

Behandelingsvoorstel voor de commissie Ruimte en Groen

Onderwerp: Evaluatie Ruimte voor Ruimte regeling in oostelijk Utrecht

Cie-datum : 20 september 2004

Cie-nummer: 2004REG113

Procedure: in GS (na Cie. Vergadering) op:	inspraak: nee
eerdere behandeling in cie:	op:
in PS: nee	op:

Behandelend ambtenaar: H. Manschot
Portefeuillehouder: J. Ekkers

toestel: 3443

Inleiding

Zie bijgaande notitie, die beoogt een voorlopig eindbeeld te geven van de Ruimte voor Ruimte regeling in het reconstructiegebied van Utrecht. De notitie behandelt zowel de ruimtelijke component, de aantallen woningen op de kavel en op voorfinancieringslocaties in Renswoude en Woudenberg, als de financiële consequenties daarvan voor de provincie. Met een voorzichtige aanpak – realisatie van maximaal 29 opbrengstgenererende woningbouwkwavels – is de hele operatie op zijn minst budgettair-neutraal af te ronden in 2007 of 2008.

Vervolg inleiding op pagina 2: nee

Wordt geagendeerd:

- om advies over de volgende vraag (vragen):

Beantwoordt het voorlopig eindbeeld van de Ruimte voor Ruimte-operatie aan uw verwachtingen?

Evaluatie van de Ruimte voor Ruimte regeling in oostelijk Utrecht

Notitie ten behoeve van de commissie Ruimte en Groen

Samenvatting

Het eindbeeld is thans nog niet compleet, omdat nog niet alle aanvragen voor deelname zijn afgewikkeld door LASER.

De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

A. De door PS afgegeven garantie voor de sloopkosten van € 5.454.000,- zal niet nodig zijn. Waarschijnlijk is een bedrag noodzakelijk van maximaal € 2.500.000. Inclusief kosten voor de provincie dient maximaal € 3.000.000,- terugverdiend te worden. Uitgaande van een afdracht van € 136.135,- per kavel op voorfinancieringslocaties, betekent dit dat vooralsnog 23 kavels nodig zijn om de kosten voor de provincie te dekken, inclusief de renteverliezen.

B. Tot op heden is medewerking verleend aan de bouw van in totaal 10 woningen op de kavel bij 8 bedrijven, voornamelijk in de Vallei. Uit contacten met gemeenten kan afgeleid worden dat er nog ca. 10 aanvragen in de pipeline zitten. Daarnaast bestaat theoretisch de mogelijkheid dat nog eens 20 aanvragen voor een woning zullen worden ingediend door bedrijven die wel hebben meegedaan aan de opkoopregeling van mestproductierechten, maar niet aan de sloopcomponent. Hierop is maar beperkt zicht.

Al met al zullen ten gevolge van de regeling naar schatting de volgende aantallen woningen gerealiseerd worden:

* woningen op de kavel	10 + 10 + 20	=	40
* woningen op voorfinancieringslocaties		=	74
totaal			114

Voor deze operatie waren voor Utrecht 110 woningen beschikbaar.

C. De hele operatie leidt ertoe dat maximaal 73 boeren geheel en 100 gedeeltelijk zijn gestopt of zullen stoppen met hun intensieve veehouderij(gedeelte).

Er zal maximaal 400.000 kg fosfaat uit de markt worden gehaald en er zal maximaal 60.000 m² stalruimte gesloopt worden.

Daarvoor in de plaats kunnen maximaal 40 woningen, verspreid in het buitengebied, en maximaal 74 woningen aan / in kernen gebouwd.

D. Er zijn nogal wat boeren die zich na hun aanmelding hebben teruggetrokken en van de boeren die wel meededen, kiest maar een beperkt deel voor een woning op de kavel. Om de redenen hiervan helder te krijgen, is een beperkte enquête uitgevoerd.

Als reden voor het niet bouwen van een woning op de kavel gaf 55% op dat er geen mogelijkheden waren. Een deel had geen zin in lange procedures of verlies aan privacy. Opvallend is dat de fiscale aspecten – de stakingswinst - geen rol speelde.

E. De RO-component van de Ruimte voor Ruimte regeling is generiek opgenomen in het nieuwe streekplan en specifiek voor het reconstructiegebied in het Reconstructieplan. In beide plannen is, eigenlijk zonder veel inhoudelijke discussie, de mogelijkheid vervallen om meer dan één woning op de kavel te bouwen.

1. Inleiding

Uit het in 2000 gesloten “pact van Brakkenstein” is voortgevloeid de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV).

