



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	1 september 2020
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte, vitalisering buitengebied
Portefeuillehouder	:	Martijn Buijsse – Economie, Buitengebied & Milieu

Samenvatting:

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) voert namens de provincie de ruimte voor ruimte (RvR) regeling uit. Idee achter de regeling is dat met het toekennen van bouwcontingenten de sloop van leegkomende stallen financieel mogelijk wordt gemaakt. Een ondernemer sloopt stallen en levert zijn milieuvergunning in en krijgt in ruil bouwcontingent. De bouwcontingenten zijn ook los te koop. In de basis kost de aankoop van 1 contingent zo'n € 125.000 excl. BTW.

De regeling biedt gemeenten de gelegenheid gebruik te maken van een stimuleringsbijdrage indien de gemeente meer dan 30 Ruimte voor Ruimte titels afneemt. De stimuleringsbijdrage is een korting op een titel van € 50.000. Een gemeente die meer dan 30 titels heeft afgenomen krijgt deze korting. Dit geld kan vervolgens door de betreffende gemeente worden ingezet om actief te werken aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Bijvoorbeeld door extra agrarische bebouwing te slopen of extra te investeren in landschappelijke inpassing.

De gemeente Boekel heeft nu 14 Ruimte voor Ruimte titels gerealiseerd. Dat is dus te weinig om gebruik maken van deze stimuleringsbijdrage. De ORR wil hierin een uitkomst bieden, zodat de gemeente Boekel wel versneld een beroep kan doen op die stimuleringsbijdrage van € 50.000. Voorgesteld wordt een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de ORR. De ORR is bereid om 1 miljoen vooruit te betalen in de vorm van een lening zodat we een saneringsregeling kunnen opstellen. Hiervoor moet de gemeente Boekel 20 locaties aanwijzen waar de ORR Ruimte voor Ruimte titels gaat ontwikkelen. De gemeente Boekel moet dan voor 1 december 2023 zorgen voor locaties en een vastgesteld bestemmingsplan voor deze 20 RvR titels. De ORR neemt de kavels tegen kostprijs van ons over. Met de opbrengst van de verkoop van 20 bestemde RvR locaties verdient de ORR vervolgens de voorgeschoten 1 miljoen terug.

Voorgesteld besluit:

1. Instemmen met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
 2. Kennismaken van de actie om te komen tot een lokale uitvoeringsregeling die gekoppeld is aan de samenwerkingsovereenkomst.
-

Inleiding/probleemstelling:

In Boekel komen de komende jaren vele stallen leeg te staan en er staan al veel stallen leeg. De prognose voor vrijkomende agrarische bedrijven van 2017 tot 2030 in de gemeente Boekel bedraagt minimaal 47 en maximaal 57. Dat betekent dat er tussen de 85.000 en de 412.000 m² stallen leeg komen te staan. Boekel staat hiermee op de 10e plek in Brabant. Leegstand betekent verrommeling en nodigt uit tot gebruik dat niet past binnen de bestemming. In sommige gevallen leidt het zelfs tot criminele activiteiten. Om het buitengebied te vitaliseren, willen wij eigenaren faciliteren om locaties te saneren en op te knappen. De eigenaren komen niet zelfstandig tot sloop omdat het geld kost. Gebruik maken van de RvR regeling lukt vaak niet omdat de bedrijfsactiviteiten (en milieuvergunningen) in het verleden al zijn gestopt. Daarom is de gemeente Boekel op zoek gegaan naar manieren om geld te genereren om actief stallen te kunnen slopen. De samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte kan hierin een uitkomst bieden. Middels dit raadsvoorstel willen wij u meenemen in de verdere uitwerking van een samenwerkingsovereenkomst.

