

Inhoud

1. Conclusies en aanbevelingen
2. Inleiding
3. Werkwijze
- 3.1 Opzet en organisatie
4. Subsidiemogelijkheden en laagrentende leningen
- 4.1 Bevindingen
5. Inventarisatie subsidiekennis en –gebruik bij diverse eigenaren
- 5.2 Interviews met eigenaren, reacties uit het veld en voorbeelden

Bijlagen

- A. Voorbeeldbrief inventarisatie subsidiemogelijkheden
- B. Overzicht reacties subsidies en laagrentende leningen
- C. Hand-out
- D. Voorbeeldbrief inventarisatie subsidiekennis en –gebruik



1. Conclusies en aanbevelingen

1.1. Conclusies

De aandacht voor agrarisch erfgoed is toegenomen maar over zijn hoogtepunt heen. In 2009 is immers de aandacht verplaatst naar het religieus erfgoed waar de nood ook hoog is. Er zijn succesvolle voorbeeldprojecten te benoemen maar er zijn nog vele boerderijen waar de nood hoog is.

Voor veel eigenaren blijkt de cultuurhistorische waarde een lastige materie. Ze weten niet of onvoldoende wat kenmerkend is voor hun boerderij of zijn bang dat het historische karakter, en vooral de erkenning van dit karakter, allerlei beperkingen met zich mee brengt.

De voorlichting, hulp en bijstand van veel gemeenten schiet duidelijk te kort. Informatie is versnipperd en slecht bereikbaar voor eigenaren. Subsidiebedragen en laagrentende leningen zijn in veel gevallen te laag om de boerderijen te behouden en vaak kan er voor onderhoud helemaal geen beroep gedaan worden op een vergoeding. Veel eigenaren willen geen laagrentende lening afsluiten (als die mogelijkheid zich al voordoet) omdat dit gezien wordt als een extra last. Om voor subsidies of leningen in aanmerking te komen moeten vaak hoge kosten gemaakt worden om de gevraagde informatie te kunnen overleggen. De afhandeling van aanvragen duurt (te) lang en procedures zijn veel te ingewikkeld. Veel eigenaren blijken nauwelijks in staat om een beroep te doen op subsidies of leningen door de complexe papierwinkel welke doorlopen moet worden. Positief voorbeeld (en helaas uitzondering) is het beleid van de gemeente Kapelle. Voor die boerderijen welke aangewezen zijn als gemeentelijk monument is er een jaarlijkse onderhoudssubsidie en een mogelijkheid tot een restauratiesubsidie elke 15 jaar.

Eigenaren zijn vaak particulieren die moeten worden gemotiveerd en niet gefrustreerd. Het weigeren van subsidie voor de reconstructie van een rieten dak "omdat er nu asbest golfplaten opliggen" werkt dit laatste in de hand. Ingewikkelde en nodeloos beperkende regelgeving dient voorkomen te worden (of aangepast). Een regeling als voor de kleine landschapselementen van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland blijkt in de praktijk erg goed te werken.

Voorlichting is soms niet genoeg. Eigenaren hebben ondersteuning en deskundigheid nodig bij hun zoektocht naar gelden en streekeigen aanpassingen van hun boerderij. Veel eigenaren laten duidelijk merken dat een steunpunt wordt gemist. Regionale kennis is echter onontbeerlijk om de situatie van een eigenaar of de toestand van een boerderij in te kunnen schatten en hierin te kunnen adviseren.

Voor eigenaren welke voor belastingaftrek van onderhoud in aanmerking komen is de wijze waarop de belastingdienst de aftrekbare onderhoudskosten bepaalt volstrekt onduidelijk. Deze regeling wijkt op veel punten af van de wijze waarop de rijksdienst dit doet. Bij herbestemming, of wanneer bijvoorbeeld een schuur niet geschikt meer is voor agrarisch gebruik, is belastingaftrek in veel gevallen niet mogelijk en staat de eigenaar met lege handen.

Veel eigenaren haken af omdat vooraf geen zekerheid gegeven wordt over het wel of niet verkrijgen van subsidie of een laagrentende lening. Het maken van een restauratieplan (tekeningen, begroting, technische omschrijving) kost al snel ca. € 10.000,-- voor een boerderijcomplex. Als hierbij de kosten voor leges (vergunningen), onderzoeken en bijvoorbeeld een

bestemmingsplanwijziging bovenop komen dan is de voorinvestering t.o.v. het te nemen risico (geen of te weinig subsidie) te hoog.

Veel eigenaren voeren (noodgedwongen) zelf onderhoud maar ook restauraties uit. In sommige gevallen worden goedkopere buitenlandse aannemers ingezet om de kosten te drukken. Kennis van streekeigen of juiste materialen en detailleringen komt hierbij in het geding.

1.2 Aanbevelingen

- Het opzetten van een centraal punt binnen Zeeland van waar uit eigenaren geholpen worden bij de aanvragen en bijgestaan in de wereld van regelgevingen, procedures en adviseurs.
- Gelet op het geringe aantal rijksmonumenten, het grote aantal boerderijen met een hoge status van inventarisatie en de onderhoudsachterstand van veel van de bezochte boerderijen, dient er **haast** gemaakt te worden met de selectie van provinciale en/of gemeentelijke monumenten, het hiervoor vrijmaken van voldoende geldelijke middelen en het maken van beleid.
- Het landelijke beleid laat een verschuiving van verantwoordelijkheden richting gemeenten zien. Gemeenten dienen een actief erfgoedbeleid te voeren en hebben de taak om eigenaren te informeren over financiële mogelijkheden en onmogelijkheden. In het erfgoedbeleid voor de waardevolle boerderijen dienen ook de bijgebouwen opgenomen te worden. Aanbevolen wordt dat in verband met de benodigde specifieke kennis gemeenten de ambtelijke specialisatie gebiedsgericht clusteren.
- Opzet van een "plankostenregeling" voor het maken van onderhoudsplannen en/of restauratieplannen, waardoor eigenaren over de drempel geholpen worden om de voor veel regelingen noodzakelijke plannen op te stellen.
- Minder rigide omgaan met de regels voor herbestemming van boerderijen. Een goede herbestemming is een garantie voor behoud. Géén herbestemming is een garantie voor verval en uiteindelijke sloop.
- Procedures zijn te complex en vergen te veel tijd. Vereenvoudiging (minder papierwinkel) en een snellere behandeling en doorlooptijd is noodzakelijk.
- De gelden uit het merendeel van de huidige subsidieregelingen of laagrentende leningen zijn in verhouding tot de herstelbehoefte van veel boerderijen veel te laag en dienen dan ook verhoogd te worden. Bovendien willen veel eigenaren geen lening afsluiten omdat dit gezien wordt als een "extra" schuld. Geadviseerd wordt om de constructie van laagrentende leningen om te zetten in een subsidieregeling.
- Afstemming tussen de wijze van bepalen van subsidiabele (restauratie)kosten en aftrekbare onderhoudskosten. Aanbevolen wordt dat voor een eigenaar van een rijksmonument (boerderij met agrarische functie) de afgifte van een monumentenvergunning voldoende is om automatisch in aanmerking te komen voor belastingaftrek.

- Het achteraf subsidiëren van uitgevoerd onderhoudswerk of kleine herstellingen op basis van een regeling (zo bestaat er bijvoorbeeld de huidige Brom regeling voor kerken waarbij onderhoud jaarlijks achteraf kan worden verrekend binnen bepaalde grenzen).
- Verlaging van de WOZ waarde om de toch al hoge kosten te drukken.
- Veel eigenaren halen informatie van het internet. Aangetroffen websites blijken soms niet actueel of onjuiste informatie te bevatten. Zo kun je op de site van het Prins Bernhard Cultuurfonds testen of je in aanmerking komt (richtlijnenwijzer). Helaas val je dan als eigenaar van een geïnventariseerde boerderij in Zeeland door de mand, deze staan niet vermeld.....
- Uitbreiding of opzetten van een regeling voor grotere elementen zoals de als toegankelijk ervaren regeling voor kleine landschapselementen, die samen met de boerderijstichting wordt uitgevoerd door de Stichting Landschapsbeheer Zeeland.
- Het Rijk verzoeken om in de POP 2 regeling de koppeling met andere subsidiegevers te laten vervallen en het maximum van door de Europese Unie toegestane subsidiepercentages beschikbaar te stellen.
- Het ontwerpen van extra financieringsconstructies door samen te werken met fondsen en middelen uit loterijen en er bij de Rijksoverheid op aan te dringen een regeling in het leven te roepen die analoog aan de regeling voor landgoederen extra faciliteiten biedt aan historische en waardevolle complexen.
- Voor het behoud van historisch waardevolle elementen is onderhoud en/of restauratie door architecten, constructeurs en aannemers met een ruime ervaring in de restauratiewereld een must. Historisch materiaal zoals kozijnen, glas en schilderwerk, interieurelementen als haarden, bedsteden en pompen dienen zo veel mogelijk behouden te worden zodat de authenticiteit en het streekeigen beeld behouden blijft waarbij sober en doelmatig wordt gerestaureerd.

