

Handreiking voor toepassing van een kavelcoöperatie – aan de slag met een flexibel verkavelingsinstrument dat werkt!

1. Inleiding

De Greenport regio Boskoop staat voor de méér dan uitdagende opgave om haar sierteeltgebied te moderniseren en herstructureren. In navolging op de maatregelen die in het oostelijk deel van de Greenport in de afgelopen paar jaar al zijn uitgevoerd, heeft de Stichting Greenport regio Boskoop, bestaande uit vertegenwoordigers van het sierteelt-bedrijfsleven, de gemeenten Alphen aan den Rijn, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk, het hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland, vorig jaar ook een uitvoeringsprogramma voor het westelijk deel van de Greenport opgesteld. Met de hierin benoemde projecten wordt gewerkt aan een betere kwaliteit voor alle functies in het gebied en wordt dit voor de komende jaren ook goed geborgd.

Tijdens de ontwikkeling van het uitvoeringsprogramma is onder meer herkend en benoemd dat veel kleinschalige kwekerijen als gevolg van de crisis en/of een hogere leeftijd van de eigenaar in combinatie met gebrek aan opvolging de laatste jaren niet meer hebben geïnvesteerd, waardoor de waarde van het bedrijfsperceel en daarmee het pensioen van de kweker flink is gedaald. De percelen van deze kwekers zijn qua omvang vaak niet meer courant waardoor deze moeilijk verkoopbaar zijn geworden. Aan de andere kant zijn er voldoende ondernemers die (op termijn) aan schaalvergroting denken en op zoek zijn naar een geschikte kavel van minimaal 2 ha of meer.

Het vinden van een oplossing in dit speelveld van vraag en aanbod vraagt veel inzet en lef van betrokken partijen. Het is namelijk niet altijd zo eenvoudig als het simpelweg koppelen van een aankopende en verkopende partij.

Eén van de grote obstakels is de factor tijd. Bij schaalvergrotingen gaat het vaak om meerdere partijen met gronden die niet gelijktijdig, niet op het juiste moment of in incurante vorm op de markt komen. Dit vraagt om een instrument dat de overbrugging in tijd en geld kan faciliteren, zodat samengebrachte percelen als één economisch rendabel perceel kunnen worden klaargemaakt voor de nieuwe of doorstartende ondernemer.

Hiertoe is in 2014 in samenwerking met bureau Haute Equipe een eerste onderzoek uitgevoerd en vastgelegd in het rapport 'Notitie Opzet Herstructureringsfonds Greenport Boskoop West'. Het idee hierin was om door middel van een revolverend optiefonds strategische kavels van kwekers of andere partijen die hun kavel willen verkopen tijdelijk beschikbaar te houden om deze op termijn collectief aan te bieden aan kwekers die de kavels willen gebruiken voor uitbreiding van hun economische activiteiten. Met deze notitie als uitgangspunt is een methodiek voor een kavelcoöperatie ontwikkeld die inmiddels in de praktijk wordt toegepast en uitgewerkt. Deze 'best practice' kan daarom goed als voorbeeld dienen om ook in andere potentiële verkavelingsgebieden succesvolle projecten op te zetten.

2. Doel

Het doel van deze handreiking is om de grondmobiliteit te bevorderen en daarmee de modernisering van het teeltareaal te versnellen. Daarom beschrijft deze handreiking de wijze waarop een kavelcoöperatie wordt vormgegeven en kan daarmee dienen als voorbeeld voor toekomstige ontwikkelingen.

3. Opgave

Het Algemeen Bestuur van de stichting Greenport Boskoop heeft op 24 juni 2015 gevraagd om verdere uitwerking van de notitie 'Opzet herstructureringsfonds Greenport Boskoop West' o.a. op het gebied van mogelijkheid tot opschaling, draagvlak, fiscale aspecten, staatssteunregelgeving en financiering van startkapitaal.

