Toelichting werkwijze kwaliteitsfonds

Datum: 14 januari 2024

Een van de projecten binnen de pijler “fijn wonen” in de RegioDeal is het project Stallenaanpak. Centraal in dit project staat de uitdaging om leegstaande stallen te slopen. Echter de praktijk leert ons dat ondernemers erg terughoudend zijn ten aanzien van de sloop van vrijkomende stallen. De redenen hiervoor zijn meerledig. Een kwaliteitsfonds kan hierbij uitkomst bieden. In deze notitie wordt de opzet van een kwaliteitsfonds beschreven, waarbij een onderscheid gemaakt is in het sloopperspectief vanuit de ondernemer en de gemeente.

Sloopperspectief ondernemer

Het perspectief van de agrarische ondernemer is meestal gericht op het behoud van de vrijkomende stallen en niet op de sloop ervan. Een stoppende ondernemer zoekt namelijk naar een passend hergebruik van de stallen met een minimale investering en maximale opbrengst. Denk hierbij aan: verhuur en statische opslag. De sloop van de stallen is alleen een optie als de ondernemer er financieel niet op achteruit gaat.

Sloopperspectief gemeente

De gemeente zet in op een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Indien een ondernemer stopt, ligt de focus op maximale sloop van de stallen met herontwikkelingsmogelijkheden. Door de kleine omvang van de bedrijven in het verleden vormde de sloop van de stallen (overtollige bebouwing) g geen probleem. Echter door de schaalvergroting in de landbouw zijn de stallen steeds groter geworden, maar de herontwikkelingsmogelijkheden zijn in functie en omvang hetzelfde gebleven. De stimulans om daadwerkelijk te slopen neemt hierdoor af.

Bestaande regelingen

De stimulering van de sloop kan via het gebruik maken van één van onderstaande regelingen:

1. de huidige gemeentelijke sloop-bonus regeling,
2. de provinciale stalderingsregeling,
3. de provinciale regeling maatwerk omgevingskwaliteit.

Het probleem met bovenstaande regelingen is dat de ondernemer zelf op zoek moet naar iemand die toevallig op basis van één van deze drie regelingen sloopmeters nodig heeft. Is er al een match dan zijn de sloopmeters pas inzetbaar als de stal feitelijk is gesloopt (voorfinanciering ondernemer) en het bestemmingsplan is aangepast (geen herbouw meer mogelijk). Samenvattend: een hoge investering met een lange doorloop tijd en een onzekere afloop. Wat ontbreekt is een podium (marktplaats) waar vraag en aanbod samenkomt en een mogelijkheid tot voorfinanciering.

Een “Kwaliteitsfonds” biedt een ondernemer sloopperspectief.

Kwaliteitsfonds op maat

Om de ondernemer te ontzorgen is maatwerk gewenst: ***een Kwaliteitsfonds op maat!*** Hoe het kwaliteitsfonds uiteindelijk wordt ingericht kan per gemeente verschillen. Echter, het is van belang om een aantal vaste basisprincipes te hanteren. Deze zijn:

- 1: Opkopen van de aangeboden m^2 tegen een vaste prijs
- 2: Bieden van meer uitbreidingsruimte (financiële dekking van het fonds)

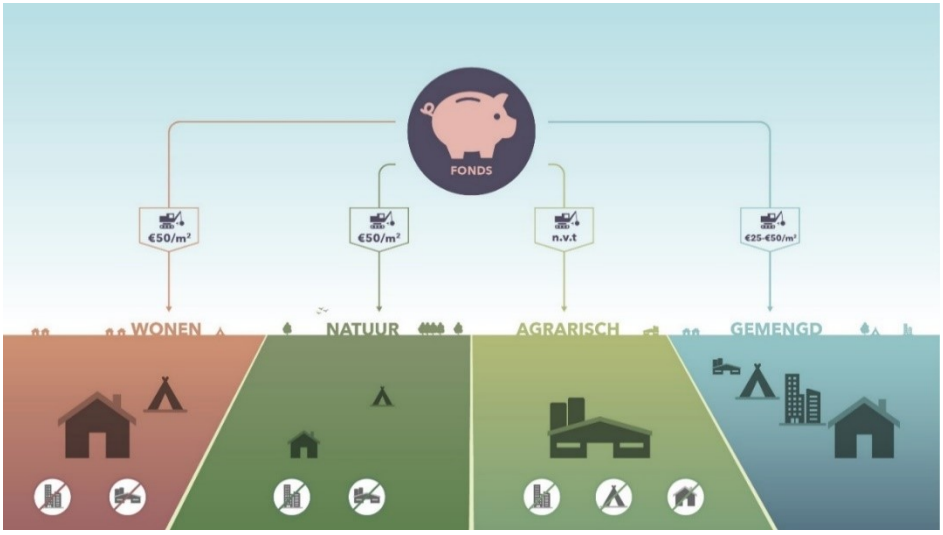
Het fonds biedt een garantie voor zowel de ondernemer (aanbieder) als de initiatiefnemer (vrager). Dit door het actief opkopen van m^2 tegen een vaste prijs en het direct beschikbaar stellen van de m^2 voor de gewenste uitbreiding. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Basisprincipe 1: Opkopen van de aangeboden m^2 tegen een vaste prijs.

Om de sloop van de vrijkomende stallen te stimuleren wordt een vast bedrag geboden. Afhankelijk van de ligging van de vrijkomende stallen varieert het bedrag van € 25 - € 50 euro per m^2. Bij de huidige regelingen varieert de prijs per m^2 van 25 – 42 euro.

In onderstaande figuur is gekozen voor de meest voorkomende gebiedsindeling in het buitengebied: wonen, natuur, agrarisch en gemengd. Ondernemers met vrijkomende stallen in de deelgebieden 'wonen' en 'natuur' krijgen een vast bedrag van € 50 per aangeboden m2. Voor het gebied 'gemengd' is bewust gekozen voor maatwerk. De directe omgeving van een stoppende ondernemer in dit gebied bepaalt de geboden m^2-prijs (minimaal € 25 en maximaal € 50) en toegestane uitbreidingsmogelijkheden. Zo ontvangt een agrarisch bedrijf naast een woning € 50 per m^2 (maximale prijs). Een agrarisch bedrijf naast een ander agrarisch bedrijf ontvangt € 25 per m^2 (minimale prijs).

In het deelgebied 'agrarisch' ligt de nadruk op behoud van de vrijkomende locaties. In principe vindt er geen opkoop van m^2 plaats.



Figuur 1: Opkoop m^2 door Fonds tegen een vaste prijs

Door te werken met een vast bedrag per deelgebied is het voor de stoppende ondernemer vrij eenvoudig om de opbrengst van de te slopen stallen te berekenen.

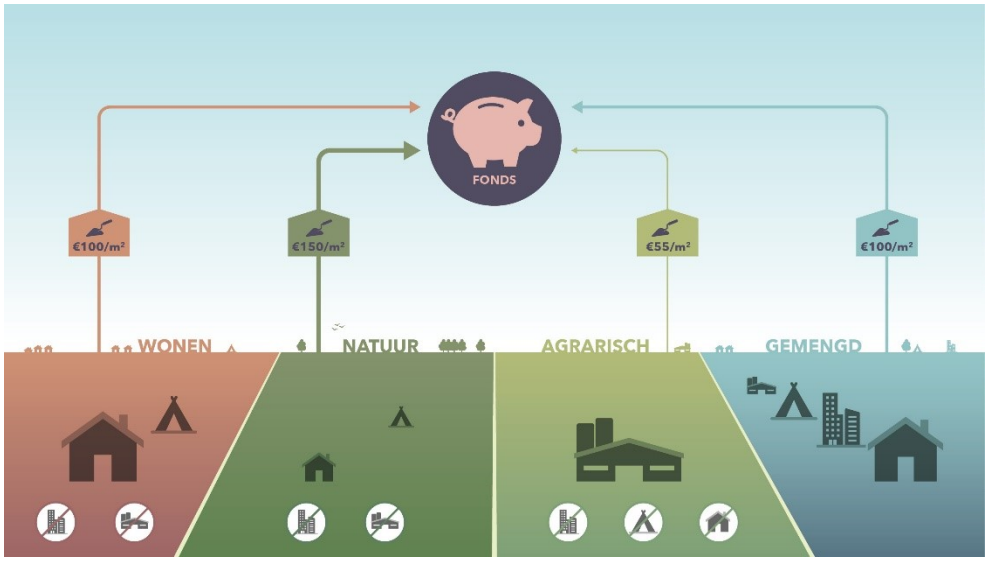
Basisprincipe 2: Bieden van meer uitbreidingsmogelijkheden

Hierbij is het mogelijk om sloopmeters in te zetten voor meer uitbreidingsmogelijkheden. Als tegenprestatie voor extra uitbreidingsmogelijkheden moet per vierkante meter een vast bedrag worden geïnvesteerd in de aankoop van sloopmeters.

Per gebied is bepaald wat de toegestane uitbreidingsmogelijkheden zijn. Bijvoorbeeld:

- Een initiatiefnemer in het gebied 'wonen' of 'gemengd' kan de oppervlakte van het bijgebouw vergroten door aankoop van sloopmeters tegen een sloopverhouding van 1:2. Elke m^2 uitbreiding kost dus €100.
- Een recreatieondernemer in het gebied 'natuur' kan de oppervlakte van het bedrijf vergroten door aankoop van sloopmeters tegen een sloopverhouding van 1:3. Door de hogere kwetsbaarheid van de natuur is de impact van de uitbreiding groter. Het resultaat is een hogere sloopverhouding. Elke m^2 kost dus € 150.

Een veehouder in het gebied agrarisch kan uitbreiden door aankoop van sloopmeters tegen een sloopverhouding van 1:1,1. In dit geval is aansluiting gezocht bij de provinciale stalderingsregeling. Elke m^2 kost dus € 55.



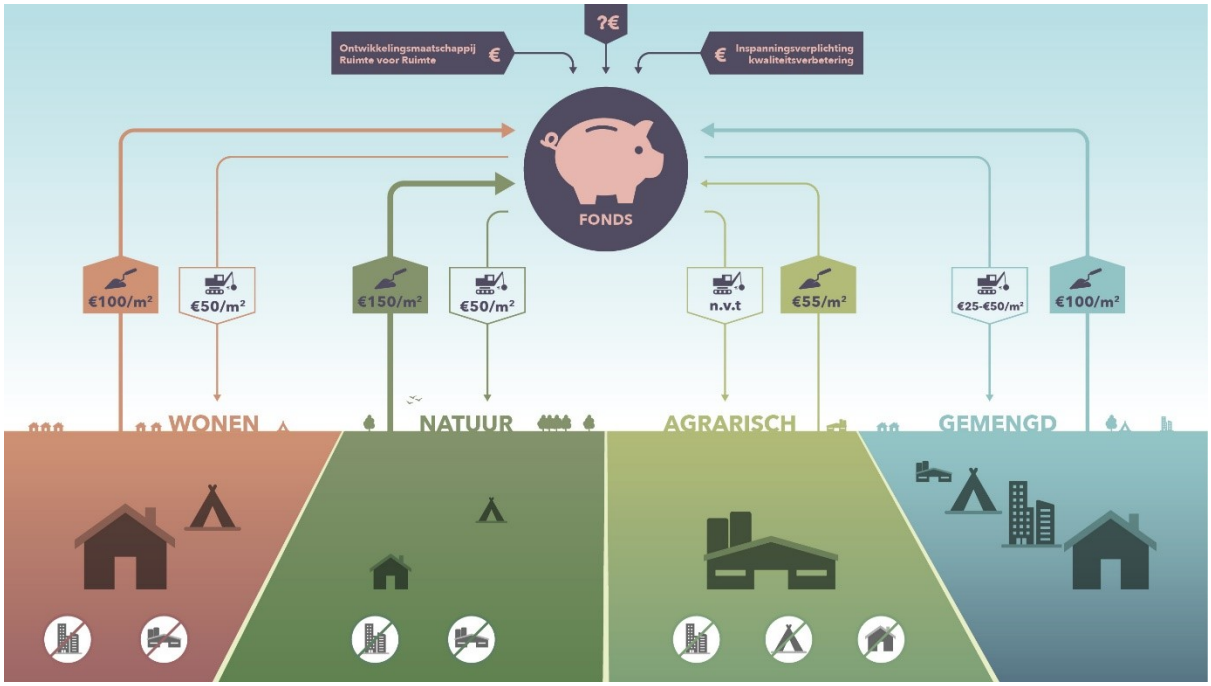
Figuur 2: Verkoop van m2 door Fonds

FINANCIERING KWALITEITSFONDS

De financiële dekking van het kwaliteitsfonds wordt in 2024 nader uitgewerkt. Opties hiervoor zijn bijvoorbeeld:

- beschikbaar stellen van krediet door de gemeenteraad/provincie,
- realisatie van kwaliteitswoningen met een afdracht in het fonds,
- op een andere manier samenwerken met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte,
- exploitatiebijdrage vanuit stedelijke ontwikkelingen.

Elke gemeente kan daarin haar eigen afweging maken.



Figuur 3: Financieringsmogelijkheden en totaaloverzicht werkwijze Fonds

VERVOLGSTAPPEN KWALITEITSFONDS

In deze notitie is de denkwijze van de opzet Kwaliteitsfonds beschreven. De daadwerkelijk inrichting van het kwaliteitsfonds wordt in 2024 nader uitgewerkt in een plan van aanpak. Hierin wordt o.a. uitgewerkt:

- overzicht van reeds bestaande (goed functionerende) fondsen (niet opnieuw het wiel uitvinden),
- schaalniveau fonds: gemeentelijk, regionaal of op provinciaal niveau,
- bepalen ontwikkelingsrichting per gebied,
- uitbreidingsmogelijkheden per gebied benoemen en daarbij passende sloopverhouding,
- opstellen van communicatieplan,
- financiële en organisatorische inrichting van het fonds.

Oplevering concept plan van aanpak is medio februari 2024. De afspraak is gemaakt om dit op ambtelijk en bestuurlijk niveau terug te koppelen. De eerste terugkoppeling vindt plaats tijdens de ambtelijke werkgroep Stallenaanpak op 25 februari a.s.