2. Inleiding

Zeeland telt nog zo'n vijfduizend boerderijen welke gebouwd zijn voor 1960. Deze boerderijen, samen met hun erven, stofferen het landschap. Ze geven het platteland van Zeeland een gezicht. De afgelopen jaren kregen de boerderijen en erven steeds meer aandacht.

Steeds vaker verliezen historische boerderijen hun oorspronkelijk agrarische functie door schaalvergroting, modernisering, verbreding, natuurbeheer en het teruglopen van het aantal boeren. Afgelopen jaren stopten er iedere dag 5 boeren met hun bedrijf. De vrijgekomen grond gaat vaak naar andere boeren maar voor de vrijkomende gebouwen hebben die vaak geen belangstelling, de gebouwen zijn te ouderwets. In een halve eeuw tijd is meer dan de helft van alle boerderijen in Nederland gesloopt. Door herbestemming dreigt verminking en door leegstand dreigt verdwijning. Gelukkig is er sprake van een groeiende belangstelling voor vooral de historische boerderijen. Veel boerderijen krijgen tegenwoordig een nieuw leven als woonhuis, atelier, werkplaats of zorgboerderij. Hierbij wordt niet altijd even deskundig met dit erfgoed omgegaan. Oude stallen worden opgeruimd of er komen parkeervakken voor bezoekers. Hoogstamfruit maakt plaats voor moderne tuinen met schuttingen. Restauratie vindt soms plaats met onvoldoende kennis van authentieke detailleringen. In Zeeland verzorgen de Boerderijenstichting Zeeland en stichtingen als Het Zeeuwse Landschap en Landschapsbeheer Zeeland voorlichting over waardevolle zaken aan de boerderijen en bijbehorende erven.

Naar aanleiding van het "Jaar van de Boerderij" in 2003 heeft de Provincie Zeeland een inventarisatie laten uitvoeren door de Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (SHBO). Deze inventarisatie van (historische) boerderijen is gestart eind 2003 en in september 2005 opgeleverd. Uit deze inventarisatie bleek dat er 616 boerderijcomplexen aangetroffen werden met een hoge cultuurhistorische waarde met nauwelijks enige aantasting. Het aantal boerderijen met herstelbare cultuurhistorische informatie werd bepaald op 2596. In Zeeland zijn slechts 156 boerderijen aangewezen als rijksmonumenten.

De toegenomen aandacht heeft ook geleid tot een aantal Belvedere projecten rond boerderij en erf en onder andere tot de oprichting van het Cultuurfonds voor Monumenten Zeeland. In de praktijk blijkt dat van dit fonds niet veel gebruik wordt gemaakt, wat de eerste aanleiding vormde voor deze rapportage. In opdracht van de Boerderijenstichting Zeeland, mede gefinancierd door de Provincie Zeeland en de Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij, heeft Rothuizen van Doorn 't Hooft BV een onderzoek verricht naar de mogelijkheden tot financiële ondersteuning van eigenaren voor onderhoud, restauratie en herbestemmingen van boerderijen. Daarnaast is een beknopte inventarisatie gehouden bij een 30-tal boerderij-eigenaren om de behoefte aan (financiële) ondersteuning in beeld te brengen naast de behoefte aan voorlichting, kennis en toegankelijkheid van de regelingen en de problemen welke hierbij optreden.

Dit rapport is bedoeld als handreiking voor Provincie, gemeenten en organisaties die willen werken aan het behoud van de karakteristieke boerderijen en erven. Gezien de snelle achteruitgang van een aantal bezochte boerderijen, maar ook van aangetroffen kleine cultuurhistorische elementen als bakketen, varkenshokken, regenputten, hekken e.d., is haast geboden met een snelle verbetering van het huidige stelsel.

21 november 2008
Rothuizen van Doorn 't Hooft BV

A handwritten signature in red ink, consisting of a stylized, cursive name that appears to be 'C.M.J. de Jonge'.

Ing. C.M.J. de Jonge
projectleider



3. Werkwijze

Het project valt in 2 delen uiteen.

Het eerste deel betrof een onderzoek naar de diverse subsidiemogelijkheden voor boerderijeigenaren van rijksmonumenten of boerderijen met bijvoorbeeld een gemeentelijke status of een status zoals voortgekomen uit de inventarisatie van de SHBO (A, B, C of D status). Rijk, Provincie en gemeenten werden benaderd evenals diverse stichtingen zoals Landschapsbeheer en een aantal relevante fondsen. De binnengekomen informatie is gerubriceerd en van de diverse subsidiemogelijkheden of leningen (revolving funds) is een overzicht gemaakt. Een uittreksel van dit overzicht is in de vorm van een hand-out gemaakt zodat deze aan boerderijeigenaren kan worden uitgereikt (of verzonden).

Het tweede deel bestond uit het aanschrijven van eigenaren welke een representatieve steekproef vormen. Uit de diverse bezoeken van de Boerderijenstichting Zeeland is een groslijst opgesteld van aan te schrijven eigenaren. Ook is bij een aantal gemeentes en provincie geïnformeerd naar lopende projecten. Een adressenlijst is samengesteld en ca. 20 eigenaren zijn aangeschreven om te bezoeken. Met de brieven ging een vragenlijst mee zodat eigenaren zich konden voorbereiden (is men bekend met de diverse subsidiemogelijkheden, is (grootschalig) onderhoud of restauratie noodzakelijk, is er sprake van herbestemming, wordt er gebruik gemaakt van subsidie en zo nee, waarom dan niet etc.). De vragenlijst is op locatie doorgesproken met de eigenaren. De antwoorden zijn geïnventariseerd en vervolgens samengevat tot een aantal conclusies en aanbevelingen.

3.1 Opzet en organisatie

Voor het project is een vaste projectleider vastgesteld, de heer ing. C.M.J. de Jonge, die de werkzaamheden uitvoert en verantwoordelijk is voor de verslaglegging. De projectleider werd bijgestaan door een voor dit project opgezette werkgroep waarin de volgende personen zijn vertegenwoordigd:

- mevrouw J. Boogerd-Quaak van de Boerderijenstichting Zeeland
- mevrouw M. de Feijter-Dekker van de Boerderijenstichting Zeeland
- de heer E. Wijffels van de Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij

De verslagen van de werkgroep zijn als bijlagen aan dit rapport toegevoegd. De Provincie Zeeland, in de persoon van mevrouw drs. B. Sens, ontving de verslagen per mail en reguliere post.

De werkgroep fungeerde als klankbord en stond onder voorzitterschap van mevr. J. Boogerd-Quaak. In nauw overleg met de werkgroep is de werkwijze en aanpak bepaald en zijn de brieven, vragenformulieren en overzichten tot stand gekomen. In de werkgroep werden ook de resultaten van het onderzoek voorgelegd en werd verslag gedaan van de voortgang.

4. Subsidiemogelijkheden en laagrentende leningen

Bij het opzetten van een overzicht van subsidiemogelijkheden en laagrentende leningen is het noodzakelijk om, binnen de beperkte tijd, zo veel mogelijk informatie te verzamelen en te rubriceren zodat voldoende zicht ontstaat op de bestaande mogelijkheden om eigenaren financieel te ondersteunen.

Als de boerderij is aangewezen als rijksmonument dan zijn er landelijke regelingen voor herstel en onderhoud. Die gelden ook voor boerderijen met een niet-agrarische functie.

