

Aanbevelingen voor een sloopregeling

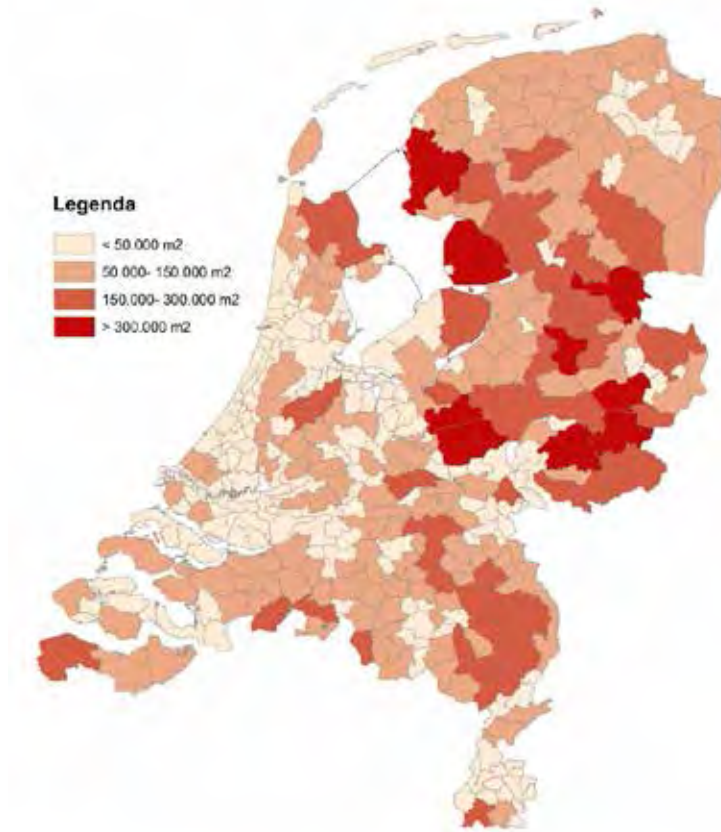


Noodzaak om te slopen?