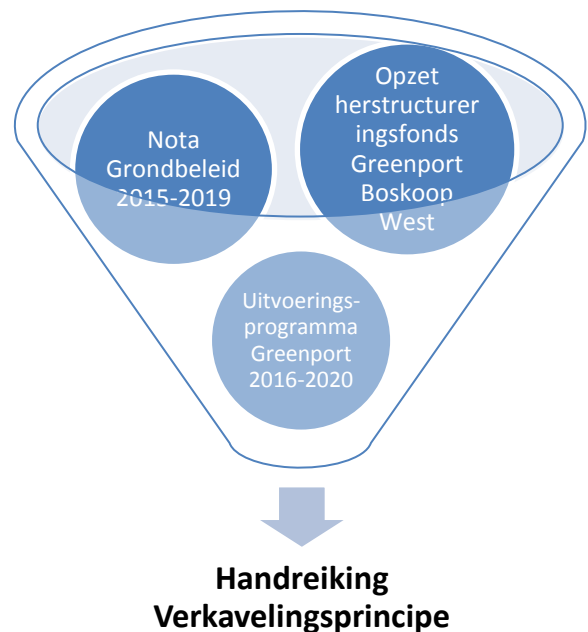
Dit is gedaan aan de hand van een actuele herstructureringsontwikkeling in het gebied, waardoor de methodiek meteen aan de praktijk getoetst kon worden.

Deze handreiking is hier de uitwerking van.

4. Uitgangspositie

De verkavelingsmethodiek past binnen de gestelde opgave en uitgangspunten die zijn geformuleerd in het uitvoeringsprogramma 2016-2020 Greenport Regio Boskoop West. Dit uitvoeringsprogramma houdt ook rekening met alle overkoepelende beleidsnotities, visies en regelgeving van de betrokken overheden.

Een belangrijke basis is als gezegd de notitie van Haute Equipe 'Opzet herstructureringsfonds Greenport Boskoop West', deze notitie bouwt hier letterlijk op voort. In de figuur hiernaast is aangegeven hoe de verschillende beleidsdocumenten resulteren in onderliggende notitie.



In het gemeentelijk grondbeleid 'Nota Grondbeleid 2015-2019' van de gemeente Alphen aan den Rijn staan bijvoorbeeld de ruimtelijke doelstellingen van de Gemeente Alphen aan den Rijn: gewenst ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit, verdeling van kosten en opbrengsten, risicobeheersing, en optimalisatie van het resultaat. De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert situationeel grondbeleid; maatwerk per initiatief. Als het initiatief voldoet aan uitvoering van de doelstellingen wordt de rol van de gemeente bepaald, bekeken welke instrumenten het beste ingezet kunnen worden en wordt een ontwikkelstrategie opgesteld.

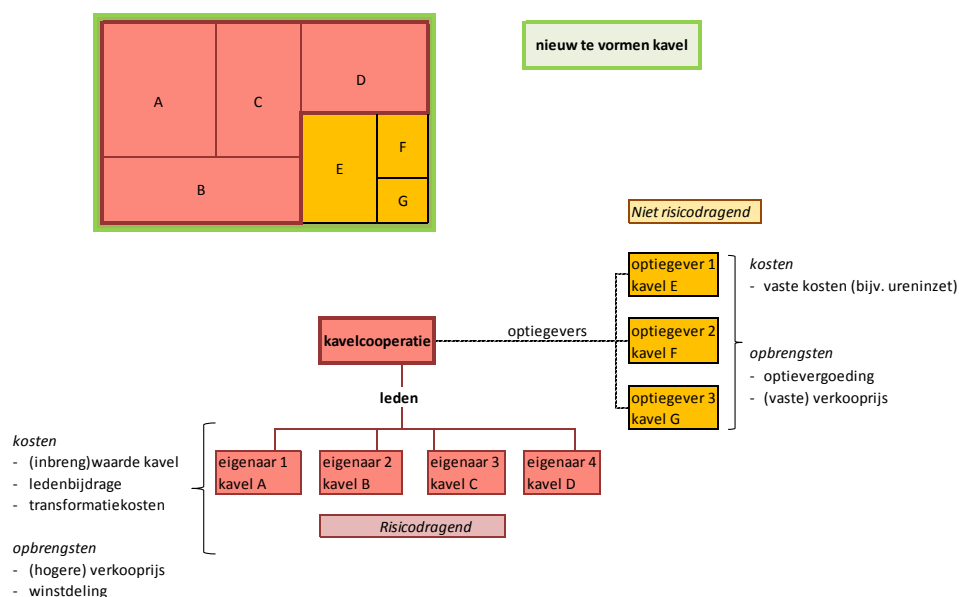
5. De Kavelcoöperatie

Een transparante en gedegen organisatorische, juridische en financiële structuur zijn cruciaal voor het vinden van voldoende draagvlak en vertrouwen om een samenwerking aan te kunnen gaan ten behoeve van een herverkaveling. Binnen die structuur kunnen voorts variabelen worden ingezet om aan de behoeften en wensen van de betrokken partijen tegemoet te komen. Er kan dan gedacht worden aan aankoop van gronden, optierechten, (ruil)verkaveling, de ruimte voor ruimte regeling (in specifieke gevallen) en verschillende vormen van financiering.

Geconcludeerd is dat het clusteren van percelen en deze daarna kant-en-klaar aanbieden op de markt, de beste tactiek is. Hiervoor kan als juridische entiteit een coöperatie opgericht worden. Aangezien deze coöperatie specifiek wordt ingezet voor het realiseren van een verkaveling, wordt hierna de term kavelcoöperatie gebruikt. De kavelcoöperatie wordt opgericht als juridisch zelfstandige entiteit. Er worden daartoe statuten opgesteld en een bestuur benoemd. De oprichting geschiedt door een notaris.

De leden van de kavelcoöperatie zijn de daarbij betrokken partijen, zoals de verkopende grondeigenaren, investeerders of derden die een faciliterende rol spelen. De kavelcoöperatie wordt gevormd ten behoeve van een afgebakend cluster van meerdere percelen. De aparte kavels binnen dit cluster worden door de kavelcoöperatie getransformeerd tot één nieuw uit te geven kavel. De nieuw uit te geven kavel is couranter en heeft naar verwachting een hogere waarde dan de som van de aparte kavels.

Voor een kavelcoöperatie zijn er verschillende wijzen van inrichting en vormgeving. Deze notitie beschrijft verschillende varianten, welke hieronder worden besproken met de benoeming van belangrijke uitgangs- en aandachtspunten. Bij de varianten komen de aandachtspunten terug, zoals deze ook in onderstaande figuur zijn aangegeven. Allereerst worden de geografische scope en de partners bepaald, dan de onderdelen waaruit de kavelcoöperatie is opgebouwd en uiteraard de kosten- en opbrengstenkant.



Figuur 1. Schematische weergave organisatie kavelcoöperatie.

Variante 1: Gebiedsgebonden kavelcoöperatie

De kavelcoöperatie wordt opgericht ten behoeve van een afgebakend cluster van percelen die binnen een periode van 1 tot 3 jaar door de eigenaren opgeleverd kunnen worden. De deelnemende grondeigenaren spreken gezamenlijk af dat de percelen zullen worden omgevormd tot een courant geheel (door bijv. slootdemping, ophoging, aanbrengen nieuwe beschoeiing etc.), zodat deze als een kant-en-klaar modern cluster kan worden aangeboden. De kavelcoöperatie bestaat totdat de transformatie en verkoop van het cluster kavels afgerond is. Daarna wordt winst/risico afgerekend met de leden en wordt de gebiedsgebonden kavelcoöperatie beëindigd.

De entiteit 'kavelcoöperatie'

- voert de administratie;
- draagt zorg voor transformatie van de nieuw te vormen kavel (bouwrijp maken);
- sluit koopovereenkomsten met grondeigenaren binnen het cluster die doorgaans ook lid worden van de kavelcoöperatie
- sluit (optie)overeenkomsten met grondeigenaren, die doorgaans geen lid worden van de kavelcoöperatie;
- draagt zorg voor verkoopmaatregelen en verkoop van de nieuwe kavel;
- draagt zorg voor processen zoals aanvraag bestemmingsplanwijziging;
- ontvangt ledenbijdragen;
- regelt aanvullende financiering;
- Draagt tijdig zorg voor betaling van kosten en optievergoedingen;

