

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte

Behorend bij de Provinciale Ruimtelijke
Verordening Structuurvisie artikel 16

Inleiding

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt. De Provinciale Verordening biedt in dat geval de volgende mogelijkheid:

- Sloop van storende bebouwing en compensatie daarvoor in de vorm van woningbouw (Ruimte voor Ruimte-regeling, artikel 16).

Deze regeling is vooral bedoeld voor agrariërs en andere ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering. Onder voorwaarden kunnen ook verplaatsters er gebruik van maken. Deze uitvoeringsregeling is daarom ingedeeld in twee delen:

- A. Een uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte
- B. Een regeling voor toepassing van Ruimte voor Ruimte bij bedrijfsverplaatsing

Deze regeling geldt buiten bestaand bebouwd gebied en daarbinnen waar sprake is van (agrarische) bebouwing (zoals bijvoorbeeld glastuinbouw).

A. Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte

1. Doel Ruimte voor Ruimte

Ruimte voor Ruimte is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies en de bouw van een of meer woningen als compensatie voor deze sloop. Dit onder de voorwaarden dat:

- dit leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing. Het gaat dan om een vermindering van zowel oppervlakte (m^2), als volume (m^3);
- met de keuze van de aard en omvang van de nieuwe woning(en) nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen in geval van verstedelijking in het landelijk (artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie) .

2. Bebouwing uitgesloten van Ruimte voor Ruimte

Van Ruimte voor Ruimte zijn uitgesloten monumentale, cultuur historisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake in geval van Rijksmonumenten, provinciale structuurdragers zoals opgenomen in de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland of MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project), dan wel anderszins als waardevol is geregistreerd. Ook nog niet gerealiseerde of illegale bebouwing die – formeel juridisch - niet bestaat komt niet in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte.

3. Wijze van kostenverdeling

Aan Ruimte voor Ruimte verbinden wij op voorhand geen norm of een maximum aan het aantal en de omvang van de woning(en) dat als compensatie voor storende en/of niet passende bebouwing of functies in aanmerking komt. De kosten van sloop, herinrichting en

bouw van (een) compensatiewoning(en) en de te verwachten opbrengsten bepalen het aantal en omvang van de woning(en).

Om de dekking van de sanering in de vorm van het benodigde aantal compensatiewoningen te kunnen beoordelen zorgen gemeente respectievelijk initiatiefnemer voor de opstelling van een wederzijds gedragen exploitatieopzet. Hierin worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de saneringslocatie als van de (eventuele) uitwijklocatie transparant gemaakt. De kosten en opbrengsten worden bepaald op basis van taxaties, offertes en kengetallen. Op de website van de Provincie Noord-Holland is een model-exploitatieopzet en een digitale applicatie opgenomen. Deze applicatie vergemakkelijkt het invullen van de exploitatieopzet.

De volgende kosten komen voor compensatie in aanmerking:

1. De waarde van bedrijfs – en woongebouwen en andere bouwwerken;
2. De waarde van de gronden op basis van de huidige bestemming;
3. De kosten van sloop, afvoer en verwerking van sloopmateriaal en eventueel bodemonderzoek van de saneringslocatie;
4. De kosten voor de herinrichting van het onbebouwd terrein, na de sanering;
5. De grondkosten, bouwkosten en de bijkomende kosten (conform NEN-norm 2631) van de compensatie-woning(en). Voor de risicoverrekening mag u in de bijkomende kosten een post opnemen van maximaal 10% van de bouwkosten.

De volgende kosten komen niet voor compensatie in aanmerking:

1. De kosten samenhangend met het waardeverlies en de kosten van de gebouwen die reeds zijn gesloopt voordat gemeente en initiatiefnemer de Ruimte voor Ruimte-regeling formeel hebben vastgelegd;
2. De fiscale kosten die samenhangen met de beëindiging van een bedrijf, zoals heffing van stakingswinst;
3. In een geldend bestemmingsplan opgenomen, maar nog niet gerealiseerde bebouwing;
4. Illegale bebouwing die – dit ter beoordeling van het gemeentebestuur – nog met handhavingsacties is op te heffen.

Welke opbrengsten moeten er worden meegenomen in de exploitatieopzet:

1. Alle opbrengsten uit de grond- en opstalexplotatie, in casu de te verwachten Vrij Op Naam prijs van de compensatiewoning(en) (en dus niet alleen de opbrengst bij verkoop van een bouwkaavel);
2. De waarde van de niet als woongrond uit te geven gronden na bestemmingswijziging voor zowel de saneringslocatie, als de locatie waar de woningbouw plaatsvindt (sanerings- en of uitwijklocatie);
3. De waarde van niet te slopen gebouwen na bestemmingswijziging;
4. Opbrengsten door verkoop van sloopmateriaal;
5. Subsidies;
6. Overige opbrengsten.

De exploitatie is de uitkomst van een proces van tekenen en rekenen: afhankelijk van de beeldkwaliteit van een locatie wordt bepaald welk type woningbouw landschappelijk

ingepast kan worden. Vervolgens wordt berekend wat daarbij de kosten en opbrengsten zijn en wordt het bouwprogramma indien nodig – en binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit mogelijk - bijgesteld.

Er mag in aanvulling bovenop de post winst en risico over de bouwkosten van compensatiewoningen sprake zijn van een beperkt positief saldo. Dit positieve saldo mag maximaal 5% van de totale kosten zijn.

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente en de initiatiefnemer om zich te vergewissen van de fiscale consequenties van Ruimte voor Ruimte.

4. Zekerheidsstelling sloop

De gemeente dient zeker te stellen dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft voordat met de bouw van compenserende woningen wordt begonnen.

Nadat de initiatiefnemer een aanvraag heeft ingediend en deze wordt gehonoreerd, geldt de volgende volgorde:

1. Gemeente en initiatiefnemer leggen wederzijdse rechten en verplichtingen vast in een Ruimte voor Ruimte-overeenkomst en de gemeente past het bestemmingsplan aan;
2. De gemeente geeft een sloopvergunning af;
3. De gemeente controleert of sloop daadwerkelijk heeft plaatsgevonden;
4. De gemeente geeft daarna een bouwvergunning af.

Het kan voorkomen dat een particuliere initiatiefnemer de kosten voor sloop en compenserende woningbouw niet voor kan schieten. In dergelijke gevallen kan de gemeente een bouwvergunning verlenen voordat volledige sloop/sanering heeft plaatsgevonden. In die gevallen neemt de gemeente in de Ruimte voor Ruimte-overeenkomst een boeteclausule op waarin wordt afgesproken dat de initiatiefnemer een substantiële boete betaalt voor iedere dag dat de sloop na een overeengekomen datum nog niet is afgerond. De gemeente draagt zorg voor strikte naleving van deze clausule.

Een model-ruimte voor ruimte overeenkomst is opgenomen in de handreiking Ruimte voor Ruimte en op de website van de Provincie.

5. Locatie compenserende woningbouw

Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Als dit niet mogelijk is kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie. Uitgangspunt is dat het functioneren en –binnen redelijke grenzen- de groeimogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet aangetast worden door de woningbouw. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van de ruimtelijke kwaliteit (art. 15 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)), tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume afgezet tegen de omvang van de sloop. De gemeente weegt op transparante wijze de alternatieven en beslist waar compenserende woningbouw plaatsvindt.

Indien niet gebouwd kan worden op de saneringslocatie, kan compenserende woningbouw niet plaatsvinden in de volgende gebieden:

- a. Ecologische Hoofdstructuur, als bedoeld in artikel 19 PRVS;

- b. Nationale landschappen, als bedoeld in artikel 20 PRVS;
- c. Rijksbufferzones, als bedoeld in artikel 23 PRVS;
- d. Weidevogelleefgebieden, als bedoeld in artikel 24 PRVS;
- e. Recreatie om de Stad-gebieden voor zover niet vallende onder de gebieden als bedoeld onder a t/m d en aangegeven op kaart 3 of op de digitale verbeelding ervan. voorzien in een regeling, als bedoeld in artikel 16 lid 1 PRVS.

Van het bouwen in de Ecologische Hoofdstructuur kan worden afgeweken in geval per saldo sprake is van een winst voor de Ecologische Hoofdstructuur. Hiervoor gelden de voorwaarden, zoals opgenomen in de "Spelregels EHS, spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS, juli 2007".

6. Overige eisen aan uitwerking regel door gemeente

De toepassing moet voldoen aan alle vereisten in de PRVS, waaronder de eisen die worden gesteld in het kader van ruimtelijke kwaliteit bij bouwen in het landelijk gebied (artikel 15). Bovendien dient de regeling in overeenstemming te zijn met provinciale uitgangspunten, waaronder het uitgangspunt dat het een kwalitatieve regeling betreft met als doel een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Kwantitatieve regelingen (een bepaald aantal m² sloop geeft recht op één woning) zijn daarom niet toegestaan door gemeenten. Ook mag een gemeente geen beperkingen stellen door de regeling alleen open te stellen voor bepaalde groepen initiatiefnemers.

7. Hardheidsclausule

GS kunnen in uitzonderlijke gevallen van bovenstaande bepalingen af wijken.

B. Regeling voor toepassing bij bedrijfsverplaatsing

Toepassing van Ruimte voor Ruimte bij bedrijfsverplaatsing

Bij bedrijfsverplaatsing gelden voor Ruimte voor Ruimte dezelfde regels als bij bedrijfsbeëindiging. Bedrijfsverplaatsing wordt wat betreft Ruimte voor Ruimte beschouwd als een bedrijfsbeëindiging. Dit betekent dat in de exploitatie alleen de kosten van sloop van de oude bedrijfslocatie worden meegenomen bij het bepalen van de compensatiewoning(en). De kosten van de aankoop en inrichting van de nieuwe bedrijfslocatie mogen niet worden opgenomen in de exploitatieopzet.

Wij stellen wel de volgende voorwaarden om Ruimte voor Ruimte toe te kunnen passen indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing:

- In geval van verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een glastuinbouwconcentratiegebied;
- In geval van verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Daarnaast kan Ruimte voor Ruimte alleen worden toegepast bij bedrijven die:

1. ruimtelijk en/of functioneel storend zijn;
2. levensvatbaar zijn;
3. vanuit milieutechnisch punt niet meer kunnen groeien.

Indien bedrijven aan al deze bovenstaande voorwaarden voldoen vervalt bij wijze van uitzondering de voorwaarde dat de toepassing van Ruimte voor Ruimte tot een vermindering van het bebouwde oppervlak in het landelijk gebied, waardoor hervestiging op een nieuwe locatie mogelijk wordt.

Normaal gesproken dient storende bebouwing gesloopt te worden vóóordat compenserende woningbouw plaatsvindt. Bij bedrijfsverplaatsing kan het voorkomen dat eerst een nieuw bedrijfspand en/of compensatiewoning(en) moeten worden gebouwd voordat de ondernemer in kwestie kan verhuizen en zijn oude pand kan slopen. In dergelijke gevallen kan de gemeente een bouwvergunning verlenen voordat volledige sloop/sanering heeft plaatsgevonden. In die gevallen neemt de gemeente in de Ruimte voor Ruimte-overeenkomst een boeteclausule op waarin wordt afgesproken dat de initiatiefnemer een substantiële boete betaalt voor iedere dag dat de sloop na een overeengekomen datum nog niet is afgerond. De gemeente draagt zorg voor strikte naleving van deze clausule.

Toepassing van functiewijziging bij bedrijfsverplaatsing

In het geval van bedrijfsverplaatsing vestigt u zich op de nieuwe locatie. Voor uw huidige locatie kunt u of een nieuwe eigenaar een aanvraag doen voor functiewijziging binnen de regeling. Er gelden geen aanvullende regels.