Die regeling hield in dat LNV gedurende openstelling in het hele land dierproductierechten opkocht van intensieve veehouderijbedrijven of bedrijfsonderdelen voor marktwaarde. In combinatie daarmee konden intensieve veehouderijbedrijven in het reconstructiegebied hun stallen laten slopen. De kosten daarvoor droegen de provincies. De uitvoering is in handen van de dienst LASER (agentschap van LNV).

De provincies zijn gerechtigd die kosten terug te verdienen met een gemeentelijke afdracht over extra woningbouw kavels te realiseren op geconcentreerde locaties in het reconstructiegebied, grenzend aan bestaande kernen. In die gevallen is er dus geen verband meer tussen sloop en nieuwe woningen. Boeren die kiezen voor de bouw van een of meer woningen op de kavel, krijgen uiteraard geen subsidie, of moeten dat - als ze die woning(en) bouwen- alsnog terugbetalen. In totaal zouden er in Utrecht 200 extra woningen gebouwd mogen worden, zowel op de kavel als op voorfinancierings-locaties. Van die 200 waren er 90 bestemd om wat te doen aan al langer leegstaande stallen. Daar is niets van terechtgekomen; de belangstelling was minimaal.

De RBV is in twee tranches opengesteld (voorjaar 2000 en najaar 2001) en is inmiddels gesloten.

De Provincie Utrecht heeft zich voor deze twee tranches garant gesteld voor maximaal fl. 12 miljoen, ofwel € 5.454.100,-. Tot op heden is feitelijk € 1.750.000- uitbetaald.

De sloopcomponent van de RBV was van toepassing in Amerongen, Amersfoort, Baarn, Bunschoten, De Bilt, Doorn, Driebergen, Eemnes, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Rhenen, Soest, Veenendaal, Woudenberg en Zeist.

De ruimtelijke condities waaronder de provincie Utrecht zou meewerken aan de bouw van een of meer woningen op de kavel voor de deelnemers aan de RBV, zijn vastgelegd in de Derde partiële herziening van het streekplan Utrecht, vastgesteld door provinciale staten op 13 november 2000.

2. Gang van zaken bij toepassing RBV, met sloopcomponent

- a) *Aanmelding door bedrijven voor deelname*
- b) *Taxatie van gebouwen door DLG* (uitbetaald wordt € 22,70 per te slopen m², plus 40% van de vervangingswaarde van de stallen).
- c) *Subsidieverlening door LASER*, met daarin een maximum termijn waarbinnen de dieren afgevoerd en de stallen gesloopt moeten zijn. Kan in sommige gevallen verlengd worden.
- d) *Subsidievaststelling*
Aanvrager moet dan aantonen dat de milieuvergunning is ingeleverd bij de gemeente en dat er feitelijk gesloopt is (gemeente houdt toezicht op uitvoering van sloopvergunning).
- e) *Feitelijke uitbetaling*
LASER controleert steekproefsgewijs of er feitelijk gesloopt is en het puin is afgevoerd.
In Utrecht is niet gebleken dat misbruik van de regeling wordt gemaakt.
Het blijkt dat er tussen subsidieverlening en subsidievaststelling nogal wat boeren afhaken.
De hieronder genoemde cijfers zijn dan ook lager dan eerdere prognoses.
Voor de eerste tranche van de RBV liggen de aantallen en bedragen vast.
Voor de tweede tranche zijn nog neerwaartse bijstellingen van deelnemers en bedragen mogelijk.

3. Stand van zaken per 1 juli 2004

- a) *RBV 1e tranche*
Uit gegevens van LASER blijkt dat aan de eerste tranche van de RBV uiteindelijk 121 boeren hebben meegedaan; er zijn er 43 geheel gestopt met hun bedrijf en 78 zijn gestopt met één of meer bedrijfsonderdelen.
In totaal zal LNV bij deze bedrijven 339.000 kg fosfaat uit de markt halen.
Onder deze 121 deelnemers waren 12 deelnemers van de "sloopcomponent", 5 gedeeltelijke stoppers en 7 volledige bedrijfsbeëindigers. Gesloopt wordt in totaal 16.327 m².
Voor de provincie is hiermede een bedrag aan sloopkosten gemoeid van € 1.266.750,-.
Gemiddeld is per m² aan sloopvergoeding uitbetaald een bedrag van € 77,- per m² stalruimte.
Per bedrijf is gemiddeld 1.360 m² gesloopt. Enkele fluctuaties zijn nog mogelijk vanwege lopende bezwaar- en beroepsprocedures.