In veel gevallen is de boerderij echter geen rijksmonument maar is deze geïnventariseerd in het kader van het SHBO project, heeft deze een gemeentelijk beschermde status of maakt ze onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultureel waardevol landschap.

Om te stimuleren dat eigenaren met initiatieven tot herstel, restauratie of herbestemming van agrarisch erfgoed ook tot daadwerkelijke uitvoering overgaan hebben gemeenten en de provincie (tijdelijke) regelingen en subsidies in het leven geroepen.

Vaak zijn dit regelingen die investeringen slechts gedeeltelijk vergoeden of ondersteunen (laagrentende leningen), de eigenaar moet dus zelf ook investeren.

Daarnaast is er nog de mogelijkheid om bij landelijke of regionale fondsen een bijdrage te vragen, bijvoorbeeld bij het VSB fonds (voornamelijk voor stichtingen).

Tot slot is het voor sommige gebieden binnen Zeeland mogelijk om gebruik te maken van Europese regelingen voor structuurversterking van het platteland. Voor de streek-eigen inrichting van erven zijn er subsidiemogelijkheden via de Stichting Landschapsbeheer Zeeland.

Een uitzondering op de subsidiemogelijkheden vormt de mogelijkheid voor een (beperkt aantal) eigenaren om in samenwerking met het Nationaal Groenfonds de boerderij te restaureren en te herbestemmen.

In totaal zijn ruim 30 organisaties aangeschreven (rijk, provincie, gemeenten en enkele van de meest relevante fondsen). Een voorbeeld van de brief is als bijlage **A** toegevoegd aan dit rapport.

Van de diverse mogelijkheden is een overzicht gemaakt, zie bijlage **B**.

Dit overzicht is gecomprimeerd tot een stroomschema, bijlage **C**, dat als hand-out kan dienen om bijvoorbeeld eigenaren te informeren.

Opgemerkt dient te worden dat deze bijlagen de stand van zaken in oktober 2008 weergeven. Om organisaties en eigenaren in de toekomst van dienst te kunnen zijn, dienen deze overzichten op gezette tijden geactualiseerd te worden.

4.1 Bevindingen

Om te kunnen werken aan behoud en versterking van agrarisch waardevol erfgoed is inzicht in de diverse regelingen of mogelijkheden tot financiering een absolute must. Door de Provincie Zeeland is in kaart gebracht welke waardevolle elementen er nog aanwezig zijn. De inventarisatie van de SHBO geeft een totaal aantal van ruim 3000 boerderijen te zien (A en B status) welke in totaal of in onderdelen hoog gewaardeerd worden.

Het eindverslag van het inventarisatieproject "Boerderijen in Zeeland tot 1960", SHBO-rapport 110, geeft een overzicht van de historische boerderijen, erfinrichting en tal van interessante bijgebouwen.

Op deze publicatie is vanuit eigenaren nog al wat kritiek. De inventarisatie is soms alleen vanaf de openbare weg gebeurd waardoor bijvoorbeeld bijgebouwen ontbreken of de beschrijving van de gebouwen onjuist is. Ook is er soms kritiek op de uiteindelijke waardestelling van het totale complex.

Voor eigenaren van rijksmonumenten zijn de financiële mogelijkheden geregeld in het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten, kortweg de BRIM. Er is subsidie om boerderijen met een agrarische functie in stand te houden, dus niet voor verbetering van bijvoorbeeld het wooncomfort. Van de vastgestelde subsidiabele kosten wordt meestal 40% gesubsidieerd. Het maximale subsidiebedrag is vastgesteld op € 20.000,-- per 6 jaar. De subsidie moet vooraf worden aangevraagd in de vorm van een Periodiek Instandhouding Plan (PIP). Grootschalige restauraties zijn nog slechts per uitzondering mogelijk.

Via de achterstandsregelingen in 2007 en 2008 bestond er de mogelijkheid om maximaal 70% subsidie te krijgen. Voorwaarde voor deze subsidie is een monumentenvergunning en een volledig restauratieplan. Gezien de doorlooptijd van de regeling tussen publicatie en deadline van indiening, de te maken kosten en het ontbreken van een garantie door de rijksdienst (als alle bescheiden ingediend worden is er nog geen zekerheid over het daadwerkelijk verkrijgen van subsidie), is deze regeling aan veel eigenaren voorbijgegaan. Onduidelijk is of er in 2009 opnieuw een achterstandsregeling gepubliceerd zal worden en of er dan een categorie benoemd wordt waarbinnen boerderijen vallen. Voor de aanvraag van een Brim-subsidie is een bouwkundige scholing noodzakelijk, de subsidieregeling is gecompliceerd en vergt ervaring in de wet- en regelgeving.

De Provincie Zeeland heeft geen provinciale monumenten aangewezen zoals bijvoorbeeld Noord-Holland of Limburg deze wel kennen. Bij de Provincie Zeeland bestaat de mogelijkheid voor eigenaren van geïnventariseerde boerderijen om een laagrentende lening te krijgen via het Cultuurfonds voor Monumenten Zeeland. Hiervoor dient bij de gemeente vooraf een restauratieplan te worden ingediend. De gemeente beoordeelt het plan, verleent vergunningen en bepaalt de subsidiabele kosten. Vervolgens kan er een lening afgesloten worden tegen een lage rente tot ten hoogste € 50.000,--.

Onduidelijk is welke geïnventariseerde boerderijen wel of niet in aanmerking komen. Betreft dit complexen of gebouwen met alleen een A status of komen ook boerderijen met een B status in aanmerking? De Provincie Zeeland laat deze beoordeling over aan de gemeenten. Indien een lening wordt verkregen uit het restauratiefonds bestaat bovendien de mogelijkheid tot subsidie tot een maximum van € 25.000,-- maar nooit meer dan de laagrentende lening van het Cultuurfonds.

Als een boerderij een rijksmonument is en zij hoort tot het privé eigendom van de eigenaar dan heeft de eigenaar in principe recht op fiscale aftrek van de kosten van zijn monument. De belastingdienst gebruikt het begrip "instandhoudingskosten" wat afwijkt van de subsidiabele kosten zoals de RACM deze hanteert. De aftrekmogelijkheden kunnen voorafgaand aan de restauratie bij het Bureau Monumentenpanden van de belastingdienst worden aangevraagd. Indien de boerderij geen agrarische functie meer heeft en de eigenaar recht heeft op fiscale aftrek, dan kan bij het Nationaal Restauratiefonds een restauratiefonds hypotheek met lage rente worden aangevraagd met een maximum van € 250.000,--.

De provincie en de gemeenten spelen een belangrijke rol voor juist die boerderijen welke geen rijksmonument zijn. Het behoort immers tot de taken van de gemeenten om het behoud en de versterking van boerderijen en erven te bevorderen. Opvallend is dan ook dat slechts een beperkt aantal gemeenten beleid heeft ontwikkeld op dit gebied. Voor het aanvragen van subsidies of leningen is het van groot belang dat een boerderijeigenaar actief en deskundig voorgelicht wordt. Aangezien een eigenaar vaak als eerste informeert bij de gemeente, ligt hier een belangrijke taak bij de (monumenten) ambtenaar. In sommige gemeenten werkt deze voorlichting onvoldoende of geheel niet. Zo is de reactie van de gemeente Vlissingen dat zij gezien het beperkte landelijke gebied en het beperkte aantal boerderijen geen beleid ontwikkelt voor historisch waardevolle boerderijen. Uit de inventarisatie van de SHBO blijkt dat er in Vlissingen 3 complexen een A status hebben en 8 een B status....

Positieve uitzonderingen hierop zijn de gemeenten Kapelle, Veere, Borsele en sinds kort Terneuzen.

De gemeente Kapelle heeft in totaal 16 gemeentelijke monumenten aangewezen waaronder 4 boerderijen en 1 fruitopslagschuur. De eigenaren worden ondersteund door subsidie in jaarlijks onderhoud en een mogelijkheid tot restauratiesubsidie per 15 jaar.

De gemeente Veere heeft een stimuleringsregeling ontwikkeld voor landbouwschuren tussen 1500 en 1950 met een selectie welke boerderijen dit binnen de gemeente betreft.

