

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-30841
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		30839
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ruimte voor ruimte woningen.

Voorstel

Aan de raad voorstellen met het verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor de bouw van 20 extra ruimte voor ruimte woningen (1-pitters) in te stemmen.

Inleiding

De gemeente heeft met Ruimte voor Ruimte Limburg CV afgesproken dat in Weert 41 ruimte voor ruimte woningen (rvr woningen) toegelaten worden. Het gaat om de ruimte voor ruimte regeling 2e tranche. Begin jaren 2000 is in Weert 41.000 m² stallen gesloopt. De kosten zijn destijds gesubsidieerd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Om deze kosten terug te verdienen worden rvr woningen toegelaten.

De regeling kent zijn oorsprong in de Regeling Beëindiging Veehouderijen (RBV) van maart 2000. Deze regeling bestond uit twee tranches. Op grond van deze regeling konden subsidies worden verstrekt voor de beëindiging van intensieve veehouderijen (doorhalen van dier- en mestrechten). Deze regeling is opgezet door een samenwerking tussen de voormalige ministeries van VROM en LNV met vijf provincies (Gelderland, Overijssel, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In de concentratiegebieden, waaronder Noord- en Midden-Limburg, konden agrariërs bovendien deelnemen aan het onderdeel 'Ruimte voor Ruimte' van RBV. Dit onderdeel hield in dat ondernemers die hun veehouderijbedrijf beëindigden en de betreffende stallen afbraken, voor de sloopkosten en de verloren gegane waarde van de stallen een subsidie ontvingen. Voor die sloopsubsidies heeft het rijk geen geld beschikbaar gesteld. Deze subsidies worden gefinancierd vanuit extra woningbouwmogelijkheden die het rijk heeft toegekend aan de vijf betrokken provincies. Dit is op 15 maart 2000 vastgelegd in het Pact van Brakkenstein.

Weert, 27 december 2017 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FYE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

16012018

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.: 16.1.18 Nummer: 10
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie
 A-stuk
 B-stuk
 C-stuk
 De secretaris,

De eerste tranche hield in dat woningen werden gebouwd op de locatie van het veehouderijbedrijf zelf, dat werd beëindigd. In Weert hebben 2 agrariërs aan de eerste tranche deelgenomen. Het ging om 4 woningen (Castertweg 9 en Trancheeweg 38, 42 en 44). De gemeente was hier verder geen partij in, behoudens de planologische medewerking.

In de tweede tranche is in Limburg bijna 370.000m² aan stallen 'gesloopt', waarvan ca. 41.000 m² in Weert. Er is ruim € 36 miljoen aan sloopsubsidies uitbetaald aan agrariërs. In deze tranche is de provincie Limburg een publiekprivate samenwerking (PPS) aangegaan met BPD (voorheen: Bouwfonds Ontwikkeling BV en daarvoor Rabo Vastgoed BV). Deze joint-venture, Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., heeft de voorfinanciering van de verstrekte sloopsubsidies op zich genomen, waardoor zich geen renteverlies voor de Provincie voordoet. De onderneming zal de € 36 miljoen en het renteverlies hierover, moeten terugverdienen door middel van de verkoop van 785 woningbouw kavels. Hierbij wordt beoogd dat de onderneming gronden aankoopt en vervolgens in overleg met Noord- en Midden-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg de benodigde planologische procedures doorloopt. Rvr woningen mogen slechts worden gebouwd op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Ook mogen deze niet zijn gelegen in de gouden zonerings van het POL2014.

Nog niet voor alle 785 woningen zijn locaties gevonden. Er dienen nog voor ongeveer 160 woningen locaties te worden gevonden, waarvan ongeveer 75 in Midden-Limburg. In Weert zijn voor alle 41 woningen inmiddels locaties gevonden. In Leudal en Roerdalen is ook voldaan aan de taakstelling. In de andere gemeenten in Midden-Limburg resteert nog een taakstelling.

Beoogd effect/doel

Het doel is zowel de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV als de gemeenten in Midden-Limburg te helpen bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Argumenten

1.1 We helpen andere gemeenten door een deel van hun taakstelling over te nemen.

Door nu extra woningen in Weert toe te laten worden andere gemeenten geholpen. De extra rvr woningen in Weert worden op de resterende taakstelling van andere gemeenten in mindering gebracht.

1.2 De ruimte voor ruimte woningen tellen niet mee bij de planvoorraad.

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad.

1.3 Er blijkt nog een behoefte te zijn in Weert aan 1-pitters.

Met het toelaten van extra rvr woningen kunnen initiatiefnemers worden gefaciliteerd in hun wens om in eigen beheer een woning te bouwen. Dit is een goed alternatief voor de regeling 'Bouwen in tuinen', die is ingetrokken. Inmiddels is een reservelijst aangelegd voor gegadigden in Weert. De behoefte blijkt er te zijn. Gelet op de omvang van de kavels zijn deze woningen geen concurrent voor de gemeentelijke grondexploitaties.

1.4 Ruimte voor ruimte kavels trekken mensen aan van buiten Weert.

Met de uitgifte van gronden in eigen grondexploitaties wordt ongeveer 17% van de kavels verkocht aan mensen van buiten Weert. Van de 36 ruimte voor ruimte kavels waarvan de eindgebruiker bekend is (bij 5 is dit nog niet het geval) komt 22% van buiten Weert. Verder worden ruimte voor ruimte woningen vaak bewoond door gezinnen met kinderen.

1.5 De financiële compensatie wordt verdubbeld.

De bijdrage voor de woningen wordt verdubbeld, van € 10.000,- per woning conform de huidige afspraken naar € 20.000,- per woning voor de extra woningen. Dit is netto winst voor de gemeente.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Eerder is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV afgesproken dat Weert per woning een bijdrage van € 10.000,- ontvangt voor in het verleden aangebrachte voorzieningen. Deze bijdrage is aanvankelijk gestort in een nieuw gevormde reserve ruimte voor ruimteregeling. Met de nota reserves en voorzieningen van 2013 is besloten de reserve ruimte voor ruimteregeling op te heffen en de middelen toe te voegen aan de algemene reserve.

Thans wordt het aanbod gedaan om per woning een vergoeding van € 20.000,- te betalen. In totaal wordt dit € 400.000,-, mochten alle 20 woningen er daadwerkelijk komen. Conform bestendige gedragslijn worden de middelen toegevoegd aan de algemene reserve.

Uitvoering/evaluatie

Via de jaarrekening van de gemeente wordt verslag gedaan van de uitvoering.

De benodigde bestemmingsplannen worden te zijner tijd aan de raad ter vaststelling aangeboden. Dit gebeurt gefaseerd en zal naar verwachting in een tijdsbestek van meerdere jaren plaatsvinden.

Communicatie/participatie

Ruimte voor Ruimte Limburg CV wordt per brief van het besluit van de raad op de hoogte gesteld.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Financiën: Edward Salman en Loet Koppen
Theo van Tilburg

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: Ger Driessen en René Steijvers

Bijlagen

Raadsvoorstel
Ingekomen verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-30955
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts	Zaaknummer: 30839
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	

Onderwerp

Ruimte voor Ruimte woningen.

Voorstel

Met het verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor de bouw van 20 extra ruimte voor ruimte woningen (1-pitters) in te stemmen.

Inleiding

De gemeente heeft met Ruimte voor Ruimte Limburg CV afgesproken dat in Weert 41 ruimte voor ruimte woningen (rvr woningen) toegelaten worden. Het gaat om de ruimte voor ruimte regeling 2e tranche. Begin jaren 2000 is in Weert 41.000 m² stallen gesloopt. De kosten zijn destijds gesubsidieerd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Om deze kosten terug te verdienen worden rvr woningen toegelaten.

De regeling kent zijn oorsprong in de Regeling Beëindiging Veehouderijen (RBV) van maart 2000. Deze regeling bestond uit twee tranches. Op grond van deze regeling konden subsidies worden verstrekt voor de beëindiging van intensieve veehouderijen (doorhalen van dier- en mestrechten). Deze regeling is opgezet door een samenwerking tussen de voormalige ministeries van VROM en LNV met vijf provincies (Gelderland, Overijssel, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In de concentratiegebieden, waaronder Noord- en Midden-Limburg, konden agrariërs bovendien deelnemen aan het onderdeel 'Ruimte voor Ruimte' van RBV. Dit onderdeel hield in dat ondernemers die hun veehouderijbedrijf beëindigden en de betreffende stallen afbraken, voor de sloopkosten en de verloren gegane waarde van de stallen een subsidie ontvingen. Voor die sloopsubsidies heeft het rijk geen geld beschikbaar gesteld. Deze subsidies worden gefinancierd vanuit extra woningbouwmogelijkheden die het rijk heeft toegekend aan de vijf betrokken provincies. Dit is op 15 maart 2000 vastgelegd in het Pact van Brakkenstein.

De eerste tranche hield in dat woningen werden gebouwd op de locatie van het veehouderijbedrijf zelf, dat werd beëindigd. In Weert hebben 2 agrariërs aan de eerste tranche deelgenomen. Het ging om 4 woningen (Castertweg 9 en Trancheeweg 38, 42 en 44). De gemeente was hier verder geen partij in, behoudens de planologische medewerking.

In de tweede tranche is in Limburg bijna 370.000m² aan stallen gesloopt, waarvan ca. 41.000 m² in Weert. Er is ruim € 36 miljoen aan sloopsubsidies uitbetaald aan agrariërs. In deze tranche is de provincie Limburg een publiekprivate samenwerking (PPS) aangegaan met BPD (voorheen: Bouwfonds Ontwikkeling BV en daarvoor Rabo Vastgoed BV). Deze joint-venture, Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., heeft de voorfinanciering van

de verstrekte sloopsubsidies op zich genomen, waardoor zich geen renteverlies voor de Provincie voordoet. De onderneming zal de € 36 miljoen en het renteverlies hierover, moeten terugverdienen door middel van de verkoop van 785 woningbouw kavels. Hierbij wordt beoogd dat de onderneming gronden aankoopt en vervolgens in overleg met Noord- en Midden-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg de benodigde planologische procedures doorloopt. Rvr woningen mogen slechts worden gebouwd op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Ook mogen deze niet zijn gelegen in de gouden zonering van het POL2014.

Nog niet voor alle 785 woningen zijn locaties gevonden. Er dienen nog voor ongeveer 160 woningen locaties te worden gevonden, waarvan ongeveer 75 in Midden-Limburg. In Weert zijn voor alle 41 woningen inmiddels locaties gevonden. In Leudal en Roerdalen is ook voldaan aan de taakstelling. In de andere gemeenten in Midden-Limburg resteert nog een taakstelling.

Beoogd effect/doel

Het doel is zowel de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV als de gemeenten in Midden-Limburg te helpen bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Argumenten

1.1 We helpen andere gemeenten door een deel van hun taakstelling over te nemen.

Door nu extra woningen in Weert toe te laten worden andere gemeenten geholpen. De extra rvr woningen in Weert worden op de resterende taakstelling van andere gemeenten in mindering gebracht.

1.2 De ruimte voor ruimte woningen tellen niet mee bij de planvoorraad.

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad.

1.3 Er blijkt nog een behoefte te zijn in Weert aan 1-pitters.

Met het toelaten van extra rvr woningen kunnen initiatiefnemers worden gefaciliteerd in hun wens om in eigen beheer een woning te bouwen. Dit is een goed alternatief voor de regeling 'Bouwen in tuinen', die is ingetrokken. Inmiddels is een reservelijst aangelegd voor gegadigden in Weert. De behoefte blijkt er te zijn. Gelet op de omvang van de kavels zijn deze woningen geen concurrent voor de gemeentelijke grondexploitaties.

1.4 Ruimte voor ruimte kavels trekken mensen aan van buiten Weert.

Met de uitgifte van gronden in eigen grondexploitaties wordt ongeveer 17% van de kavels verkocht aan mensen van buiten Weert. Van de 36 ruimte voor ruimte kavels waarvan de eindgebruiker bekend is (bij 5 is dit nog niet het geval) komt 22% van buiten Weert. Verder worden ruimte voor ruimte woningen vaak bewoond door gezinnen met kinderen.

1.5 De financiële compensatie wordt verdubbeld.

De bijdrage voor de woningen wordt verdubbeld, van € 10.000,- per woning conform de huidige afspraken naar € 20.000,- per woning voor de extra woningen. Dit is netto winst voor de gemeente.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiële gevolgen

Eerder is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV afgesproken dat Weert per woning een bijdrage van € 10.000,- ontvangt voor in het verleden aangebrachte voorzieningen. Deze bijdrage is aanvankelijk gestort in een nieuw gevormde reserve ruimte voor ruimteregeling. Met de nota reserves en voorzieningen van 2013 is besloten de reserve ruimte voor ruimteregeling op te heffen en de middelen toe te voegen aan de algemene reserve.

Thans wordt het aanbod gedaan om per woning een vergoeding van € 20.000,- te betalen. In totaal wordt dit € 400.000,-, mochten alle 20 woningen er daadwerkelijk komen. Conform bestendige gedragslijn worden de middelen toegevoegd aan de algemene reserve.

Uitvoering/evaluatie

Via de jaarrekening van de gemeente wordt verslag gedaan van de uitvoering.

De benodigde bestemmingsplannen worden te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling aangeboden. Dit gebeurt gefaseerd en zal naar verwachting in een tijdsbestek van meerdere jaren plaatsvinden.

Communicatie/participatie

Ruimte voor Ruimte Limburg CV wordt per brief van uw besluit op de hoogte gesteld.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Ingekomen verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-30955

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018

besluit:

Met het verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor de bouw van 20 extra ruimte voor ruimte woningen (1-pitters) in te stemmen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 februari 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans

Het College van Burgemeester
en Wethouders van de
Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

VERZONDEN - 8 JAN. 2018

Ons kenmerk | 2017/420u
Bijlagen | -
KvK Limburg | 14073974

Uw kenmerk | -
Contactpersoon | R. Steijvers
Maastricht | 8 januari 2018

Onderwerp
Extra éénpitters gemeente Weert

Geacht College,

In aansluiting op het prettige onderhoud met wethouder F. van Eersel en mevrouw M. Arts d.d. 15 december jl., vragen wij ook langs schriftelijke weg uw aandacht voor het volgende. De eerder met de gemeente Weert overeengekomen RvR-taakstelling is nagenoeg afgerond, rekening houdende met de thans nog lopende 2 procedures. In een zeer goede samenwerking hebben we hiermee gezamenlijk tegemoet kunnen komen aan (veelal) bijzondere woonwensen van woningzoekenden uit Weert en omgeving.

Tevens hebben wij geconstateerd dat de behoefte aan grotere bouwkavels op bijzondere locaties in Weert nog steeds aanwezig is. Een aanhoudende vraag van specifieke doelgroepen die hun woonwensen in de reguliere bouwplannen niet of onvoldoende kunnen vervullen.

Graag zouden wij tegemoet willen komen aan deze behoefte.

In verband hiermee verzoeken wij u aan ons toestemming te verlenen om bovenop de eerder overeengekomen taakstelling 20 éénpitters te mogen ontwikkelen.

Ruimte voor Ruimte Limburg CV is alsdan bereid om, in plaats van de eerder overeengekomen bijdrage aan de gemeente ad. € 10.000,00 per kavel, een bijdrage van € 20.000,00 per gerealiseerde woningbouwkavel aan de gemeente af te dragen.

Wij hopen u met het vorenstaande vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

RvR Limburg C.V., namens deze
RvR Limburg Beheer B.V., beherend vennoot

G.H.M. Driessen
beherend directeur

BPD Ontwikkeling B.V.,
uitvoerend directeur
krachtens volmacht vertegenwoordigd
door A.J.L. Sistermans

Namens dezen,

Mr. G.L. Klüter,
Directiesecretaris