

Statenvoorstel 01/11 A

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 4 februari 2011

Statencommissie : Commissie Ruimte en Milieu, 7 januari 2011
Commissie Bestuur en Middelen, 14 januari 2011

Onderwerp

Nieuwe financiële afspraken met Ruimte voor Ruimte II CV

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Samenvatting

De verkoop van ruimte voor ruimtekavels stagneert sinds december 2009. Om te voorkomen dat dit negatieve effecten heeft op de liquiditeitspositie van de commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte II CV wordt voorgesteld om de vergoeding die Ruimte voor Ruimte II CV aan de provincie moet afdragen, te fixeren op een vast bedrag van € 125.000 per kavel voor de ruimte voor ruimtekavels die zij ontwikkelt en op € 140.000 per kavel daar waar het de verkoop van de mogelijkheid tot het ontwikkelen van ruimte voor ruimtekavels betreft.

De stagnatie in de verkoop van de ruimte voor ruimtekavels komt niet louter door de kredietcrisis. Ook de concurrentie met de woningbouw mogelijkheden die gemeenten hebben op basis van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" draagt daar aan bij. Met de vaststelling van de Verordening Ruimte is een beroep op woningbouw op basis van deze beleidsnota niet langer mogelijk. Voorgesteld wordt om gemeenten waar een bepaald aantal ruimte voor ruimtekavels zijn ontwikkeld uit de opbrengsten voor de provincie uit de ruimte voor ruimte aanpak te compenseren voor het mislopen van opbrengsten voor gemeenten uit de toepassing van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".

1. Inleiding

De commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte II CV is eind 2009 geconfronteerd met de effecten van de kredietcrisis. De verkoop van de ruimte voor ruimtekavels loopt terug, vooral op locaties in gemeenten waar al eerder ruimte voor ruimtekavels in de verkoop zijn gebracht en op locaties die commercieel minder aantrekkelijk liggen. In 2010 heeft deze tendens zich versterkt voortgezet. In een gemiddeld jaar verkoopt Ruimte voor

's-Hertogenbosch

Datum

14 december 2010

Documentnummer

2382601

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

1

Datum

14 december 2010

DIS-nummer

2382601

Ruimte II CV circa 150 ruimte voor ruimtekavels. Over heel 2010 verwacht Ruimte voor Ruimte II CV tegen de 100 kavels te verkopen.

Het jaar 2009 heeft Ruimte voor Ruimte II CV de bedrijfsvoering met een positief resultaat afgesloten. De verwachting is dat dit ook voor 2010 opgaat. Voor latere jaren is de verwachting somberder, zeker als er geen economisch herstel optreedt en de gevolgen van het uitblijven van het herstel blijven doorwerken op de woningmarkt. De verminderde verkopen leiden ertoe dat Ruimte voor Ruimte II CV met een voorraad moeilijk verkoopbare kavels komt te zitten. De rentelasten die daarop drukken, beïnvloeden de financiële resultaten van Ruimte voor Ruimte II CV negatief. De voorraad kavels in de verkoop bedraagt nu zo'n 100 kavels. Eind 2011 kan de voorraad zijn opgelopen tot zo'n 225 kavels.

De Ruimte voor Ruimte II CV stelt dat het verminderde aantal verkochte kavels niet alleen een gevolg is van de kredietcrisis. Met name de mogelijkheden voor gemeenten voor woningbouw in het kader van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" die in 2004 door de provincie is vastgesteld, concurreert met het aanbod aan ruimte voor ruimtekavels dat de Ruimte voor Ruimte II CV op de markt brengt: op voorwaarde van het realiseren van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst kunnen gemeenten met toepassing van de beleidsnota ook zelf ruimte voor ruimteachtige kavels ontwikkelen en de opbrengsten daarvan zelf inzetten. Het verkopen van mogelijkheden tot het ontwikkelen van ruimte voor ruimtekavels door Ruimte voor Ruimte II CV aan particulieren –een zogeheten bouwtitel ruimte voor ruimte– is hierdoor nagenoeg geheel opgedroogd.

