gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

MEMO

Aan: Gemeenteraad van Eersel

Van: College van B&W

Datum: 14 november 2023

Betreft: Evaluatie pilot Subsidie sloop overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2022

Corsanr.: 23.16770

Aanleiding
Op 22 februari 2022 heeft de raad besloten de subsidieverordening vast te stellen, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de sloopsubsidieregeling zoals opgenomen in de Visie Buitengebied 2.0. De subsidieverordening betreft een pilot. De 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. 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 €100.000,- biedt de mogelijkheid om de sloop van 5.000 m^2 te subsidiëren.

In de periode van 1 juni 2022 tot en met 31 mei 2023 konden eigenaren van een in de gemeente Eersel gelegen perceel met gebouwen een subsidieaanvraag indienen. De subsidieverordening overtollige gebouwen buitengebied Eersel 2022 is per 1 juni 2023 vervallen. Omdat de regeling nu gesloten is voor aanvragen, is het wenselijk om de regeling te evalueren.

Bevindingen
In de periode van 1 juni 2022 tot en met 31 mei 2023 hebben we drie aanvragen voor sloopsubsidie ontvangen. In onderstaand schema zijn de aanvragen beschreven:

Soort gebouw	Aantal m²	Voorlopige schikking	Definitieve schikking
Loods en varkensstal	810	€16.200,-	€16.200,-
Kas	5.500	€20.000,- (subsidieplafond)	€20.000,- (subsidieplafond)
Mestsilo	150	Afgewezen, een mestsilo voldoet niet aan de begripsbepaling ‘gebouw’ en komt daarom niet in aanmerking voor subsidie	Niet van toepassing

Bestemmingsplanprocedure
Voor de aanvragen van de loods, varkensstal en kassen liep gelijktijdig een bestemmingsplan procedure. De sloop van deze gebouwen zijn ook al voorwaardelijk verplicht opgenomen in het kader van het bestemmingsplan. Deze gebouwen zouden in het kader van de beoogde ontwikkeling al gesloopt moeten worden, dit draagt dus niet direct bij aan het doel van de Visie Buitengebied 2.0 en de subsidieverordening om overtollige bebouwing te slopen, die zonder stimulering niet gesloopt zouden worden.

Tegelijkertijd is een bestemmingsplanprocedure nodig om de definitieve afname aan bebouwing te borgen. Door de (hoge) legeskosten van ruimtelijke procedures worden deze vaak niet opgestart. Er is zo voor perceeleigenaren met overtollige bebouwing ook geen prikkel om (legaal aanwezige overtollige) bebouwing te slopen, waardoor er geen aanvragen voor tegemoetkoming in sloopsubsidie gedaan worden.

- In de nieuwe verordening komen gevallen waarvoor sloop noodzakelijk is in het kader van de bestemmingsplanprocedure nog wel in aanmerking voor een tegemoetkoming in subsidie, mits er geen gebruik wordt gemaakt van een andere regeling. Dit wordt aangescherpt in de nieuwe verordening. Ook wanneer er geen ruimtelijke procedure loopt, kunnen we met aanvragers afspraken maken om de begrenzing van het maximum oppervlakte aan bouwwerken na sloop in een veegronde te borgen.

Begripsbepaling
De aanvraag voor de mestsilo voldoet niet aan de voorwaarden voor subsidie. Een mestsilo is namelijk geen gebouw, maar een bouwwerk. De aanvraag is daarom afgewezen. In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen. Hiermee kan het college van deze verordening afwijken voor zover toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheid van overwegende aard. Omdat de doelen van deze verordening onder meer zien op het voorkomen van ongewenst gebruik van leegstaande gebouwen is besloten om geen gebruik te maken van de hardheidsclausule voor het subsidiëren van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

- Ook in de nieuwe verordening komen alleen gebouwen in aanmerking voor een sloopsubsidie. Het subsidiëren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestsilo's is lastig meetbaar, en het voorkomen van vervangende nieuwbouw is lastig vast te leggen in een ruimtelijke procedure. Bovendien variëren de sloopkosten tussen verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor het lastig is hier een realistisch subsidiebedrag aan te koppelen.

Anti-dubbeltelbepaling
In de verordening is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen die regelt dat er geen subsidie verleend wordt als voor de sloop op basis van een andere regeling eveneens een bijdrage voor de sloop wordt verkregen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om dit zelf te controleren of (subsidie)regelingen met elkaar gecombineerd kunnen worden. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk de subsidie te combineren met de Ruimte-voor-Ruimte regeling, maatwerkregeling of landelijke beëindigingsregelingen. Het is moeilijk te controleren of er voor een aanvraag niet ook gebruik wordt gemaakt van een andere regeling.

- In de toelichting op de nieuwe verordening zijn meer voorbeelden opgenomen van regelingen die niet gecombineerd kunnen worden met de subsidieregeling. Dit helpt zowel de aanvrager bij het indienen van de aanvrager, als de beoordelaar bij de behandeling van de aanvraag.

Vervolg
Inmiddels is de slooptermijn (inclusief termijn voor het indienen van het gereedmeldingsformulier) verlopen en is er een definitieve beslissing (beschikking) op de aanvragen genomen. Dit betekent dat er nog een bedrag van €63.800,- resteert in het exploitatiefonds.

Geconcludeerd wordt dat de pilotregeling niet resulteert in het doel dat we voor ogen hadden. Gelet op het feit dat er nog een aanzienlijk bedrag resteert in het exploitatiefonds, en we naar verwachting in het kader van Ruimte voor Ruimte nog een bijdrage voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie ontvangen, is het wenselijk om de regeling opnieuw open te stellen. In de nieuwe verordening worden de volgende aandachtspunten die naar voren kwamen uit de evaluatie in acht genomen:

1. *De subsidieregeling is een gemeentelijke regeling. In het vervolg moet er meer aandacht zijn voor communicatie over deze regeling, zodat de bekendheid toeneemt;*
   In de pilot is er weinig aandacht besteed aan de bekendheid van de subsidieverordening. Het is waarschijnlijk dat er daardoor ook slechts drie aanvragen zijn ingediend. Bij de nieuwe subsidieregeling gaan we hier meer aandacht aan besteden door de bekendmaking van de regeling periodiek te herhalen op de website en sociale media.

2. *Voor de sloop van kassen dient een lager tarief gehanteerd te worden;*
   De sloop van kassen is voordeliger dan de sloop van andere gebouwen. Het is daarom logisch om een gereduceerd tarief te hanteren. Hiervoor wordt aangesloten bij de tarieven (€5,- per m^2 sloop) die de provincie hanteert.

3. *Subsidieaanvragen waarbij de sloop van gebouwen op een andere wijze al gesubsidieerd wordt, worden uitgesloten van de regelingen.*
   Op deze manier subsidiëren we geen sloop van gebouwen die op basis van andere regelingen al een bijdrage in sloopkosten ontvangen. Dit wordt middels voorbeelden verduidelijkt in de toelichting op de verordening.

Bovengenoemde punten zijn in de nieuwe subsidieverordening verwerkt.