De leden van de kavelcoöperatie

- gaan een overeenkomst aan met de kavelcoöperatie en brengen hun grond in tegen verkoopwaarde, zijnde in de huidige (oude) staat;
- ontvangen indien gewenst direct de verkoopwaarde huidige staat minus aftrek van een ledenbijdrage of ontvangen een jaarlijkse optievergoeding, bestaande uit een % van de ingebrachte grondwaarde door de desbetreffende grondeigenaar;
- delen mee in de winst en risico, waaronder verrekening van verkoopwinst, kosten, ledenbijdrage etc.;
- ontvangen bij verkoop van de nieuw gevormde kavel naar rato het verkoopsaldo na verrekening van winst en risico en minus de eventueel reeds ontvangen verkoopwaarde huidige staat;

Grondeigenaren die geen lid worden van de kavelcoöperatie

- gaan een optieovereenkomst aan met de kavel coöperatie;
- ontvangen een jaarlijkse optievergoeding, bestaande uit een % van de ingebrachte grondwaarde door de desbetreffende grondeigenaar in huidige (oude) staat;



- betalen na verkoop van de nieuw gevormde kavel mee aan de overhead en transformatiekosten die door de kavelcoöperatie zijn gemaakt, naar rato van het ingebrachte grondoppervlak;
- krijgen bij verkoop van de nieuw gevormde kavel naar rato de verkoopprijs minus het aandeel in de gemaakte kosten en de betaalde optievergoeding;
- zijn niet risicodragend en delen niet mee in de winst;

Variante 2: Coöperatie voor ontwikkeling meerdere gebieden

De kavelcoöperatie wordt opgericht ten behoeve van meerdere afgebakende clusters van percelen die binnen een periode van 1 tot 3 jaar door de eigenaren opgeleverd kunnen worden. De kavelcoöperatie bestaat zolang als nodig om de vorming van nieuwe clusters te faciliteren. Elk cluster vormt een apart project binnen de kavelcoöperatie en hiervoor wordt een afzonderlijke projectadministratie bijgehouden. Met eventueel resterende projectwinsten wordt een revolverend fonds opgezet, wat vervolgens kan worden ingezet voor financiering/risicodekking van een volgend cluster of andere doelen die de modernisering van het teeltareaal ten goede komen. Na afronding van een project wordt eventuele winst naar rato verdeeld onder de leden van het desbetreffende project. In de statuten wordt vastgelegd hoe met het eventuele eindsaldo zal worden omgegaan indien de kavelcoöperatie wordt beëindigd.

De entiteit 'kavelcoöperatie'

- voert de administratie van de zowel de coöperatie als van de afzonderlijke projecten;
- draagt zorg voor transformatie van de nieuw te vormen kavel (bouwrijp maken) binnen elk afzonderlijk cluster;
- sluit koopovereenkomsten met grondeigenaren binnen het cluster die doorgaans ook lid worden van de kavelcoöperatie
- sluit (optie)overeenkomsten met grondeigenaren, die doorgaans geen lid worden van de kavelcoöperatie;;
- draagt zorg voor verkoopmaatregelen en verkoop van de nieuwe kavel;
- draagt zorg voor processen zoals aanvraag bestemmingsplanwijziging;
- ontvangt ledenbijdragen;
- regelt aanvullende financiering;
- Draagt tijdig zorg voor betaling van kosten en optievergoedingen;
- is gedeeltelijk winst en risicodragend;
- reserveert winst in een fonds ter (gedeeltelijke) financiering van een volgend cluster;

De leden van de kavelcoöperatie

- gaan een overeenkomst aan met de kavelcoöperatie en brengen hun grond in tegen verkoopwaarde, zijnde in de huidige (oude) staat;
- ontvangen indien gewenst direct de verkoopwaarde huidige staat minus aftrek van een ledenbijdrage of ontvangen een jaarlijkse optievergoeding, bestaande uit een % van de ingebrachte grondwaarde door de desbetreffende grondeigenaar ;



- delen mee in de winst en risico van het project waar zij deel van uitmaken, waaronder verrekening van verkoopwinst, kosten, ledenbijdrage etc;
- ontvangen bij verkoop van de nieuw gevormde kavel binnen het project waar zij deel van uitmaken naar rato het verkoopsaldo na verrekening van winst en risico en minus de eventueel reeds ontvangen verkoopwaarde huidige staat;