2. Nieuwe financiële afspraken

Volgens de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte van december 2005 moet Ruimte voor Ruimte II CV de provincie € 100.000, vermeerderd met de rentelasten vanaf 1 juni 2004, betalen voor elke ruimte voor ruimtekavel die zij in ontwikkeling neemt. Op dit moment komt deze vergoeding, inclusief de rente, neer op bijna € 125.000 per kavel. Ruimte voor Ruimte II CV moet dit bedrag betalen uiterlijk twee jaar na het besluit tot het in ontwikkeling nemen van de betreffende locatie, ook al is de kavel dan niet verkocht. De vermeerdering met de rentelasten geldt voor de eerste 810 kavels die door Ruimte voor Ruimte II CV worden ontwikkeld. Dit zijn de kavels die ontwikkeld moeten worden om de sloopvergoedingen terug te verdienen die door de provincie in het kader van de tweede tranche van de Regeling beëindiging veehouderijtakken zijn uitgekeerd. Daarna kan Ruimte voor Ruimte II CV nog 600 kavels ontwikkelen waarvoor ook een vergoeding van € 100.000 per kavel geldt, echter zonder vermeerdering met rentelasten. Zonder een stagnerende vraag en een toenemende

Datum

14 december 2010

DIS-nummer

2382601

verkoopvoorraad zouden vooral deze 600 kavels voor Ruimte voor Ruimte II CV financieel aantrekkelijk zijn.

De teruglopende verkopen van ruimte voor ruimtekavels en het ontbreken van een concreet zicht op het weer aantrekken van de markt voor deze kavels zijn aanleiding geweest voor onderhandelingen met Ruimte voor Ruimte II CV over een andere vergoeding en een nieuwe wijze van afrekening. Daarbij heeft ook de concurrentie van de woningbouwkavels die gemeenten ontwikkelen op basis van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling", een belangrijke rol gespeeld.

De onderhandelingen hebben geresulteerd in een vaste vergoeding van € 125.000 per ruimte voor ruimtekavel die Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkelt. Daar waar sprake is van de verkoop van een of meer "bouwtitels ruimte voor ruimte", moet een vaste vergoeding van € 140.000 per kavel aan de provincie worden betaald. Komt het aantal verkochte "bouwtitels ruimte voor ruimte" in een jaar boven 50 titels uit, dan bedraagt de vergoeding boven de 50 titels € 145.000 per kavel.

Voor het betalen van de vergoeding aan de provincie geldt dat het afrekenmoment aan de provincie gelijk wordt aan het cash-in moment voor Ruimte voor Ruimte II CV bij de levering van de kavel of bij de betaling voor het kunnen inzetten van de "bouwtitel ruimte voor ruimte". Ruimte voor Ruimte II CV loopt hierdoor geen renterisico meer. Het renterisico komt geheel bij de provincie te liggen. Ruimte voor Ruimte II CV loopt nog een beperkt markt- en ontwikkelrisico als gevolg van haar investeringen in de planvoorbereiding en in de locatieontwikkeling. Daar staat tegenover dat deze vergoedingen gelden voor alle kavels die Ruimte voor Ruimte II CV nog ontwikkelt of "bouwtitels ruimte voor ruimte" die Ruimte voor Ruimte II CV nog verkoopt.

De andere vergoedingen en de nieuwe wijze van afrekenen die nu worden voorgesteld wijken af van de afspraken daarover in de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte van december 2005. Op zich is het mogelijk om nieuwe afspraken over deze aspecten te maken, maar dit vergt instemming van alle partijen waarmee de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte is gesloten.

Alvorens de beoogde nieuwe afspraken over de vergoedingen en wijze van afrekenen voor te leggen aan de andere partijen bij de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst Ruimte voor Ruimte zijn de commissie Bestuur en Middelen en de commissie Ruimte en Milieu over de beoogde nieuwe afspraken vertrouwelijk geïnformeerd. De behandeling van de beoogde nieuwe afspraken door de commissies heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2010. Tijdens de commissiebehandeling is de vraag gesteld waarom

Datum

14 december 2010

DIS-nummer

2382601

het noodzakelijkerwijs grote kavels betreft. Er werd gevraagd de regelgeving hierop aan te passen. Feitelijk is het echter niet de regelgeving die tot het ontwikkelen van grote kavels leidt. In de regelgeving zijn omtrent de kavelomvang geen regels opgenomen. Wel is het zo dat één ruimte voor ruimtekavel de gemaakte kosten bij een bedrijfsbeëindiging in de intensieve veehouderij voor het slopen van 1.000 m² bedrijfsopstallen en het doorhalen van 3.500 kg fosfaat moet compenseren. In het geval dat de provincie de sloopvergoeding heeft voorgefinancierd moeten de rentekosten daarover uit de kavelopbrengst worden gecompenseerd. De te compenseren kosten bedragen € 125.000 tot € 150.000 per kavel. De praktijk leert dat deze kosten vaak alleen terug zijn te verdienen op kavels die een behoorlijke omvang kennen. Overigens leert de praktijk ook, dat bij een locatie waarop meerdere kavels worden ontwikkeld, de kavels sneller worden afgenomen indien er een mix van wat kleinere en wat grotere kavels wordt aangeboden.

Op 6 december 2010 heeft de directie van Ruimte voor Ruimte II CV bericht dat de ander partijen kunnen instemmen met de beoogde nieuwe afspraken. Omdat de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte eerder aan uw Staten ter besluitvorming is voorgelegd worden ook de nieuwe financiële afspraken ter goedkeuring aan uw Staten voorgelegd. De nieuwe afspraken worden met een overeenkomst tot wijziging van de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte geformaliseerd. Bijgevoegd is een richtinggevend concept voor deze overeenkomst tot wijziging.

3. Afdrachten aan gemeenten

Sinds het vaststellen van de Verordening Ruimte kan geen beroep meer worden gedaan op woningbouw in het kader van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”. Veel gemeenten klagen over het wegvallen van de opbrengsten uit deze woningbouwmogelijkheden, waarmee men rekening heeft gehouden, vaak ook om het realiseren van reconstructiedoelen te financieren. Om gemeenten daarin tegemoet te komen, stellen wij voor om aan gemeenten waar meer dan 30 ruimte voor ruimtekavels door Ruimte voor Ruimte II CV zijn ontwikkeld en verkocht, voor het meerdere boven de 30 ruimte voor ruimtekavels een afdracht toe te kennen van € 62.500 per kavel. Zijn er in een gemeente meer dan 50 ruimte voor ruimtekavels door Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkeld en verkocht dan bedraagt de afdracht aan de gemeente € 100.000 per kavel voor iedere aldus ontwikkelde en verkochte ruimte voor ruimtekavel.

Voor gemeenten waar al meer dan 30 ruimte voor ruimtekavels zijn ontwikkeld door Ruimte voor Ruimte II CV, heeft het wegvallen van woningbouw in het kader van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” dan financieel weinig gevolgen. Deze gemeenten krijgen nu

Datum

14 december 2010

DIS-nummer

2382601

een afdracht uit kavels die de Ruimte voor Ruimte II CV in ontwikkeling neemt, daar waar dit eerder niet het geval was. Bovendien vallen alle ruimte voor ruimtekavels buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma terwijl woningbouw in het kader van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” wel binnen dit programma valt. Gemeenten waar nog weinig ruimte voor ruimtekavels ontwikkeld zijn worden zo gestimuleerd om vaart te maken met de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. Naar mate men meer kavels in ontwikkeling heeft, komt men eerder in aanmerking voor een afdracht en neemt de afdracht ook in hoogte toe.

