

Ruimte voor Ruimte Uithoorn

Presentatie Transitietafel Greenports
3 november 2020

Wiebe van de Lagemaat
afd. Wonen en Werken
Gemeente Uithoorn

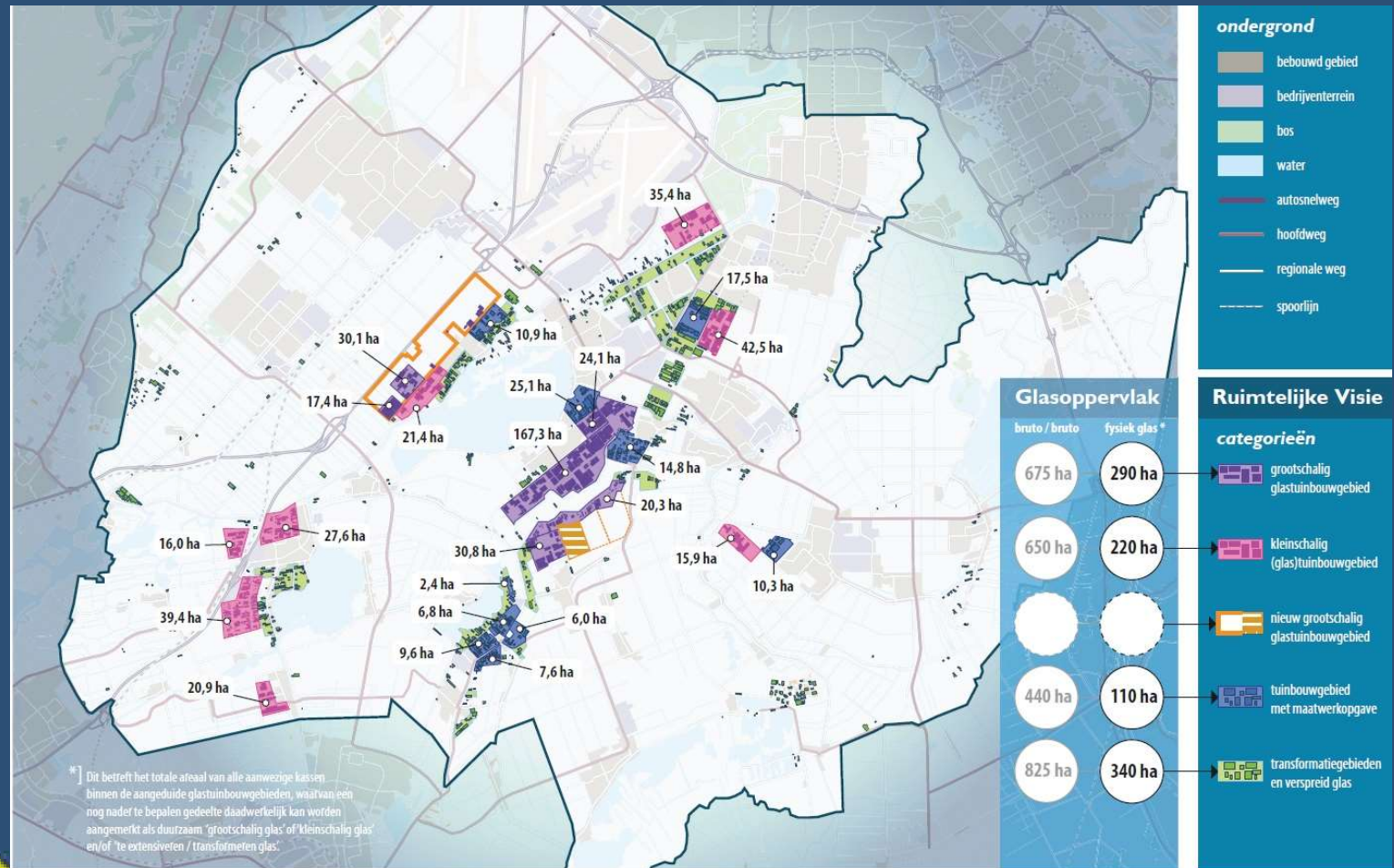
Inhoud presentatie

- Ruimte voor Ruimte op hoofdlijnen
- Probleem, de oplossing en aanpak
- Werkwijze exploitatie en RvR fonds
- Enkele voorbeeldlocaties
- Afsluiting

Wat is Ruimte voor Ruimte

- Provinciale regeling NH (verschilt per provincie)
- Saneren verouderde agrarische bedrijven
- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering
- Inzetten voor versterken Greenport Aalsmeer:
 - niet toekomstbestendige bedrijven opruimen (categorie 5)

Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015



Hoe is het nu











Streefbeeld



De regeling op hoofdlijnen ⁽¹⁾

- Sanering op vrijwillige basis
- Opstallen slopen en perceel opschonen
- ‘Glasgronden’ worden bestemd als weidegrond (of)
 - Tuinder blijft eigenaar
- Bedrijfswoning wordt burgerwoning

De regeling op hoofdlijnen ⁽²⁾

- Compensatie vermogensschade en kosten door opbrengst woningbouw
- Woningbouw op locaties waar zonder RvR niet gebouwd kan worden
- Zoals binnen Schipholzone LIB 5 (20Ke)
- Uitwerking per geval in exploitatieopzet en RvR overeenkomst

Probleem

- Individuele uitvoering door tuinders vaak lastig

Kennis systematiek, financiële waarderingen, tuinder is geen ontwikkelaar....

- Niet altijd bouwmogelijkheden voor compensatiewoning(en) op saneringslocatie
- Kosten en opbrengsten op één locatie komen bijna nooit op saldo 0.

Oplossing

- Pilot gestart in 2012 met steun van provincie.
- Verdere uitwerking/projectmatige aanpak
 - gemeente initieert, stimuleert, faciliteert, kennisoverdracht,..
- Vereist **actieve rol gemeente** met voorinvestering capaciteit en geld en
- Gemeentelijk **Ruimte voor Ruimte fonds**

Aanpak

- Gemeente maakt zelf:
 - exploitatieopzet
 - wat wordt gesloopt, wat mag blijven
 - stedenbouwkundige uitgangspunten
 - verkaveling, beeldkwaliteit e.d.
- Individuele gesprekken met tuinder, aan de keukentafel, vertrouwen, 'onderhandeling' !!
“realistisch, kritisch, gelijke behandeling”

Eindresultaat:

- RvR overeenkomst
- Partiële herziening bestemmingsplan
- Kosten gemeente worden meegenomen in exploitatieopzet (rekening naar tuinder)

Exploitatieopzet

- Exploitatieopzet van oud naar nieuw:
 - Kosten:
 - vermogensschade tuinder
 - bijdrage verplaatsingskosten (uit de regeling gehaald)
 - sloopkosten e.d.
 - bijkomende kosten
(o.a. proceskosten gemeente, best.plan)
 - Opbrengsten:
 - bedrijfswoning -> burgerwoning
 - compensatiewoning(-en) op locatie zelf

Voorbeeldrekenblad

KOSTEN						
				per eenheid		
1.	VERMOGENSSCHADE					
	Totaal te compenseren DPM				€	
	Totaal te compenseren waardevermindering ondergrond				€	
	TOTAAL TE COMPENSEREN VERMOGENSSCHADE					€
2.	VERPLAATSINGSKOSTEN					
	TOTAAL TE VERGOEDEN VERPLAATSINGSKOSTEN					€
3.	OVERIGE KOSTEN					
	Totaal te vergoeden sloop- en herinrichtingskosten				€	
	Totaal te vergoeden proceskosten				€	
	<i>Onvoorzien / marge</i>				€	
	TOTAAL TE VERGOEDEN OVERIGE KOSTEN					€
4.	TOTAAL TE COMPENSEREN					€

Voorbeeldrekenblad

OPBRENGSTEN				
1.	Waardevermeerdering omzetting bedrijfswoning in burgerwoning			€
2.	Bouwkavel(s) op eigen grond	m2		€
TOTAAL OPBRENGSTEN				€

Opm.

- Rekenen met kavelprijs.
- Toerekenen waardevermeerdering woning afhankelijk van hoogte vermogensschade (rekenmodule)
- Percentage winst en risico op ontwikkeling

Voorbeeldrekenblad

TOTAAL TE COMPENSEREN	€	
AF: OPBRENGSTEN	€	
POSITIEF SALDO (= NOG TE COMPENSEREN)	€	
OF		
NEGATIEF SALDO (= T.B.V. RUIMTE VOOR RUIMTE FONDS)	€	

Waarom een Ruimte voor Ruimte fonds

- Tuinder is geen ontwikkelaar, gaat geen andere verdienlocaties zoeken (zijn er ook bijna niet)
- Gemeente wil geen risicodragende partij zijn
- Saldo op een saneringslocatie is (bijna) nooit 0

Hoe werkt Ruimte voor Ruimte fonds

- Voeding:

- uit positieve saldo saneringslocaties
en/of

- compensatiewoningen op centrale locatie
(bouw alleen mogelijk “onder vlag RvR”)

- Betalingen:

- bij negatief saldo exploitatieopzet aan tuinders
die zelf onvoldoende verdienmogelijkheden
hebben op eigen locatie

Ruimte voor Ruimte fonds

- Eerst opbrengsten, dan uitgaven dus fonds kan geen negatief saldo hebben

“Revolving fund”

- Gelden in fonds geormerkt voor RvR

Voorbeeld RvR overeenkomst (1)

Oud



- Overeenkomst met gesloten beurs

Nieuw

Voorbeeld RvR overeenkomst (2)

Oud

Nieuw



- Overeenkomst met tekort, gecompenseerd uit RvR fonds.

Voorbeeld RvR overeenkomst (3)

Oud



Nieuw



Overeenkomst met positief saldo, met bijdrage aan RvR fonds

Voorbeeld grotere compensatielocatie

- Gemeente eigenaar gronden, ca 2 ha.
- Circa 50 woningen
- Opbrengst naar RvR fonds



Het werkt...

- Diverse overeenkomsten met tuinders gesloten.
- Deelnemers zijn tevreden over resultaat.
- Alleen compensatiewoningen op locaties waar dat landschappelijk / stedenbouwkundig kan.