Grondeigenaren die geen lid worden van de kavelcoöperatie

- gaan een optieovereenkomst aan met de kavel coöperatie;
- ontvangen een jaarlijkse optievergoeding, bestaande uit een % van de ingebrachte grondwaarde door de desbetreffende grondeigenaar in huidige (oude) staat;
- betalen na verkoop van de nieuw gevormde kavel mee aan de overhead en transformatiekosten die door de kavelcoöperatie voor het desbetreffende project zijn gemaakt, naar rato van het ingebrachte grondoppervlak;
- krijgen bij verkoop van de nieuw gevormde kavel naar rato de verkoopprijs minus het aandeel in de gemaakte kosten voor het desbetreffende project en de betaalde optievergoeding;

6. Instrumentarium

Binnen een kavelcoöperatie kunnen verschillende werkwijzen en afspraken worden ingezet tot verwezenlijking van het einddoel, te weten een moderne sierteeltlocatie met een goede lengte-/breedteverhouding, te komen. Deze instrumenten in de gereedschapskist van de kavelcoöperatie worden in dit hoofdstuk benoemd en toegelicht.

Instrument 1: optiefonds

Wanneer grondeigenaren niet de stap willen zetten om risicodragend te participeren in de kavelcoöperatie, is er de mogelijkheid om een optieovereenkomst te sluiten voor tijdelijke reservering van de grond ten behoeve van de nieuw te vormen kavel. De daadwerkelijke verkooptransactie vindt dan plaats na realisatie van het nieuwe cluster. De kavelcoöperatie wordt optant en spreekt met de optiegever een jaarlijks te vergoeden optiepercentage af. Dit percentage is gelijk aan de hoogte van de hypotheekrente voor een hypotheek met een periode van 5 jaar voor een bedrag t/m 67,5% van de marktwaarde. Na daadwerkelijke verkoop van de nieuwe kavel, wordt naar rato de verkoopwaarde uitgekeerd, minus verrekening van de uitgekeerde optievergoeding en het bij te dragen aandeel in de gemaakte kosten van de kavelcoöperatie. Het uiteindelijk doel is om een aantal percelen samen te brengen tot een grotere kavel die een moderner bedrijfsvoering mogelijk maakt.

Instrument 2: Ledenbijdragen

Grondeigenaren die hun grond verkopen aan de kavelcoöperatie en de waarde daarvan direct willen ontvangen, worden gevraagd een deel van deze verkoopwaarde als ledenbijdrage in de kavelcoöperatie te laten. Deze ledenbijdrage draagt bij aan de financiering van het eindresultaat, te weten een moderne en goed verkoopbare bedrijfslocatie, en daarmee aan een hogere verkoopopbrengst. Hierdoor is minder externe financiering nodig, wat een positief effect heeft op de



hoogte van de te verrekenen kosten. Na verkoop van de nieuw gevormde kavel en beëindiging van de kavelcoöperatie of beëindiging van het project wordt de aanvankelijke ledenbijdrage met verrekening van winst en risico aan de leden uitgekeerd.

Ook derden kunnen in principe lid worden van de kavelcoöperatie en een ledenbijdrage storten. Ook zij delen dan mee in het winst en risico deel van het project.

Instrument 3: (ruil)verkaveling

Ruilverkaveling is een optie wanneer onderlinge ruil van (gedeelten) van gelijkwaardige percelen bijdragen tot een uiteindelijk betere kavelvorm. Indien de waarde van de onderhavige percelen (afgemeten aan aantal m² tegen grondwaarde per m²), kan met gesloten beurs een onderlinge ruiling plaatsvinden.

Het grote voordeel van dit instrument is dat er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt zonder dat daar ingewikkelde financiële constructies voor nodig zijn.

Instrument 4: (externe) financiers

De kavel coöperatie moet investeren in het herstructureren van de kavel. De investering is nodig voor de aanschafkosten of optievergoeding van de kavel, transformatiekosten, overhead en proceskosten. De kosten gaan hierbij voor de baten uit. De voorinvesteringen kunnen gefinancierd worden uit eigen inbreng van kapitaal (ledenbijdragen), aantrekken van extern kapitaal of een combinatie van beide. Het zal veelal nodig blijken om externe investeerders, beleggers of financiers aan te trekken om financiële overbrugging mogelijk te maken.

Te denken valt bijv. aan de volgende externe financiers:

Het Groenfonds is een financiële verbinder die met name op het gebied van landschaps- en natuurontwikkeling een betekenisvolle rol wil spelen. Natuurinclusieve verkaveling van agrarische percelen valt ook binnen de doelstelling van het Groenfonds. Aangezien agrarische verkaveling vaak gepaard gaat met kwalitatieve inpassing van water- en landschapscompensatie biedt dit zeker een ingang om deze instelling te kunnen betrekken. De kosten van financiering worden verrekend met de uiteindelijke verkoopopbrengst van de kavel.

Ook de commerciële banken kunnen ingezet worden om financieringsvraagstukken te helpen oplossen. Rabobank is bijvoorbeeld een partij die de agrarische sector een warm hart toedraagt en graag meedenkt en meehelpt om nieuwe economische ontwikkelingen en verdienmodellen tot stand te brengen.

Crowdfunding is een vorm van financiering die steeds meer wordt ingezet. Particulieren en bedrijven lenen geld aan elkaar om projecten mogelijk te maken. Dit gebeurt via de bemiddeling van een dienstverlener die hiervoor een online platform heeft ingericht. Zo maken vele kleintjes één grote.

Instrument 5: Verkoop watercompensatie

Er zal voorafgaand aan het dempen van sloten en het aanbrengen van verharding vervangend water moeten worden gerealiseerd. Deze watercompensatie moet in hetzelfde peilgebied worden gecompenseerd als waarin de demping of verharding plaatsvindt. Het realiseren van



watercompensatie gebeurt zo veel mogelijk geclusterd in daarvoor aangewezen transformatiegebieden of ter versterking van hoofdwatgangen. Er kan zo gekozen worden voor het graven van water op de ene plek, om schaalvergroting elders (middels het dempen van watgangen) mogelijk te maken. Indien meer water wordt gerealiseerd dan vereist, kan het overtollige deel worden verkocht aan derden en als opbrengst in de begroting worden opgenomen. Een goed voorbeeld is de duurzame ecologische Waterberging De Lansing in de Greenport Oost, waarmee compensatiewater ten behoeve van schaalvergroting en uitbreiding van verhard oppervlak in de Gouwepolder is gerealiseerd.

Instrument 6: Uitgestelde betaling

Een van de belangrijkste aanleidingen voor een kavelcoöperatie is om de verschillen in tijd te overbruggen en daardoor een aantal percelen als een geheel ter verkoop te kunnen aanbieden. Binnen en buiten de coöperatie is het mogelijk om bewust en slim te werken met uitgestelde betalingen. Er moeten flinke investeringen worden gepleegd (aankoop, grondwerk etc.) om een goed verkoopbaar cluster te realiseren. Door ruimere betalingstermijnen af te spreken, kan het aantrekken van extra externe financiering worden uitgesteld, beperkt of wellicht zelfs voorkomen.

Anderzijds kan een aankopende partij te maken hebben met een benodigde tijdsoverbrugging teneinde de liquiditeitspositie te kunnen versterken om te aankoop te kunnen doen. Denk aan het afstoten van percelen elders of de inzet van Ruimte voor Ruimte-opbrengsten. Een betalingsmogelijkheid op langere termijn kan dan een drempel wegnemen.

Instrument 7: Financiering in natura met uren-inzet

Binnen de kavelcoöperatie is capaciteit nodig om alle zaken rond de aan- en verkoop goed te regelen. In principe wordt dit door de daartoe aangewezen bestuurders gedaan. Uiteraard moet de uren-inzet worden vergoed. Dit wordt verrekend na de oplevering van het project inclusief een marktconforme rentevergoeding.

Indien er een ruimtelijke procedure moet worden gevoerd, wordt met de gemeenten hiervoor een anterieure exploitatie-overeenkomst afgesloten. Hierin worden de verantwoordelijkheden over en weer vastgelegd. Er kan een afspraak worden opgenomen dat de procedurekosten pas worden betaald na verkoop van het nieuw gevormde perceel, inclusief een marktconforme rentevergoeding.

Instrument 8: Ruimte voor Ruimte regeling

Het kan om diverse redenen voorkomen dat in het gebied buiten de sierteeltcontour percelen niet meer inzetbaar zijn voor de sierteeltfunctie. Door de bestemming van deze locaties om te zetten van agrarisch naar water en/of landschap daalt de grondwaarde van de percelen. Afhankelijk van de omvang van het perceel en de aanwezige bebouwing kan deze waardedaling (onder voorwaarden) deels gecompenseerd worden met één of meerdere 'Ruimte voor Ruimte-contingenten'. Deze bouwrechten kunnen voor eigen rekening en risico worden ontwikkeld op een daartoe geschikte bevonden locatie. De gerealiseerde woonlocatie vertegenwoordigt een waarde die bij verkoop van de kavel contant kan worden gemaakt. De ruimte voor ruimte contingenten zijn tevens verhandelbaar, waardoor mogelijk een snellere opbrengst in contanten kan worden gerealiseerd.

Deze methodiek is toepasbaar om de oorspronkelijke landschappelijke kwaliteit van percelen buiten de sierteeltcontour uit de periode voordat de sierteeltfunctie werd toegepast, terug te brengen. Er wordt onderzocht of deze methodiek ook toepasbaar is binnen de sierteeltcontour.

7. Aanpak

Op basis van de ervaring in de eerste *best practice* van een kavelcoöperatie zijn in dit hoofdstuk een aantal stappen geformuleerd die helpen bij de totstandkoming en operationele uitvoering van een kavelcoöperatie. Met het volgen van deze stappen komen alle uitgangspunten, rollen en keuzes langs om tot een succesvolle kavelcoöperatie te komen.

In onderstaande stappen zijn ook de stappen uit de gemeentelijke 'Nota Grondbeleid 2015-2019' van Alphen aan den Rijn geïntegreerd. Er wordt rekening gehouden met de volgende vragen en aandachtspunten: Voldoet het initiatief aan uitvoering van de doelstellingen zoals die geformuleerd zijn voor de Greenport Boskoop? De rolbepaling van alle partijen is onderdeel van het stappenplan. Hoe worden de instrumenten vanuit het gemeentelijk grondbeleid ingezet? Welke ontwikkelstrategie wordt gekozen en hoe wordt die uitgevoerd?

Stap 1: Waar zit het initiatief?

Initiatief tot een herstructurering kan overall ontstaan. Bij individuele kwekers, bij gezamenlijke kwekers, bij een makelaar of bij de belangenbehartiger. De belangenbehartiger van de sector is in dit stadium een belangrijke verbinder en bemiddelaar, omdat zij een groot deel van de ondernemers en daarmee het cluster van binnenuit kent en tevens goede contacten onderhoudt met de gemeenten. Wanneer het initiatief ook voldoet aan de gedeelde ambities voor de Greenport Boskoop zetten de gezamenlijke partijen de volgende stap.

Stap 2: Samenbrengen van initiatief en kennis

Nadat de opgave bekend is, worden de betrokken partijen geïnformeerd over de meest kansrijke opzet om tot de gewenste herverkaveling te komen. De ondernemer, belangenbehartiger, makelaar en in voorkomende gevallen de gemeente komen zo nodig bijeen om de opgave door te nemen en te bepalen wie welke rol kan, wil en moet vervullen. De gemeente initieert in deze stap desgewenst het contact met andere overheden.

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) stuurt het proces aan. De overheid brengt specifieke kennis in, zoals ondersteunende procesbegeleiding en planeconomische en planologische begeleiding. Ook wordt in deze stap bepaald welke ontwikkelstrategie het beste past bij de situatie.

Stap 3: Financieringsbehoefte

Parallel aan de ontwikkeling van de inhoudelijke casus wordt de financieringsbehoefte bepaald en voorzien. Uitgangspunt daarbij is een sluitende businesscase. Het gebruiken van elkaars netwerk en inzicht verkrijgen in de mogelijkheden van partijen speelt hierin een sleutelrol. Zowel de SBGB als de makelaar/bedrijfsadviseur spelen hierin een belangrijke rol vanwege hun kennis van de verschillende bedrijfseconomische (on-)mogelijkheden.

Stap 4: Besluitvorming

Voor de financiering en besluitvorming in publiekrechtelijke (bijvoorbeeld planologische bestemming in het bestemmingsplan of een ander instrument) zin brengt de gemeente expertise in. De formele oprichting van de coöperatie is aan het bedrijfsleven. Hierin heeft de gemeente een adviserende rol, waar dat gevraagd wordt.

Om formele besluitvorming vorm te geven zijn de volgende middelen mogelijk, dan wel nodig:

- Bestemmingsplanwijziging;
- Notariële oprichtingsakte kavelcoöperatie;
- Anterieure overeenkomsten.



In het schema dat hierbij is weergegeven zijn de stappen nog kort samengevat.

Risicobeheersing

Tijdens het proces van herstructurering en de toepassing van het verkavelingsprincipe zijn er een aantal risico's om rekening mee te houden. Deze zijn hieronder benoemd, met aanpassingsmaatregel.

- Ongeoorloofde staatssteun;
 - Door duidelijke, juridisch getoetste en formeel geregistreerde afspraken en contracten wordt dit voorkomen;
 - De overheid is nooit (financieel) deelnemer in de kavelcoöperatie;
- Faillissement van een deelnemer
 - Gedurende proces jaarcijfers uitwisselen om risico inschatting te maken;
 - Zo dit al niet gebeurt in de koopovereenkomst, duidelijke voorwaarden hierin opnemen;
- Planologische onzekerheid
 - Vroegtijdig overleg met gemeente en andere overheden;
 - Sturen op doelredenering boven handhavingsopvatting;
 - Alle ruimtelijke afwegingen in beeld brengen, zoals uitbreiding bebouwing, bodemverontreiniging en het dempen van sloten
- Overlijden van een deelnemer
 - Zo dit al niet gebeurt in de koopovereenkomst, duidelijke voorwaarden hierin opnemen.
- Koper is niet altijd op voorhand bekend, wat een afzetrisico inhoudt
 - Marktverkenning doen, in samenwerking met makelaars met kennis in agrosector en gebied.



8. Vervolg

Deze notitie laat zien op welke wijze herstructurering mogelijk kan worden gemaakt door toepassing van een kavelcoöperatie. De eerste kavelcoöperatie zal naar verwachting in maart 2017 formeel worden opgericht.

En goed voorbeeld doet volgen.

Voor de modernisering van het boomkwekerijcluster blijven de SBGB en de Greenport gemeenten zich inzetten om de modernisering van sierteeltareaal mogelijk te maken en als Greenport toonaangevend te blijven. Aan de hand van de geschetste stappen kunnen nieuwe initiatieven worden aangepakt. Daarvoor:

- Delen de stichting belangenbehartiging Greenport Boskoop en de gemeenten actief deze handreiking via de hen beschikbare kanalen;
- worden voor kwekers één of meerdere presentaties gehouden om de inhoud hiervan te delen;
- is een website opgericht om initiatieven te vernemen;
- zetten zowel SBGB als de gemeenten zich voortdurend in om verbindingen te leggen;
- worden door SBGB op verzoek individuele gesprekken aangegaan om de situatie in beeld te brengen en een ontwikkelstrategie te bepalen.

De Stichting Greenport regio Boskoop beoogt met deze handreiking een praktische bijdrage te leveren aan de modernisering en economische ontwikkeling van de Greenport regio Boskoop!

Colofon

Titel:	Verkaveling nieuwe stijl
Status:	Concept, versie 0.5
Datum:	15 mei 2017
Opdrachtgever:	Stichting Greenport regio Boskoop
Opdrachtnemer(s):	Gemeente Alphen aan den Rijn Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop
Co-productie door:	Agnes van der Schoot-Herwig, Margreet Boer, Henk van der Smit
Voor informatie:	info@greenportboskoop.nl