'initiatieven waarbij groepen mensen uit verschillende huishoudens ervoor kiezen om samen een woonproject te starten op een voormalige boerderij'*. Het concept impliceert de adoptie van een gemeenschappelijke en ecologisch verantwoorde manier van leven, waarbij bijvoorbeeld apparatuur zoals auto's of wasmachines, of faciliteiten zoals een biologische tuin, worden gedeeld. Gezien de eerder beschreven trends lijkt Nederland een groot potentieel te hebben voor dergelijke initiatieven. Pieter Parmentier, oprichter van het initiatief erfdelen, dacht er ook zo over en probeerde een eigen initiatief op te zetten. Dit bleek veel moeilijker dan hij dacht, want hij stuitte op verschillende obstakels. De worsteling van erfdelen om overzicht te krijgen over deze kwesties leidde ertoe dat zij ondersteuning zochten bij Wageningen University & Research (WUR).

### Onderzoek details

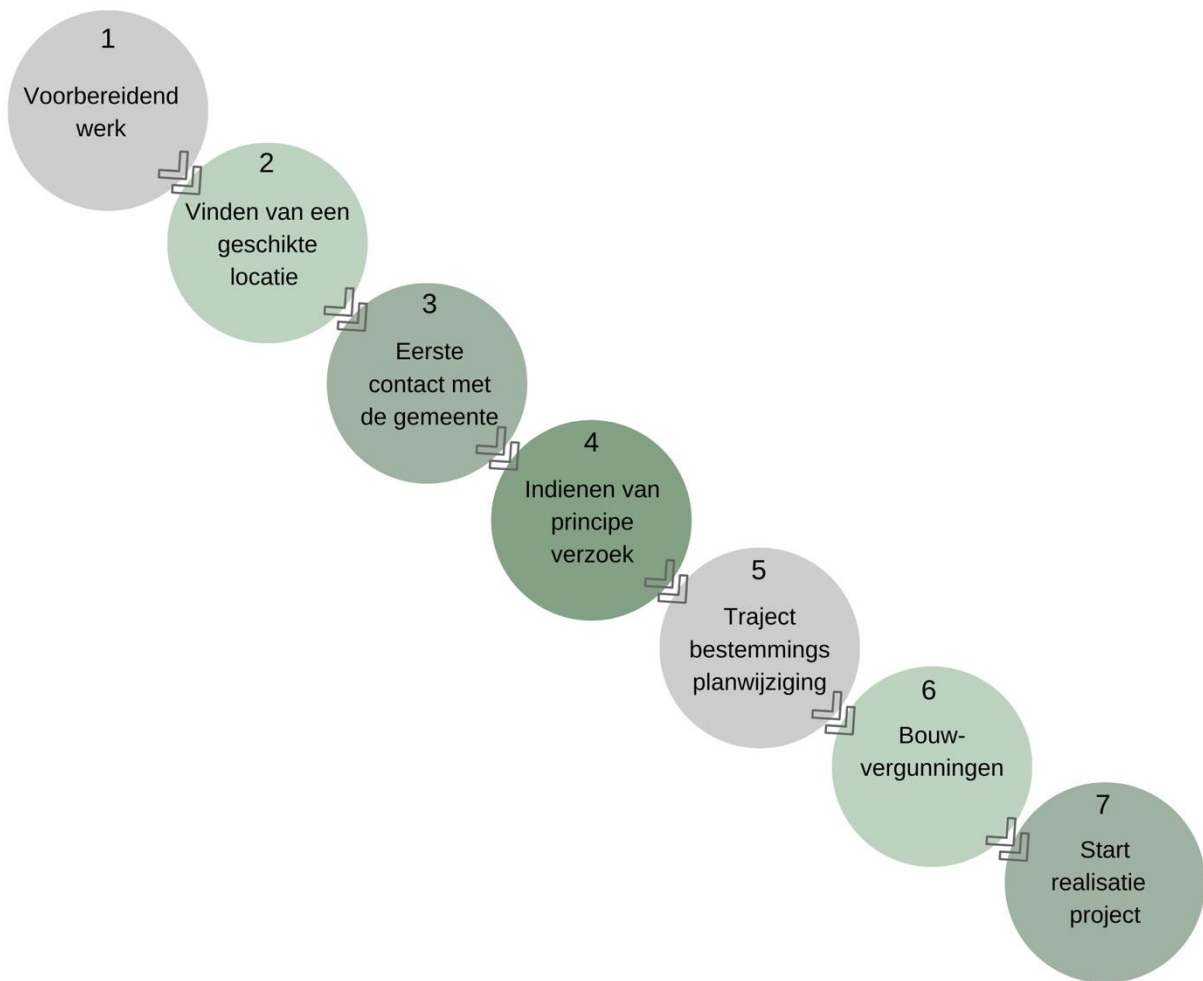
De wetenschapswinkel van Wageningen University & Research heeft dit vraagstuk uitgezet binnen de course Academic Consultancy Training (ACT) die duurde van 09-05-22 tot 31-06-22. Hier heeft een projectgroep van acht studenten, afkomstig van verschillende masteropleidingen, onderzoek naar gedaan. Door de tijdsframe van maar acht weken hebben zij het onderzoek afgebakend. Zij hebben zich gefocust op de interactie tussen de potentiële erfdelers en gemeentes. De groep heeft aanbevelingen gedaan voor eventuele verdere onderzoeksopties. In dit onderzoek zijn verschillende onderzoeksmethoden gebruikt: literatuuronderzoek, enquête met 44 (potentiële) initiatiefnemers van platform erfdelen, interviews met zeven gemeentes in Noord-Brabant en Gelderland en twee interviews met initiatiefnemers afkomstig uit de enquête. Er is tussentijds met de initiatiefnemer van erfdelen gesproken om resultaten te toetsen. Het doel van deze methoden was informatie achterhalen van het huidige proces, het onderzoeken van de obstakels die het proces belemmeren en hoe dit opgelost kon worden.

## Rapport

Deze samenvatting is gemaakt om de belangrijkste resultaten goed inzichtelijk te maken voor de stakeholders. Dit document is gebaseerd op een Engelstalig academisch rapport, waar het onderzoek, de resultaten en de bronnen zijn beschreven. Dit rapport is in handen van de Wetenschapswinkel van Wageningen University & Research en stichting erfdelen. Gedurende dit onderzoek heeft de onderzoeksgroep een tool gemaakt in de vorm van een [Wikibooks pagina](#) over het concept erfdelen (<https://nl.wikibooks.org/wiki/Erfdelen>). Deze tool zorgt ervoor dat informatie gemakkelijk toegankelijk is en verdere onderzoeksresultaten naderhand bijgewerkt kunnen worden.

# Proces

Op basis van de data die is verkregen in het onderzoek hebben is er een globaal overzicht gemaakt van het proces met betrekking tot erfdelen initiatieven. De processtappen, met daarbij de belangrijkste obstakels en oplossingen voor zowel initiatiefnemers als de overheid worden in dit hoofdstuk per tekstkader toegelicht. De hoofdstappen zijn in onderstaande figuur weergegeven.



## - STAP 1-

### *Vorbereidend werk*

Voordat initiatiefnemers stappen zetten om hun droom te realiseren, dienen zij eerst voorbereidend werk te verrichten. In deze valt het zoeken naar eventuele geschikte mede-initiatiefnemers en het in kaart brengen van de eigen wensen.

#### **OBSTAKEL(S)**

Het proces dat moet leiden tot een gerealiseerd erfdeel project duurt lang, is tijdrovend, ingewikkeld en duur. Het is daarnaast niet zeker of alle wensen van de initiatiefnemers te realiseren zijn. Zo kan het lang duren voor er eindelijk een beschikbare en geschikte locatie is gevonden op een plek waar de lokale overheid wil en mag meewerken. Als een ogenschijnlijk geschikte locatie eenmaal gevonden is, kan het wijzigen van het bestemmingsplan lang duren. Vanuit voorbeelden blijkt dat het verkrijgen van de vergunningen 5 jaar kan duren. Gedurende deze periode vragen verschillende stappen veel tijd en energie van de initiatiefnemers. Tijdens deze stappen moet er met veel verschillende dingen rekening worden gehouden, wat kennis vereist waar de initiatiefnemers niet over beschikken. Daarnaast vereist de bestemmingsplanwijziging met bijbehorende onderzoeken grote investeringen, Erfdelen Doesburg was hier ongeveer €150.000 aan kwijt. Door de tijd en moeite die het proces kost, kunnen initiatiefnemers afhaken.

#### **OPLOSSING(EN) INITIATIEFNEMERS**

Om de slagingskans te vergroten is het belangrijk dat initiatiefnemers weten wat hen te wachten staat. Bewustzijn over de duur, kosten en complexiteit van het proces, zorgt ervoor dat mensen niet half het proces in gaan. Verder is het belangrijk dat initiatiefnemers zich realiseren wat de houding van de overheid is tegenover bepaalde initiatieven. De overheid heeft bijvoorbeeld liever geen erfdeel projecten in het buitengebied, omdat hier verschillende nadelen aan vast zitten. Het werkt goed als de initiatiefnemer weet waar gemeentes waarde aan hechten en wat zij als belemmering zien. Initiatiefnemers kunnen zich informeren door gebruik te maken van onderzoeken gerelateerd aan erfdelen, gebruik te maken van de WikiBooks pagina en contact te zoeken met specialisten of erfdelers over dit onderwerp.

#### **OPLOSSING(EN) GEMEENTEN**

Zorg dat beginnende initiatiefnemers in staat zijn om zich goed kunnen informeren. Dit kan door het refereren naar deze samenvatting of het weergeven van de WikiBooks op hun eigen website. Zij kunnen eigen informatie toevoegen aan de WikiBooks pagina en wensen op hun website delen met potentiële erfdelers. Verder kan het verzamelen en aanbieden van succesvoorbeelden binnen de betreffende gemeente, beginnende initiatiefnemers helpen zich goed voor te bereiden.

## - STAP 2 -

### *Het vinden van een geschikte locatie*

#### **OBSTAKEL(S)**

Te vaak nemen initiatiefnemers contact op met gemeenten zonder dat ze al een locatie op het oog hebben of contact hebben gehad met de eigenaar van deze locatie. Ondanks dat er elk jaar veel agrarische bedrijven stoppen in Nederland, is het aantal VAB-locaties (Vrijkomende Agrarisch Bebouwing) beperkt en dus lastig te vinden. Dit kan zijn omdat een stoppende agrariër nog een sterke band heeft met de locatie of zelfs eigen toekomstplannen ziet op die plek. Verder zijn vele locaties niet geschikt voor woningbouw. Er zijn tal van factoren die een locatie bij voorbaat al ongeschikt maken voor woningbouw. Dit kan zijn vanuit wettelijk opzicht, provinciaal beleid of het beleid van de gemeente zelf. Dit komt bijvoorbeeld doordat een opererende agrariër wordt belemmerd in zijn werkzaamheden of groeimogelijkheden. Verder kan het zijn dat gemeentes dit blokkeren door natuurbehoud of om extra verkeersbewegingen te voorkomen. Verder is functieveranderingsbeleid nog niet altijd zo uitgebreid voor soortgelijke projecten, waardoor onderzoek naar mogelijkheden van kleinere woningen relatief gezien heel erg duur is. Veel ruimte voor uitzonderingsposities voor concepten als erfdeelen zijn er nog niet.

#### **OPLOSSING(EN) INITIATIEFNEMERS**

Het kan ingewikkeld zijn om al in een vroeg stadium, zonder hulp van de gemeente, te weten welke locaties eventueel geschikt zijn voor een erfdeel initiatief. Toch zijn er manieren om een goed idee te krijgen welke locaties wel geschikt zijn. Alle geïnterviewde gemeentes gaven aan de voorkeur te geven aan locaties dicht bij de bebouwde kom of aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Plaatselijke beleidsstukken geven vaak informatie over in hoeverre een erfdeel initiatief haalbaar is en onder welke voorwaarden. Initiatiefnemers kunnen dan kijken of die voorwaarden op hun wensen aansluiten. Het is hierbij goed om het huidige bestemmingsplan in te zien, dat bekeken kan worden op de website [planviewer.nl](http://planviewer.nl). Vanuit interviews bleek ook dat het goed werkt om een adviseur in de hand te nemen, die helpt bij het zoeken van een geschikte locatie.

#### **OPLOSSING(EN) GEMEENTEN**

Om initiatiefnemers goed in staat te stellen geschikte locaties te herkennen, is het van belang dat beleid omtrent functieverandering naar wonen in het buitengebied goed vindbaar is en dat deze begrijpelijk is voor de lezer. Er kan aandacht gevestigd worden in beleid waarin collectieve woonvormen onder bepaalde voorwaarden meer ruimte krijgen. Zo kan er in deze gevallen meer gekeken worden naar het te realiseren woonoppervlak en minder of helemaal niet naar het aantal te realiseren woningen. Een andere oplossing zou zijn het opstellen van een marktplaatsplatform waar de zoeker gemakkelijker geschikte locaties kan vinden om een initiatief op uit te voeren.

## - STAP 3 -

*Nadat er bij de eigenaar van de woning geïnformeerd is naar de beschikbaarheid, kan het eerste contact met de gemeente worden gelegd.*

### **OBSTAKEL(S)**

Gemeentes lijken niet altijd open te staan voor initiatiefnemers. Ze hebben geen ervaring met concepten als erfdelen, hebben geen beleid over het onderwerp of beleid waar erfdelen niet in past. Gemeenten kampen met capaciteitsproblemen, waardoor het voor hen onaantrekkelijk is om veel tijd te besteden aan complexe projecten zoals erfdelen, die relatief weinig woningen opleveren. Vanuit gemeentes komt veelal het signaal dat bij het eerste contact vaak nog geen sprake is van een concreet of toepasbaar plan. Mensen bellen zonder dat ze een concrete locatie op het oog hebben en leggen de zoektocht bij de gemeente neer. Zoals gezegd werd in één van de interviews: "De gemeente is geen makelaarskantoor". Projecten met een concrete locatie kunnen ook in een vroeg stadium afgewezen worden door de gemeente. Deze passen dan bijvoorbeeld niet in het plaatselijke of provinciale beleid. Al deze oorzaken zorgen ervoor dat het eerste contact tussen initiatiefnemer en gemeente als negatief kan worden ervaren, dit is een groot nadeel bij eventuele voortzetting van het project. Er ontstaat frictie tussen de initiatiefnemer die denkt dat de gemeente niet wil meewerken en de gemeente denkt dat de initiatiefnemer alle taken simpelweg uitbesteed aan de gemeente.

### **OPLOSSING(EN) INITIATIEFNEMER**

Naast het op het oog hebben van een locatie en de geschiktheid daarvan zijn er meer dingen waar in een vroeg stadium rekening mee moet worden gehouden. Een lang en tijdrovend proces zonder resultaat is in het nadeel van beide partijen. Zo is het belangrijk om al in een vroeg stadium, zo goed mogelijk de haalbaarheid in te kunnen inschatten. Hoe concreter het aangeleverde projectplan, des te beter het al getoetst kan worden aan het plaatselijke beleid en de mogelijkheden van de omgeving. Afhankelijk van de locatie, het plaatselijke beleid en de plaatselijke richtlijnen voor kwaliteitsverbetering, kan gezamenlijk een haalbaar plan worden gemaakt waar je mee aan de slag kan gaan. Dus de initiatiefnemer moet met een concreet plan komen, waar een geschikte locatie in zit en wat aansluit op provinciaal en plaatselijk beleid. Verder kan het helpen om direct aan te geven hoe dit positief aansluit op verbetering van de omgeving.

### **OPLOSSING(EN) GEMEENTEN**

Voor welwillende gemeenten is het dus ook lastig om met erfdelen projecten aan de slag te gaan. Deze projecten zijn complexer dan reguliere woningbouw of functieveranderingen en er is weinig ervaring omtrent dit onderwerp. Om kennis en ervaring op te doen kunnen ook gemeenten baat hebben bij het verzamelen van succesvolle voorbeelden van erfdeelprojecten. Hiervoor kunnen zij met andere gemeenten aan de slag gaan of het gesprek aan gaan met initiatiefnemers waarbij het project geslaagd is. Door het opstellen en delen van een helder beleid met betrekking tot woonvormen in het buitengebied, krijgt de gemeente betere aanvragen. Zo kunnen deze aanvragen beter beoordeeld worden op haalbaarheid en dit bespaart de tijd van kansloze aanvragen. Het is hierbij wel belangrijk dat het voor de initiatiefnemer duidelijk is wat voor en in hoever uitgewerkte informatie er bij welke stap in het proces gevraagd wordt door de gemeente. Dit zou bijvoorbeeld gedeeld kunnen worden op de website of er zou gebruik gemaakt kunnen worden van een vast aangewezen extern persoon die dit proces begeleid.



### *Ontwerpen en indienen van een principeverzoek bij de gemeente.*

Aan de hand van dit concept ontwerp besluit de gemeente of het plan aantrekkelijk genoeg is (of wat hier nog voor nodig is) om het proces van bestemmingsplanwijziging in te gaan. Hoe dit proces precies in zijn werk gaat en hoeveel kosten hieraan verbonden zijn, verschilt per gemeente.

#### **OBSTAKEL(S)**

Bij het ontwerp van het principeverzoek moet worden aangesloten op het plaatselijke beleid en de wensen van de gemeente. In combinatie met het beleid dat vaak geldt voor wonen in het buitengebied betekent dit dat het lastig is om het gewenste aantal woningen te realiseren. Ook als die drempel is overwonnen kunnen er nog problemen opdoemen. Zo is de infrastructuur in het buitengebied niet altijd berekend op de verkeerstromen die bij meerdere huishoudens op één erf horen en moet het ontwerp met meerdere woningen goed in het landschap passen. Afhankelijk van de gemeente kunnen deze stappen al een behoorlijke investering vereisen.

#### **OPLOSSING(EN) INITIATIEFNEMER**

Omdat er bij erfdelen nou eenmaal meer woningen gerealiseerd worden dan bij reguliere functieveranderingen van erven is enkel het slopen van bestaande bebouwing op locatie vaak niet voldoende. In ruil voor de waarde die het grotere aantal woningen volgens de gemeenten vertegenwoordigd, wil de gemeente veelal extra vormen van investeringen in "kwaliteitsverbetering" zien. Dit kan afhankelijk zijn van het geldende beleid op dezelfde of andere locaties. Het kopen van zogeheten "bouwtitels" is vanwege de prijs daarvan vaak geen uitweg. Andere vormen van kwaliteitsverbetering waar de gemeente aan denkt worden vaak beschreven in het beleid, zoals biodiversiteitsverbetering, zorg voor kwetsbare mensen of educatie. Ook kan het handig zijn om (net zoals in het beschreven voorbeeld in Doesburg) het principeverzoek in verschillende stapjes van het aantal woningen in te dienen. Lokale beleidstukken geven soms ook aan hoe een ontwerp goed in het landschap zou kunnen passen, al blijft dit subjectief en is afstemming met de gemeente nodig.

#### **OPLOSSING(EN) GEMEENTEN**

Aangezien de aanloop naar de bestemmingsplanwijziging per gemeente verschillende stappen kent is het belangrijk om als gemeente duidelijk aan te geven wat er per stap verwacht wordt van de initiatiefnemers. Om een goed principeverzoek te ontvangen moet duidelijk zijn wat een goed principeverzoek inhoudt. Aangezien de realisatie van erfdeel initiatieven niet altijd goed op het beleid past kan het belangrijk zijn om mee te denken en tot op zekere hoogte maatwerk te bieden. Een goede afstemming met de provincie kan voorkomen dat er in een laat stadium nog veel dingen moeten worden aangepast of het project zelfs niet door kan gaan.

### *Wijziging van het bestemmingsplan*

In aanloop hiernaartoe moeten diverse onderzoeken worden gedaan. Onder andere naar de bodem en flora & fauna. Als de gemeente akkoord is en de ontwerpbestemmingsplanwijziging ter inzage legt hebben belanghebbenden 6 weken om een zienswijze in te dienen. Hierna neemt de gemeenteraad binnen 12 weken een besluit over de wijziging. Bij goedkeuring wordt deze nog 6 weken ter inzage gelegd, binnen deze termijn kan bezwaar worden gemaakt tegen de wijziging. Als er beroep wordt aangetekend kan de wijziging meer dan een jaar vertraging oplopen. Als er geen bezwaar wordt gemaakt treedt de wijziging na deze 6 weken in werking.

#### **OBSTAKEL(S)**

De voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging en de onderzoeken die daarbij horen kosten veel tijd en geld. Ook de stappen daarna die wettelijk zijn vastgelegd nemen veel tijd in beslag. Als er bezwaar wordt gemaakt tegen de wijziging levert dit een forse vertraging op.

#### **OPLOSSING(EN) INITIATIEFNEMERS**

Vaak worden de genoemde onderzoeken niet tegelijk maar na elkaar uitgevoerd. Door dit parallel te doen kan tijd worden bespaard, maar dit brengt natuurlijk ook risico's met zich mee als een van de twee onderzoeken op een onoplosbaar probleem stuiten. Het risico op bezwaren vanuit de omgeving kan verkleind worden, door al vroeg in het proces te beginnen met "omgevingsdialogen". Hierbij wordt met de omwonenden gecommuniceerd over het project, de plannen en eventuele bezwaren. Door een goede band op te bouwen en rekening te houden met bezwaren, kan een formeel bezwaar voorkomen worden. Tegen de kosten van de onderzoeken, de kosten van de bestemmingsplanwijziging en de duur van de bestemmingsplanwijziging kan echter niet veel gedaan worden. Het goed uitvoeren van de eerdere stappen kan echter de kans op succes verhogen. Gezien de lange duur van dit proces is het belangrijk dat de initiatiefnemer niet gaat wachten op de uitspraak; er valt immers nog genoeg voor te bereiden aan de daadwerkelijke realisatie van het erfdeel initiatief.

#### **OPLOSSING(EN) GEMEENTEN**

Om het proces te versnellen kan de gemeente meewerken aan het parallel laten uitvoeren van de benodigde onderzoeken.

### *Bouwvergunningen en realisatie project*

Als het bestemmingsplan is goedgekeurd en in werking is getreden kan er begonnen worden met de realisatie. Hier zijn nog vergunningen voor eventuele sloop nodig en voor het bouwen van nieuwe panden of het verbouwen van bestaande gebouwen.

**OBSTAKEL(S)** – Voor het definitieve ontwerp van het erf en de woningen dient nog rekening gehouden te worden met landelijke regelgeving en met lokale welstandseisen.

