Aan de College's van B.& W.
Aan de Raadsleden
Aan de Commissieleden
Alle betrokken ambtenaren
Van de zes gemeenten die het beleid van de Regio Food Valley hanteren.

Kootwijkerbroek,24 Januari 2022.

Geachte College,raads en commissieleden,

Zoals u bekend is er binnen de Regio Food Valley beleid wat door de vijf gemeenten en Putten wordt gehanteerd als functie wijzigings beleid. Dit wordt gezamelijk als beoordeelingskader gebruikt bij verzoeken voor functiewijziging van bestaande agrarische bestemmingen en de sloop van opstallen naar een woon of bedrijfsbestemming. Dit beleid wordt nu geevalueerd. Graag aandacht voor het volgende:

Het is een prima systeen waar aan de voorzijde voor slooplocaties wel wat frustraties zitten wat betreft de grote afroming van wat grotere bedrijven.Er is in 2016 ook afgesproken dat er niet aan de systematiek gesleuteld zou worden, maar alleen aan de knop aan de inzetkant wordt gedraaid als dat nodig is. En de Adviseurs denken dat het nu echt tijd wordt om de knop terug te draaien.

Als voorbeeld wordt er bij een bedrijf met 4.000m² aan stallen maar 2.710 m² effectief als te verkopen en inzetbare sloopmeters geregistreerd. Voor grotere stallen is dit nog ruimer.Hier zit dus al een ruime korting op, die grote ruimtelijke winst opleverd voor de gemeente.

Daarnaast is er na sloop en bestemmingswijziging sprake van inzetbare sloopmeters die te verkopen zijn aan gebruikers. Gebruikers zijn degene die de inzetbare sloopmeters aanwenden om om een nieuwe woning te kunnen bouwen of een bedrijfsbestemming willen realiseren of uitbreiden. Daarnaast is er een groot deel wat gebruikt wordt voor legalisatie van problemen met handhaving en het uitbreiden van woningen. Met die oplossing van sloopmeters zijn al zeer veel overtedingen naar tevredenheid opgelost. De regeling werkt perfect. Houden zo.
De verstening in het buitengebied wordt zo behoorlijk vermindert.

Dit gezamelijke beleid is door alle zes gemeenten vastgesteld in 2016. Het is vastgelegd in de uitwerking Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016
Onder deze weergave is het ook op internet te zoeken.

In de toen gevoerde discussie's en wat is vastgelegd in vastgestelde raadsbesluiten is uitdrukkelijk meegenomen dat mocht er een groter aanbod van inzetbare sloopmeters komen er aan de knop gedraaid kan worden om aan de inzetkant meer of minder sloopmeters te vragen. Bij een vermindering van het aanbod zou dat betekenen dat er minder sloopmeters gevraagd worden om aan te kopen aan de inzetkant. Dat lijkt op dit moment echt dringend nodig.

Het is dus duidelijk opgenomen in de uitwerking van het raadsbesluit op blz 23.

Het woningrecht
Het woningrecht (en het bedrijfsrecht voor functieverandering naar werken) biedt de regiogemeenten de mogelijkheid om in de toekomst in te kunnen spelen op structurele veranderingen in de markt van

sloopmeters. Het biedt de gemeenten een ‘tool’ of ‘knop’ om bij te sturen mocht dit nodig zijn (verhoging/verlaging van het aantal benodigde sloopmeters), zonder dat de systematiek als geheel moet worden aangepast. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn als in de toekomst veel meer sloopmeters beschikbaar komen dan nu wordt verwacht, waardoor de waarde van sloopmeters dusdanig kan dalen dat het bouwen in het buitengebied goedkoper wordt dan in de bebouwde kom of zelfs minder tot niet rendabel. De markt van de sloopmeters zal door de regiogemeenten goed worden gemonitord.

Met deze vastgelegde afspraak van beleid is er belang en ruimte om de knop nu naar 80% van de gevraagde inzetbare sloopmeters te draaien.
De huidige prijzen zijn ongeveer verdrievoudigd ten op zichte van 2016. Als men nu vandaag sloopmeters wil kopen moet men vaak bijna een jaar wachten tot wat beschikbaar is. In tegenstelling wat gemeenten denken is er geen duidelijkheid of er meer of minder sloopmeters te koop komen de komende tijd.
De verwachte aantallen te slopen stallen zijn in 2016 veel te ruim ingeschat.

Het verzoek van de adviseurs aan u is dan ook om de gemaakte afspraak van de gemeenteraad in 2016 na te komen en 80% van de huidige benodigde sloopmeters te gaan vragen.Hiermee komt er mogelijk een evenwichtige markt van vraag en aanbod tot stand wat gunstig is voor het geheel van het systeem. Als daar aanleiding voor is kan de knop ook weer de andere kant op worden gedraaid.

De vaststelling van de evaluatie van het huidige beleid is het moment om deze afspraak in het beleid vast te leggen met reductie van de gevraagde sloopmeters.

Onderstaande bedrijven onderschrijven de inhoud van deze brief volledig en vragen hiervoor uitdrukkelijk aandacht om dit in te brengen bij de evaluatie van het huidige Functieveranderingsbeleid .

Enkele gevraagde adviseurs:

Midden Nederland Makelaars.
PTA Midden Nederland tekenbureau
Goorhuis Makelaardij Putten
Middendorp Tekenbureau Ederveen
Oramba Bouwplan begeleiding
Jurgen Schreuder Advies
ABCV Architecten Lunteren
HCB advies

Meer adhesie is mogelijk.
Voor vragen graag contact.

Met vriendelijke groet,
Henk v d Brink