De gemeente Borsele heeft een eigen subsidieverordening voor gemeentelijke monumenten en dorpsvernieuwing en een onderhoudssubsidie voor boerderijen met een rieten dak.

De gemeente Terneuzen heeft onlangs de Subsidieverordening voor Cultureel Erfgoed 2008 gepubliceerd.

Subsidieaanvragen moeten voorafgaand aan het werk bij de gemeenten worden ingediend. Er zijn gemeenten welke een lijst hebben met beeldbepalende panden maar er vervolgens geen gemeentelijke subsidie voor hebben. Eigenaren van beeldbepalende boerderijen welke in een beschermd stads- of dorpsgezicht liggen kunnen subsidie aanvragen bij het Cultuurfonds voor Monumenten.

De gemeente Sluis heeft ook een onderhoudssubsidie voor monumentale boerderijen met rieten daken maar vermeldt tegelijkertijd dat er binnen de gemeente geen boerderijen zijn met een rieten dak. Hierdoor worden er ook geen aanvragen ingediend..... Het is de Boerderijstichting Zeeland echter bekend dat diverse boerderijeigenaren het rieten dak terug willen brengen op hun schuren maar niet in aanmerking komen voor deze of een andere regeling.

Door de provincie Zeeland is de zogenaamde "Positieve Lijst" opgesteld waarin aangegeven wordt welke nieuwe functies in vrijkomende agrarische boerderijen worden toegestaan en welke tegenprestaties eigenaren moeten leveren willen zij daar gebruik van kunnen maken. Deze "voor-wat-hoort-wat" benadering is vaak nog niet vertaald in gemeentelijk beleid. Een tegemoetkoming in bijvoorbeeld de kosten voor het volgen van een procedure tot bestemmingsplanwijziging is er niet.

Nederland telt ruim 600 fondsen. Van deze fondsen zijn er slechts een aantal aangeschreven, het betreft dan de fondsen welke in het werkveld van de restauratie het meest genoemd worden.

Van het aantal aangeschreven fondsen zijn er slechts enkele welke een bijdrage willen leveren in de herstellkosten van een boerderij. Boerderijen in particulier bezit komen in de meeste gevallen niet in aanmerking voor een bijdrage. Daarnaast zijn deze bijdragen, in relatie tot de totaalkosten bij restauratie, vaak marginaal. Bij herbestemming tot een maatschappelijke functie biedt een fonds als het VSB fonds mogelijkheden.

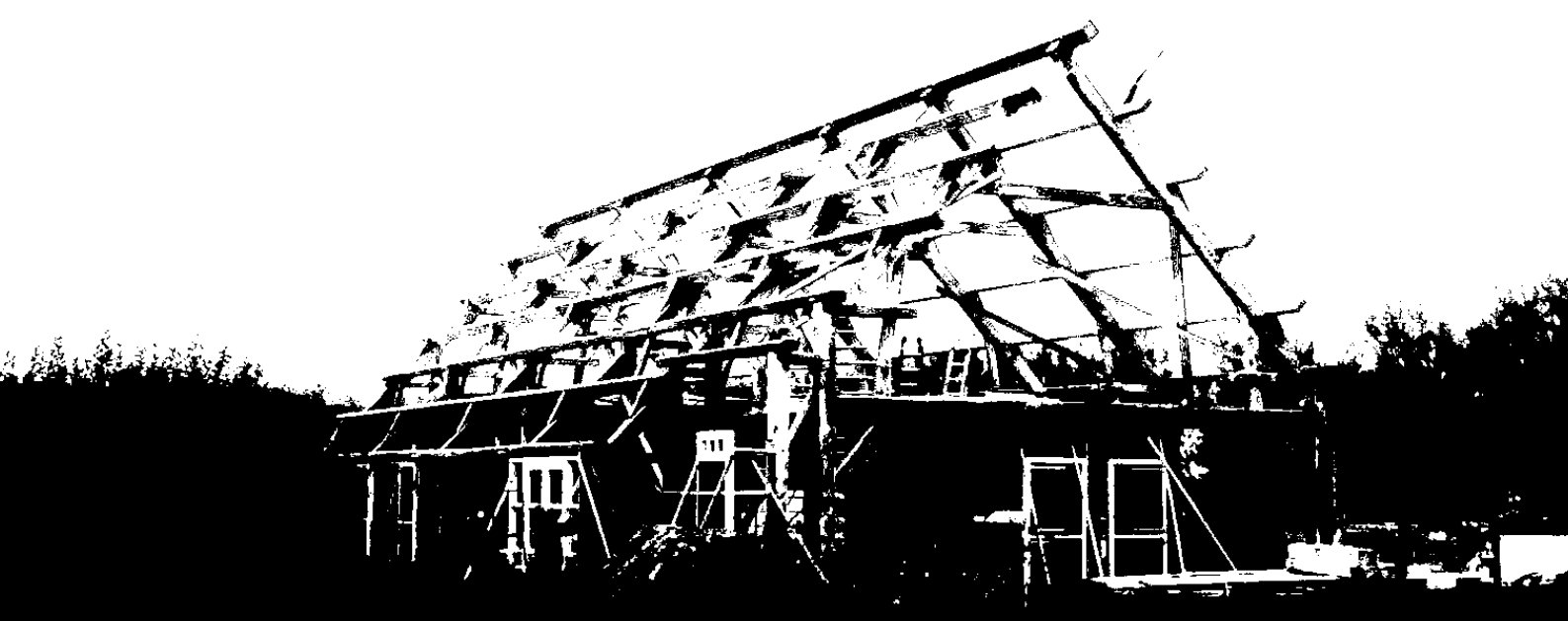
De regeling voor instandhouding van kleine elementen van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland is momenteel uitgeput, maar voor de periode 2009-2010 wordt een nieuwe regeling verwacht. De regeling werd door veel eigenaren als zeer positief ervaren en vond gretig aftrek voor herstel van kleinere elementen in originele staat. Daarnaast is er subsidie voor erfbeplanting.

Het Nationaal Groenfonds vormt een buitenbeentje in de regelingen. Dit fonds heeft een concept ontwikkeld voor het behouden van agrarisch erfgoed. Boerderij en Landschap koopt boerderijen welke verloren dreigen te gaan op, herbestemt deze en stelt deze vervolgens beschikbaar aan nieuwe eigenaren. Voor eigenaren van historisch waardevolle boerderijen kan een organisatie als het Groenfonds een uitkomst bieden, hoewel er in eerste instantie gestart is met 10 pilotprojecten. Deze werkwijze zal voorlopig eerder een positieve uitzondering dan regel vormen.

Als laatste kan Europese regelgeving genoemd worden. In het kader van Opwaardering Cultureel Erfgoed van dorpen en platteland is subsidie mogelijk voor Nieuwe Economische Draggers. Deze EU-POP2 regeling gaat tot een maximale subsidie van € 200.000,--. Restauraties en opwaardering van cultureel erfgoed vallen onder deze regeling. Er is echter een koppeling tussen Europese subsidie met andere openbare lichamen (Provincie, gemeenten en bijv. Waterschap). Indien deze laatsten geen geld voor deze regeling gereserveerd hebben, vervalt deze subsidiemogelijkheid. Voor de aanvraag van deze subsidie dient een Projectplan te worden ingediend. Dit plan dient inzicht te geven in de toegevoegde waarde van het project op het gebied van milieu of woonomgeving, doelmatigheid en duurzaamheid en schaalniveau en samenwerkingsgraad. Indien relevant moet ook een exploitatieplan ingezonden worden. Aanvragen verlopen via de gemeente en de Provincie Zeeland, loket

Vitaal Platteland Zeeland. De doorlooptijd van een dergelijke aanvraag kan een tot meerdere jaren in beslag nemen en vergt veel kennis, ervaring en doorzettingsvermogen van de eigenaar en de bereidwilligheid en inzet van de (monumenten)ambtenaar in de desbetreffende gemeente (regionale Leader groepen). Van deze nieuwe subsidieperiode zijn nog geen projectvoorbeelden beschikbaar. Voor de meeste particuliere eigenaren is deze regeling veel te complex en vergt deze hoge voorinvesteringen.

