



Toelichting presentatie Kwaliteitsfonds Beeldvormende avond Raad



Toelichting presentatie Kwaliteitsfonds Beelvormende avond Raad

Colofon

Gemeente Meierijstad

Datum: 19 september 2024

Versie: concept

Auteurs: Godelieve van Tilborg (gemeente Meierijstad) en Marijn Hartgerink (Buro ROS)

1. Kwaliteitsfonds gemeente Meierijstad

1.1 Aanleiding

De gemeente Meierijstad is van oudsher een agrarische gemeente met een verscheidenheid aan functies in het buitengebied (gemengd gebied). Echter het aantal bedrijven dat stopt neemt toe, met leegstand en verrommeling als gevolg.

Door Wageningen Environmental Research (WENR) is onderzoek gedaan naar de leegstand van agrarische bebouwing in Meierijstad. De verwachting is dat in de periode 2017 – 2030 in totaal 205 bedrijven gaan stoppen, waarbij **489.900 m²** vrijkomt. Uitgaande van 50% herbestemming en 50% sloop betekent dit tot aan 2030: een **sloopopgave van: 245.000 m²** en een **herbestemmingsopgave van: 245.000 m²**.

Uit de praktijk blijkt, dat ondernemers erg terughoudend zijn ten aanzien van sloop. De redenen hiervoor zijn meerledig: de stallen vertegenwoordigen nog een waarde, fiscaliteit, voorfinanciering kost geld en geen nieuw verdienmodel. Daar waar wel sloop plaats heeft gevonden, is veelal gebruik gemaakt van de voormalige provinciale- of landelijke saneringsregeling¹. De kracht van deze saneringsregelingen was het feit dat sloop voorgefinancierd werd (ontzorgen initiatiefnemer).

De huidige landelijke beëindigingsregelingen veehouderij² bieden ook de mogelijkheid van voorfinanciering. Echter binnen Meierijstad komen weinig tot geen veehouderijbedrijven in aanmerking voor deze regelingen, omdat ze niet voldoen aan de voorwaarden (geen piekbelaster en niet dicht genoeg gelegen in nabijheid Natura2000 gebieden). Daarnaast bestaan er nog enkele andere regelingen, zoals de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en de huidige gemeentelijke sloop-bonus regeling. Echter beide regelingen voorzien niet in een voorfinanciering (geen ontzorgen initiatiefnemer).

Bovenstaande laat zien dat er niet of nauwelijks gesloopt wordt zonder voorfinanciering.

Voorstel

Meierijstad gaat sloop van leegstaande stallen voorfinancieren. Dit door de inrichting van een **Kwaliteitsfonds**. Hiervoor is een startkapitaal nodig van 2 miljoen (revolverend fonds).

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de werkwijze van het kwaliteitsfonds beschreven inclusief enkele praktijkvoorbeelden. Hoofdstuk 3 gaat in op de financieringsstroom van het kwaliteitsfonds en de risicoanalyse.

¹ Provinciale beëindigingsregeling: Ruimte voor Ruimte inclusief aan- en verkoop bouwtitels voor varkens- en pluimveehouderijen.

Landelijke subsidieregeling sanering varkenshouderij 2019: financiering sanering varkensstallen.

² Landelijke Beëindigingsregelingen: Landelijk is een tweetal beëindigingsregelingen opgesteld: de LBV en LBV+ regelingen. Het doel van deze regelingen is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen. Daarnaast is sloop van de vrijkomende stallen een belangrijk onderdeel.

2. Kwaliteitsfonds

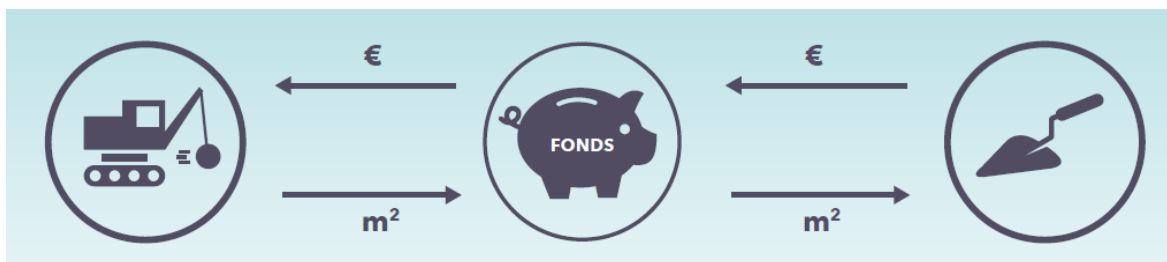
2.1 Basisprincipes

Het kwaliteitsfonds werkt volgens een tweetal basisprincipes:

1. Hanteren vaste prijs aan- en verkoop van sloopmeters
2. Bieden van extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte

Ad. 1. Hanteren vaste prijs aan- en verkoop van sloopmeters (figuur 1)

Om de sloop van de vrijkomende stallen te stimuleren wordt voor bedrijfsgebouwen een vast bedrag geboden van € 42,- per m². Voor kassen wordt een vast bedrag van € 17,75 per m² gehanteerd³. Het kwaliteitsfonds biedt hierdoor een garantie voor zowel de ondernemer (aanbieder) als de initiatiefnemer (opkoper). Door te werken met een vast bedrag is het voor de stoppende ondernemer vrij eenvoudig om de opbrengst van de te slopen stallen en/of kassen te berekenen.



Figuur 1: vaste prijs aan- en verkoop sloopmeters



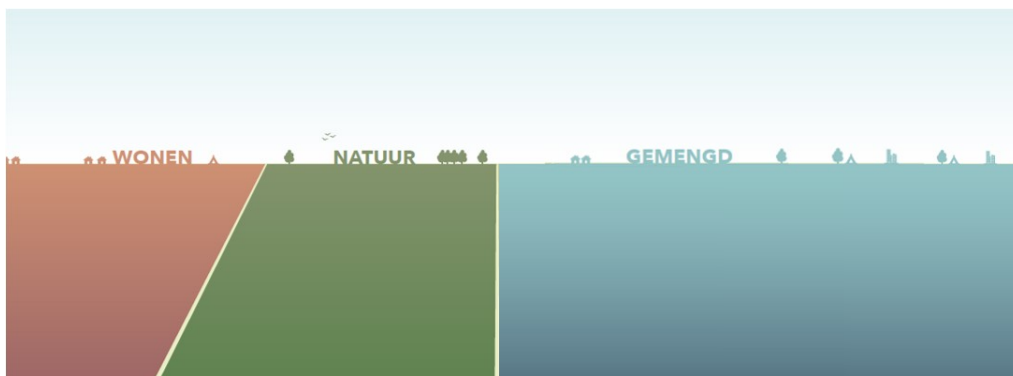
Sloop van stallen/kassen

Kwaliteitsfonds

Extra uitbreidingsruimte

Ad. 2. Bieden van extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte Gebiedsindeling (figuur 2)

De verkochte sloopmeters vanuit het kwaliteitsfonds worden ingezet voor extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte. Bijvoorbeeld voor de uitbreiding van een (bedrijfs-) gebouw of door de ontwikkeling van een nieuwe woning. De gehanteerde gebiedsindeling is: wonen, natuur en gemengd. Deze indeling is gebaseerd op de meest voorkomende en onderscheidende functies in het landelijk gebied.



Figuur 2: Gebiedsindeling

³ De gehanteerde bedragen zijn conform de gehanteerde bedragen in de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Voor de eenduidigheid is in deze notitie gerekend met 42,- per m², omdat binnen de gemeente Meierijstad het aantal glastuinbouw bedrijven minimaal is.

Toelichting figuur 2:

- Wonen:** Dit betreft in hoofdzaak de verschillende bebouwingsconcentraties uit de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode.
- Natuur:** Dit zijn huidige bossen en natuurgebieden (inclusief gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant).
- Gemengd:** Dit is het overgrote deel van het landelijk gebied en kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies.

Gebiedsgebonden uitbreidingsruimte (figuur 3)

De uiteindelijke uitbreidingsruimte die geboden wordt hangt af van de:

- Gebiedsaanduiding (binnen wonen, natuur of gemengd)
- Functie van de locatie initiatiefnemer



Figuur 3: gebiedsgebonden uitbreidingsruimte per functie



Woonfunctie



Recreatieve functie



Bedrijfsfunctie (loods)



