

Invoeren Slooplening en Sloopbank 2016

Zo doen wij het in Someren!



Invoeren Slooplening en Sloopbank 2016

Zo doen wij het in Someren!

Titel: Invoeren Slooplening en Sloopbank 2016
Versie: 4 (gewijzigd n.a.v. besluit gemeenteraad 28 september 2017)
Datum: 28 september 2017
Auteur(s): J. Merkx en I. Peeters
Zaaknummer: SOM/2016/005025

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	2
2.	De Slooplening	3
2.1	Het product.....	3
2.1.1	Nadere eisen/toepassingsbereik	4
2.2	Kosten	4
2.3	Risico's.....	5
2.4	Van toewijzing naar uitbetaling.....	5
2.5	Wat dient gesloopt te worden?	6
2.6	Invoering Slooplening.....	7
2.7	Aan de slag! Het belang van sloop	7
2.8	Extra sloop stimulerende maatregelen.....	8
2.8.1	Kosten en opbrengsten	9
3.	Sloopbank.....	10
3.1	Voordelen Sloopbank	10
3.2	Combinatie Slooplening/Sloopbank	11
3.3	Nadelen/risico's van Sloopbank	11
3.4	Werking Sloopbank	12
3.4.1	Voorbeeld casus Sloopbank	13
4.	Recapitulatie	15

1. Aanleiding

Op 25 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Someren ingestemd met het beleid voor niet agrarische functies en vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. In deze notitie zijn beleidsregels vastgesteld, welke als doel hebben het buitengebied van Someren sterk, groen, landelijk en aantrekkelijk te maken.

Een van de ontwikkelingen, die daarvoor van de grond moet komen, is het verwijderen van de omgeving ontsierende gebouwen: vaak oude, vervallen stallen die óók de eigenaar zelf eigenlijk liever kwijt dan rijk is. Maar dit brengt kosten met zich mee. Kosten, welke zich niet direct vertalen in concrete opbrengsten. Deze opbrengsten zijn er echter wel degelijk. Wat te denken van een vrij uitzicht over het uitgestrekte en groene landschap, dat zo kenmerkend is voor het buitengebied? En van een kwalitatief zoveel hogere woonbeleving? Tenslotte mag ook het waarde verhogend effect voor de woning zelf niet buiten beschouwing worden gelaten.

Zeker allemaal belangrijke en waardevolle opbrengsten, maar ook opbrengsten die zich niet à la minute in geld laten omzetten. Geld wat weer wèl nodig is voor het laten uitvoeren van de sloopwerkzaamheden en niet iedere eigenaar direct bij de hand zal hebben. Eveneens op 25 februari 2016 heeft de gemeenteraad besloten in deze discrepantie te voorzien door in te stemmen met het uitwerken van een aantal sloop stimulerende maatregelen, die een eigenaar in financiële zin de hand kunnen reiken.

Hoofdstuk 2 van deze notitie neemt u mee in een presentatie van de Slooplening (hoofdstuk 2). In paragraaf 2.8 van dit hoofdstuk laten we vervolgens ons licht schijnen over een aantal extra beschikbaar te stellen sloop stimulerende maatregelen. Het idee van de Sloopbank wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3. Afgesloten wordt met een recapitulatie (hoofdstuk 4).

2. De Slooplening

De Slooplening is bedoeld om eigenaren, woonachtig in het buitengebied, te helpen om de sloop van hun oude gebouwen te financieren. Het betreft een nieuw en uniek instrument, dat nog nergens in den lande bedacht is of bestaat. Een exclusief door en voor Someren gebouwd product dus. Enerzijds beschikken we als gemeente over de middelen om sloopgezinde eigenaren een helpende financiële hand toe te steken. Anderzijds vinden we het zonde als het alleen bij woorden blijft: we willen concreet een daad stellen om ook echt te gaan voor dat aantrekkelijkere en groenere buitengebied. Bovendien genereren de opbrengsten van de slooplening ook nog eens een optimaal bedrijfseconomisch resultaat voor ons als gemeente. Drie vliegen in één klap zagezegd.

De Slooplening kan tegen een lage rente ondergebracht worden bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn).

SVn is sinds 1996 de financiële partner van het Rijk, gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere marktpartijen op het gebied van wonen. Zij verstrekt leningen tegen gunstige voorwaarden, zoals een lagere rente en boetevrij aflossen.

SVn verzorgt de aanvraag, het beheer en de administratie van de lening en werkt zonder winst oogmerk. Opbrengsten komen ten goede aan nieuwe initiatieven, waarmee zij een bijdrage leveren aan goed en betaalbaar wonen in een aangename leefomgeving. SVn heeft onder meer een AFM-vergunning voor het aanbieden van een hypothecair en consumptief krediet.

2.1 *Het product*

Het idee is om de Slooplening als product aan te bieden in de onderstaande vorm:

- **De Slooplening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn.**
De gemeente kan hierin een geldsom naar keuze storten. Voorgesteld wordt om te starten met een bedrag van € 220.000,-- . Afhankelijk van het aantal geïnteresseerde aanvragers kan altijd bijgestort dan wel teruggestort worden. Dit bedrag komt op een rekening courant bij SVn te staan, simpel gezegd een soort lopende rekening, waaruit geld voor de leningen wordt genomen. Naar deze rekening courant vloeien ook de rente- en aflossingsbedragen van de reeds verstrekte leningen, vandaar de aanduiding "revolving fund" (ronddraaiend fonds: de uitgaven hieruit brengen weer inkomsten op, welke vervolgens weer kunnen worden ingezet).
- **Maximaal leenbedrag is € 55.000,--**
De gemiddelde sloopkosten per m² zijn begroot op € 25,-- ingeval van asbest € 35,-- tot € 45,-- . Gebleken is dat een gemiddelde stal 1.500 m² bedraagt, vandaar dat uitgegaan wordt van een afgerond bedrag van € 55.000,-- inclusief extra kosten (zoals aanvullen bouwput en een component onvoorzien) per locatie.
- **Aflossing op basis van maandannuïteiten**
De Slooplening wordt bij het SVn een stimuleringsregeling. Deze vorm kent vanaf dag 1 een annuïtaire aflossing. Een aflossingsvrije variant is echter ook bespreekbaar.
- **Hypothecaire vastlegging voor alle leenbedragen**
Leningen vanaf € 10.000,-- dienen op basis van de geldende wetgeving in elk geval hypothecair te worden verankerd. Hetzelfde geldt indien de aanvrager ouder dan 75 jaar is.

Leningen tot € 10.000,-- zouden consumptief (op basis van een onderhandse akte) kunnen worden verstrekt. In het belang van een eenduidige regeling en het minimaliseren van het risico van niet-terugbetaling is ervoor gekozen de Slooplening hypothecair te verstrekken.

- **Notariële vastlegging**

Een hypothecair recht wordt vastgelegd in een notariële akte.

- **Vaste rente van 2% gedurende looptijd van 20 jaar**

De Slooplening is daarmee een duidelijke en aantrekkelijke lening

- **Vervroegd aflossen is altijd mogelijk met elk bedrag (minimum € 250,--)**

Aflossen kan op elk gewenst moment en is bovendien boetevrij.

- **Krediettoets SVn**

SVn zal een krediettoets uitvoeren volgens de normen die hiervoor gelden. Immers, SVn behoort zich te overtuigen van de betaalbaarheid van de lening over de gehele leenperiode. Dit wordt voorgeschreven door financiële wetgeving.

Behalve de kredietwaardigheid van de aanvrager betreft SVn ook het inkomen van de aanvrager in haar toets. Niet alleen het pand dient dus als zekerheid.

- **De gezamenlijke leningen mogen maximaal 80% van de WOZ waarde bedragen**

Ook de bestaande hypotheek/andere financieringen worden betrokken in het advies van SVn richting de gemeente omtrent al dan niet toewijzing.

- **Fiscale aftrekbaarheid**

In elk individueel geval zal beoordeeld moeten worden of aan de voorwaarden voor rente aftrek van de eigen woning voldaan wordt. De aangegeven rente aftrek is vervolgens ter beoordeling aan de competente inspecteur van de betreffende eigenaar.

2.1.1 Nadere eisen/toepassingsbereik

De gemeente draait zelf aan de knoppen voor wat betreft het stellen van nadere eisen aan de aanvrager en het toepassingsbereik van de regeling. Het is bijvoorbeeld mogelijk om een leeftijdsgrens te stellen aan de aanvrager. Ook kunnen bepaalde locaties uitgesloten worden of andere beperkingen worden opgelegd (bouwjaar van de woning en dergelijke).

Wij zijn voorstander van een eenvoudige en duidelijke regeling, waaraan zoveel mogelijk eigenaren in het buitengebied kunnen deelnemen. Wij kiezen er voor op voorhand geen uitsluitingen of beperkingen op te nemen. Wel behouden we ons het recht voor een aanvraag om ons moverende redenen af te wijzen.

Alle eigenaren van bedrijfsgebouwen bij (agrarische) bedrijven en bijgebouwen bij woonbestemmingen die in het buitengebied liggen, kunnen een aanvraag voor een Slooplening indienen.

2.2 Kosten

Voor het afsluiten van een Slooplening betaalt een aanvrager eenmalig € 850,-- aan SVn. Hiermee worden de kosten van het behandelen van de aanvraag en het financiële traject gedekt. Verder moet rekening gehouden worden met circa € 600,-- notariskosten voor de vestiging van het hypothecaire recht.

De gemeente betaalt aan SVn een vergoeding voor het beheer van de uitstaande leningen. Deze bedraagt 0,5% over het totaal wat er op de rekening courant van de sloperslening staat per 31 december van het betreffende kalenderjaar.

2.3 Risico's

Het lenen van geld herbergt altijd bepaalde risico's. In de opzet van de Slooplening hebben we deze zoveel mogelijk proberen te beperken door een hypothecaire vastlegging van de lening in een notariële akte. Het pand, de woning, dient hier als zekerheid. Op deze manier is de gemeente door verkoop van de woning altijd verzekerd van het terugvloeien van het uitgeleende bedrag, mochten rente- en aflossing onverhoopt niet meer voldaan worden. In die zin is gederfde rente eigenlijk de enige risicofactor. En ook dat risico is beperkt aangezien de gelden, die beschikbaar worden gesteld voor de Slooplening, anders bij het Rijk weggezet zouden moeten worden vanwege het Schatkistbankieren. Dat levert de gemeente een rentepercentage op van slechts 0,1%.

Een risico van een andere orde is misbruik van de regeling doordat het geld voor heel andere doeleinden dan voor sloop aangewend zou kunnen worden. Door de instelling van een bouwkrediet wordt dit voorkomen.

De aanvrager vraagt zelf offertes aan bij sloopbedrijven. Op basis daarvan kan hij het bedrag, wat nodig is voor de Slooplening, begroten. Dit bedrag wordt gestort in een bouwkrediet. Via het bouwkrediet kan SVn voor ons als gemeente de juiste besteding van de gelden bewaken. SVn zorgt vervolgens voor uitbetaling aan de aanvrager op basis van declaratieformulieren met als bijlagen de originele rekeningen van de gemaakte kosten. Aldus is verzekerd dat het leenbedrag ook alleen maar aan de daadwerkelijke sloop kan worden besteed.

2.4 Van toewijzing naar uitbetaling

De procedure van aanvraag en toewijzing van een Slooplening verloopt volgens een standaardvolgorde:

1. De toewijzing aan de aanvrager door de Gemeente;
2. De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn;
3. SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte;
4. Notariële akte en uitbetaling.

Stap 1: Toewijzing door gemeente

Bij deze eerste stap zijn zowel de gemeente als de eigenaar aan zet voor actie.

- De eigenaar maakt zijn wens tot sloop kenbaar bij de gemeente.
- De gemeente beoordeelt of een eigenaar in aanmerking komt (op grond van de Verordening Slooplening Someren 2016) en stuurt een toewijzingsbrief toe. Behalve bijzonderheden, zoals rentepercentage, looptijd en de hoogte van de lening, wordt ook de verplichting opgenomen dat er een bouwkrediet via het SVn wordt afgesloten. Tenslotte wordt het voorbehoud opgenomen dat de lening wordt verstrekt onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn.
- Aan de eigenaar wordt gevraagd een aanvraagformulier in te vullen en met de benodigde stukken te zenden aan SVn.
- SVn ontvangt tegelijkertijd van de gemeente een kopie van de toewijzingsbrief.

Stap 2: Aanvraag offerte voor een financiering

- De eigenaar stuurt het volledig ingevulde aanvraagformulier en (indien van toepassing) de door de werkgever ingevulde werkgeversverklaring in origineel naar SVn.
- De aanvraag wordt in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid.
- Op het aanvraagformulier Slooplening heeft de aanvrager toestemming verleend voor een toetsing bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Buiten het kredietregister worden via BKR de volgende registers geraadpleegd: VIS (Verificatie Identificatie Systeem), EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken).

Stap 3: Krediettoets

- SVn maakt bij een compleet aangeleverd dossier een krediettoets en voert deze ook zelf uit voor de gemeente. Daarbij zijn de steeds striktere wettelijke kaders bepalend. SVn heeft wettelijk de plicht (zorgplicht) een lening te weigeren als de uitkomst van de krediettoets negatief is.
- De aanvrager krijgt bericht van SVn over de uitslag van de toets. Mocht deze leiden tot een negatief oordeel, dan worden én de gemeente én de aanvrager schriftelijk ingelicht.
- SVn vervaardigt na een positieve krediettoets een offerte. Deze wordt in tweevoud aan de aanvrager toegezonden.
- De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte retour aan SVn.
- SVn geeft een finaal akkoord op de aanvraag en de aanvrager ontvangt schriftelijke informatie omtrent de vervolgstappen.

Stap 4: Uitbetaling

- Er wordt een notariële akte opgemaakt.
- In de offerte is vastgelegd wanneer de lening ingaat. Op de ingangsdatum vindt de boeking plaats ten laste van de Gemeenterekening voor het bedrag van de toegekende lening van SVn.
- De uitbetaling van de lening vindt plaats via het bouwkrediet.

2.5 Wat dient gesloopt te worden?

Om de aanvrager in staat te stellen een zo reëel mogelijke inschatting van de kosten te kunnen (laten) maken, is van belang dat wij als gemeente aangeven wat ook daadwerkelijk gesloopt moet worden. Is dat alleen de opstal? Of ook de fundering, ondergrondse leidingen etc.?

Bij de beantwoording van deze vraag dient onze doelstelling, het upgraden van het buitengebied, centraal te staan. Sloop is het belangrijkste actiepoint om dit te bereiken. Dit impliceert ook dat we voorkómen dat de stallen weer één op één en op dezelfde plek mogen worden teruggebouwd. De meest aangewezen manier om dit te regelen is een herziening van het bestemmingsplan. Deze bestemming is, na wijziging van het bestemmingsplan, in veel gevallen "Wonen" en impliceert bij VAB's een terrein waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen geheel geamoveerd zouden zijn. In die zin zouden de sloopactiviteiten het gebouw, de fundering en het eventueel ondergronds leidingenwerk moeten omvatten. De achterliggende gedachte is dat met sloop het gewenste doel bereikt moet worden.

In relatie tot ons nieuwe beleid behelst dat de borging dat de opstal niet opnieuw herbouwd gaat/kan worden. De juiste manier om dit te doen is om dit vast te leggen in zowel een privaatrechtelijke overeenkomst als in het bestemmingsplan.

Het amoveren van de VAB en vervolgens het wijzigen van de bestemming in een woonbestemming of een andere passende bestemming heeft bovendien ook voordelen voor de eigenaar zelf. Is het niet nu, dan wel zeker op een later moment. Er komt immers een moment dat men de woning zal willen vervreemden. In dat kader is het van (financieel) belang dat een en ander in planologisch opzicht goed geregeld is. Indien dat immers niet is gebeurd, zal dat potentiële kopers wel eens af kunnen schrikken en daarmee van invloed kunnen zijn op de verkoopprijs. Met andere woorden: de investering die nu van de eigenaar wordt gevraagd kan zich op termijn terug betalen. We hopen dat hij daarin zijn eigen persoonlijke winstpunt zal zien.

2.6 *Invoering Slooplening*

De Slooplening mag, na het zetten van de volgende twee formele procedure stappen, als ingevoerd worden beschouwd.

Allereerst dient de Verordening Slooplening Someren 2016 door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Deze verordening bevat kortgezegd bepalingen inzake het toepassingsbereik, de maximale leenbedragen en andere procedurele uitgangspunten.

Vervolgens kan de Deelnemingsovereenkomst tussen onze gemeente en het SVn ondertekend worden.

Daarna staat niets een concrete verstreking van sloopleningen meer in de weg.

2.7 *Aan de slag!* *Het belang van sloop*

Met de Slooplening wordt een eigenaar in financiële zin de helpende hand toegestoken om de sloop van zijn stallen ook daadwerkelijk mogelijk te maken. In het voorgaande is aangegeven op welke wijze we deze lening als product beschikbaar kunnen stellen. De Slooplening is in die zin een eerste uitwerking van de "geen-woorden-maar-daden-gedachte", zoals in de aanleiding aangehaald.

Er is heel veel tijd en energie gestoken in de opstelling van het VAB-beleid. We hebben daarmee een flinke en ook best wel opzienbarende klus geklaard. Maar het karwei is nog niet af, integendeel, met het verrichten van concrete daden moet nog begonnen worden. Een belangrijke concrete daad is sloop. Sloop van ontsierende opstallen is een wezenlijk actiepoint in het bereiken van onze doelstelling: een sterk, groen, landelijk en aantrekkelijk Somerens buitengebied. Behalve belangrijk, is sloop als actiepoint voor ons als gemeente ook ongrijpbaar. Ongrijpbaar in die zin dat we de meest aantrekkelijke randvoorwaarden kunnen scheppen, maar het uiteindelijk de eigenaar zelf is, die de handschoen moet oppakken. Hij is degene, die energie en geld moet willen investeren.

Sloop van leegstaande gebouwen levert hem weliswaar bepaalde opbrengsten op maar tegelijkertijd omarmen wij als gemeente zijn inspanning ook zeer in de zin van gewenste beleidsdoelstelling. We hebben zagezegd een soort gezamenlijk belang.

2.8 Extra sloop stimulerende maatregelen

Als we van ons beleid meer dan louter een theoretisch succes willen maken, als we daadwerkelijk de eigenaar willen triggeren nù die sloophamer ter hand te nemen, moeten we als gemeente na "A" ook "B" zeggen. Met alleen een Slooplening komen we er niet.

We zullen met concrete, tastbare voordelen voor de eigenaar over de brug moeten komen.

Voordelen op basis waarvan hij volmondig zegt: "Ik wil erbij zijn, ik doe mee en wel nu!".

Kortgezegd het ongrijpbare zoveel mogelijk grijpbaar maken. En dat gaan we doen door het aanbieden van extra sloop stimulerende maatregelen.

Waar bestaan deze extra sloop stimulerende maatregelen uit?

We hebben zowel een niet-financiële als een financiële trigger bedacht, welke ingeroepen kan worden, nadat de eigenaar (al dan niet met gebruikmaking van de Slooplening) zijn oude gebouwen heeft gesloopt. Het betreft:

- Extra vierkante meters bijgebouwen. Een eigenaar mag na sloop van zijn leegstaande gebouwen 250 m² bijgebouwen bij zijn woning oprichten (in plaats van de gebruikelijke 100 m² en het vergunningsvrije deel dat in veel gevallen in het buitengebied 50 m² is).
- Het in aanmerking komen voor een eenmalige sloopsubsidie van 10% van de geraamde sloopkosten met een maximum van €5.000,-, indien uiterlijk 1 juli 2018 leegstaande gebouwen gesloopt zijn¹. Als gemeente stellen we daarvoor een budget van € 50.000,- beschikbaar onder het motto: "op is op".

Rekenvoorbeeld

	Met aflossing	Aflossingsvrij
Sloopkosten	€ 35.000,-	€ 35.000,-
Subsidie	€ 3.500,-	€ 3.500,-
Subtotaal	€ 31.500,-	€ 31.500,-
Afsluitkosten	€ 850,-	€ 850,-
Notariskosten	€ 600,-	€ 600,-
Te financieren	€ 32.950,-	€ 32.950,-
2 % rente		
Maandkosten	€ 166,69	€ 54,92
Aflossen in 20 jaar		Na 20 jaar moet de hele lening ineens worden terugbetaald

¹ Ter voorkoming van het stapelen van subsidies, verstrekken we de sloopsubsidie niet indien er gesloopt wordt met behulp van de ruimte-voor-ruimteregeling of eventuele soortgelijke toekomstige subsidieregelingen.

2.8.1 Kosten en opbrengsten

Dat de voorgestelde financiële trigger ons als gemeente geld kost, staat als een paal boven water. Anderzijds is het de vraag of het erg is om aan het upgraden van ons buitengebied een prijskaartje te hangen.

Er is, zoals gezegd, veel tijd en energie gestoken in het maken van beleid met potentie. Het was het ons waard om die investering te doen, omdat we al heel lang, heel graag iets willen bereiken in dat buitengebied.

Wij pleiten ervoor nu door te pakken en alles in het werk te stellen om het karwei ook af te maken. Het verschil tussen iets en niets mag daarbij, tot op zekere hoogte uiteraard, wat ons betreft zijn prijs hebben.

Bovendien staan tegenover deze kosten ook opbrengsten. Als gevolg van sloop vermindert het aantal leegstaande gebouwen en daarmee het aantal potentiële handhavingszaken. In die zin moet het prijskaartje van de maatregelen ook gezien worden als een investering, die zich gaat lonen. Een soort "terugverdienmodel" dus.

Tenslotte mag ook het effect van de imagoboost voor Someren niet onderschat worden. Het in deze notitie gepresenteerde sloopbeleid is nieuw en uniek in Nederland. De problematiek van de VAB's is overal herkenbaar en actueel. Maar qua daadwerkelijke beleidsideeën, maatregelen en oplossingen, zoals dit sloopbeleid, loopt Someren onmiskenbaar voorop. Vele ogen volgen de ontwikkelingen op de voet. Met de invoering hiervan zet Someren zich als koploper én voorbeeld op de buitengebied-kaart van heel Nederland.

3. Sloopbank

Op basis van het op 25 februari 2016 vastgestelde beleid voor niet-agrarische functies kan uitbreidingsruimte gegeven worden aan agrarisch verwante bedrijven of aan een locatie bestemd als bedrijf zonder de aanduiding agrarisch verwant. Voor eigenaren van een locatie met een woonbestemming is het mogelijk om extra bijgebouwen te bouwen of om de inhoud van de woning te vergroten. Voorwaarde hiervoor is dat elders in het buitengebied VAB's of bijgebouwen worden gesloopt. Kortgezegd kan nieuw worden "verdiend" met oud en gesloopt. Om deze uitwisseling zo optimaal mogelijk te laten plaatsvinden is het noodzakelijk dat ontwikkelingsgezinde eigenaren en eigenaren, die reeds tot sloop zijn overgegaan, elkaar weten te vinden.

Om dit proces te stroomlijnen en te vergemakkelijken, hebben wij het voortouw genomen ook hier een product voor te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in een concept voor de oprichting van een Sloopbank. Ook dit is een nieuw en nog nergens operabel zijnd concept. Het idee daarvan is als volgt.

Een eigenaar van een agrarisch verwant bedrijf of een locatie bestemd als bedrijf zonder de aanduiding agrarisch verwant, kan vanuit de Sloopbank inzage krijgen in de reeds door iemand anders gesloopte oppervlaktes VAB's of gesloopte bijgebouwen, die hij nodig heeft om de door hem gewenste uitbreiding van bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Hetzelfde geldt voor een eigenaar van een woonbestemming: hij kan uit vanuit diezelfde Sloopbank 'inzicht verkrijgen voor de benodigde m², die hij nodig heeft om extra bijgebouwen te kunnen bouwen of de inhoud van de woning te vergroten.

3.1 Voordelen Sloopbank

De Sloopbank biedt verschillende partijen voordelen. Allereerst geven ze aan ontwikkelingsgezinde eigenaren inzage in wie, waar, hoeveel vierkante meter gesloopt heeft. Dat werkt snel, praktisch en efficiënt.

Het grote voordeel voor eigenaren die reeds eerder tot sloop zijn overgegaan is dat de gesloopte meters VAB's en bijgebouwen geld waard worden. Hierdoor wordt het extra aantrekkelijk voor eigenaren om gebouwen te gaan slopen. En dat betekent voor ons weer een extra bijdrage aan onze doelstelling om een groener, sterker en landelijker buitengebied te bereiken.

Daarnaast biedt de Sloopbank het grote voordeel dat er meer flexibiliteit mogelijk is. Dat uit zich op twee manieren. Ten eerste hoeven het moment van realisatie van 'nieuw' en de sloop van 'oud' niet samen te vallen. Gebouwen kunnen op het ene moment gesloopt worden en pas later worden ingezet voor de uitbreiding van een bedrijf of de uitbreiding van een bijgebouw.

Flexibiliteit ondervindt ook een ontwikkelende partij bij zijn zoektocht naar elders gesloopte meters. Hij kan voor de benodigde oppervlakte zijn eigen match vinden in de Sloopbank. Daardoor hoeft de hoeveelheid meters 'nieuw' niet exact overeen te komen met de te slopen hoeveelheid 'oud'.

Tenslotte mag de imago boost niet onvermeld blijven. De Sloopbank is, net als de Slooplening, een splinternieuw en uniek product dat Someren in die zin volop in de schijnwerper zal zetten.

3.2 *Combinatie Slooplening/Sloopbank*

Het zou kunnen dat een eigenaar, die met toepassing van de Sloopbank geld ontvangt voor zijn gesloopte meters, gebruik heeft gemaakt van de Slooplening om de sloop te financieren. In dergelijke gevallen vinden wij het redelijk om deze eigenaar de verplichting op te leggen om de opbrengsten, verkregen met de Sloopbank, in te zetten voor de aflossing van de lening. Op deze manier komt het karakter van de Slooplening als revolverend fonds het best tot zijn recht en wordt het risico van de gemeente geminimaliseerd.

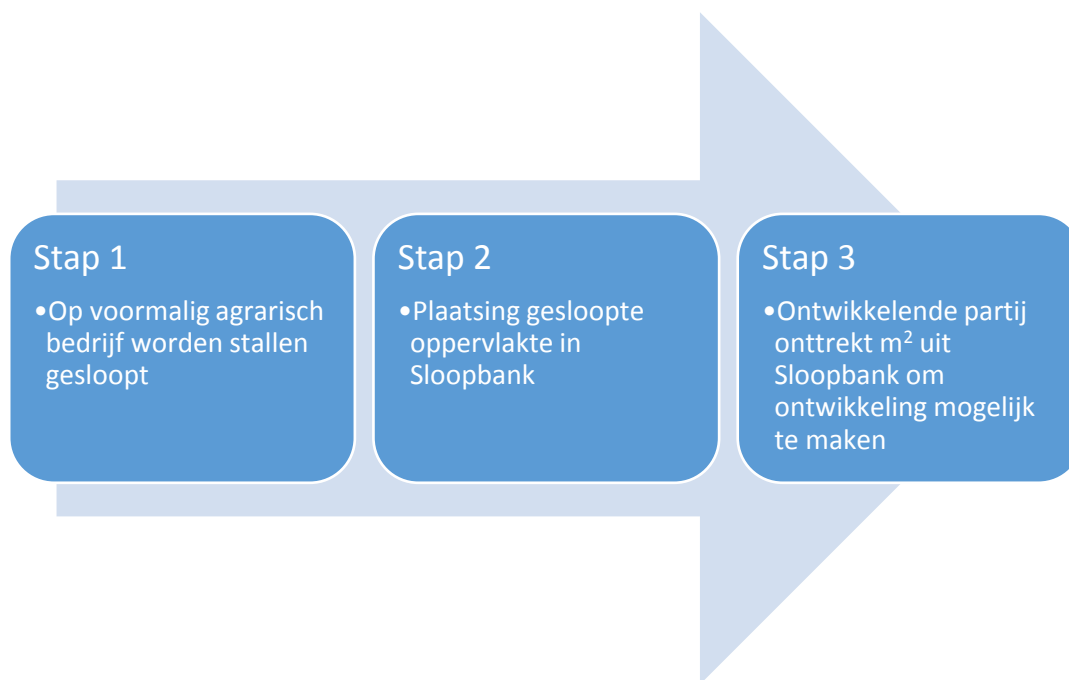
3.3 *Nadelen/risico's van Sloopbank*

Elk voordeel heeft zijn nadeel. Zoals gezegd is de Sloopbank een volledig nieuw product. Er is geen model wat we over hebben kunnen nemen, we hebben zelf het wiel moeten uitvinden wat dit betreft. Ook kunnen we niet leren van ervaringen, die elders reeds in de praktijk zijn opgedaan, simpelweg omdat ook deze er niet zijn. Door zelf met het product te gaan werken zullen we moeten gaan ondervinden of en welke kinderziektes er nog inzitten en hoe we deze eruit kunnen halen of anderszins kunnen gaan oplossen.

Een ander nadeel/risico is dat het product tijd in de zin van ambtelijke inzet en uren zal gaan vergen, terwijl succes niet gegarandeerd is.

3.4 Werking Sloopbank

Onderstaand is de Sloopbank schematisch weergegeven.



Per stap geven we onderstaand een toelichting.

Stap 1

Een eigenaar die zijn stallen wil slopen, meldt zich bij de gemeente. In overleg bereiken we overeenstemming over de te wijzigen bestemming en de te slopen overtollige bebouwing. Met het wijzigen van het bestemmingsplan sluiten we uit dat de gesloopte stallen in de toekomst herbouwd kunnen worden.

Stap 2

De meters gesloopte stallen plaatsen we in de Sloopbank. Dit leggen we vast en de eigenaar ontvangt hiervoor een certificaat. Een tweede versie van het certificaat blijft in bewaring bij de gemeente. De eigenaar verklaart tevens dat hij akkoord gaat met registratie van naam, adres en gesloopte meters gebouw in de Sloopbank.

Stap 3

Een ontwikkelende partij meldt zich bij de gemeente. Indien het agrarisch verwante bedrijven betreft of bedrijven die geen verwantschap hebben met de agrarische sector, kan het zijn dat ontwikkeling pas mogelijk wordt op het moment dat elders verzekerd is dat er gesloopt wordt of is. Of er is een burger die meer bijgebouwen wil bouwen, een grotere woning wil bouwen of de bestaande inhoud wil vergroten groter dan het bestemmingsplan nu toestaat. In die gevallen kan men een beroep doen op de Sloopbank. De ontwikkelende partij verzekert zich aldus van inzage in alle reeds gesloopte (en voor hem relevante) meters gebouwen elders in het buitengebied. Vervolgens kan hij naar eigen inzichten de onderhandelingen starten voor het verkrijgen van de bouwrechten van een eigenaar naar keuze.

Dit traject speelt zich af tussen de eigenaren onderling, wij nemen geen deel aan de onderhandelingen. De Sloopbank bevat geen financiële component. Wij fungeren uitsluitend als "doorgeefluik" van namen, adressen en relevante vierkante meters.

Indien partijen tot overeenstemming zijn gekomen, melden zij dit bij de gemeente middels een door beiden ondertekende verklaring. Deze gaat vergezeld van de sloopovereenkomst die wij met de eigenaar van de gesloopte stallen hebben gesloten, waarna overgegaan zal worden tot verwijdering uit de Sloopbank. Indien slechts een deel van de gesloopte oppervlakte wordt gebruikt, sluiten we een nieuwe overeenkomst over de nog resterende gesloopte bebouwing en zal hij voor het vermarkte gedeelte door ons worden verwijderd uit de Sloopbank.

