gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	19 december 2023	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	5 december 2023	**Opsteller**	fver01
B&W d.d.	14 november 2023	**Zaaknr.**	Z23000967

Onderwerp

Subsidieverordening sloop overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2024

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De subsidieverordening sloop overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2024 vast te stellen, met als voornaamste wijzigingen t.o.v. de eerdere subsidieverordening van 2022:
   - Voor de sloop van kassen wordt een gereduceerd subsidiebedrag van € 5,- i.p.v. € 20,- per m^2 sloop gerekend;
   - Met voorbeelden wordt verduidelijkt dat subsidieaanvragen waarbij de sloop van gebouwen op andere wijze al gesubsidieerd wordt, uitgezonderd worden van de subsidieverordening (anti-dubbeltelbepaling);
   - Onder artikel 7 terugbetaling van de subsidie wordt toegevoegd dat de aanvrager verplicht is de subsidie terug te betalen bij vervangende nieuwbouw.
2. Eenmalig een exploitatiebudget van € 64.000,- beschikbaar te stellen in 2024 voor de onder punt 1 genoemde subsidieverordening. De uitgaven worden gedekt uit de bestemmingsreserve kwaliteitsverbetering buitengebied.
3. Gelet op punt 2 de … begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Eén van de grootste opgaves voor de transitie van het buitengebied is het op een zorgvuldige manier slopen van vrijkomende agrarische bebouwing. Vaak zien (voormalige) agrarische ondernemers de sanering van hun bebouwing als kapitaalvernietiging. De gemeente kan de saneringsopgave stimuleren met het geven van een financiële prikkel.

Als onderdeel van het uitwerkingsprogramma van Visie Buitengebied 2.0 heeft in 2022 een pilot plaatsgevonden met subsidie voor de sloop van overtollige gebouwen in het buitengebied. De subsidieverordening uit 2022 liep tot 1 juni 2023. Een evaluatie van de pilot regeling treft u in bijlage 1. De evaluatie van de pilot geeft aanleiding tot het opnieuw openstellen van de subsidieverordening.

De voorliggende regeling kan als volgt worden samengevat: per perceel geldt een maximale bijdrage van € 20.000,-. Uitgaande van een subsidiebedrag van € 20,- per m^2 komt dit overeen met 1.000 m^2 te slopen gebouwen (uitgezonderd kassen), of 4.000 m^2 te slopen kassen waarbij met een vergoeding van € 5,- per m^2 wordt gerekend. Per aanvraag kan de subsidie voor de sloop van gebouwen gecombineerd worden met de sloop van kassen. Het totaalbedrag van de subsidie per perceel is maximaal € 20.000,-. Uiteraard mag er meer gesloopt worden, maar daarvoor wordt geen subsidie gegeven. Hoe hoog de feitelijke kosten van sloop zijn, is niet van belang voor de subsidie. Het exploitatiebudget van € 64.000,- biedt de mogelijkheid om de sloop van maximaal 3.200 m^2 gebouwen (m.u.v. kassen), of maximaal 12.800 m^2 aan kassen te subsidiëren. Er is geen specifiek verplicht te slopen minimum vastgesteld omdat in het kader van iedere te verlenen subsidie herbouw dient te zijn uitgesloten. Met als gevolg dat niet aan te geven is op hoeveel verschillende subsidieaanvragen een beschikking gegeven kan worden.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Wettelijk en/of beleidskader

Visie buitengebied 2.0

Argumenten

1.1 De kwaliteit van het buitengebied verbetert door het aanpakken van de sloopopgave.

Het slopen van gebouwen is om meerdere redenen van belang en levert mogelijk voordelen op, zoals:

- Slopen van oude stallen betekent een opwaardering van de omgeving;
- Het verhoogt de verkoopwaarde van de voormalige bedrijfswoning wanneer deze na de sloop voorzien wordt van de juiste bestemming;
- Creëren vrij uitzicht en zorgvuldige, geconcentreerde inrichting op bouwpercelen;
- Verpaupering van het buitengebied tegengaan;
- Voorkomen illegaal gebruik.

1.2 Het vaststellen van de subsidieverordening zorgt voor het bieden van een concrete mogelijkheid om als gemeente Eersel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Als gevolg van de transitie in de agrarische sector komen er steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Wanneer er geen economische drager is en geen perspectief op een nieuwe invulling kan dat resulteren in leegstand. Dergelijke leegstand gaat ook vaak gepaard met een 'verloedering' van de kwaliteit van gebouwen. Sloop is kwalitatief vaak de meest wenselijke optie, maar dit gaat ook gepaard met een bepaalde kapitaalsvernietiging. Althans, dat is vaak de overtuiging. Met deze subsidieregeling kan de gemeente Eersel een financiële prikkel bieden in gevallen waar de sloop nu nog wordt uitgesteld vanwege financiële overwegingen.

1.3 Over de sloop worden afspraken gemaakt in een ruimtelijke procedure.

In een ruimtelijke procedure kan het maximale oppervlakte aan bouwwerken bepaald worden. Hierdoor wordt geborgd dat het te slopen oppervlakte niet teruggebouwd kan worden. Als er geen sprake is van een lopende ruimtelijke procedure, worden met de aanvrager afspraken gemaakt om in een veegronde van het omgevingsplan de nieuwe maximale oppervlakte te borgen.

1.4 De nieuwe Ruimte voor Ruimte regeling is veranderd waardoor je van de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (provincie Noord-Brabant) alleen nog een bijdrage krijgt voor de sloop wanneer er ook een nieuwe woning wordt gebouwd.

Voorheen konden ondernemers een Ruimte voor Ruimte titel genereren door 1.000 m^2 bedrijfsgebouwen te slopen en 3.500 kg emissierechten in te leveren. De titel kon op de markt vrij verhandeld worden. Sinds de nieuwe Ruimte voor Ruimte regeling is deze mogelijkheid komen te vervallen. Wanneer ondernemers bedrijfsgebouwen willen saneren, maar geen nieuwe woning willen of kunnen bouwen, kunnen ze geen aanspraak meer maken op een vergoeding voor de sloop (oude Ruimte voor Ruimte regeling). Door vaststelling van de subsidieverordening kan de gemeente alsnog een financiële prikkel bieden om de sloop van overtollige gebouwen te stimuleren, en zo de transitie van VAB-locaties naar wonen op gang te brengen.

1.5 Het slopen van kassen is voordeliger dan het slopen van andere bedrijfsgebouwen.

De sloop van kassen brengt minder restmateriaal met zich mee. Verder hoeven er geen mestkelders o.i.d. gevuld te worden met zand, wat bij andere bedrijfsgebouwen vaak wel aan de orde is. Het is daarom logisch om voor de sloop van kassen een lagere vergoeding te hanteren. Hiervoor wordt aangesloten bij de waardering die de provincie Noord-Brabant ook hanteert voor de sloop van kassen.

1.6 Het benoemen van voorbeelden voor de anti-dubbeltelbepaling helpt bij de aanvraag en de beoordeling daarvan.

In de pilotfase ontstond onduidelijkheid over met welke regelingen / bepalingen de gemeentelijke subsidieregeling gecombineerd kon worden. Door het benoemen van voorbeelden (Ruimte voor

Ruimte, maatwerkregeling, sanerings- en beëindigingsregelingen) wordt dit verduidelijkt. De te slopen gebouwen kunnen nog wel ingezet worden voor de Landschapsinvesteringsregeling (LIR de Kempen) voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.7 Het is niet de bedoeling dat de gesloopte gebouwen teruggebouwd worden.
Op dit moment is de aanvrager verplicht de subsidie terug te betalen als niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de subsidiebeschikking. Door onder artikel 7 'terugbetaling van de subsidie' een bepaling toe te voegen, wordt ook geregeld dat de aanvrager de subsidie terug moet betalen bij vervangende nieuwbouw.

2.1 Het stellen van een subsidieplafond bakent de financiële kaders van de verordening af.
Om te zorgen dat vooraf helder is wat de maximale financiële impact is van de pilot is het vaststellen van een subsidieplafond van belang. Een plafond van €64.000,- kan op basis van de regeling met drie à vier aanvragen worden bereikt. Gelet op het geringe aantal aanvragen van afgelopen jaar lijkt dit redelijk. Mochten er meer aanvragen gedaan worden dan wordt dit meegenomen in de volgende evaluatie. In een eventuele volgende openstellingsronde kan het subsidieplafond daarop aangepast worden.

2.2 Het stimuleren van sloop is een wenselijke vorm van kwaliteitsverbetering in het buitengebied en vormt daarmee een passend bestedingsdoel voor gelden 'Kwaliteitsverbetering Buitengebied'.
De gemeente is niet vrij om de bestedingsdoelen te bepalen die ontvangen zijn in het kader van 'Kwaliteitsverbetering Buitengebied'. Deze gelden dienen rechtstreeks te worden ingezet voor kwalitatieve verbetering van het buitengebied. Hierbij valt te denken aan groenaanleg, sloop van gebouwen en andere landschappelijke verbeteringen. Het creëren van een financiële prikkel voor het aanjagen van de sloopopgave in het buitengebied is een doel waarvoor de gelden 'Kwaliteitsverbetering Buitengebied' mogen worden ingezet.