Agrarische functie

Toelichting figuur 3

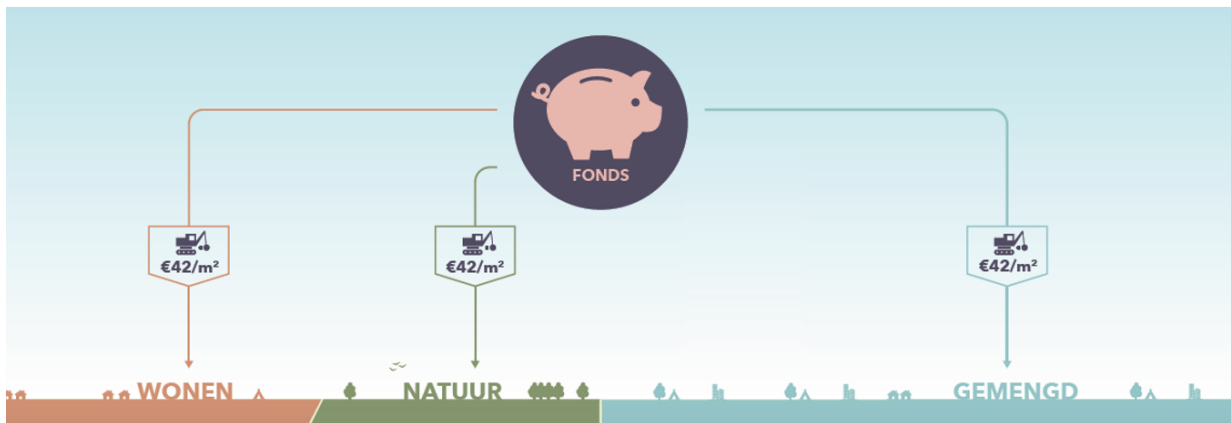
- Wonen:** Binnen wonen wordt uitbreidingsruimte geboden aan woon- en recreatieve functies.
- Natuur:** In dit gebied wordt ruimte geboden aan wonen- en recreatieve functies. Echter is de uitbreidingsruimte beperkter.
- Gemengd:** Binnen gemengd wordt ruimte geboden aan alle functies. Per initiatief wordt de toegestane uitbreidingsruimte afgewogen tegen de functies in de directe omgeving.

2.3 Werkwijze kwaliteitsfonds

Het kwaliteitsfonds werkt dus met een vast bedrag per m² en maakt een koppeling met waar de m² worden opgekocht en waar de m² ingezet worden ten behoeve van meer uitbreidingsruimte.

Gebiedsgebonden aankoop sloopmeters (figuur 4)

De focus van het kwaliteitsfonds is sloop stimuleren door het ontzorgen van de ondernemers. Echter de wens om daadwerkelijk te slopen kan per gebiedsindeling verschillen. In de gebieden wonen, natuur en gemengd is sloop van stallen gewenst.



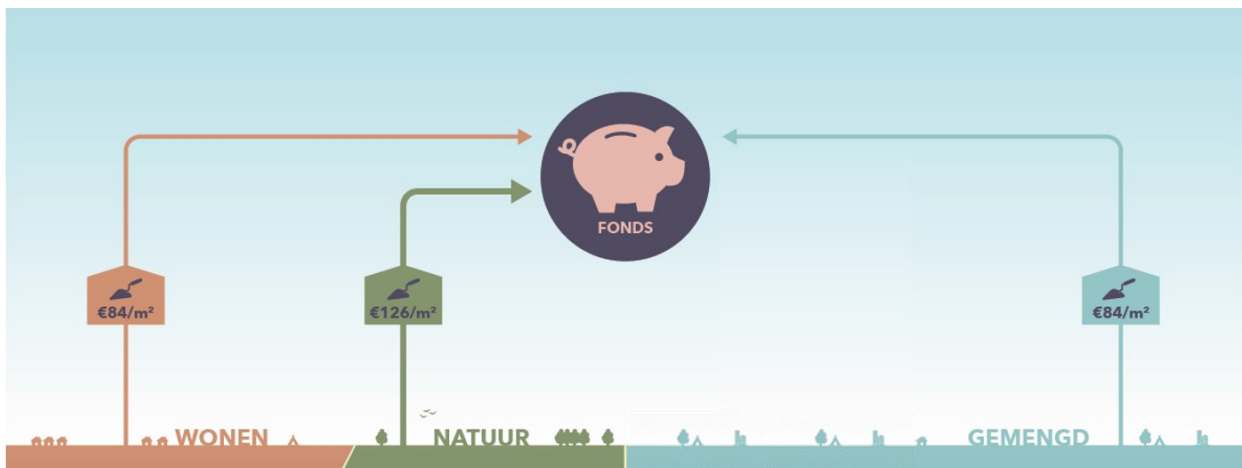
Figuur 4: gebiedsgebonden aankoop sloopmeters

Toelichting figuur 4

Wonen, natuur en gemengd: Aankoop van sloopmeters tegen een vaste prijs van € 42,-.

Gebiedsgebonden verkoop sloopmeters (figuur 5)

Het kwaliteitsfonds biedt extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte. Om de landschappelijke impact van deze extra uitbreidingsruimte te compenseren, is een extra sloopinspanning vereist. De prijs per m² uitbreidingsruimte is gerelateerd aan de gewenste extra sloopinspanning per gebied.



Figuur 5: gebiedsgebonden verkoop sloopmeters

Toelichting figuur 5:

- Wonen en Gemengd:** Voor deze gebieden geldt voor elke m² uitbreidingsruimte moet de initiatiefnemer 2 m² extra aankopen uit het kwaliteitsfonds.
- Natuur:** Het gebied natuur kent een hogere landschappelijke waarde waardoor de impact van een uitbreiding groter is. Daarom wordt in dit gebied gerekend met een aankoop verplichting van extra 3 m².

De gebiedsaanduiding en de daarbij behorende sloopverhouding is in tabel 1 aangegeven.

Tabel 1: Gebiedsindeling en de daarbij behorende sloopverhouding.

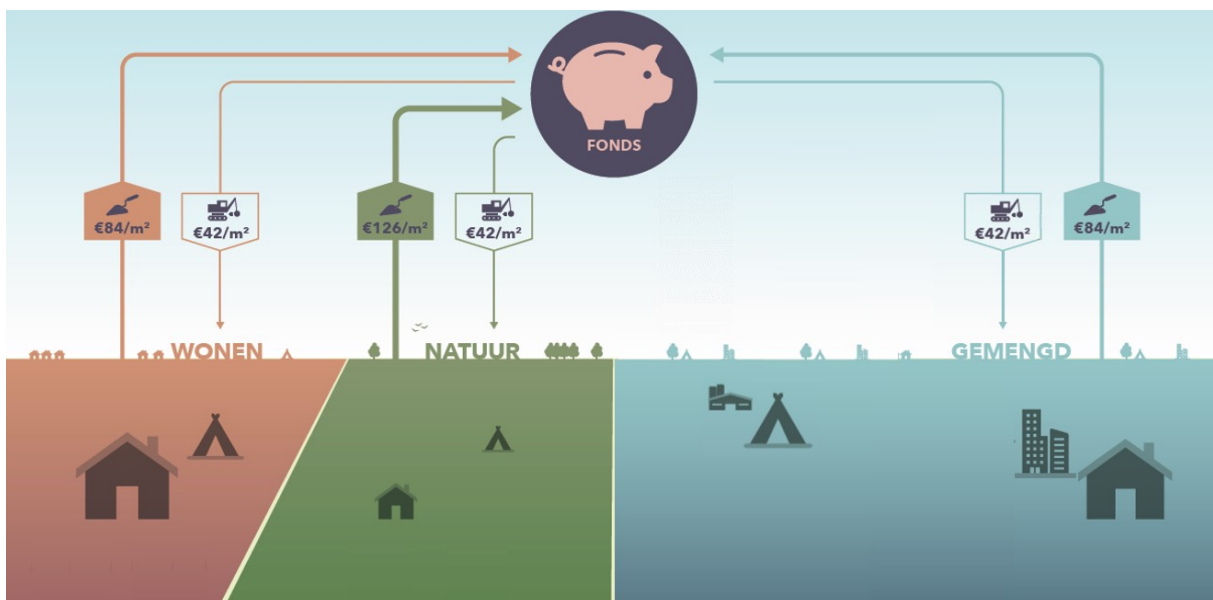
Gebiedsaanduiding	Sloopverhouding
Wonen	1 : 2
Gemengd	1 : 2
Natuur	1 : 3

HARDHEIDSCLAUSULE

Soms wenst een initiatiefnemer meer uitbreidingsruimte dan is toegestaan. De hardheidsclausule biedt extra uitbreidingsruimte bovenop de maximale uitbreidingsruimte. Dit tegen een sloopverhouding van 1 : 5, omdat sprake is van een grotere impact op het landelijk gebied. Daarnaast moet de gevraagde uitbreidingsruimte passen binnen de (ruimtelijke) draagkracht van de omgeving.

Totaalplaatje werkwijze kwaliteitsfonds (figuur 6)

Het kwaliteitsfonds werkt dus met het basisprincipe vaste prijs voor de aan- en verkoop van sloopmeters. Daarnaast maakt het fonds een koppeling tussen de ligging en de functie van de initiatiefnemer (gebiedsgebonden functionele uitbreidingsruimte).