Voor het verkrijgen van subsidies of laagrentende leningen is het indienen van vergunningen en onderhouds-, restauratie- of projectplannen in het gros van de regelingen een vereiste. Subsidie voor het vergoeden van deze voorbereidingskosten (advieskosten, honoraria van architect of ingenieurs e.d.) wordt in veel regelingen niet of pas achteraf gegeven. Dit weerhoudt eigenaren ervan om de stap te zetten tot een aanvraag. Een plankostenregeling, zoals deze in het verleden mogelijk was voor rijksmonumenten, is er niet. Ook ontbreken er mogelijkheden tot subsidie of lening bij calamiteiten.



5. Inventarisatie subsidiekennis en -gebruik bij diverse eigenaren.

In totaal zijn 42 eigenaren aangeschreven welke geselecteerd zijn uit eerdere bezoeken en contacten van de Boerderijstichting Zeeland, reacties voortkomend vanuit gemeenten en provincie in het kader van het onderzoek. Deze eigenaren hebben een brief met vragenlijst ontvangen (bijlage D). Er zijn 29 reacties retour gekomen (respons 69%). De vragenlijst is op locatie doorgesproken met 18 eigenaren.

5.1 Resultaten vragenlijsten

Van de 29 aangeschrevenen zijn 24 personen de eigenaar van de boerderij, 4 zijn mede-eigenaar en 1 persoon is pachter. In deze rapportage wordt voor de leesbaarheid het totaal van aangeschrevenen aangeduid als "eigenaren".

De boerderijcomplexen blijken een veelheid aan gebouwen te bevatten; een opsomming:

- 27 woonhuizen
- 27 schuren
- 8 bakketen
- 12 wagenhuizen
- 9 varkenshokken
- 1 appartementengebouw
- 1 kapschuur
- 1 groenzolder
- 4 kippenhokken
- 1 garage
- 4 loodsen
- 1 toiletgebouw
- 4 stallen, waaronder 1 loopstal en 1 koeienstal
- 1 inrijpoort
- 2 niet nader omschreven bijgebouwen
- 1 schuurkot
- 1 karnhok
- 1 washok
- 1 vlaamse keet

De status van de 29 boerderijen is als volgt:

- 6 rijksmonumenten
- 2 gemeentelijke monumenten
- 2 beeldbepalende boerderijen in een beschermd dorps- en stadsgezicht
- 14 geïnventariseerde historische boerderijen, waarvan 12 als onderdeel een A status hebben en 2 een B status.
- 9 boerderijen hebben geen status of de eigenaar is hier niet mee bekend
- Voor 15 van de boerderijen geldt de status voor de gehele boerderij.

24 eigenaren geven aan dat er sprake is van achterstallig onderhoud, slechts 4 eigenaren geven aan dat hier geen sprake van is.

Van de 29 eigenaren is bij 19 eigenaren sprake van restauratie.

Bij 11 boerderijen is herbesteding niet aan de orde, 13 eigenaren geven aan dat dit voor een deel van hun boerderij wel aan de orde is.

De onderhouds- of restauratiewerkzaamheden blijken heel divers te zijn. In het ene geval is er sprake van casco herstel van de totale schuur, anderen hebben

slechts vervanging van de mendeuren op het programma. Opvallend vaak is het woonhuis bijgehouden, maar is juist de schuur aan dringend herstel toe. Plannen in de vorm van tekeningen en/of een bestek of PIP plan hebben 12 eigenaren. De werkzaamheden worden door 9 eigenaren in een combinatie van zelfwerkzaamheid en met de hulp van een aannemer uitgevoerd. 3 eigenaren geven aan het geheel zelf te doen. 10 eigenaren laten de werkzaamheden geheel door vakmensen uitvoeren.

Qua vergunningen zijn er 9 eigenaren welke een vergunning hebben aangevraagd, 3 zijn er afgegeven. 19 eigenaren geven aan geen vergunning aangevraagd te hebben of dat de noodzaak hiervoor ontbreekt.

De motivatie hiervoor is verschillend, maar een aantal reacties is wel tekenend;

"omdat er te weinig daglicht is in de schuur mogen we er geen mensen ontvangen (betreft aanvraag galerij en atelierfunctie in een schuur), wij krijgen geen toestemming van B&W omdat de bestemming van de schuur niet wordt gewijzigd".

"Brim-plan is vergunning"

"gemeente heeft subsidieaanvraag goedgekeurd, verder geen vergunning nodig"

"vergunning niet nodig, het betreft restauratie en geen verandering"

"niet nodig volgens regelgeving"

Uiteraard zijn ook de totale kosten voor de werkzaamheden wisselend.

De bekende of ingeschatte totale kosten voor de werkzaamheden (incl. BTW) zijn door 20 eigenaren opgegeven. De gemiddelde kosten bedragen € 250.150,-- incl. BTW per boerderij (!).

De laagst opgegeven kosten zijn € 10.000,-- (onderhoud), de hoogst opgegeven kosten € 1.100.000,-- (volledige restauratie en herbestemming aangekocht boerderijcomplex).

Bij 21 boerderijen zijn in het verleden onderhouds- en/of restauratiewerkzaamheden uitgevoerd, bij 8 is dit niet het geval of onbekend. Hierbij geven slechts 8 eigenaren aan dat hierbij gebruik is gemaakt van subsidie, laagrentende leningen, fondsen of belastingaftrek.

6 eigenaren geven in het antwoordformulier op dat zij met geen enkele regeling bekend zijn. 3 eigenaren beweren ze allemaal te kennen.

6 eigenaren gebruiken gemeentelijke subsidies of leningen, slechts 3 eigenaren noemen het Prins Bernhard Cultuurfonds. 4 eigenaren kregen of krijgen subsidie via het rijk. 14 eigenaren geven aan geen gebruik te maken van de regelingen. Als reden hieronder enkele reacties:

"geen gebruik van cultuurfonds omdat regeling erg onduidelijk is en de tijd te kort was om nog aan te vragen"

"er was geen budget waardoor het wachten te lang was"

"zelf het beslissingsrecht houden"

"onbekend met mogelijkheden"

"regelingen niet helder en evenmin erg toegankelijk"

"schuur wel beeldbepalend maar onvoldoende om in aanmerking te komen voor subsidie".

Informatie komt op diverse wijzen tot de eigenaren. De Boerderijenstichting Zeeland wordt vaak genoemd (8x), maar dit is logisch gezien de totstandkoming van de geselecteerde eigenaren.

Verder worden de volgende bronnen genoemd:

6x gemeente
2x landschapsbeheer
2x internet
4x voorlichtingsavond of symposium
1x aannemer
2x Provincie Zeeland

Het deel waarvoor men een bijdrage ontvangt is uiteraard wisselend naargelang de situatie waarin de boerderij zich bevindt. De genoemde percentages variëren tussen de 25 en 75%. Aan het verkrijgen van subsidies of leningen zijn vaak ook voorwaarden verbonden (herstel in originele staat, geen wijzigingen aan de buitenzijde). De werkzaamheden betreffen restauratie, geen verbouw of nieuwbouw. De in de vragenlijsten genoemde bijdragen worden geleverd door de Stichting Landschapsbeheer Zeeland (1x), gemeenten (5x) en het rijk (4x). In veel gevallen is er sprake van een deel ongedekte kosten.

Ervaringen met de huidige regelingen geven de volgende reacties weer:

- "laks gemeentelijk beleid, motiverend v.w.b. de Stichting Landschapsbeheer Zeeland"
- "brim is niet effectief, de achterstandsregeling is beter. De aanvraag kost echter erg veel geld en een fout is snel gemaakt waardoor afwijzing op de loer ligt"
- "onduidelijk, geen kenniscentrum of centrale database met regelingen. Versnipperd en sterk lokaal gebonden"
- "substantieel zat er geen grote bedragen subsidie in om begrote investering van circa 400.000 euro rendabel te maken"
- "bij de huidige regelingen moeten altijd dure plannen/tekeningen/architecten enz. op tafel komen. Met subsidie zijn de kosten vele malen hoger, dan wanneer het in eigen beheer wordt gedaan. Belastingaftrek is niet van toepassing, want we moeten bijna geen belasting betalen"
- "ik ben op de hoogte maar de regelingen lieten te lang op zich wachten"
- "De kosten van voorbereiding, monumentenwacht, architectenbureau zijn erg hoog. Het resterende bedrag (60% van het totale bedrag) is voor een akkerbouwbedrijf moeilijk op te brengen, hierbij denk ik ook aan de bedrijfsovername door dochter(s)"
- "subsidie te beperkt, zo wordt bij loonkosten uitgegaan van ongeveer 30 euro per uur, in de huidige tijd zijn die hoger"
- "te ingewikkeld in feite begin je er niet aan omdat de papierwinkel een belemmering is. Waar is het 1-loket waar je met de vragen terecht kan en vervolgens geholpen wordt?"

Tot slot werden de volgende opmerkingen geplaatst:

- "Hoewel wij vrij intensief contact hebben gehad met de gemeente i.v.m. de bestemmingsveranderingen van agrarische bestemming naar de huidige economische nieuwe drager genaamd is ons niet gewezen op het bestaan van enige regeling die ons van pas zou kunnen zijn. Wel op de verplichte investering i.v.m. de bestemmingsveranderingen "nieuwe economische drager."
- "Wij zouden graag het dak van de grote schuur willen laten herstellen maar financiële ruimte ontbreekt."
- "Een paar jaar geleden heb ik een offerte gevraagd voor het opknappen van de schuur. Het zou meer dan 100.000 euro kosten. Volgens de boerderijstichting en de gemeente Terneuzen zou ik misschien in aanmerking kunnen komen voor een laagrentende lening. Ik denk nu aan herbouw binnen +/- 10 jaar."

- “We zouden erg geholpen zijn met een tegemoetkoming in de onderhoudskosten. De schuur is een uniek bouwwerk uit de tijd 1710-1720 want het gebouw is niet van hout, zoals veel Zeeuwse schuren maar steen met riet gedekt.”
- “Wij zijn zeer tevreden over de digitale indiening bij het nationaal restauratiefonds en de snelle betaling.”
- “Slechte ervaring voor grote inspanning.”
- “Een onrendabele investering, maar omdat we de schuur als beeldbepalend gebouw in stand willen houden hebben we besloten hem op te knappen.”
- “Een overzicht van alle regelingen van rijk, provincie en gemeente komt de instandhouding van de gebouwen ten goede”.
- “Wellicht een idee om in het kader van het behoud van die beeldbepalende schuren in het landschap een laagdrempelig punt bij de provincie in te richten waar alles geregeld wordt. Een soort stimulator!”

5.2 Interview met eigenaren, reacties uit het veld

Geografisch zijn de bezoeken verdeeld over Zeeuws-Vlaanderen, Walcheren, Zuid- en Noord-Beveland en Tholen.

Helaas zijn er geen boerderijeigenaren op Schouwen-Duiveland bezocht (er zijn op Schouwen ook geen eigenaren aangeschreven, adressen ontbraken/zijn niet opgegeven). Opvallend veel eigenaren waren bereid om tijd vrij te maken om de vragenlijst door te nemen en hun persoonlijke situatie en ervaringen uit te leggen. Alle gesproken eigenaren vertoonden een bijzondere voorliefde voor hun boerderij en probeerden, vaak door eigen inzet en met gebruik van eigen middelen, de opstallen te onderhouden en waar mogelijk te restaureren.

Het is welhaast ondoenlijk om de diverse interviews samen te vatten in een beknopt stuk tekst. Maar gaande de gesprekken blijken de eigenaren een aantal ervaringen te delen.

Veel eigenaren zien op tegen de administratie, hoeveelheid werk en kosten die gemoeid gaan met het aanvragen van subsidie. Deze kosten moeten de eigenaren immers zelf dragen.

Ook een centraal aanspreekpunt wordt gemist. Informatie komt tot de eigenaar via diverse bronnen zoals internet, de Boerderijstichting Zeeland, gemeente of symposia. Informatie wordt soms niet of onvolledig verstrekt. Eigenaren missen een vertrouwenspersoon die hen door de procedures heen leidt en vinden deze vaak niet bij bijvoorbeeld de gemeente.

Procedures vergen te veel tijd en er moet te veel aangeleverd worden, de regeling van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland voor het herstel van kleine landschapselementen en erf wordt als plezierig ervaren.

Bij die gemeenten welke een eigen beleid hebben ontwikkeld op het gebied van monumenten wordt dit door veel eigenaren van geselecteerde boerderijen als zeer positief ervaren. Vooral het beleid zoals gevoerd door de gemeente Kapelle wordt positief beoordeeld. De bedragen uit deze regeling zijn echter beperkt, grootschalig herstel kan hier onvoldoende uit bekostigd worden, zodat de eigenaren toch gedwongen zijn om fors te investeren in hun boerderij.

Het herbestemmen van schuren is in de praktijk erg lastig en vergt zeer veel tijd, inzet, kennis, geld en vakkundigheid om van de grond te krijgen.

Gemeenten blijken toch in een aantal gevallen geen medewerking te willen verlenen wanneer bijvoorbeeld een boerderij opgesplitst wordt in 2 verschillende eigenaren (de opvolgers) die met de diverse opstallen andere plannen hebben. Eigenaren worden ook bedreigd met hoge boetebedragen (€ 500.000,--) indien de eigenaar bij herbestemming de waarden niet in stand houdt. Bij verkoop gaat deze verplichting mee als clause in het koopcontract.

Bedragen uit de regelingen zijn vaak onvoldoende om de opstallen te onderhouden laat staan herstellen, zeker als dit om een intensieve restauratie gaat. Eigenaren kunnen de eigen bijdrage niet opbrengen en houden vaak door ad hoc herstel de gebouwen overeind. Veel gemeenten worden als laks ervaren in hun beleid voor het behouden van waardevolle boerderijen. Verlaging van bijvoorbeeld de OZB belasting zou bijvoorbeeld al een tegemoetkoming betekenen.

Eigenaren willen vaak geen laagrentende leningen afsluiten, dit wordt gezien als nog eens een extra last bovenop de huidige hypotheek of leningen.

Bovendien is men wars van regelzucht en vindt men de bijkomende verplichtingen (voorwaarden klevend aan de regelingen) te veel van het goede. De restauratie van bijvoorbeeld een schuur is zo kostbaar dat dit voor de eigenaar vaak alleen te verantwoorden is als er een bestemming voor de schuur is (economisch rendement).

Eigenaren sparen geld op om onderhoud te kunnen plegen, dit gaat niet gelijkmatig maar is afhankelijk van bijvoorbeeld de bedrijfsresultaten. Hierdoor wordt onderhoud uitgevoerd wanneer de eigenaar daar aan toe is (als bijvoorbeeld het bedrijfsresultaat dit toe laat) en niet wanneer een onderhoudsplan dit voorschrijft of restauratie dit noodzakelijk maakt. In een aantal gevallen is de onderhoudsbehoefte van de boerderij (lees "restauratie achterstand") zo groot dat deze wijze van "sparen" alleen voor beperkt onderhoud afdoende is en niet voor volledig herstel (bijvoorbeeld vervangen van de rietbedekking inclusief herstel van de houten gebinten en dakconstructies). Achteraf verrekenen van kosten blijkt niet mogelijk. Veel eigenaren voeren onderhoud zo veel mogelijk zelf uit. Om kosten te reduceren wordt de tendens waargenomen dat buitenlandse arbeidskrachten aangetrokken worden voor restauratiewerkzaamheden.

Regelingen zijn voor eigenaren soms lastig te achterhalen, lastig te lezen en moeilijk te projecteren op de situatie ter plaatse. Het inkopen van kennis wordt als (te) duur ervaren. De kosten – baten verhouding is uit evenwicht.

Voorbeeld 1: boerderij "Soekowono" te Kapelle

Aan de Postweg juist buiten Kapelle ligt deze laat 19^e-eeuwse boerderij. De gemeente Kapelle heeft de boerderij aangewezen als gemeentelijk monument en de eigenaar, de fam. Lindenbergh, maakt met tevredenheid gebruik van de jaarlijkse onderhoudssubsidie (max. € 2.723,--). De lijnen zijn kort, de gemeentelijke eigenaar kent de situatie van de boerderij. De eigenaar heeft zich destijds verzet tegen de aanwijzing als rijksmonument vanwege de gevreesde beperkingen voor zijn bedrijfsvoering (de boerderij is nog steeds in gebruik als agrarisch bedrijf).