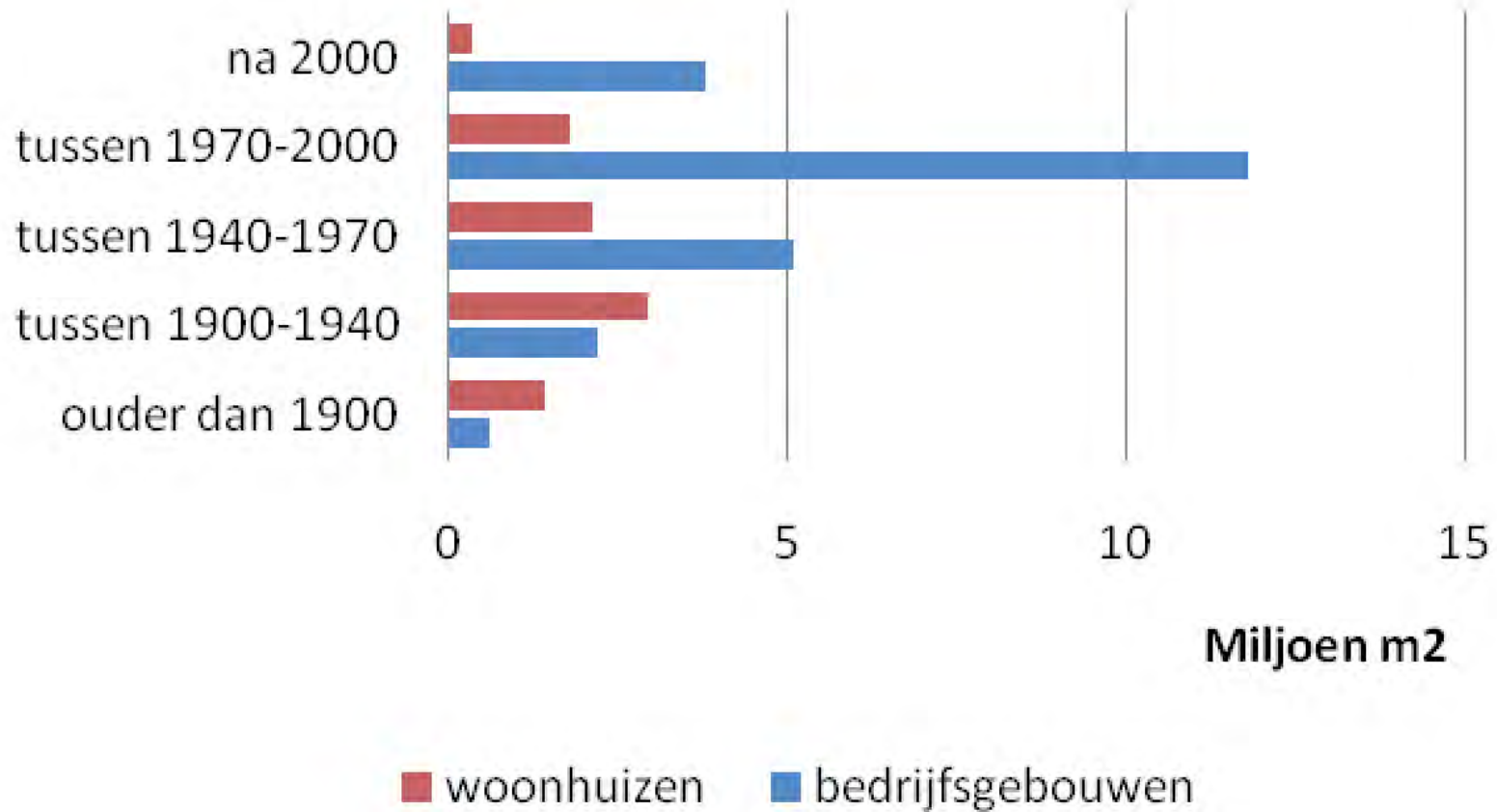
Hoe groot is het probleem?

- 32 mln. m² totaal tot 2030
- 8 mln. m² blijft bewoond
- 4 mln. m² wordt weer agrarisch verkocht (erven na 2000)
- 20% wordt ingezet voor niet agrarische activiteiten; 5 mln. m²
- Blijft over 15 mln. m²