Hoeveel meters de ontwikkelende partij moet overleggen, is in de beleidsnota 'Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' vastgelegd. Daarin is de volgende sloopverhouding gehanteerd voor het vergroten van bedrijven of het vergroten van hoeveelheid bijgebouwen bij woningen:

Type landschap	Aantal m ² te slopen bebouwing om 1 m ² extra bebouwing mogelijk te maken
EHS	1
Kampenlandschap	2
Beekdallandschap	2
Oude heideontginningen	3
Jonge heideontginningen	3 1/2
Bebouwingsconcentraties	2

Voor burgers die de inhoud van hun woning willen vergroten, is de sloopverhouding als volgt:

Type landschap	Aantal m ² te slopen bebouwing om 1 m ³ extra bebouwing mogelijk te maken
EHS	1
Kampenlandschap	1 2/3
Beekdallandschap	1 2/3
Oude heideontginningen	2
Jonge heideontginningen	2 1/3
Bebouwingsconcentraties	1 2/3

3.4.1 Voorbeeld casus Sloopbank

Het idee van de Sloopbank wordt onderstaand verduidelijkt met een voorbeeld.

Stap 1 en 2

Er zijn drie voormalige agrariërs die hun stallen (al dan niet met behulp van de Sloopleening) hebben gesloopt en deze in de Sloopbank hebben geplaatst:

Agrariër A: 1000 m² in Oude heide ontginningen

Agrariër B: 600 m² in Beekdallandschap

Agrariër C: 800 m² in Beekdallandschap

De Sloopbank VAB's bestaat dus uit 2400 m². 1000 m², gelegen in oude heideontginning en 1400 m² in beekdal.

Stap 3

Ontwikkelaar A wil zijn agrarisch verwant bedrijf met 300 m² uitbreiden. Deze uitbreiding is alleen mogelijk indien elders gesloopte bebouwing ingezet wordt.

Op grond van het vastgestelde beleid betreft het de sloop van (300 m² x 3=) 900 m² bij Boer A of (300 m² x 2 =) 600 m² bij Boer B of C.

Ontwikkelaar A gaat met alle drie de agrariërs de onderhandelingen aan. Uiteindelijk bereikt hij overeenstemming met Agrariër A. Met een door beide partijen ondertekende verklaring leggen ze vast het er eens over te zijn dat 900 m² van Agrariër A wordt ingezet voor de ontwikkeling van ontwikkelaar A.

Het certificaat dat wij hebben opgesteld voor Agrariër A wordt vervangen door een nieuwe certificaat dat nog (1000 m² – 900 m² =) 100 m² bevat. De Sloopbank wordt navenant door ons bijgewerkt.

4. Recapitulatie

Op een creatieve en vernieuwende wijze is gewerkt aan de doelstelling om ons Somerense buitengebied sterk, groen, landelijk en aantrekkelijk te maken. Sloop van opstallen is een wezenlijk actiepoint in het bereiken van dit streven. Omdat amovering van deze ontsierende gebouwen ook voor de eigenaar een meerwaarde heeft, vinden gemeente en eigenaar elkaar daar in een gezamenlijk belang. Vanuit deze insteek hebben wij ter stimulering van sloop een aantal unieke producten ontwikkeld.

Allereerst reikt de Slooplening sloopgezinde eigenaren in financieel opzicht de helpende hand. Ook extra vierkante meters bijgebouw en het in aanmerking komen van een eenmalige sloopsubsidie zijn triggers om te besluiten nù sloopactie te ondernemen.

Last but not least bieden wij de mogelijkheid de gesloopte vierkante meters te registreren in een Sloopbank. Aldaar worden ze te koop aangeboden aan ontwikkelende eigenaren, die wij op deze wijze een forum bieden om hun persoonlijke vraag en het algemene aanbod op elkaar af te stemmen.

Beide producten zijn voor een sloopgezinde eigenaar zeker ook als combinatie een interessant financieel tweespan. Met de Slooplening kan hij de sloop goedkoop bekostigen terwijl met een succesvolle "Sloopbankdeal" deze lening (gedeeltelijk dan wel geheel) afgelost wordt. Ook voor de eigenaar, die de sloop met eigen middelen heeft gefinancierd, zou sloop op deze manier budgetneutraal voor zijn portemonnee kunnen zijn.

Aan de invoering van de producten zijn kosten verbonden. Aangezien de maatregelen zichzelf echter weer terug verdienen, moeten ze vooral als een investering voor de langere termijn gezien worden. Letterlijk, in financieel opzicht. Maar, en daarmee is de cirkel naar onze doelstelling weer rond, ook zeker in figuurlijke zin: een buitengebied waar Someren trots op is, nu en in de toekomst.

De daad is verleden, de afdruk blijft...

Ovidius, Romeins dichter (43 v. C. - 17 n.C.)



Gemeente
Someren