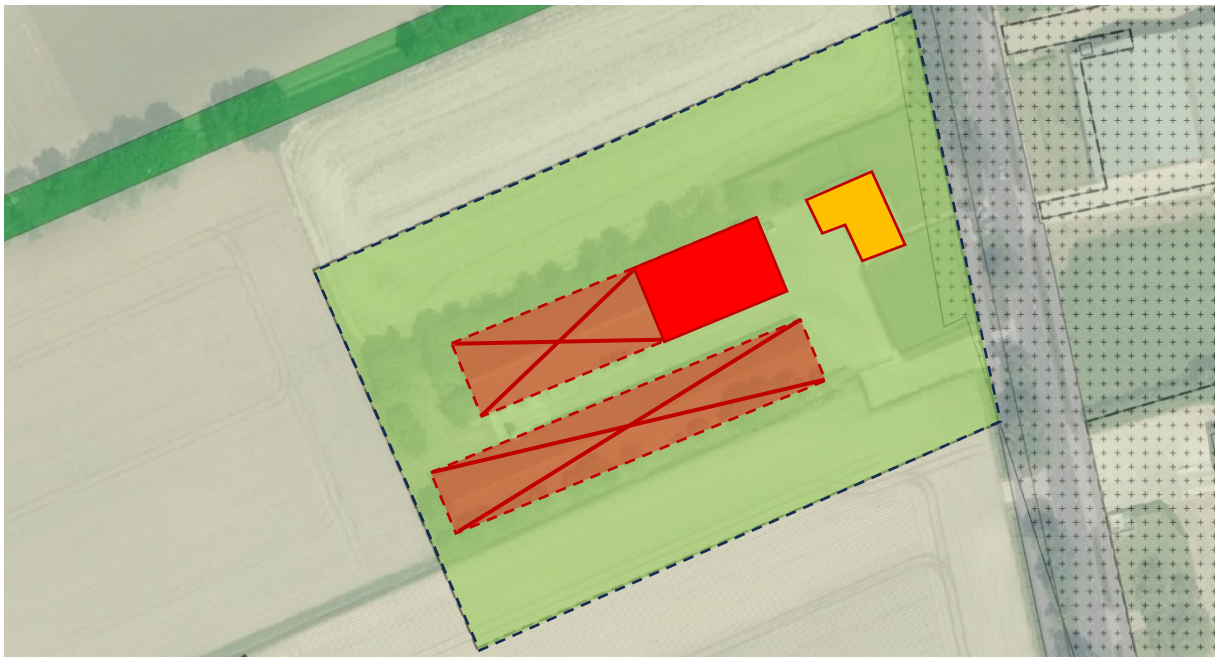
Figuur 6: totaalplaatje werkwijze kwaliteitsfonds

2.2 Praktijkvoorbeelden

Praktijkvoorbeeld 1 (figuur 7)

Wens initiatiefnemer: Blijven wonen op locatie met behoud bijgebouw van 400m²

De initiatiefnemer heeft een veehouderij met een staloppervlakte van 2.000 m². Het bedrijf is gelegen in de aanduiding “gemengd gebied”. De initiatiefnemer stopt met zijn bedrijfsvoering, maar wil graag op de locatie blijven wonen met behoud van 400 m² aan bijgebouw. De overige bebouwing wordt gesloopt met gebruikmaking van het kwaliteitsfonds.



Figuur 7: wens initiatiefnemer praktijkvoorbeeld 1

Beleidsmatige beoordeling

Het initiatief van de agrarische ondernemer is gelegen in een gemengd gebied, waarbinnen een omschakeling van een agrarische functie naar een woonfunctie mogelijk is. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt:

- Standaard 150 m²
- Extra uitbreidingsruimte tot maximaal 400 m² met een sloopverhouding van 1:2

Wat betekent dit voor de initiatiefnemer

Op de locatie is 2.000 m² aanwezig. De initiatiefnemer heeft aangegeven **400 m²** te willen behouden.

- Standaard mag 150 m² aan bijgebouw behouden blijven. Hier zijn geen kosten aan verbonden.
- Om 250 m² extra te behouden heeft initiatiefnemer 500 m² sloopmeters nodig (sloopverhouding 1:2).
- Per saldo moeten 650 m² sloopmeters ingezet worden om 400 m² bedrijfsgebouw te kunnen behouden. Resteert de aankoop van 1.350 m² (2.000 – 650). De kosten hiervoor zijn € 56.700,- (1.350 m² x € 42,-).
- De noodzakelijke aanpassing van het omgevingsplan is voor risico en rekening van de initiatiefnemer.