Alternatieven

1. Geen subsidieverordening vaststellen
Het niet vaststellen van de voorliggende subsidieverordening betekent dat er geen subsidieregeling gestart kan worden. Daarmee biedt de gemeente geen extra stimulans voor het oplossen van de sloopopgave in het buitengebied en wordt geen uitvoering gegeven aan de Visie Buitengebied 2.0. Als overtollige gebouwen niet gesloopt worden dan kan dat in het buitengebied leiden tot verloedering en zelf tot illegaal gebruik.

Risico's

Geen reëel risico verbonden aan dit besluit.

Financieel

Om de subsidieregeling te kunnen laten functioneren wordt voorgesteld om hiervoor een bedrag van € 64.000,- beschikbaar te stellen in 2024. Dit betreft een subsidieplafond. De subsidieregeling loopt vanaf 1 januari 2024 en zal voor 1 jaar open staan.

Vanuit middelen die de gemeente eerder ontvangen heeft voor Ruimte voor Ruimte-titels was de Pilot sloopsubsidie 2022 gedekt. Van deze pilot is nog een restantbudget over van € 64.000,- in 2023. In de 2e bestuursrapportage 2023 is voorgesteld dit bedrag te storten in de bestemmingsreserve kwaliteitsverbetering buitengebied.

Ter dekking van de sloopsubsidieregeling 2024 kan het restantbudget van € 64.000,- onttrokken worden uit de bestemmingsreserve kwaliteitsverbetering buitengebied.

Communicatie/Participatie

De subsidieverordening wordt op de daarvoor wettelijke verplichte en voor de gemeente Eersel gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daartegen is geen beroep of bezwaar mogelijk.

Zodra de subsidieregeling van start gaat, geeft de gemeente daar brede bekendheid aan via de gebruikelijke communicatiekanalen en via de sociale media. In de pilotfase is sinds de bekendmaking minder aandacht besteed aan de bekendheid van de subsidieregeling. Voor de nieuwe subsidieverordening gaan we gedurende de openstelling de regeling vaker herhalen zodat de bekendheid zal toenemen.

Daarnaast willen we proactief de doelgroepen van de subsidieregeling benaderen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie doelgroepen:
- Eigenaren van 'losse' vrijstaande schuurtjes in het landschap
- VAB-locaties met een woonbestemming met meer dan 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken
- VAB-locaties waarbij de vergunning is ingetrokken, maar nog geen passende herbestemming heeft plaatsgevonden

De eigenaren van de gebouwen in de laatste categorie worden daarnaast uitgenodigd voor een gesprek over een passende herbestemming.

Omdat het voorgestelde exploitatiebudget € 64.000,- is starten we met het aanschrijven van de eerste twee categorieën. In april evalueren we of er veel animo is naar de regeling, en of het exploitatiebudget aangevuld dient te worden. Hiervoor zal dan in de voorjaarsnota aan uw raad om extra middelen gevraagd worden. Het aanschrijven van de laatste categorie zal gebeuren als blijkt dat er onvoldoende animo in de eerste twee categorieën is, of nadat uw raad extra middelen ter beschikking stelt.

Planning

De subsidieregeling wordt per 1 januari 2024 geopend. De subsidieregeling zal voor maximaal één jaar worden opengesteld.

Bijlagen

1. Evaluatie Subsidieverordening sloop overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2022 (corsanr. 23.16770)
2. Subsidieverordening sloop overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2024 (corsanr. 23.16348)
3. Bijlage 1 bij subsidieverordening; toelichting op subsidieverordening voor aanvragers (corsanr. 23zi.01544)

Eersel, 14 november 2023
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
De heer ing. H.M.L. Offermans	De heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R23.073

Onderwerp: Subsidieverordening sloop overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2024

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 5 december 2023;

b e s l u i t :

1. De subsidieverordening sloop overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2024 vast te stellen, met als voornaamste wijzigingen t.o.v. de eerdere subsidieverordening van 2022:
   - Voor de sloop van kassen wordt een gereduceerd subsidiebedrag van € 5,- i.p.v. € 20,- per m^2 sloop gerekend;
   - Met voorbeelden wordt verduidelijkt dat subsidieaanvragen waarbij de sloop van gebouwen op andere wijze al gesubsidieerd wordt, uitgezonderd worden van de subsidieverordening (anti-dubbeltelbepaling);
   - Onder artikel 7 terugbetaling van de subsidie wordt toegevoegd dat de aanvrager verplicht is de subsidie terug te betalen bij vervangende nieuwbouw.
2. Eenmalig een exploitatiebudget van € 64.000,- beschikbaar te stellen in 2024 voor de onder punt 1 genoemde subsidieverordening. De uitgaven worden gedekt uit de bestemmingsreserve kwaliteitsverbetering buitengebied.
3. Gelet op punt 2 de 4^e begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 december 2023

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters