

Kuubs voor kuubs en de opkoopregeling. Termen die aan de orde van de dag zijn en waarvan iedere agrariër de betekenis weet. Er is geen wettelijke regeling of richtlijn waarin deze termen zijn genoemd. Toch zijn er wel heldere bepalingen.

M³'s voor M³'s rooskleurig voorgesteld



De sloop van een varkensstal

De rijksoverheid heeft besloten in het kader van de mestproblematiek in Nederland mestproductierechten en varkensrechten tegen vergoeding uit de markt te halen. Hiervoor is de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) vastgesteld die op 19 maart 2000 in werking is getreden. Deze regeling biedt agrariërs de mogelijkheid om één of meer veehouderijtakken te beëindigen. Echter niet alle veehouderijtakken vallen onder deze regeling. De veehouderijtak is namelijk beperkt tot varkens en kippen. Wanneer wordt overgegaan tot bedrijfsbeëindiging moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. Per beëindigende tak moet alles worden beëindigd.
2. De milieuvergunning moet voor de beëindigende tak(ken) worden ingetrokken.
3. Tien jaar mogen de dieren, die met deze regeling het bedrijf hebben verlaten, niet meer op het bedrijf worden gehouden.

Dit klinkt rooskleurig doch de rijksoverheid heeft nogal wat aanvullende agrarische voorwaarden gesteld. Om er een te noemen: bij de aankoop van varkensrechten worden alleen verhandelbare rechten opgekocht. Bij de opkoop van deze verhandelbare rechten vervallen ook automatisch alle grondgebonden varkensrechten. Agrariërs met veel landbouwgrond hebben veel grondgebonden varkensrechten en krijgen daardoor een lagere opkoopvergoeding. Bij kippen, waar je te maken hebt met mestproductierechten, moet gekeken worden naar de benutte mestproductierechten (dus de rechten waarvoor daadwerkelijk dieren zijn gehouden). Tevens moeten de benutte mestproductierechten niet op basis van grondgebonden mestproductierechten hebben plaatsgevonden, dus ook hier worden grondgebonden mestproductierechten niet vergoed. Maar al met al zijn er vele agrariërs die van deze beëindigingsregeling gebruik hebben gemaakt (het Rijk heeft

hiervoor 670 miljoen ter beschikking gesteld). Dit gaf de provincies aanleiding om te reageren. Gezien hun ruimtelijk orderingsbeleid waren zij bang voor illegale bedrijfsactiviteiten in leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen. Derhalve is ook de tweede component van de Rbv van kracht, de regeling ruimte voor ruimte. Laatstgenoemde regeling is alleen van kracht voor de mestconcentratiegebieden Oost en Zuid. Dit zijn de provincies Limburg, Noord-Brabant, Utrecht, Gelderland en Overijssel. De tweede component regelt een vergoeding voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen.

REGELING RUIMTE VOOR RUIMTE

De Regeling ruimte voor ruimte, in de volksmond ook wel kuubs voor kuubs genoemd, staat onder het regiem van de vijf provincies. Deze regeling geeft de deelnemers van de Rbv de mogelijkheid hun stallen tegen een vergoeding te laten slopen. Wel wordt meteen

opgemerkt dat de sloop geen must is. De vergoeding bestaat uit 40 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde (vervangingswaarde corrigeren met bouwjaar en renovatie/investeringen en corrigeren naar aanleiding van de wettelijke normen, zoals dierwelzijn, ten aanzien van deze inrichting). Daarnaast wordt door de provincie een vergoeding betaald van 50 gulden per m² te slopen stalruimte. Die 50 gulden geldt alleen voor stalgedeelten waarin dieren verblijven. Een van de praktijkproblemen waar momenteel tegenaan gelopen wordt, is het feit dat een vergoeding wordt verstrekt voor de afbraak van de gebouwen, bestemd voor de uitoefening van de veehouderijtak die wordt beëindigd. Beëindigt de varkenshouder zijn varkenstak en zijn de varkens in het achterhuis van de woning gehuisvest, dan is de veehouder genoodzaakt het achterhuis ook af te breken. Momenteel wordt alle moeite gedaan om op deze regel een uitzondering/ontheffing te krijgen.

VOORWAARDEN RBV

Maar natuurlijk wordt de 'sloopvergoeding' niet zonder voorwaarden uitbetaald. De voorwaarden, gesteld in de Rbv, zijn:

1. de tot het bedrijf behorende landbouwgronden gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur moeten worden aangeboden aan de Dienst Landelijk Gebied;
2. het bedrijf moet zijn gelegen in een mestconcentratiegebied;
3. minimaal 200 m² stalruimte moet worden gesloopt;
4. de sloper moet deelnemer zijn aan de Rbv;
5. woningbouw op het perceel is niet toegestaan.

Omdat de provincie de kosten voor de sloopregeling voor haar rekening neemt, is voorwaarde 5 opgenomen. Door deze uitgifte van bouw kavels voor woningen tracht de provincie de kosten op nihil uit te laten komen. Kortom: de kosten voor de sloopvergoedingen moeten in zijn geheel terugverdient worden door de bouw van woningen. Geraamd wordt dat 6500 nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Voorwaarde 5 betekent dat de sloopvergoeding vervalt als de agrariër een vergunning wordt verleend voor de bouw van een woning dan wel

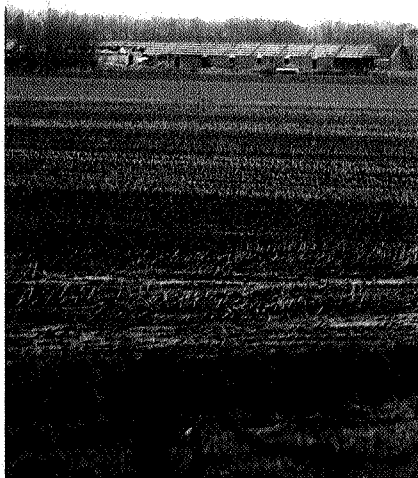
een functiewijziging op de eigen kavel in het kader van het bestemmingsplan wordt geaccepteerd, waardoor woningbouw op het erf mogelijk wordt. In dat geval krijgt de beëindigende agrariër voldoende financiële armslag om de sloop van zijn bedrijfsgebouwen zelf te bekostigen.

PROVINCIALE RICHTLIJNEN

Het bouwen van een woning is ook gebonden aan provinciale richtlijnen. Zo mag in één provincie een woning worden gebouwd als tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

In een andere provincie mag bijvoorbeeld een te bebouwen oppervlakte van de woning circa 15 % van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing bedragen. Dit levert provinciale ongelijkheden op. Daarnaast leveren de bouwlocaties van de nieuwe woningen ongelijkheden op.

In Noord-Brabant behoren bouwlocaties in alle gemeenten tot de mogelijkheden als ze zijn gelegen in de kernrandzone of bebouwingsclusters, passend binnen de ruimtelijke structuur en niet binnen de Groene Hoofdstructuur. De aanvaardbaarheid van de locaties moet mede worden getoond door een beeldkwaliteitplan. Ook aspecten met betrekking tot cultuurhistorie, architectuur, milieuhygiëne en waterhuishouding moeten in beeld worden gebracht. De provincie Gelderland vindt dat woningbouw voor 80 % in groeigemeenten moet worden gerealiseerd. De overige woningen zouden op het erf kunnen worden geplaatst.



Het landschap zal veranderen door de sloop van stallen

Ontwikkeling bij Hengelo

Ten noorden van Hengelo maken tweehonderd stallen plaats voor vierhonderd woningen. De ontwikkeling brengt zeven miljoen gulden op. Dat geld kan worden gebruikt voor de sloop. De provincie moet het geld voorfinancieren. Ze kunnen de sloopkosten terugverdienen door de uitgifte van bouw kavels. In Overijssel is 32 miljoen gulden nodig om deze regeling uit te voeren.

De provincie Limburg vindt dat de gemeente waarin de woningen gebouwd worden de financiële risico's (f. 200.000 per woning) moet dragen. Diverse gemeenten hebben al aangegeven, dat in hun gemeenten niet kan worden gebouwd omdat zij het financieel risico niet willen of kunnen dragen. Dit levert dus duidelijke provinciale verschillen op.

SOCIALE PARAGRAAF IN DE RBV

Jonge agrariërs die stoppen met hun agrarisch bedrijf kunnen of terecht voor omscholing, behouden een andere agrarische bedrijfstak op dezelfde locatie of gaan naast hun agrarische activiteiten nevenactiviteiten verrichten. Die kunnen variëren van agrarische nevenactiviteiten zoals ijs- en kaasmakerij, kamperen bij de boer tot activiteiten buiten de agrarische sector zoals caravanstalling, timmer- en metaalwerkplaatsen. Voor de oudere agrariër kan bovenstaande een oplossing zijn, doch veelal ontbreekt de energie, het zelfvertrouwen om een nieuwe onderneming op te zetten. Om deze agrariërs toch de mogelijkheid te bieden hun bedrijf te beëindigen voorziet de Rbv ook in een sociale paragraaf.

In de Regeling is opgenomen, dat ten behoeve van de deelnemers van de Rbv de IOAZ (inkomensvoorziening voor zelfstandigen) is gewijzigd.

Dit een vorm van een gemeentelijke uitkering wanneer bij de uitoefening van een bedrijf te weinig inkomen wordt verdiend.

mevrouw K. Weren,
DLV Bouw- en Adviesbureau