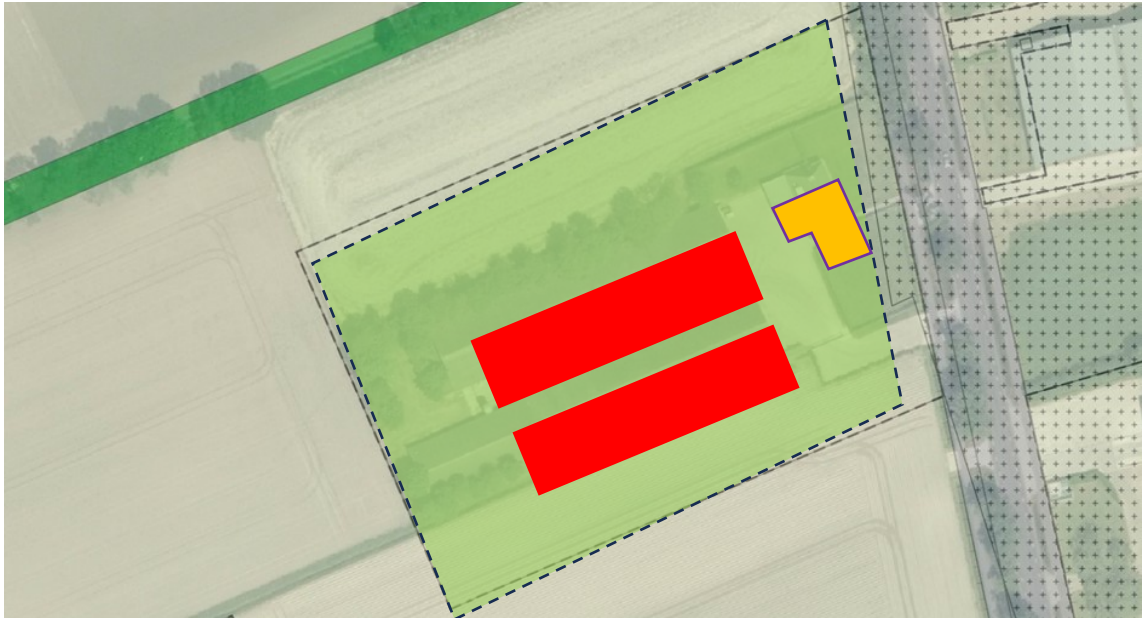
* Om 400 m² te laten staan is 650 m² van de 2.000 m² nodig:

- 150 m² rechtstreeks toegestaan
- 500 m² nodig voor 250 m² extra uitbreidingsruimte

Praktijkvoorbeeld 2 (figuur 8)

Wens initiatiefnemer: Blijven wonen en behoud alle stallen voor een bedrijf (1.250 m²)

Initiatiefnemer heeft een veehouderij met 2 stallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.250 m². Het bedrijf is gelegen in gemengd gebied. De initiatiefnemer wenst de veehouderij te beëindigen, op de locatie te blijven wonen en alle stallen te behouden voor een andere bedrijfsmatige functie.



Figuur 8: wens initiatiefnemer praktijkvoorbeeld 2

Beleidsmatige beoordeling

Het initiatief van de agrarische ondernemer is gelegen in een gemengd gebied, waarbinnen een omschakeling van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie mogelijk is.

De toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt:

- Standaard 400 m²
- Extra uitbreidingsruimte tot maximaal 1.000 m² met een sloopverhouding van 1:2
- Maatwerk hardheidsclausule met een sloopverhouding van 1:5. Deze extra uitbreidingsruimte wordt beoordeeld als ruimtelijk aanvaardbaar.

Wat betekent dit voor de initiatiefnemer

Op de locatie is 1.250 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De initiatiefnemer heeft aangegeven **1.250 m²** te willen behouden. Sprake is van een gestaffelde opbouw voor de berekening van de benodigde sloopmeters.