Met veel liefde en inzet worden de opstallen en het erf verzorgd, de eigenaar heeft de afgelopen jaren aan onderhoud ca. € 70.000,-- geïnvesteerd. Over een aantal jaren moet echter het dak van de grote schuur hersteld worden. Pannen en vorsten zijn beschadigd en veel panlatten zijn vermolmd. De kosten worden geschat op ca. € 100.000,--.



Deze kosten kunnen maar voor een deel gedekt worden uit de gemeentelijke subsidie (een maal per 15 jaar, maximaal € 45.378,--). Het aanvragen van een laagrentende lening via het Cultuurfonds voor Monumenten Zeeland ziet de eigenaar niet zitten maar mogelijk is een combinatie van een lening met subsidie mogelijk via de Provincie Zeeland? Dit vergt een creatieve beleidsvoering waar de eigenaar nog maar niet aan begonnen is. Het inplanten van een weiland achter de boerderij met hoogstamfruit is helaas niet doorgegaan. De mogelijkheden voor subsidie in het kader van landschapsherstel bleken niet bedoeld voor particuliere eigenaren. Aan de eis dat het terrein openbaar toegankelijk moest zijn kon, volgens de heer Lindenbergh, gehoor gegeven worden. Hij benoemt het als "een typisch geval van jammer".

Voorbeeld 2: boerderij "Capellehof" te Axel

De oprijlaan vormt een imposante entree naar deze boerderij. De fam. De Putter bewoont al vele jaren het woonhuis dat een mooi voorbeeld is van een boerenwoning uit de 2^e helft van de 19^e eeuw. De groene schuur is authentiek, al is het rieten dak vervangen door asbest golfplaten. In het begin van de 20^e eeuw is de schuur uitgebreid en aan de achterzijde zijn de stallen verbouwd om als hengstenfokkerij dienst te kunnen doen. De uitbreiding heeft een mansardekap en stenen gevels. Naast de schuur staat een fraai wagenhuis.



Alleen de woning is nog in gebruik en wordt bewoond door de bejaarde mevrouw De Putter. De schuur, het wagenhuis en het kleinere stenen schuurtje zijn in onbruik geraakt en staan leeg. Het boerderijcomplex heeft in de inventarisatie van de SHBO een A status gekregen voor stedenbouwkundige context en een B status voor de ensemblewaarde. De kosten voor restauratie zijn niet bekend maar zullen, gezien de staat van de opstallen, hoog zijn.

Plannen voor herbestemming zijn er (nog) niet, maar de familie De Putter zou de boerderij graag willen behouden (hun roots liggen op deze plaats). De boerderij komt alleen in aanmerking voor een laagrentende lening uit het Cultuurfonds Zeeland met evt. een aanvullende subsidie van de Provincie Zeeland. Vanuit de gemeente Terneuzen wordt niets verwacht. Geschat wordt dat de bijdragen onvoldoende zijn om de boerderij op te knappen. Mogelijkheden tot subsidie via de POP2 regeling (de boerderij valt binnen de geografische afbakening LEADER) zijn nog niet onderzocht, maar wellicht wel mogelijk. Haast is echter geboden gezien de onderhoudstoestand van vooral de schuur en het wagenhuis. Voor behoud is herbestemming noodzakelijk, ook hier geldt dat stilstand achteruitgang betekent.



Voorbeeld 3: boerderij Aandijkseweg te Zaamslag

De familie Kalisvaart bezit een grote vrijstaande boerderij bestaande uit een woning, bakhuis en een grote stenen schuur. De schuur verkeert in slechte staat en zou gerestaureerd moeten worden (het woonhuis en bakhuis zijn in het verleden gerestaureerd). De boerderij is een rijksmonument. Het ligt wel in de bedoeling om het casco van de oude schuur te restaureren, vooral het dak dient hersteld te worden. Deze schuur heeft zijn agrarische functie grotendeels verloren en wordt gebruikt als voertuigstalling, opslagruimte en stal. De familie hoopt hierbij op een forse tegemoetkoming vanuit het Rijk omdat ze de restauratiekosten zelf niet op kan brengen, maar de eigenaar ziet erg op tegen de complexe procedure van de aanvraag en de toch nog hoge eigen bijdrage (30%). De Boerderijenstichting Zeeland is een aantal malen op bezoek geweest en heeft geadviseerd om restauratieplannen op te (laten) stellen en een monumentenvergunning aan te vragen. Dit zijn nl. vereisten om in aanmerking te kunnen komen voor de achterstandsregelingen in het BRIM. In 2007 is het hier niet van gekomen (indieningstermijn was verstreken). In de RRWR 2008 valt de boerderij in de categorie "overige monumenten", maar hiervoor geldt een drempelbedrag van min. € 500.000,- aan subsidiabele kosten. De herstelkosten aan het casco van de schuur worden niet zo hoog geschat waardoor de eigenaar hiervoor niet in aanmerking komt. Bovendien is het onzeker of de subsidie ook daadwerkelijk toegekend wordt. De enige nog openstaande mogelijkheid is subsidie in het kader van de Brim onderhoudsregeling.



De boerderij valt ook in deze onderhoudsregeling onder de categorie "overige monumenten" waarbij de maximaal subsidiabele kosten voor een periode van 6 jaar € 50.000,- bedragen. Hiervan bedraagt het subsidiepercentage dan weer 40 of 50% afhankelijk van de mogelijkheid tot fiscale aftrek van het onderhoud door de eigenaar. Om voor deze subsidie in aanmerking te komen dient een instandhoudingsplan ingediend te worden (meerjarenplan en -begroting). Gezien de ingeschatte kosten voor herstel is deze subsidieregeling slechts "een druppel op een gloeiende plaat". De praktijk is dat de fam. Kalisvaart erg veel moeite heeft met het vooraf maken van kosten en de lange doorlooptijd van de procedures. Men spaart geld als het zo uit komt en pleegt dan zelf het onderhoud met enige hulp van een lokale aannemer. Verrekening achteraf zou een uitkomst zijn, maar blijkt niet mogelijk. De schuur wordt nu met beperkte middelen zo veel als mogelijk overeind gehouden, het is vechten tegen de bierkaai....

Voorbeeld 4: boerderij "Hof Steenoven" te Waterlandkerkje



De familie Faas heeft een aantal jaren geleden dit fraaie boerderijcomplex aangekocht en inmiddels zijn het woonhuis, het wagenhuis en het varkenshok in oude luister hersteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de regeling voor kleine cultuurhistorische elementen van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland. Voor 4 objecten is in totaal € 10.000,-- subsidie ontvangen.

De lage 18^e-eeuwse schuur is echter dringend aan restauratie toe. Het dak is inmiddels wind- en waterdicht gemaakt. In totaal is al ruim € 150.000 aan restauratiekosten uitgegeven. De verdere kosten voor herstel aan de gebinten en het vervangen van de rest van het dak worden ingeschat op nog eens ca. € 150.000,--.



De schuur heeft, behalve voor beperkte opslag, geen functie meer. Contacten met gemeente en Vitaal Platteland voor herbestemming tot winkel en magazijn van oude bouwmaterialen hebben geleid tot andere gebruiksmogelijkheden, maar kosten voor het maken van plannen en een bestemmingsplanwijziging waren voor rekening van de eigenaar. De eis van een boeteclausule van 0,25 miljoen welke als kettingbeding voor instandhouding van de kwaliteit bij verkoop opgenomen moet worden, vindt de familie Faas te veel van het goede. De eigenaar ondervond deze gang van zaken als niet erg stimulerend. Een gemeentelijk monumentenbeleid is, ondanks toezeggingen van de gemeente, nog niet van de grond gekomen. Hij gaat verder geen kosten meer aan restauratie maken en overweegt, ook om andere redenen, verkoop.

Voorbeeld 5: boerderij Oud-Vossemeer

De familie Van Gorsel heeft lange tijd geworsteld met de vraag of de boerenschuur op hun erf nog te redden is. Zij bewonen het authentieke woonhuis uit 1866 en boeren al jaren op deze boerderij. In het verleden is de schuur intern aangepast voor aardappelopslag.