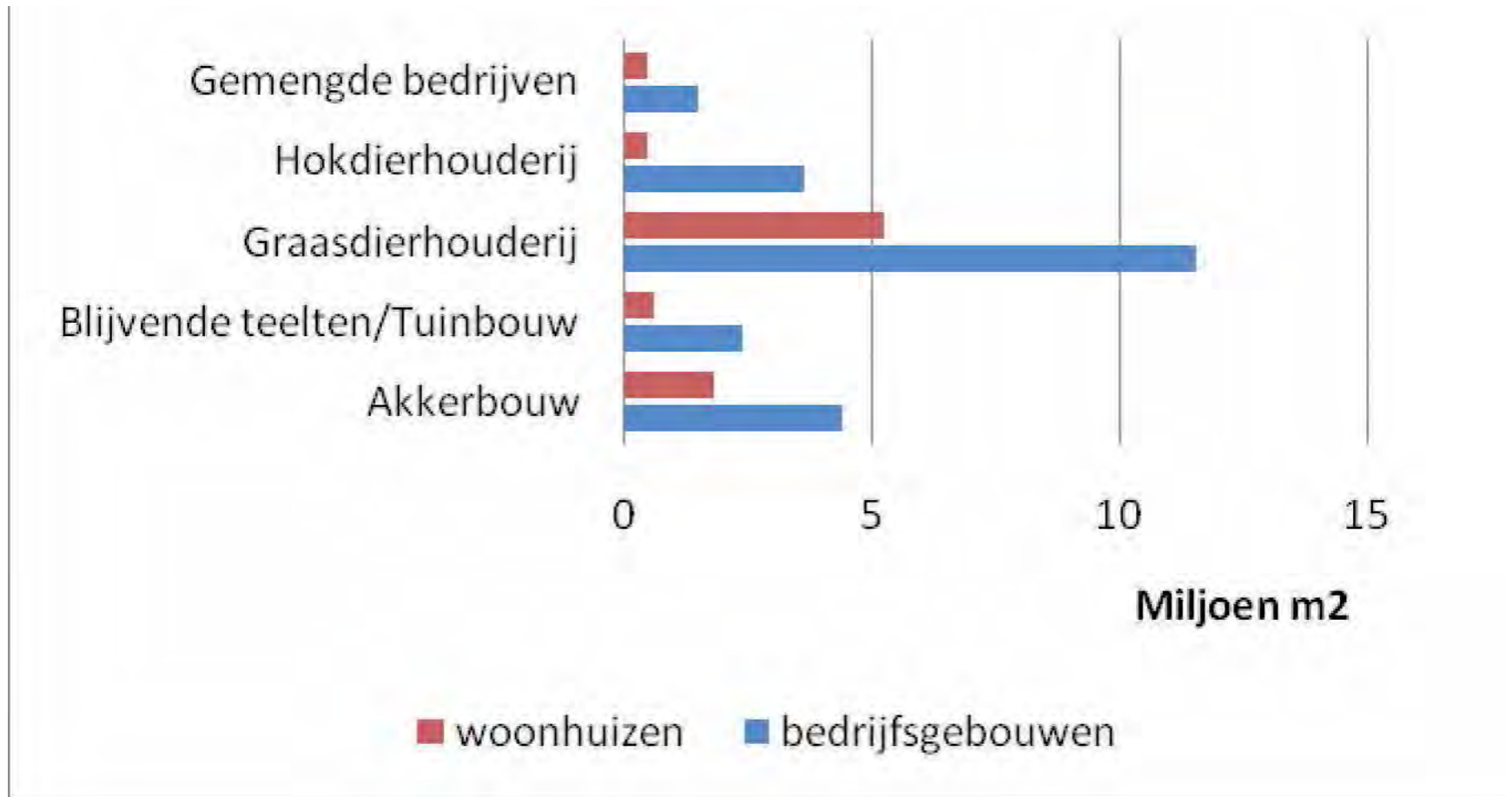
Vrijkomende bedrijfsbebouwing in M2



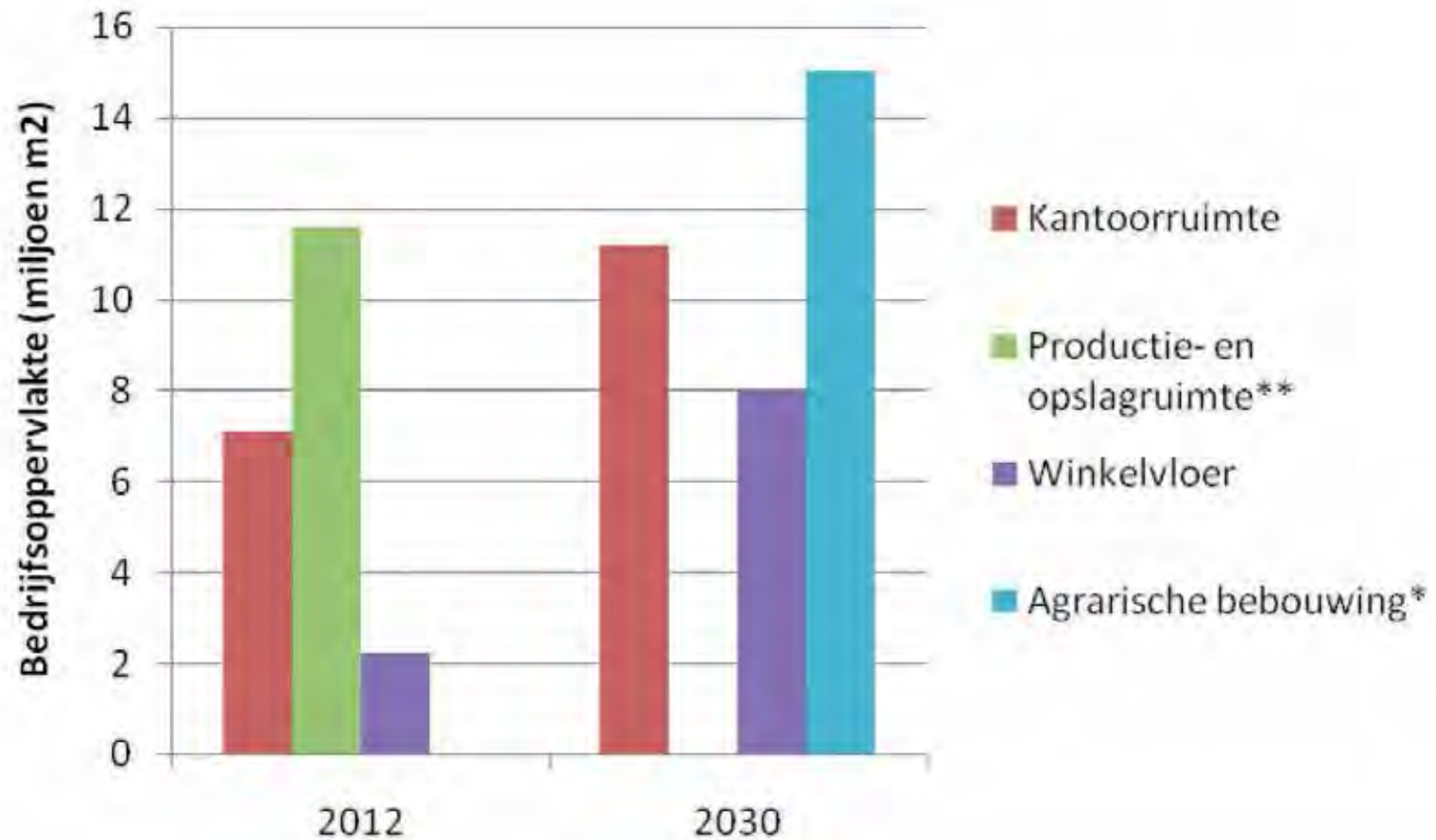
Vrijkomende bebouwing naar leeftijd



Vrijkomende bebouwing naar type



Vergelijking met andere sectoren



Noodzaak slopen?

Rol overheid bij slopen?

- Asbest
 - Verloedering
 - Veiligheid
-
- Ja,maar hoe ver gaat die rol dan?

Welke regeling hadden we?

- Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)
- 40% van gecorrigeerde vervangingswaarde
- € 22,69 /m² sloopkosten
- 3 mln. m² gesloopt; 2200 bedrijven,
1400m²/bedrijf
- Vooral ingegeven door vermindering fosfaat;
Beleidsarm ingevuld;
- Verwachtingswaarde!

Wat is er op dit moment? (landelijk)

- (Sloop door herbestemming)
- Sanering vanwege rode (en groene) ontwikkelingen ter plaatse. Volledige schadeloosstelling.
- Ruimte voor Ruimte /rood voor rood
- Sloopregeling Asbest en Asbest eraf, zonnepanelen erop!

Ruimte voor ruimte, analyse

- Alle provincies behalve Flevoland
- Voorwaarden verschillen
- Jaren zeer rustig geweest, momenteel wat beter.
- Handel in sloopmeters (€ 50 - ?/m²)
- Relatief kleine oplossing, als het lukt: prima!
- Verwachtingswaarde !

	Type regeling	Welke sectoren	Aantal m2 slopen	Overig
Friesland	Hele provincie	Alle	1000 m2 stal 3000 m2 glas	
Groningen	Hele provincie	Alle	750 m2 : 1 woning 2000 m2: 2 woningen	Nog in ontwerp Omgevingsvisie Aanvullend nog maatwerk mogelijk
Drenthe	Hele provincie	Alle	750 m2 : 1 woning 2000 m2: 2 woningen	
Overijssel	Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO)	Alle	850 m2: 1 woning	KGO is een bredere regeling; RvR maakt daar onderdeel van uit.
Flevoland	-	-	-	-
Noord-Holland	Hele provincie	Alle	Maatwerk	Biedt meer mogelijkheden op gebied van ruimtelijke kwaliteit
Zuid-Holland	Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit	Alle	Maatwerk	Biedt meer mogelijkheden op gebied van ruimtelijke kwaliteit
Utrecht	Hele provincie	Alle	1000 m2 stal 5000 m2 glas	Provincie stimuleert aanpak van leegstand. primair door gemeenten te faciliteren bij zoeken naar nieuwe functies voor leegstaande niet-agrarische opstallen met onder andere een 'ervenconsulent'.
Gelderland	Per gemeente geregeld	Alle	Per gemeente verschillend	
Noord-Brabant	Hele provincie, uitgezonderd duurzame locaties	Intensieve veehouderij	1000 m2	
Zeeland	Hele provincie	alle	500 m2 stal 5000 m2 glas	
Limburg	Noord- en midden Limburg	veehouderij	1000 m2	Er is een regeling voor glastuinbouw in een aantal NoordLimburgse gemeenten.

Asbestregelingen

Analyse

- Sloopregeling Asbest € 4,50/m²; max. € 25.000,=
- Asbest eraf, zonnepanelen erop! € 4,50/m²; max. € 15.000,=
- Sloopkosten € 15 – 20/m²; asbest hiervan 50%
- Gr./NBr./Li./Ze./Fl. uitgeput
- Ov. bijna

Kwantitatief

- Nederland 90 mln. m² asbest agrarisch:
 - € 75 mln. beschikbaar t/m 2019
 - / € 4,5/m² = 16,6 mln m²
 - 15 mln. 'rest'-vabs: dus maximaal 1 op 6
 - 16,6: 6 = 2,7 m² (maximaal!!)
Helpt?
-
- Conclusie: Voor 'Asbest' prima regeling.
 - Voor m²-vab's wellicht enkele miljoenen m²

Oplossing voor de huidige omvang?

- Er was nog onopgelost: 15,0 mln. m²
- Sanering rode functies: 0,5 mln. m² ?
- Ruimte voor Ruimte 1,0 mln. m² ?
- Asbestregeling (2019) 2,0 mln. m² ?

- Blijft over: 11,5 mln. m²

Tussenconclusie

Er is behoefte aan een nieuw, extra sloopinstrument dat leidt tot een groot sloopvolume.



Nieuwe ontwikkelingen

Voorlopers: **Helden!!**

- Saxion Veilingmodel
- Gemeentelijke sloopvergoedingen
- Slooptening
- Stalderingsregelingen

Analyse experimenten (1)

'Saxion Veilingmodel'

- Borduurt voort op 'rood voor rood' (ruimte voor ruimte)
- Komt tot prijsvorming, overbrugt tijd (slopen op voorraad) en financiert voor.
- Vraagt een stevige vorm van organisatie en dus ook een duidelijk bestuur; de governance vraagt aandacht.
- Een regionale aanpak?
- Analyse: kan regionale versnelling geven!

Analyse experimenten (2)

gemeentelijke sloopregelingen

- Aanvullende sloopregelingen:
- Rijssen-Holten (€7/m²; €3000, €10/m²; €5.000)
- Bronckhorst (€10/m²; € 7500)
- Specifieke gemeentelijke besluitvorming.
- Grote opgave.
- Specifieke doelstellingen: koppeling met zonerings?
- Aanvullend, stapelbaar met andere regelingen.
- Relatief kleine bedragen: past bij de schaal

Analyse experimenten (3)

Slooplening Someren

- 10 jaar, laagrentend, vervroegd af te lossen
- Offerte sloper
- Icm landelijke regeling
- Alle asbesthoudende opstanden slopen
- Rol SvM
- Onderzoek naar gegoedheid
- Zekerheidsstelling

Analyse experimenten (3)

Slooplening Someren

- De verantwoordelijkheid voor de financiering (op LT) blijft bij de eigenaar
- In beginsel revolverend
- Generiek inzetbaar instrument

Experimenten (4)

Staldering

- Gemeente Deurne
- Sloopkosten 1000 m² stal = € 15.000 – € 20.000,-
- Stichtingskosten nwe. stal € 1.000.000,-
- Dus 2% van stichtingskosten.
- Elke m² nieuw = 1m² slopen
- Zeker opschaalbaar; politiek/bestuurlijke keuze.

Belangrijk!

Regionale aanpak

- Afspraken met slopers: sloopobjecten verzamelen: interessante optie!
- Slooptrein Achterhoek
- Biedt mogelijkheden tot kostenverlaging, en -deling en professionalisering
- Vraagt wel samenwerking (gemeenschappelijke regeling ?)
- Saxionmodel vraagt enige schaal

Belangrijk!

Verwachtingswaarde?

- RBV, sanering voor rode functies en ruimte-voor-ruimte leiden tot hoge verwachtingswaarde.
- Tijd doet zijn werk
- Voucher-systeem ?

Conclusie

- Interessante opties
- Aanvullende sloopregeling voor specifieke doelen, grote opgaven
- Saxionmodel regionale inbedding gewenst: Overijssel?
- Slooplening: kan grote vlucht nemen: past in tijdsgeest.
- Staldering: scherpere politieke keuze; is op grote schaal toepasbaar.

Aanbevelingen

- Stimuleer herbestemming, wees creatief, tijdelijk gebruik om sloop te betalen, etc.

Aanbevelingen

- Stimuleer herbestemming, wees creatief, tijdelijk gebruik om sloop te betalen, etc.
- Stimuleer gebruik van RvR

Aanbevelingen

- Stimuleer herbestemming, wees creatief, tijdelijk gebruik om sloop te betalen, etc.
- Stimuleer gebruik van RvR
- Stimuleer gebruik van landelijke/provinciale asbestregelingen

Aanbevelingen

- Stimuleer herbestemming, wees creatief, tijdelijk gebruik om sloop te betalen, etc.
- Stimuleer gebruik van RvR
- Stimuleer gebruik van landelijke/provinciale asbestregelingen
- (Onder)Zoek (regionale) samenwerking met slopers

Aanbevelingen

- Stimuleer herbestemming, wees creatief, tijdelijk gebruik om sloop te betalen, etc.
- Stimuleer gebruik van RvR
- Stimuleer gebruik van landelijke/provinciale asbestregelingen
- (Onder)Zoek (regionale) samenwerking met slopers
- Overweeg een voorfinancieringsregeling

Aanbevelingen

- Stimuleer herbestemming, wees creatief, tijdelijk gebruik om sloop te betalen, etc.
- Stimuleer gebruik van RvR
- Stimuleer gebruik van landelijke/provinciale asbestregelingen
- (Onder)Zoek (regionale) samenwerking met slopers
- Overweeg een voorfinancieringsregeling
- Overweeg een aanvullende subsidieregeling

Aanbevelingen

- Stimuleer herbestemming, wees creatief, tijdelijk gebruik om sloop te betalen, etc.
- Stimuleer gebruik van RvR
- Stimuleer gebruik van landelijke/provinciale asbestregelingen
- (Onder)Zoek (regionale) samenwerking met slopers
- Overweeg een voorfinancieringsregeling
- Overweeg een aanvullende subsidieregeling
- Overweeg regionale samenwerking

Vragen? Discussie?
Andere sloopregelingen?