Inmiddels is LASER gestart met terugvordering van vergoedingen bij boeren die toestemming hebben gekregen om één of meer woningen op hun kavel te bouwen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat geen zicht bestaat op de boeren die wél deelnemen aan de beëindigingsregeling, maar niét aan de sloopregeling. Deze categorie handhaaft de stallen of regelt zelf de sloop en vraagt vervolgens een vervangende woning aan.. Hiervan is geen betrouwbaar beeld. Naar schatting gaat het in totaal om maximaal 20 bedrijven, die minstens 25.000 m² slopen en een onbekende hoeveelheid fosfaat verkopen.
- b) *RBV 2e tranche*
Voor de tweede tranche hebben 52 bedrijven een subsidieverlening gehad. Van deze 52 zijn er 30 die geheel en 22 die gedeeltelijk stoppen. Deze bedrijven zullen maximaal 160.000 kg fosfaat inleveren en maximaal 18.615 m² bedrijfsbebouwing slopen (12 bedrijven).
Voor de provincie is hiermee een bedrag gemoeid van afgerond 1,5 miljoen euro.
Gemiddeld zal aan sloopkosten een bedrag worden uitbetaald van € 70,- per m²; dat is lager dan in RBV1.
Per bedrijf wordt gemiddeld 1551 m² aan stallen gesloopt.
Ook hier geldt dat wanneer bedrijven alsnog een keuze maken voor een woning op de kavel, de

sloopkosten zullen worden teruggevorderd. Omdat bedrijven daar volgens de regeling vijf jaar de tijd voor hebben, is nog geen eindbalans op te maken, maar kan dit alleen maar meevallen.

In totaal betekent dit dat er in RBV2:

- * maximaal 52 bedrijven zullen meedoen aan de regeling;
- * maximaal 160.000 kg fosfaat uit de markt wordt gehaald;
- * maximaal 18.615 m² stallen wordt gesloopt,

4. Ruimte voor Ruimte; bouwen op de kavel

a) Theorie

Op basis van de door LASER getaxeerde oppervlakte bebouwing die wordt gesloopt, zouden er 22 woningen op de kavel gebouwd kunnen worden, afgezien van de vraag of voldaan wordt aan de streekplancriteria.

Amerongen:	5	waarvan op twee bedrijven elk 2
Renswoude:	11	waarvan op drie bedrijven elk 3
Rhenen:	1	
Driebergen:	1	
Veenendaal:	1	
Woudenberg:	1	
Leusden:	<u>2</u>	
Totaal	22	

Maar daarmee zijn we er nog niet, want boeren konden er ook voor kiezen om alleen hun dier- en mestproductierechten aan LASER te koop aan te bieden en zelf de bouw van een woning op de kavel te realiseren. Naar schatting betreft dit maximaal 20 bedrijven. Theoretisch dus maximaal 42 woningen, afgerond 40 op de kavel.

b) Praktijk

Tot op heden zijn verklaringen van geen bezwaar afgegeven voor 10 woningen op de kavel (5 in Renswoude, 2 in Leusden, 1 in Amerongen, 1 in Veenendaal en 1 in Zeist).

Uit contacten met gemeenten is gebleken dat er nog ca. 10 in de pipeline zitten in verschillende stadia. Er zijn er dus 20 redelijk zeker en van de overige 20 die in theorie nog kunnen komen, is nog niets bekend. Het totaal aantal van 40 is dus een veilige raming. Waarschijnlijker is een maximum van 30.

5. Financiële aspecten

Voor de RBV1 staat de provincie aan de lat voor een totaalbedrag aan sloopkosten van € 1.266.750,-. Inmiddels heeft LASER terugvorderingsacties gestart tot een totaalbedrag van ca.. € 300.000,-.

Saldo afgerond: 1 miljoen euro. Dit bedrag kan lager worden omdat er wellicht nog meer terugvorderingen zullen starten.

Voor RBV2 geldt op dit moment nog een verplichtingenstand van	€ 1.738.954,-.
Er lopen hier terugvorderingsacties tot een totaal van	<u>€ 192.000,-.</u>
Saldo afgerond	€ 1.500.000,-.

Ook hier geldt dat dit bedrag lager kan worden door meer terugvorderingen.

Veiligheidshalve kan thans worden uitgegaan van, afgerond

Daar komen nog bij de kosten van de provincie en de helft van de taxatiekosten	€ 200.000,-
en meerjarige rentekosten + diversen	<u>€ 300.000,-</u>
is totaal	€ 500.000,-

Bij een afdracht van € 136.135,- per kavel op een voorkeurslocatie zouden aldus 23 kavels nodig zijn, maar enige voorzichtigheid is hierbij geboden omdat in de overeenkomsten die met gemeenten zijn en worden afgesloten, een eindverrekening is opgenomen voor met name wanneer de conjunctuur niet aantrekt; dat kan leiden tot een neerwaartse afdracht. Bovendien loopt over de locatie Beekweide in Renswoude nog een aantal beroepen van belendende agrariërs.

Ter illustratie: wanneer onverhoopt de afdracht van gemeenten zou terugvallen naar € 90.757,-, zouden er 33 woningen nodig zijn.

Zoals u bekend is, is in 2002 met Renswoude een bestuursovereenkomst gesloten krachtens welke in totaal afgerond 1,5 miljoen euro aan de provincie wordt afgedragen (locatie Beekweide). Met de gemeente Woudenberg is in principe een overeenkomst bereikt over de realisatie van maximaal 18 kavels met een opbrengst van $18 \times € 136.135,- = € 2.450.000,-$. Met deze aantallen woningen, die als maxima gelden, is de operatie budgettair neutraal uit te voeren en zal er mogelijk een overschot gerealiseerd worden.

6. Recapitulatie woningaantallen

Zoals hiervoor aangegeven, zullen er naar schatting maximaal 40 woningen op de kavel gebouwd worden. Dat kost de provincie geen geld; als er al sloopkosten zijn betaald, worden deze teruggevorderd.

Bij de voorfinancieringslocaties zijn in de onderhandelingen afspraken gemaakt voor meer woningen dan strikt noodzakelijk voor de afdracht aan de provincie, omdat gemeenten hun risico willen afdekken, met name voor planschade.

In Renswoude zullen maximaal 20 woningen gebouwd worden op 13 kavels (6 vrijstaand en 7 twee-onder-één-kap). Van die kavels zijn er 11 opbrengstgenererend voor de provincie.

In Woudenberg heeft de gemeente bedongen dat bij onvoldoende vraag op de 18 opbrengstgenererende kavels, in plaats van vrijstaande woningen, dubbele woningen mogen worden gebouwd (in totaal dus 36). Daarnaast mag de gemeente nog op 9 kavels voor eigen rekening bouwen. Als ook daarop dubbele woningen worden gebouwd, wordt het totaal 54.

In totaal is met de hele operatie een aantal woningen gemoeid van $\max. 40 + 20 + 54 = 114$ woningen.

In het "pact van Brakkenstein" is uitgegaan van maximaal 110 woningen voor deze operatie; daar blijven we net niet binnen.

7. Enquête naar de redenen van afhaken

Bij de behandeling van de Tussenbalans Ruimte voor Ruimte in uw commissie op 20 september 2003, hebben wij toegezegd te onderzoeken:

- waarom relatief veel deelnemers aan de RBV zich nadien hebben teruggetrokken en
- waarom relatief weinig deelnemers aan de RBV hebben gekozen voor een woning op de kavel.

Dit onderzoek is in een beperkte enquête uitgevoerd door een stagiair van de HBO-opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie in Utrecht, de heer Bas van Wijk.

Uit zijn verslag, dat ter inzage ligt bij het secretariaat, blijkt dat de belangrijkste reden voor terugtrekking ligt in ontevredenheid over de hoogte van de sloop- en vervangingswaardevergoeding. Deze bedraagt € 22,70 per m² voor sloop en 40% van de gecorrigeerde vervangingswaarde voor gebouwen en inventaris. De meeste van de ondervraagden hebben alsnog hun bedrijf voortgezet.

De vraag waarom niet gekozen is voor een woning op de kavel, levert op dat van de 9 bedrijven die in theorie in aanmerking kwamen, er 5 niet voldeden aan de streekplancriteria en de overige 4 er geen zin in hadden (privacyverlies en lange procedures). Opvallend is dat, anders dan verwacht, het afrekenen met de fiscus geen rol speelde bij hun besluit.

Op twee bedrijven waar gesloopt is, zijn nieuwe stallen gebouwd; één voor caravanstalling en één voor melkveehouderij (toegestaan). Vanwege de toegezegde vertrouwelijkheid is hier bij geen van beide onderzoek naar gedaan.

Volledigheidshalve: niet geënuquêteerd zijn boeren die ervoor kiezen om hun stallen zelf te slopen (of dat niet te doen). Zij zijn niet in de enquête betrokken omdat

- niet bekend is wat de omvang van hun gebouwen is;
- niet bekend is wat zij gaan doen met hun stallen.

8. Tenslotte

Met de afwikkeling van deze operatie – afgifte bouwvergunningen en mogelijke procedures daartegen – zal nog geruime tijd gemoeid zijn. Dat geldt ook voor de financiële afwikkeling, immers de verrekening vindt plaats nadat de gemeenten de bouw kavels hebben verkocht. Waarschijnlijk wordt dat 2007. Pas dan kan beschikt worden over een eventueel batig saldo, in te zetten voor reconstructiedoeleinden.

B. Staal,
voorzitter

H.H. Sietsma,
secretaris