De toepassing van de voorgestelde systematiek van afdrachten vergt maatwerk. Zo zijn met een aantal gemeenten in het verleden al afspraken gemaakt over een bijdrage uit de opbrengsten voor de provincie uit de aanpak ruimte voor ruimte voor het oplossen van een gemeentelijk probleem. Ook zijn er al gemeenten waar meer dan 50 ruimte voor ruimtekavels zijn ontwikkeld, zonder dat er ooit afdrachten naar die gemeenten hebben plaatsgevonden. Andere gemeenten hebben een bijdrage ontvangen voor sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied, omdat er in die gemeente meer dan 30 ruimte voor ruimtekavels zijn ontwikkeld. Vandaar dat de voorgestelde afdrachten principevoorstellen zijn die per gemeente in maatwerkovereenkomsten moeten worden uitgewerkt.

4. Financiële gevolgen

Met de Samenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte en de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte is een bedrag van € 227,7 miljoen aan te ontvangen vergoedingen door de provincie gemoeid. De Samenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte is afgerond en heeft voor de provincie geleid tot uitbetaling van € 86,3 miljoen aan vergoedingen. Onder de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte resteert derhalve nog een bedrag van € 141,4 miljoen aan te ontvangen vergoedingen. Tot op heden is daarvan een bedrag van € 26,0 miljoen gerealiseerd. Daarnaast heeft de provincie nog een bedrag van € 2,1 miljoen ontvangen, bijv. als gevolg van winstuitkeringen door de Ruimte voor Ruimte CV.

Om de financiële gevolgen voor de provincie van de nieuwe afspraken over vergoedingen en betalingsmoment en de afdrachten aan de gemeenten inzichtelijk te maken zijn 2 scenario's doorgerekend:

Scenario 1.

Scenario 1 gaat uit van de verkopen van ruimte voor ruimtekavels door de Ruimte voor Ruimte CV's in een gemiddeld jaar voor de kredietcrisis. Wel wordt uitgegaan van minder kavels die in ontwikkeling worden genomen en meer “bouwtitels” die worden verkocht. Dit als gevolg van het wegvallen van

de mogelijkheden voor woningbouw in het kader van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”.

Datum

14 december 2010

DIS-nummer

2382601

Aantal kavels op locaties verkocht	100
Aantal verkochte “bouwtitels”	75
Rekenrente	3,5%
Periode	2010 - 2018
Vergoeding aan provincie	€ 180,9 miljoen
Afdrachten aan gemeenten	€ 74,5 miljoen
Feitelijke opbrengst voor provincie	€ 106,4 miljoen

De nieuwe afspraken leiden tot hogere opbrengsten voor de provincie. Het compenseren van gemeenten voor het wegvallen van de mogelijkheden voor woningbouw uit de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” betekent tegelijkertijd dat de feitelijke opbrengsten voor de aanpak ruimte voor ruimte voor de provincie lager uitvallen. Volledigheidshalve is ook nagegaan wat de opbrengsten van het scenario zouden zijn op basis van de bestaande financiële afspraken in de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte van december 2005. Deze komen uit op een bedrag van € 135,4 miljoen aan vergoedingen voor de provincie.

Scenario 2

Scenario 2 houdt er rekening mee dat door het wegvallen van de woningbouw mogelijkheden uit “Buitengebied in Ontwikkeling” het aantal verkochte “bouwtitels ruimte voor ruimte” tot 125 per jaar toeneemt. Deze veronderstelling lijkt realistisch. De plannen van veel gemeenten voor het ontwikkelen van woningbouw op basis van “Buitengebied in Ontwikkeling” gaan van duidelijk hogere aantallen te ontwikkelen kavels uit dan 125 kavels per jaar over de hele provincie, waarmee het rekenmodel werkt.

Aantal kavels op locaties verkocht	100
Aantal verkochte “bouwtitels”	125
Rekenrente	3,5%
Periode	2010 - 2018
Vergoeding aan provincie	€ 237,0 miljoen
Afdrachten aan gemeenten	€ 108,7 miljoen
Feitelijke opbrengst voor provincie	€ 128,3 miljoen

Volgens scenario 2 zijn de vergoedingen voor de provincie die zij kan inzetten voor de aanpak ruimte voor ruimte voldoende voor het terugverdienen van de uitgaven die zijn gedaan in het kader van de sanering van de intensieve veehouderij, de sanering van de glastuinbouw en de sanering en sloop op de voormalige militaire terreinen.

Datum

14 december 2010

DIS-nummer

2382601

Uiteraard geldt in beide scenario's het voorbehoud van het inderdaad kunnen verkopen van de ruimte voor ruimtekavels die op de markt komen en de medewerking van gemeenten aan het kunnen ontwikkelen van locaties voor ruimte voor ruimte. Van groot belang is ook dat de provincie niet op andere wijze meewerkt aan woningbouw die opnieuw weer concurrerend wordt met de ruimte voor ruimtekavels. In scenario 2 moeten in totaal 675 kavels extra verkocht worden in de betreffende periode 2010 – 2018, wat 50% meer is dan het gemiddelde over de afgelopen jaren.

Overigens is het niet zo dat de provincie het bedrag van in totaal € 227,7 miljoen aan vergoedingen moet ontvangen. De harde verplichtingen die de provincie is aangegaan in het kader van de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw en voor de sloop en sanering op de voormalige militaire terreinen komen uit op een bedrag van circa € 200 miljoen dat moet worden terugverdiend met de opbrengsten uit de aanpak ruimte voor ruimte. Desalniettemin is er een reële kans, zeker als de woningbouwmarkt niet of pas laat aantrekt, dat in 2018 de opbrengsten die de provincie ontvangt uit de aanpak ruimte voor ruimte onvoldoende zijn om de uitgaven terug te verdienen. In dat geval is er geen belemmering om door te gaan met de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels tot de opbrengsten de uitgaven wel volledig dekken. Bij een langere terugverdientermijn zullen de rentelasten wel zwaarder gaan wegen en zullen de feitelijk te ontvangen vergoedingen daardoor steeds minder als dekking voor de uitgaven ingezet kunnen worden. Daarnaast is het de vraag of er voldoende locaties in de provincie kunnen worden gevonden om nog ruim 1500 kavels te kunnen ontwikkelen en voldoende markt is om deze te kunnen verkopen. De vergoeding aan de gemeenten moet er ook voor zorgen dat de bereidheid om deel te nemen wordt vergroot, zodat voldoende locaties ontwikkeld kunnen worden.

5. Het voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: L.H.E. Herbert toestel (073) 680 84 13

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. concept-overeenkomst tot wijziging van de

Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte

Ontwerp-besluit 01/11 B

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 4 februari 2011

Statencommissie : Commissie Ruimte en Milieu, 7 januari 2011
Commissie Bestuur en Middelen, 14 januari 2011

Onderwerp

Nieuwe financiële afspraken met Ruimte voor Ruimte II CV

's-Hertogenbosch

Datum

14 december 2010

Documentnummer

2382601

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

1

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 14 december 2010;
- gezien het advies van de Commissies voor Ruimte en Milieu en voor Bestuur en Middelen d.d. 7 januari 2011;

besluiten:

1. in te stemmen met de voorgestelde nieuwe afspraken over de vergoeding die Ruimte voor Ruimte II CV aan de provincie is verschuldigd voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels en voor de verkoop van de mogelijkheid om tot ontwikkeling van een ruimte voor ruimtekavel over te kunnen gaan en de wijze van afrekening daarvan en hiertoe de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte te wijzigen;
2. in te stemmen met de systematiek van afdrachten aan gemeenten in de provincie Noord-Brabant uit de opbrengsten van de provincie uit de aanpak ruimte voor ruimte als basis voor maatwerkafspraken met de gemeenten.

's-Hertogenbosch, 4 februari 2011

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier