



## Position Paper

### Stikstof: platteland biedt oplossingen voor stad

Met een omvangrijk pakket aan maatregelen en budget van € 25 miljard wordt de stikstofproblematiek aangepakt de komende jaren. Het biedt kansen voor de Nederlandse land- en tuinbouw om op innovatieve wijze te produceren binnen de milieugebruiksruimte in evenwicht met de natuur. En er zal meer ruimte komen voor het bouwen van nieuwe woningen en commercieel vastgoed. Kortom, het platteland kan een oplossing bieden voor het vastlopen van vastgoedprojecten in het stedelijk gebied en op bedrijventerreinen.

### Stikstofproblematiek

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werd oorspronkelijk opgezet om vergunningen te verlenen aan personen en bedrijven die naast de productie ook hadden toegezegd de stikstofuitstoot te compenseren. Dat systeem bleek in strijd met EU-richtlijnen en volgens de rechters beschermde het de Natura 2000-gebieden niet voldoende. Op 29 mei 2019 werd daarom een ferme streep gezet door het PAS. Dit leidde tot grote onzekerheid. Zowel projecten met een lopende vergunningaanvraag als projecten die eerst geen natuurvergunning nodig hadden, moesten nu opnieuw beoordeeld worden.

Dit heeft een enorme impact voor de veehouderij en zorgt voor onzekerheid. Het is overigens goed om te realiseren dat de agrarische sector niet de enige is die de gevolgen van de stikstofcrisis ondervindt. Als gevolg hiervan zijn veel vastgoedprojecten stilgevallen, en dat terwijl er al sprake is van een te kort aan 300.000 woningen. ABN Amro [berekende in 2019](#) dat de bouwsector 14 miljard misloopt en er 70.000 banen op de tocht staan. Bij [een steekproef in de provincie Noord-Brabant](#) bleek dat verschillende industriële en logistieke bedrijven geen Natuurbescherming-vergunning bezaten - waar die wel nodig was – waaronder distributiecentra van grote supermarktketens.

Voor de vermindering van de stikstofuitstoot en de stikstofneerslag in combinatie met een omslag in de landbouw is in het coalitieakkoord € 25 miljard gereserveerd, met een speciale Minister voor Natuur & Stikstof. Het kabinet reserveert tot 2030 € 13,8 miljard voor opkoop en financiële afwaardering van grond en € 4,3 miljard voor verduurzaming en innovatie.

### Mening NVM

De NVM wil positief meedenken over het terugdringen van stikstofuitstoot, de versterking van de natuur en de economische ontwikkeling. De Nederlandse land- en tuinbouwsector is uiterst professioneel en kan koploper blijven door op innovatieve wijze te produceren binnen de milieugebruiksruimte in evenwicht met de natuur.

Hoe je het wendt of keert, de landbouw is grootste uitstoter van stikstof (40% incl. of 61% excl. uitstoot buitenland) en door stikstof te reduceren komt er meer ruimte voor de vastgelopen woningbouw en nieuwe commercieel vastgoed projecten.

De NVM staat er positief tegenover dat rijk en provincies sinds het afschieten van de PAS stappen hebben gezet en er tegelijkertijd wordt ook gewerkt aan een structurele aanpak van de stikstofcrisis. Het geeft duidelijkheid en maakt vastgoedmarkten op termijn minder onzeker.

De NVM vindt dat de overheid oog dient te hebben voor inkomens- en vermogensverlies van veehouders als gevolg van een bedrijfsbeëindiging om de stikstofuitstoot te reduceren.



## Position Paper

Daarnaast worden agrarische ondernemers met hoge advieskosten geconfronteerd in een langdurig traject van stoppen en saneren.

De NVM vindt het van belang dat er ook middelen beschikbaar zijn voor innovatie en verduurzaming om de blijvers toekomstperspectief te bieden.

De NVM pleit ervoor om de komende jaren regelmatig te evalueren wat de impact van de bedrijfsbeëindiging is op het Nederlandse voedselsysteem en voedselvoorziening.

De NVM staat positief tegenover extern salderen van stikstof, met regie vanuit de provincies om ongecontroleerde opkoop uit de veehouderij te voorkomen anders voorziet de NVM dat heel veel hectaren landbouwgrond in beweging komt.

Het aantal agrarisch ondernemers neemt al decennia af en zal nu in een versnelling komen. Het leidt tot leegstand van agrarische bebouwing. Sloop en herbestemmen is voor die bebouwing de meest logische optie. De NVM pleit ervoor om de oppervlakte die met sloop vrijkomt in te zetten voor nieuwbouw in de woningmarkt.

Tenslotte baart een fors tekort aan ambtenaren de NVM zorgen. Een bestemmingsplanwijziging duurt nu al heel lang en dat gaat erger worden. Een groot deel van de ambtenarij vergrijsst, dus de komende vijftien jaar treden nog veel meer mensen uit met ervaring en kennis van zaken. Dit kan gaan knellen bij de uitvoering van het stikstofbeleid en het opstarten van nieuwe vastgoedprojecten.

### **Met stakeholders zoeken naar oplossingen**

Kortom: er moet wat gebeuren in nauwe samenwerking met de overheid en in het bijzonder de provincies. De regie van het proces ligt namelijk bij de provincies, per gebied wordt gekeken hoe de landbouw er daaruit zou kunnen zien. Er dient ook rekening te worden gehouden om de nieuwbouw in de woningmarkt vlot te trekken. Agrarische ondernemers kunnen hun autonomie behouden door op lokaal, regionaal en nationaal niveau met stakeholders aan tafel te gaan. De overheid moet weliswaar de wettelijke en bestuurlijke kaders bieden, maar daarbinnen is veel ruimte om de transitie zelf vorm te geven en met hapklare plannen te komen om bestuurders en ambtenaren te ondersteunen bij het realiseren hiervan. Bijvoorbeeld door met een groter netwerk te kijken naar kavelruil, een grondbank, vergunningverlening, nieuwe business modellen en het volgen van de 'best practices' van koplopers in de sector. Immers: wat je niet uitstoot hoeft je niet te saneren. Of door gebruik te maken van het ruimhartige vergoedingenstelsel zoals dat hoort bij onteigening, maar dan (juist!) met behoud van autonomie. De problematiek rondom het thema "staatssteun" moet dan overigens nog getackeld worden, maar dat zou moeten kunnen: het Nederland van de 21e eeuw wordt immers vormgegeven.

### **Positie en perspectief**

Wat is hiervoor verder nodig? Mensen met aanzien in verschillende sectoren of regio's om een gebiedsproces vorm te geven. We zien daarbij ook een rol voor de deskundigheid van de NVM-makelaar, met zijn landelijke netwerk en kennis van vastgoed, aan- en verkoopbemiddeling, taxatie, herbestemmen en toepassen van wet- en regelgeving. Bij de vormgeving van het Nederland van de 21<sup>e</sup> eeuw hoort een duidelijke positie, en perspectief. Voor de agrarische sector die in onze voedselbehoefte voorziet. Voor de natuur om de biodiversiteit in stand te houden. Voor de woningbouw zodat mensen kunnen wonen. Voor ondernemers uit de handel, industrie en dienstverlening om nieuwe activiteiten te ontplooiën. De oplossing voor de stikstofproblematiek ligt in belangrijke mate in het landelijk gebied en creëert nieuwe kansen voor de landbouw, woning- en commercieel vastgoedmarkt. De NVM staat klaar om de uitdagingen aan te gaan!