Samenwerking Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR)

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) is een overheidsinstelling met als enige aandeelhouder de provincie Noord-Brabant. Vanuit het verleden zijn ze een sloopcommitment aangegaan. Ondernemers konden onder voorwaarden stallen slopen en in ruil daarvoor bouwtitels krijgen. In sommige gevallen is de sloop en sanering ook met geld mogelijk gemaakt. Hier is destijds 340 miljoen in geïnvesteerd. Ondanks reeds uitgevoerde RvR (Ruimte voor Ruimte) projecten is nog ca. 80 miljoen niet terugverdiend. ORR zoekt samenwerkingen met gemeenten om de sloopopgave verder te realiseren in ruil voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied en/of sociaal maatschappelijke impulsen. Dit voorstel betreft een deal tussen gemeente Boekel en ORR om samen op te trekken om een sloopopgave te realiseren in combinatie met een kwaliteitsimpuls in het buitengebied. Daarnaast om een verdere ontwikkeling van RvR kavels mogelijk te maken.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Vitaal Buitengebied Boekel
- Coalitieprogramma 'Nieuwe energie'.

Het Doel van de overeenkomst:

Door een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan kan een bedrag van 1 miljoen voorgefinancierd worden door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Dit bedrag is € 50.000 per titel/kavel, gelijk aan de stimuleringsregeling voor gemeenten die meer dan 30 titels hebben afgenomen. Hiermee ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid om met de voorfinanciering extra te investeren in kwaliteit in het buitengebied. De ORR brengt hiermee weer kavels op de markt zodat de in het verleden gemaakte kosten kunnen worden terugverdiend. Aldus een win-win.

Om de voorfinanciering van € 50.000 per titel/kavel terug te verdienen vraagt de ORR aan de gemeente Boekel medewerking tot het ontwikkelen en verkopen van kavels waarop Ruimte voor Ruimte woningen gebouwd kunnen worden. De gemeente moet daarvoor medewerking geven aan bestemmingswijzigingen. Omdat de gemeente lokaal het best bekend is wordt de gemeente ook gevraagd de onderliggende kavels te verwerven en wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Samengevat:

1. De ORR levert een financiële bijdrage ter grootte van één miljoen aan het fonds Vitaal Buitengebied Boekel ten behoeve van de sanering van (ongewenste) agrarische bebouwing dan wel kwaliteitsverbetering in het buitengebied van de gemeente Boekel;
2. De gemeente levert locaties aan de Ruimte voor Ruimte maatschappij ten behoeve van woningbouwontwikkeling tegen kostprijs; en
3. Met de woningbouwontwikkeling en de verkoop van de woningbouwkavels wordt de Ruimte voor Ruimte in staat gesteld de financiële bijdrage terug te verdienen;

Met de voorfinanciering kan de gemeente aanvullend beleid maken op basis van de stimuleringsbijdrage ten behoeve van de sanering van (ongewenste) agrarische bebouwing dan wel kwaliteitsverbetering in het buitengebied van de gemeente Boekel.

Argumenten

Overeenkomst

1 *Het college te verzoeken een overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte*

Onderdelen van de overeenkomst betreft nieuw beleid. Daarom leggen we dit principe voor aan de raad. De raad kan dan een uitspraak doen of het belang de gemeente dient. Het aangaan van de overeenkomst is de verantwoordelijkheid van het college.

2 *De samenwerking is noodzakelijk voor de ontmanteling van leegstaande (op)stallen in het buitengebied van de gemeente Boekel dan wel de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.*

Met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst wordt beoogd € 1.000.000 (voor) te financieren door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hiermee kan het buitengebied geïtaliseerd worden. Gemeente Boekel kan eigenaren faciliteren om locaties te saneren en op te knappen. Zonder deze overeenkomst is er geen ruimte binnen bestaande budgetten om dat mogelijk te maken.

Inhoud en rolverdeling die moeten landen in de overeenkomst op hoofdlijnen:

- ORR is bereid een voorschot uit te keren ter waarde van € 1.000.000 voor de gezamenlijke ontwikkeling van 20 RvR kavels.
- Gemeente doet (ruimtelijk) onderzoek naar locatie voor de gevraagde kavels.
- Gemeente onderzoekt verwervingsmogelijkheden.
- In overleg met de ORR wordt besloten welke locaties worden ontwikkeld.
- Gemeente voert procedure voor wijziging bestemmingsplan. We hebben een resultaatverplichting tot en met vaststellen BP door de raad.
- ORR neemt de locaties tegen kostprijs (aankoop en plankosten) over.
- ORR ontwikkelt en verkoopt de kavels.
- Indien na 3 jaar niet alle locaties zijn geactiveerd treden partijen in overleg over het vervolg. In principe wordt over de niet geactiveerde kavels een bedrag gerestitueerd van € 50.000. Voor dat bedrag koopt de gemeente vervolgens RvR kavels tegen een waarde van € 125.000 exclusief BTW per kavel.

Beoogd resultaat:

Met het aangaan van een overeenkomst krijgt de gemeente beschikking over financiële middelen waarmee actief leegstaande (ongewenste) stallen gesloopt kunnen worden.

Daarnaast kan in samenwerking met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte de gemeente een 'rood voor rood' ontwikkeling op gang brengen. Hierdoor kan de gemeente aanvullend beleid voeren om stallen slopen en ter compensatie daarvoor Ruimte voor Ruimte woningen bouwen.

Keuzemogelijkheden:

U kunt er voor kiezen niet in te stemmen met het aangaan van een overeenkomst en niet actief aan de slag te gaan met de vitalisering van het buitengebied van Boekel .

Financiële gevolgen en dekking:

1. Met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor € 1.000.000 ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

2. Uit het bedrag van € 1.000.000 kunnen ook deels projectkosten worden betaald. Een van de voorwaarden van de samenwerkingsovereenkomst is dat de gemeente een projectcoördinator (contactpersoon) aanstelt die aanspreekpunt is voor de planontwikkelaar van Ruimte voor Ruimte en die tevens binnen de gemeente de bevoegdheid heeft om als ambtelijk opdrachtgever de voortgang en integrale ontwikkeling te borgen.

Risico's:

1. *De beoogde samenwerkingsovereenkomst bevat een resultaatverplichting.*

In de samenwerkingsovereenkomst wordt een resultaatverplichting opgenomen om binnen een bepaalde periode de benodigde bestemmingsplannen vast te stellen door de raad (niet de RvS procedure, dat risico ligt bij de ORR).

2. *De samenwerkingsovereenkomst bevat een garantstelling.*

In de samenwerkingsovereenkomst komt een garantstelling voor het beschikbaar gestelde bedrag, waarbij het bedrag wordt teruggevorderd indien bestemmingsplannen niet op tijd zijn vastgesteld.

3. *Als de planning niet wordt gehaald moet de gemeente het dan nog openstaande bedrag terug betalen aan de ontwikkelingsmaatschappij.*

Indien de planning niet gehaald wordt en de benodigde bestemmingsplannen niet op tijd worden vastgesteld wordt de gemeente vanuit de overeenkomst verplicht om voor het resterende bedrag Ruimte-voor-Ruimte-titels aan te kopen.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie:

Het aangaan en de uitvoering van de overeenkomst is een verantwoordelijkheid van het college. Het beleid voor de uitvoeringregeling voor de besteding van de 1 miljoen euro moet nog ontwikkeld worden. Dit wordt ter besluitvorming nog voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer er ingestemd wordt met de uitvoeringsregeling, zal u als gemeenteraad met regelmaat geïnformeerd worden over de voortgang. Daarnaast zal u betrokken worden bij de planontwikkeling en bij de besluitvorming over aanvullend beleid.

Voorstel:

1. Instemmen met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
2. Kennismaken van de actie om te komen tot een lokale uitvoeringsregeling die gekoppeld is aan de samenwerkingsovereenkomst.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen:
geen