- Bij omschakeling naar een bedrijfsfunctie mag standaard 400 m² als bedrijfsgebouw behouden blijven. Hier zijn geen kosten aan verbonden.
- Extra uitbreidingsruimte van 400 m² tot 1.000 m². Om 600 m² extra te behouden heeft initiatiefnemer 1.200 m² sloopmeters nodig (sloopverhouding 1:2).
- Maatwerk hardheidsclausule van 1.000 m² tot 1.250 m². Om nog eens 250 m² extra te behouden heeft initiatiefnemer op basis van de hardheidsclausule 1.250 m² sloopmeters nodig (sloopverhouding 1:5).
- Per saldo moeten 2.450 m² sloopmeters ingezet worden om 1.250 m² bedrijfsgebouw te kunnen behouden. Hiervoor mag initiatiefnemer de eigen agrarische bedrijfsgebouwen > 400 m² meetellen. Resteert de aankoop van 1.600 m² (2.450 – 850). De kosten hiervoor zijn € 67.200,- (1.600 m² x € 42,-).
- De noodzakelijke aanpassing van het omgevingsplan is voor risico en rekening van de initiatiefnemer.



* Om 1.250 m² te laten staan is aankoop van 1.600 m² sloopmeters nodig:

- 400 m² rechtstreeks toegestaan
- 1.200 m² nodig voor 600 m² uitbreidingsruimte
- 1.250 m² nodig voor 250 m² extra uitbreidingsruimte (hardheidsclausule)
- 850 m² eigen inbreng

3. Financiering kwaliteitsfonds

3.1 Startkapitaal

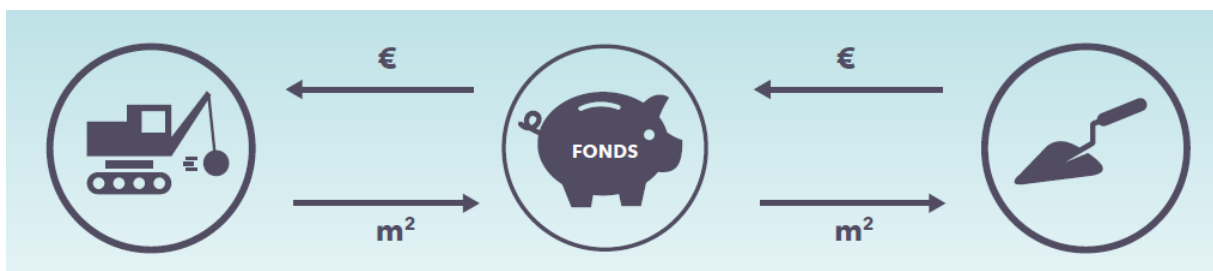
De praktijkcijfers laten zien dat ondernemers erg terughoudend zijn ten aanzien van sloop. Sloop kost geld en vaak stoppen ondernemers niet uit weelde. Het verwaarden van sloopmeters kan de prikkel zijn wel te slopen. De gemeente kan de rol van “aankoper en verkoper” vervullen. Echter hiervoor is een startkapitaal nodig van: **€ 2.000.000,-** .

3.2 Revoluerend kwaliteitsfonds

Wat is een revoluerend kwaliteitsfonds?

Een revoluerend fonds is een soort “marktplaatsprincipe”. Er is sprake van een financiële constructie waarbij geld beschikbaar wordt gesteld om sloopmeters aan te kopen en te verkopen. Door te beschikken over een startkapitaal kunnen direct (bij start kwaliteitsfonds) sloopmeters aangekocht worden tegen een vast bedrag van 42 euro per m². Dit kan zolang er financiële middelen beschikbaar zijn in het kwaliteitsfonds. Bij een startkapitaal van € 2.000.000,- kan 47.692 m² stallen opgekocht worden.

Daarnaast kunnen vanuit het kwaliteitsfonds ook sloopmeters verkocht worden aan initiatiefnemers tegen een vast bedrag van € 42,- per m². Op deze wijze genereert het kwaliteitsfonds een continue geldstroom.



Risico's

Verkoop vanuit fonds > aankoop sloopmeters

Als er meer sloopmeters worden verkocht vanuit het kwaliteitsfonds zonder dat hier de sloop van feitelijke sloopmeters tegenover staat. Dan is sprake van de verkoop van fictieve sloopmeters (betaalplanologie). De gemeente is dus gehouden aan haar inspanningsverplichting om elders in het landelijke gebied te komen tot een kwaliteitsverbetering (aankoop sloopmeters). Indien de gemeente deze inspanningsverplichting niet nakomt, kan dit worden aangemerkt als een onverschuldigde betaling jegens diegene die sloopmeters heeft aangekocht vanuit het kwaliteitsfonds. Het is dus belangrijk dat het ontvangen geldbedrag daadwerkelijk wordt ingezet voor de sloop van stallen.

Aankoop vanuit fonds > verkoop sloopmeters

Als er meer sloopmeters worden aankocht en minder/geen sloopmeters worden verkocht, wordt het investeringsbedrag niet (volledig) terugverdiend. In dat geval stagneert het revoluerend kwaliteitsfonds en vloeit het startkapitaal niet of onvoldoende terug in het kwaliteitsfonds.

Beschikbare capaciteit

De krapte op de arbeidsmarkt raakt ook de gemeente Meierijstad. Om tot een goed werkend kwaliteitsfonds te komen, is beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit noodzakelijk.

Verkleinen risico's

Actief de boer op!

Naast de communicatie over het kwaliteitsfonds (o.a. persberichten en een artikel in de huis aan huis bladen) is het belangrijk om een aanspreekpunt te hebben: **een aankoop/verkoopmakelaar**. Dit aanspreekpunt kan belangstellenden informeren over de werking van het kwaliteitsfonds (keukentafel gesprekken). Ter ondersteuning van deze gesprekken wordt een webpagina ingericht.

Goed registratiesysteem (aan- en verkoop m²)

Om goed overzicht te houden van het aantal verkochte en aangekochte sloopmeters per locatie is een goed registratiesysteem essentieel. Enerzijds om te beschikken over een actueel overzicht van de beschikbare financiële middelen voor de aankoop van sloopmeters en anderzijds om inzicht te houden in het aantal beschikbare sloopmeters. Voor de inrichting van het boekhoudkundig- en registratiesysteem wordt gebruik gemaakt van o.a. de ervaring van de provincie Noord-Brabant in relatie tot de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Certificaten uitgifte m²

Als een initiatiefnemer sloopmeters aankoopt uit het kwaliteitsfonds krijgt hij/zij een certificaat. In dit certificaat wordt aangegeven op welke locatie en in welke omvang sloop heeft plaatsgevonden. Dit certificaat maakt achtereenvolgens onderdeel uit van de ruimtelijke procedure voor het mogelijk maken van de extra uitbreidingsruimte. Deze werkwijze komt overeen met de werkwijze waarin de provincie Noord Brabant ruimte-voor-ruimte titels uitgeeft.

Borgen d.m.v. overeenkomst

Een ondernemer die sloopmeters wil verkopen aan het kwaliteitsfonds ontvangt hiervoor geld. In een (nog op te stellen) overeenkomst moet juridisch worden geborgd wat de ondernemer en de gemeente hierover precies afspreken. Denk hierbij aan:

- Hoe borgt de ondernemer dat geld wordt ontvangen voor de ingebrachte sloopmeters?
- Hoe borgt de gemeente dat feitelijke sloop plaatsvindt en herbouw op de slooplocatie niet mogelijk is?
- Wanneer wordt er gesloopt en op welk moment ontvangt de ondernemer geld? Al deze aspecten moeten worden geborgd in een overeenkomst.

Borgen d.m.v. uitvoeringsparagraaf

Door de verkoop van sloopmeters gaat de gemeente een inspanningsverplichting aan om in het landelijk gebied een kwaliteitsverbetering te realiseren. Om deze inspanningsverplichting te borgen, wordt een uitvoeringsparagraaf opgesteld (onderdeel van het kwaliteitsfonds). Hierin staat beschreven hoe en met inzet van welke middelen de sloopdoelen van het kwaliteitsfonds worden gerealiseerd. De uitvoeringsparagraaf wordt periodiek geactualiseerd en is gekoppeld aan de gemeentelijke planning- en control cyclus.

Controle & handhaving

Onderdeel van een goed werkend kwaliteitsfonds is toezicht op naleving van de gemaakte afspraken (overeenkomsten). De naleving heeft betrekking op de daadwerkelijke realisatie van sloop, uitbreidingsruimte en de vereiste kwaliteitsverbetering.

Evaluatie werking fonds

Het kwaliteitsfonds is een nieuw gemeentelijk instrument. Om te kunnen beoordelen of het instrument werkt, wordt de werking van het fonds jaarlijks geëvalueerd. De evaluatie maakt inzichtelijk wat goed gaat, maar ook wat mogelijk niet goed gaat. Hierdoor kan tijdig bijgestuurd worden. De prognose van WENR gaat uit van een sloopopgave tot aan 2030 van: 245.000 m². In 2030 bekijken of verlenging van het kwaliteitsfonds gewenst is.