Door de hoge belasting op de constructie is schade opgetreden wat constructief herstel noodzakelijk maakt. Bovendien is er achterstallig onderhoud aan de schuur en zou het dak vernieuwd moeten worden.

Het mooie complex is geen monument, maar heeft een A status gekregen in de inventarisatie door de SHBO.

De kosten voor herstel zijn geraamd op € 450.000,-- (met behoud van aardappelbewaring), een nieuwe schuur kan voor ca. € 200.000,-- worden gerealiseerd. De mogelijkheid tot een laagrentende lening bij het Cultuurfonds voor Monumenten zijn onvoldoende voor behoud. De boerderij komt evt. in aanmerking voor POP2, maar de lange proceduretijd afgezet tegen de huidige staat van de schuur en de onzekerheid of en hoeveel subsidie er gegeven wordt, heeft de eigenaar doen besluiten geen aanvraag in te dienen. Bovendien is de schuur weinig functioneel in de huidige bedrijfsvoering en is er geen bedrijfsopvolging.

De familie is al jaren bezig met de afweging om wel of niet te behouden. Het vergt erg veel vasthoudendheid en het bewandelen van de juiste (soms onbekende) wegen.

De heer Van Gorsel heeft zijn emotionele moeite met het verdwijnen van de schuur inmiddels overwonnen en besloot op basis van ratio om een sloopvergunning voor de schuur aan te vragen. Het is zijn intentie om op de plaats van de schuur een nieuwe loods te realiseren welke qua uitstraling bij de boerderij past. Hij verwacht hierbij geen problemen. Zijn ervaring is dat de gemeente Tholen geen middelen heeft en weinig gevoel heeft voor historische boerderijen. In zijn leefomgeving heeft de landbouw naar zijn beleving en ervaring prioriteit.



Bijlage A **Voorbeeldbrief inventarisatie subsidiemogelijkheden**

< naam organisatie >
t.a.v. <naam contactpersoon >
<adres >
<postcode woonplaats >

Onderwerp : onderzoek subsidiemogelijkheden boerderijeigenaren
Referentie : 08115ja/cor08..../JCM/.....
Bijlagen : -
Datum : 2008

Geachte,

In opdracht van de Boerderijenstichting Zeeland voert ons bureau een onderzoek uit naar de subsidiemogelijkheden voor eigenaren van boerderijen met cultuurhistorische waarde in Zeeland. Deze boerderijen kunnen geen status hebben, maar ook een Gemeentelijk of Rijksmonument zijn. Ook kan de bestemming van de boerderij gewijzigd zijn van agrarisch naar bijvoorbeeld zorg of wonen. In de praktijk blijkt dat veel eigenaren geen of onvoldoende gebruik maken van de subsidiemogelijkheden.

Het onderzoek valt in twee delen uiteen. In het eerste deel, wat nu gestart is, wordt een onderzoek uitgevoerd naar de diverse subsidiemogelijkheden voor eigenaren van Zeeuwse boerderijen welke renovatie, restauratie of onderhoud behoeven. Hiervoor worden het Rijk, de Provincie en de gemeenten door ons benaderd evenals diverse stichtingen zoals Landschapsbeheer en een aantal relevante fondsen. De opdracht is om hiervan een overzicht te maken wat als leidraad kan dienen voor de eigenaren.

Het tweede deel, wat na de zomervakantie zijn beslag vindt, bestaat uit het aanschrijven van eigenaren welke een representatieve steekproef vormen. Doel is te achterhalen waarom eigenaren de subsidiemogelijkheden niet ten volle benutten. Uit de diverse bezoeken van de Boerderijenstichting Zeeland wordt door ons een groslijst opgesteld van aan te schrijven eigenaren. Ook wordt bij een aantal gemeentes en provincie geïnformeerd naar lopende projecten. Circa 20 eigenaren worden aangeschreven om te bezoeken. Met de brieven gaat een vragenlijst mee zodat eigenaren zich kunnen voorbereiden (is men bekend met de diverse subsidiemogelijkheden, is (grootschalig) onderhoud of restauratie noodzakelijk, is er sprake van herbesteding, wordt er gebruik gemaakt van subsidie en zo nee, waarom dan niet etc.). De vragenlijst wordt doorgesproken met de eigenaren (op locatie). De antwoorden worden geïnventariseerd en samengevat in een rapportage met conclusies en aanbevelingen.

Wij verzoeken u om uw medewerking te willen verlenen aan het onderzoek en ons de bij de gemeente aanwezige mogelijkheden tot subsidies en regelingen toe te sturen. Mogelijk heeft u ook een aantal lopende aanvragen of projecten welke input kunnen geven aan het onderzoek. Indien dit het geval is dan verzoeken wij u deze eigenaren aan ons op te geven zodat wij deze eventueel kunnen benaderen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende. In verband met de voortgang van het onderzoek zien wij uw reactie graag vóór 15 augustus tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Rothuizen van Doorn 't Hooft B.V.

Ing. C.M.J. de Jonge
telefoonnummer 0113-276868 of 06-52568538



Bijlage B:

Overzicht reacties onderzoek subsidiemogelijkheden en laagrentende leningen voor eigenaren van boerderijen met cultuurhistorische waarde in zeeland.

Bijlage C.

Hand out stroomschema subsidiemogelijkheden en laagrentende leningen voor eigenaren van boerderijen met cultuurhistorische waarde in zeeland.

Bijlage D
Voorbeeldbrief inventarisatie subsidierekennis en -gebruik bij eigenaren

< naam boerderijeigenaar >
t.a.v. <naam contactpersoon >
<adres >
<postcode woonplaats >

Onderwerp : onderzoek subsidiemogelijkheden/en gebruik
boerderijeigenaren
Referentie : 08115ja/cor08...../JCM/.....
Bijlagen : vragenlijst
Datum : 2008

Geachte,

In opdracht van de Boerderijenstichting Zeeland en met ondersteuning van de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij en de Provincie Zeeland, voert ons bureau een onderzoek uit naar de subsidiemogelijkheden en het gebruik hiervan voor en door eigenaren van cultuurhistorische boerderijen in Zeeland. Deze boerderijen kunnen geen status hebben maar ook bijvoorbeeld Gemeentelijke of Rijksmonumenten zijn. Het onderzoek heeft als doel om te komen met aanbevelingen om de regelingen te verbeteren en te verbreden.

Het onderzoek valt in 2 delen uiteen. Het eerste deel betreft een onderzoek naar de diverse subsidiemogelijkheden voor boerderijen. Hiervoor zijn het Rijk, de Provincie en de gemeenten door ons benaderd evenals diverse stichtingen zoals Landschapsbeheer en een aantal relevante fondsen. Dit onderzoek is inmiddels in een afrondend stadium.

Het tweede deel, wat nu opgestart is, bestaat uit het aanschrijven en bezoeken van eigenaren om te inventariseren waarom er wel of niet gebruik gemaakt wordt van subsidiemogelijkheden, laagrentende leningen of fondsen voor het herstel of onderhouden van de boerderij en of men bekend is met de huidige mogelijkheden.

Uit het adressenbestand van de Boerderijenstichting Zeeland en voortkomend uit het eerste deel van het onderzoek is uw boerderij geselecteerd als interessant object voor het onderzoek. Wij verzoeken u hieraan uw medewerking te willen verlenen en bijgaande vragenlijst in te willen vullen. De vragenlijst kunt u met bijgaande retourenvelop aan ons terug sturen. Op basis van de vragenlijst zullen wij zo mogelijk contact met u opnemen om de lijst een keer met u door te nemen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende. Wij zien uw reactie graag voor 17 september 2008 tegemoet. Uw gegevens worden vertrouwelijk in behandeling genomen. Het onderzoek is voor u anoniem.

Op basis van het onderzoek zal er eind dit jaar een rapportage worden opgesteld die gepresenteerd wordt aan de opdrachtgevers. U zult van dit rapport te zijner tijd een kopie ontvangen.

Pagina 28

Met vriendelijke groet,
Rothuizen van Doorn 't Hooft B.V.

Ing. C.M.J. de Jonge
telefoonnummer 0113-276868 of 06-52568538