## VAB Beleid en Kwaliteitsverbetering

Een belangrijke succesfactor die uit het onderzoek naar voren is gekomen, is het creëren van kwaliteitsverbetering van de omgeving in lijn met gemeentelijk beleid. Kwaliteitsverbetering van de omgeving kan vele vormen aannemen, afhankelijk van het gemeentebestuur en de creativiteit van initiatiefnemers. De achterliggende rekensom is dat de investeringen in ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan tot de meerwaarde van het toestaan van de woningen op die plek.

Belangrijk op dit gebied is het VAB-beleid (Voormalig agrarische bebouwing). Vaak stellen gemeenten gezamenlijk zo'n beleid op of worden delen ervan door de provincie gedictéerd. Het belangrijkste principe achter dit beleid is dat wonen (en vooral het realiseren van nieuwe woningen) in het buitengebied wordt toegestaan in ruil voor kwaliteitsverbetering. Het VAB-beleid is er niet op gericht om mensen in het buitengebied te laten wonen, maar vooral om het aantrekkelijk te maken om leegstaande schuren op te ruimen. Door het ontwerp van Ruimte voor Ruimte, rood voor rood of sloopmeter regelingen zijn deze vaak niet geschikt voor erfdeel initiatieven, omdat deze vooral gericht zijn op het bouwen van grote vrijstaande eengezinswoningen in het buitengebied.

Tijdens de interviews met gemeentemedewerkers gaven een aantal van hen aan dat er de afgelopen jaren veel veranderd is in de houding ten opzichte van dit soort initiatieven. Ook is het beleid in beweging, mede door de nieuwe omgevingswet, en bestaat er de wens om meer ruimte te bieden. Daarbij zijn meerdere vormen van kwaliteitsverbetering gevonden.

De voor de hand liggende kwaliteitsverbetering is de sloop van overbodige gebouwen op het erf, waarbij mogelijk ook asbest verwijderd wordt. Het verwijderen van leegstaande schuren met asbest is een wens van de gemeente en vereist extra investeringen van initiatiefnemers. In ruil voor deze investeringen kan er meer bouwruimte gegeven worden. De aanwezigheid van historisch erfgoed of een monument kan ook kansen bieden. Enerzijds beperkt het de ontwerpruimte van het project, om het culturele beeld in stand te houden. Echter, het zorgdragen voor een anders leegstaand monument kan als een kwaliteitsverbetering worden gezien wat uit handen van de gemeente wordt genomen. Hierbij is wel van belang dat ook de toekomst van het erfdeel project goed geregeld is.

Provincies, regionale samenwerkingsverbanden en gemeenten hintten in hun beleidstukken vaak al op de verschillende vormen van kwaliteitsverbetering. Vaak zijn dit zaken als de versterking van Cultuurhistorische landschapselementen, het bijdragen aan (bestaande) natuur structuren of zaken die te maken hebben met de sociale innovatie. Zo wordt in de nieuwe interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant het "vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen" genoemd. Ook kan er gedacht worden aan toegevoegde waarde op het gebied van verbeteren van de biodiversiteit, zorgen voor elkaar, educatie of recreatie.

## Praktijkvoorbeeld: Erfdelen Doesburg

Om het proces concreter te maken, hebben wij een bestaand voorbeeld uitgewerkt. De informatie is verkregen door literatuuronderzoek naar het proces van erfdelen Doesburg. Een nog betere uitleg van dit proces hebben wij gekregen door één van de initiatiefnemers van erfdelen Doesburg te interviewen en de gemeente Doesburg te interviewen. Om een verdere indruk te krijgen over de beleving van de initiatiefnemers verzoeken wij u het verhaal van erfdelen Doesburg te lezen: <https://www.erfdelendoesburg.nl/tijdlijn-van-ons-project>.

Om stappen te categoriseren, is er een kleur gegeven aan stappen in verschillende processen. Er zijn geen exacte tijden, dit is de indicatie die de onderzoeksgroep heeft gekregen tijdens het literatuuronderzoek en de interviews.

Legenda	
	Proces met betrekking tot de gemeente
	Proces met betrekking tot derde partijen
	Proces met betrekking tot de groep van erfdelers
	Proces met betrekking tot koopovereenkomst boerderij

Tijd van activiteit	Activiteit
Najaar 2018	Boerderij gevonden die geschikt is voor erfdelen op Funda. Hiervoor is er onderzoek gedaan naar het huidige bestemmingsplan van de boerderij. Deze had al de bestemming wonen.
Voorjaar 2019	Het inschakelen van een verkoopadviseur (Agrivesta).
Najaar 2019	Onderzoeken of er vraag is van andere 'erfdelers', via Platform erfdelen.
Najaar 2019	Inhuren van bedrijf (Buildingcommunity) om het CPO-project te begeleiden. Er wordt een projectplanning en projectbegroting gemaakt.
Najaar 2019	Principeverzoek naar gemeente gestuurd. Hierbij vraagt College B&W advies aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, om na te gaan of zij 5 woningen op het erf kunnen bouwen op grond van de wijzigingsbevoegdheden in het bestaande bestemmingsplan waaronder de 'rood-voor-rood regeling'.
Januari 2020	College B&W reageert positief op het principeverzoek voor de ontwikkeling van in totaal 5 woningen. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ook positief op voorwaarde dat het erf niet wordt gewijzigd.
Februari 2020	Boerderij/opstallen/grond gekocht (koopovereenkomst getekend) met als ontbindende voorwaarde bodemonderzoek op asbest. Levering (en dus verhuizing) pas in maart 2021.
Voorjaar 2020	Overleg met gemeente Doesburg over een eventuele uitbreiding van 5 naar 8 woningen. Selectie van een stedenbouwkundig bureau en keuze voor inhuur van bureau SRO Arnhem. SRO gaat onderbouwing inclusief

	erfinrichtingsplan voor een tweede principeverzoek aan het College van B&W Doesburg schrijven.
Najaar 2020	SRO stuurt een tweede principeverzoek voor 8 woningen naar de gemeente.
Najaar 2020	College van B&W reageert positief op het tweede principeverzoek om 8 woningen te realiseren binnen het volume van 5 woningen (1200 m3) inclusief schuurruimte (375 m2).
Najaar 2020	Opdracht aan SRO voor het schrijven van een (flexibel) ontwerpbestemmingsplan voor 8 woningen. SRO doet ook het stikstofonderzoek.
Najaar 2020	Aanvraag bij de Provincie Gelderland van een subsidie voor de opstartfase van collectieve woonvormen.
December 2020	Overleg met notaris over het oprichten van een CPO-vereniging. (CPO betekent: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. (Constructie waardoor toekomstige bewoners meer invloed hebben op ontwikkeling van eigen woning, dit wordt meestal gestimuleerd door de overheid met subsidie). De vereniging is de formele drager van de ontwikkelfase van het project.
December 2020	Met behulp van Buildingcommunity vragen initiatiefnemers fiscaal juridisch advies over het project. Zodat de fiscale risico's (overdrachtsbelasting, btw-afdracht, vermogensbelasting en inkomensbelasting) afgedekt zijn.
Januari 2021	Oprichting CPO-vereniging erfdelen Doesburg.
Januari 2021	Quicksan Flora en Fauna door Bureau Blom Ecologie
Februari 2021	Subsidie (€ 14.500, -) wordt door de provincie Gelderland verleend.
Januari – juni 2021	Opzetten van een woongroep via o.a. Platform erfdelen. In coronatijd is het alleen mogelijk om online aan te melden en te selecteren, periode januari-april. In mei komen potentiële kandidaten pas voor het eerst bij elkaar, mei/juni definitieve selectie.
Januari – april 2021	Contact leggen met buurtbewoners om kennis te maken, dit gebeurt op een informele manier.
Maart 2021	Eigendomsoverdracht van de boerderij, de twee initiatiefnemers verhuizen naar de oorspronkelijke woning op de boerderij.
Mei 2021	Bestemmingsplan is gereed en aangeboden aan de gemeente Doesburg Gemeente wil het pas na de zomer ter inzage leggen, dit heeft als reden dat er gewacht moet worden op de resultaten van het Flora en Fauna onderzoek.
Juni 2021	Onderzoek deel 1 flora en fauna afgerond (naar kerkuilen): Er zijn geen verblijf/broedplaatsen gevonden. Hiervoor geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming (Wnb) nodig.
Juni-september 2021	Start onderzoek deel 2 Flora-Fauna naar verblijf/broedplaatsen van vlemuizen.
Juni 2021	Nieuwe bewoners worden lid van de CPO-vereniging. De Algemene Leden Vergadering (ALV) vergadert eens per twee weken, het bestuur eveneens.

	Vier werkgroepen worden opgericht die zich bezighouden met bouw, financieel/juridisch, erfinrichting en communicatie/sociocratie). Alle toekomstige erfdelers zijn onderdeel van een groep of het bestuur.
Juni 2021	Er wordt gewerkt aan het BKP-beeldkwaliteitsplan (Dit plan beschrijft gewenste beeldkwaliteit van bebouwing en buitenruimte en bevat toetsbare criteria om dit te realiseren), hiervoor wordt een lijst met architecten gemaakt.
Juni 2021	Start zoektocht naar geschikte architecten.
Juni 2021	De project deelname overeenkomsten (PDO) worden opgezet, die de vereniging gaat sluiten met alle deelnemers. Dit met behulp van Buildingcommunity.
Augustus 2021	Overleg met de notaris over de eigen PDO, intentieovereenkomst (van initiatiefnemers die tegelijkertijd verkoper en lid van de Vereniging zijn). Dit is bedoeld om deelnemers zeker te stellen dat grond en opstallen aan hen worden verkocht.
September 2021	Bestemmingsplan ligt voor een periode van 6 weken ter inzage bij de gemeente.
September 2021	Deelgenomen aan een buurtbarbecue, om de omwonenden beter te leren kennen.
September 2021	Afspraken worden opgesteld over kavelkeuzeprocess, waarbij afgesproken wordt hoe deze kavels verdeeld gaan worden. Eerst geprobeerd gezamenlijk eens te worden, wanneer dit niet lukt geldt een criterium van wie het eerst lid is geworden heeft een eerdere keuze. Dit zorgt ervoor dat bepaalde initiatiefnemers geen toekomst meer zien in dit project.
Oktober 2021	Geen zienswijzen op bestemmingsplan ingediend door omwonenden of belangstellenden. Hierdoor kan het plan ongewijzigd voorgelegd worden aan de gemeenteraad, dit zou pas gebeuren in december.
Oktober 2021	Flora en fauna onderzoek deel 2 afgerond, dit betreft vleermuizen. Het resultaat: Geen broed of verblijfplaatsen gevonden, dus geen ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming. In verband met algehele fauna bescherming (o.a. houtduiven) moet de sloop van stallen plaatsvinden in de periode van september tot en met januari.
Oktober 2021	Architect wordt gekozen, dit wordt Schipper Douwes Architecten.
Oktober 2021	Via Stichting Heg en Landschap kunnen de erfdelers gesubsidieerd 1500 boompjes krijgen voor de heg om het erf heen. Via stichting landschapsbeheer Gelderland kunnen zij oude fruitrassen kopen tegen gereduceerde prijs.
November 2021	Start schetsontwerp, met architectenkantoor.
November 2021	De project deelname overeenkomsten (PDO) wordt door alle deelnemers ondertekend. Hierna gaan deelnemers/leden vereniging ook financieel bijdragen.
December 2021	Er wordt gezocht naar een taxateur om de waardes van gebouwen en grond te bepalen.

December 2021	Bestemmingsplan wordt besproken in de raadscommissie. Zij stellen de vraag wat voor mensen er komen wonen (Huidige woonplekken, leeftijd)
December 2021	Twee weken na het bespreken in de raadscommissie, wordt het bestemmingsplan goedgekeurd door de gemeenteraad van Doesburg. Hierop volgt de bezwaartermijn van 6 weken voordat de bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is. In deze periode kan er bezwaar gemaakt worden.
Januari 2022	Architecten presenteren vlekkenplan (Hoe ziet de inrichting eruit en hoeveel ruimte wordt toegekend per woning).
Januari 2022	Het schetsontwerp van architecten is goedgekeurd door de ALV, door naar de fase voorlopig ontwerp (VO-fase).
Februari 2022	Een energieadviseur (M3-energieadviseurs) wordt ingehuurd.
Februari 2022	De bezwaartermijn heeft geen reacties opgeleverd, het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden.
Maart 2022	Tweede fase ontwerp traject gaat in: Het voorlopig ontwerp (VO). De zoektocht naar een aannemer start.
April 2022	Kavelkeuze wordt definitief na vaststelling VON (vrij op naam prijzen).
April-Juni 2022	Constructeurs worden ingehuurd en een bureau om sonderingen uit te voeren
Juni 2022	Offertes opvragen bij sloopbedrijven voor sloop stallen (met asbest daken) en asbestsanering.

## Conclusie

*De conclusie komt voort uit het onderzoek en gaat in op de belangrijkste bevindingen. Hierbij wordt er uitleg gegeven over de tool en de werking daarvan.*

Het onderzoek heeft een inzicht gegeven over de interactie tussen erfdelers en de gemeentes. Hierbij is meegenomen wat de verbetermogelijkheden zijn vanuit het perspectief van beide partijen. In het onderzoek zijn een aantal obstakels gevonden die zich voordoen in het proces. Hierbij zijn bijhorende verbeterpunten gevonden om deze te kunnen overkomen en het initiatief sneller te kunnen later verlopen. Dit haalt niet weg dat bepaalde processen aanzienlijk veel tijd en geld kosten, denk aan de bestemmingsplanwijziging. Bepaalde langdurige stappen dienen altijd uitgevoerd te worden zoals het flora en fauna onderzoek (dat in een bepaald seizoen uitgevoerd dient te worden) of bijvoorbeeld de terinzagelegging wat altijd minimaal zes weken duurt.

Een conclusie die getrokken kan worden uit de verzamelde informatie, en daarmee het grootste obstakel vormt, is het tekort aan ervaring en expertise vanuit de erfdelers. Potentiële erfdelers komen met verkeerde verwachtingen aan bij de gemeente, waar onnodige tijd aan verloren gaat. Dit is voornamelijk omdat een erfdeel-initiatief opzetten een ingewikkeld en relatief nieuw proces is, waar maatwerk nodig is. Ook is er momenteel nog nergens een toegankelijk en duidelijk overzicht te vinden over de stappen die hiervoor benodigd zijn.

Deze onderzoeksgroep heeft een [WikiBooks](https://nl.wikibooks.org/wiki/Erfdelen) pagina gemaakt, waar informatie kan worden gedeeld over erfdeelen initiatieven. WikiBooks is een open en laagdrempelig platform voor iedereen die op internet op zoek is naar het concept erfdeelen. De tool is op het platform WikiBooks gezet, zodat toekomstige onderzoekers en betrokkenen de pagina kunnen blijven aanpassen, bijvoorbeeld bij nieuwe inzichten uit aanvullende onderzoeken of omdat er zaken veranderen rondom regelgeving. Deze pagina zorgt ervoor dat erfdelers beter geïnformeerd aan komen bij de desbetreffende gemeente. Deze tool is hier te vinden: <https://nl.wikibooks.org/wiki/Erfdelen>.



## Aanbeveling

*De onderzoeksgroep is tijdens het onderzoek achter andere potentiële oplossingen gekomen en wil dit graag delen door middel van het hoofdstuk aanbeveling. Hierbij wordt er ook vermeld wat zij nuttig vinden om in de toekomst te onderzoeken.*

### Aanbeveling gericht op initiatiefnemers

De onderzoeksgroep beveelt aan om de erfdelen [WikiBooks](#) pagina te gebruiken en kenbaar te maken dat deze er is. Betrokkenen in het proces, zowel erfdelers als de gemeentes kunnen deze gebruiken om nuttige informatie te vinden. Hierbij wordt er aanbevolen om naar de link te verwijzen op de website van stichting erfdelen en dit te delen via de communicatiekanalen. Gemeentes kunnen hier nuttige informatie vanaf halen en de link delen op hun eigen website. Zij kunnen hiernaar verwijzen wanneer een onwetend iemand hen benadert omtrent erfdelen.

Voor de erfdeeler is er een aanbeveling opgesteld die zich voornamelijk richt op tips om de gemeente te benaderen. Door gebruik te maken van de volgende punten (hieronder opgesteld), zou het proces met de gemeente sneller moeten kunnen verlopen. De onderzoekers hebben deze opgesteld op basis van bevindingen.

- Zoek naar boerderijen dicht bij de bebouwde kom. Dit verhoogt het slagingspercentage van een erfdeelproject. Dit is voor de gemeente makkelijker te realiseren en dit past beter binnen de visie van de gemeente over dit soort projecten.
- Huur derde partijen in, succesvolle projecten hebben veelal gebruik gemaakt van specialisten met betrekking tot bestemmingsplanwijzigingen, financiële/fiscale zaken en het vinden van geschikte locaties.
- Voer gesprekken met buurtbewoners, zij kunnen het proces ernstig vertragen mochten zij bezwaar maken tegen de bestemmingsplanwijziging.
- Wek interesse van de gemeente door een goed voorbereid plan op te sturen, waarbij je aantoont dat je meedenkt in hun beleid (bijvoorbeeld met betrekking tot flora- en faunabeheer). Op basis van een goed principeverzoek kan de gemeente veel beter oordelen of er potentie zit in het beoogde project.
- Maak gebruik van subsidies met betrekking tot erfdeelprojecten. Er zijn voorbeelden waar gebruik is gemaakt van subsidies die de advieskosten kunnen laten afnemen.
- Laat processen parallel lopen om de tijd tot realisatie van projecten te verminderen. Tijdens verplichte processen van de gemeente kan de initiatiefnemer zorgen dat er bijvoorbeeld gewerkt wordt aan het samenstellen van een groep.

### Aanbeveling gericht op gemeentes

Het onderzoek heeft het onderwerp erfdelen onder de aandacht gebracht bij de geïnterviewde gemeentes. De geïnterviewde medewerkers hebben een versie van dit document ontvangen. Gedurende het onderzoek bleek het dat gemeentes geïnteresseerd zijn naar dit soort initiatieven, ook omdat er een hoop staat te veranderen in hun regio's met betrekking tot stikstofbeleid. Om hierin stappen te maken, zijn de volgende adviezen vanuit de onderzoeksgroep opgesteld:

- Voorzie de initiatiefnemer van informatie op de website, met betrekking tot de wensen van het principeverzoek. Hierdoor krijgt de gemeente veel concretere aanvragen en kost dit minder tijd.
- Maak gebruik van een platform waar kenbaar wordt gemaakt welke boerderijen (in de toekomst) gebruikt kunnen worden voor erfdelen.

- Maak gebruik van concrete contactpersonen binnen de gemeente voor soortgelijke projecten. Verder kunnen (door de gemeente gekozen) vaste derde partijen zorgen voor ondersteuning in het proces. Dit zorgt voor een effectievere en efficiëntere werking van het proces.

### Onderzoek suggesties

Aangezien dit onderwerp nog in de kinderschoenen staat, zijn er door de onderzoeksgroep suggesties voor verdere onderzoeken opgesteld. Een interessante methode zou zijn om zelf een erfdeelproject op te zetten, waarbij het hele proces wordt uitgewerkt. Andere, meer haalbare, onderzoeken die binnen een ACT/Thesis-periode passen kunnen zich richten op de volgende onderwerpen:

- **Regelgeving en beleidsvoering:** Verdiepend onderzoek over regels en voorschriften. Hoe ziet dit proces eruit nadat het beleid veranderd of bijvoorbeeld in de Food Valley waar meerdere gemeentes onder vallen?
- **Financieel en fiscaal:** Wat er verder financieel en fiscaal bij een soortgelijk project komt kijken. Hoe ziet het financiële plaatje eruit met betrekking tot erfdelen? Welke subsidies en fiscale regelingen kan je gebruiken en hoe kan je deze treffen? Is het nodig om een CPO-organisatie op te zetten?
- **Maatschappelijk:** Wat is de maatschappelijke bijdrage van een erfdelen project en hoe kan je dit over brengen ten opzichte van de samenleving en de betrokken stakeholders?
- **Perspectief gemeente:** In samenwerking met een gemeente, hoe kan een gemeente dit proces het beste faciliteren en hoe ziet eventueel een goed principeverzoek eruit?

## Discussie

*In dit hoofdstuk wordt er kritisch gekeken naar het onderzoek en worden kanttekeningen geplaatst. Hierbij wordt beschreven of het onderzoek voldoet aan de verwachtingen en worden beperkingen en implicaties kenbaar gemaakt.*

Dit onderzoek is verricht door acht studenten binnen een tijdsperiode van 8 weken, waar universitaire verplichtingen ook tijd in beslag hebben genomen. Doordat er een resultaat geleverd moest worden binnen 8 weken, heeft de onderzoeksgroep het onderzoeksveld afgebakend tot de interactie tussen de gemeentes en de initiatiefnemers. Hierdoor hebben zij niet de focus gelegd op bijvoorbeeld financiële zaken, mogelijkheden op de woningmarkt of andere problemen die zij tegen zijn gekomen gedurende het onderzoek. Uiteindelijk lost dit onderzoek dus enkel in een gedeelte van het gehele proces problemen op. De belangrijkste bevindingen buiten de afbakening zijn meegenomen in de aanbeveling en kunnen leiden tot toekomstige onderzoeken.

Gedurende het onderzoek zijn er vroegtijdig verschillende gemeentes benaderd om te interviewen. Enkele gemeentes reageerden, ook na herinneringen, na de gestelde termijn waarin de interviews nog afgenomen konden worden. Genoemde redenen hiervoor waren wisselingen in functies binnen de gemeente in deze periode en capaciteitsuitdagingen. De partijen die deelnamen, waren vooral gemeentes die welwillend tegenover erfdelen staan, aangezien zij het gesprek aan gingen met de onderzoeksgroep. Er is dus geen kennis opgedaan over drijfveren van niet-welwillende gemeentes.

In het plan van aanpak was de focus van het eindresultaat op de gemeente, tijdens het onderzoek is de focus veranderd naar de initiatiefnemers. Dit komt door bevindingen in het onderzoek, waardoor de onderzoeksgroep erachter kwam dat de grootste vooruitgang aan de kant van de initiatiefnemers te halen viel. De onderzoeksgroep was eerst niet van plan om initiatiefnemers te interviewen maar genoeg te nemen met de antwoorden van hen in de questionnaire. Uiteindelijk hebben zij gebaseerd op de antwoorden van de questionnaire twee mensen uitgenodigd voor een interview. Eén van deze interviews heeft weinig informatie opgeleverd omdat deze nog geen contact had gehad met de gemeente. Het onderzoek had vollediger kunnen zijn wanneer er meerdere initiatiefnemers waren geïnterviewd.