



Agrarische bijgebouwen worden als 'landschap ontsierend' aangemerkt, maar kunnen plaatsmaken voor een woning.

Schelhaas Makelaardij partner bij Ruimte voor Ruimte-regeling

Agrarische gebouwen die niet meer gebruikt worden, kunnen dankzij de Ruimte voor Ruimte-regeling vervangen worden door een woning, soms door twee woningen. Schelhaas Makelaardij in Hoogeveen begeleidt eigenaren van dergelijk onroerend goed graag bij dit proces, dat vanwege uitgebreide regelgeving best complex en tijdrovend is.

Schelhaas Makelaardij is al vijftig jaar gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. „We houden ons bezig met landelijk wonen en agrarisch onroerend goed”, vertelt Mark-Jan Wijnstra, makelaar landelijk wonen. „Bij de Ruimte voor Ruimte-regeling komen deze twee vakgebieden samen en trekken we gezamenlijk op om het proces te begeleiden.” Jan Tjeerdsma, directielid en makelaar agrarisch onroerend goed: „Dat proces begint bij de eigenaar van agrarische gebouwen die gaat stoppen met het boerenbedrijf of daar al eerder mee gestopt is, maar de bijgebouwen bijvoorbeeld nog gebruikte als caravanstalling. Als men ook daar mee wil stoppen, bieden provincies de mogelijkheid om deze gebouwen te vervangen door een woonhuis op dezelfde plek. Daarmee maken agrarische gebouwen, die vaak als 'landschap ontsierend' worden bestempeld, plaats voor landelijk wonen.”

Voorwaarden

Er zijn nogal wat voorwaarden verbonden aan de regeling en Schelhaas Makelaardij is daarom graag zo vroeg mogelijk betrokken bij het proces. Jan Tjeerdsma: „We onderzoeken eerst of gebruikmaken van de Ruimte voor Ruimte-regeling kansrijk is. In sommige gevallen is het te omslachtig en adviseren we een alternatieve route te bewandelen. Als er wel kansen zijn, begeleiden we onze opdrachtgevers op alle fronten.” De belangrijkste voorwaarde is dat de agrarische gebouwen die gesloopt worden een minimale oppervlakte van 750 vierkante meter hebben. Er moet bovendien op dezelfde plek waar gesloopt is een woning gebouwd worden en

cultuurhistorisch waardevolle gebouwen komen niet in aanmerking voor de regeling. „Door vroeg mee te denken met opdrachtgevers kunnen we mogelijkheden vinden om aan de voorwaarden te voldoen”, aldus Tjeerdsma.

Het proces is tijdrovend omdat er rekening gehouden moet worden met bouwtechnische en agrarische regelgeving, maar ook het bestemmingsplan gewijzigd moet worden van 'agrarisch' naar 'wonen'. Mark-Jan Wijnstra: „Een boer kan op de kavel wonen zolang er invulling wordt gegeven aan de agrarische bestemming, maar een particulier die hier wil wonen, handelt in strijd met het bestemmingsplan. Daardoor willen banken de aankoop vaak ook niet financieren. Het veranderen van het bestemmingplan kost tijd, omdat het plan ter inzage moet worden gelegd en er gereageerd moet

worden op eventuele zienswijzen. Wij ondersteunen opdrachtgevers onder meer door opbrengsten en kosten in kaart te brengen, ze in contact te brengen met de juiste instanties en personen en ze op de hoogte te houden van ontwikkelingen in het proces.”

Bijzonder specialisme

Het verkopen van agrarisch onroerend goed is volgens de makelaars een bijzonder specialisme. Het is complex vanwege regelgeving, maar gaat ook vaak gepaard met emoties omdat eigenaren er vaak al lang wonen. De makelaars van Schelhaas Makelaardij hechten daarom veel waarde aan persoonlijk contact. Een eerste bod wordt bijvoorbeeld altijd aan de

'We spreken de taal van onze opdrachtgevers en weten wat hen bezighoudt'

spreekwoordelijke keukentafel besproken. Het twaalfkoppige team van het makelaarskantoor kent de regio en heeft affiniteit met de agrarische sector. „We spreken de taal van onze opdrachtgevers en weten wat hen bezighoudt”, zegt Tjeerdsma. „Tegenwoordig gaan die keukentafelgesprekken regelmatig over de zorgen die boeren hebben over de toekomst. Nu er sprake is van een opkoopregeling in het kader van het stikstofbeleid verwachten we dat de vraag naar verkoopbegeleiding toeneemt.”

De binnendienstmedewerkers van Schelhaas Makelaardij spelen een grote rol in dat persoonlijke contact. De makelaars zijn in de gelegenheid om klanten te bezoeken dankzij de ondersteuning van collega's als Ina Zwigelaar en Janine Olde, die onder meer de benodigde documentatie verzamelen, afspraken maken en verkooppresentaties verzorgen. Ina Zwigelaar: „Het is gevarieerd werk en ik werk dan ook al 25 jaar bij Schelhaas Makelaardij. Opdrachtgevers waarderen vooral de laagdrempelige sfeer en de korte lijnen. Bij ons kan Drents gesproken worden en we werken intern nauw met elkaar samen om onze opdrachtgevers optimaal te ondersteunen.”



Van links naar rechts: Erik Brink, Myrthe Boonstra, Mark-Jan Wijnstra, Janine Olde, Corry Tjeerdsma, Jan Tjeerdsma, Harrie Wenneker, Alie Helms, Ina Zwigelaar, Ellen Meijerink, Paul van 't Veer. Niet op de foto: René Eijnsink, Roy Kregel.

Schelhaas
uw betrokken makelaar

Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen
0528 - 264007

www.schelhaas.com