Bijlage 1: Toelichting Fiscaliteit bij Ruimte voor Ruimte

Vooraf

Bij toepassing van Ruimte voor Ruimte is sprake van het realiseren van opbrengsten en meestal ook van bedrijfsbeëindiging. Beide zaken hebben fiscale consequenties. Een beschrijving daarvan treft u hieronder. Hoewel wij deze informatie zo zorgvuldig mogelijk hebben verzameld is de Provincie niet aansprakelijk voor het mogelijk afwijkend beoordelen van initiatieven in het kader van Ruimte voor Ruimte door de fiscus en de eventuele nadelige (financiële) gevolgen daarvan voor de initiatiefnemer.

Toelichting

Het kan zijn dat in geval van Ruimte voor Ruimte sprake is van een financieel voordeel. Dit wordt gezien als winst en wordt als dusdanig belast. Omdat de fiscus Ruimte voor Ruimte ziet als een vergoeding voor een tegenprestatie die geleverd wordt aan een overheid wordt alleen het positieve verschil tussen de opbrengsten en de kosten (voor kosten en opbrengsten zie elders in deze toelichting) van Ruimte voor Ruimte belast.

Sprake kan zijn van drie situaties:

1. Bedrijfsbeëindiging
2. Verplaatsing van een onderneming
3. Particulieren

In geval van *bedrijfsbeëindiging* kan sprake zijn van stakingswinst. Bij beëindiging van de onderneming zal er afgerekend moeten worden over de gerealiseerde meerwaarde. Deze meerwaarde kan in de volgende vormen voorkomen:

- Stille reserves: Een stille reserve is het verschil tussen de economische waarde en de boekwaarde van bedrijfsmiddelen, zoals gebouwen en machines.
- Fiscale reserves: Dit zijn reserves op de passivazijde van de balans zoals de oudedagsreserve, de herinvesteringsreserve, de kostenegaliseringsreserve en desinvesteringsbijtellingen.
- Goodwill: Dit is een bepaalde meerwaarde die een overnemende partij wil betalen voor het overnemen van bijvoorbeeld een klantenbestand
- Ruimte voor Ruimte: of te wel het positieve verschil tussen de kosten en opbrengsten bij Ruimte voor Ruimte.

Wat betreft Ruimte voor Ruimte wordt de vermogenstoename als volgt berekend: de door de belastingdienst getaxeerde waarde van het gehele complex (bedrijf en woning) voor deelname en na deelname worden met elkaar vergeleken. Het verschil tussen beiden is in principe belastbaar. De meerwaarde valt dus als stakingswinst ten gunste van de winst en zal in box 1 belast worden als "winst uit onderneming" volgens het progressieve tarief met een maximum van 52%. Ter vermindering van de belastingaanslag kent de fiscus wel een tweetal faciliteiten ¹:

¹ Voor nadere uitleg: zie Belastingdienst

1. Algemene stakingsfaciliteit (stakingsaftrek en stakingslijfrente)
2. Specifieke stakingsfaciliteiten (Overlijden van ondernemer, Echtscheiding van de ondernemer, Overdragen van onderneming aan medeondernemer of werknemer, Inbreng van IB-onderneming in een BV)

Het kan ook voorkomen dat een *onderneming al is gestaakt* en er al een fiscale afrekening heeft plaatsgevonden. Ook dan kan de fiscus misschien nog om de hoek kijken. Is sprake van een voordeel vanuit Ruimte voor Ruimte dan kan deze mogelijkwijs belast worden als:

- Winst uit de onderneming (nagekomen bedrijfsbaten)
- Resultaat uit overige werkzaamheden

Wat betreft Ruimte voor Ruimte wordt het voordeel als volgt berekend: de door de belastingdienst getaxeerde waarde van het gehele complex (bedrijf en woning) voor deelname en na deelname worden met elkaar vergeleken. Het verschil tussen beiden is in principe belast.

In geval van *particulieren* kent de fiscus drie situaties:

1. Een bouwrecht of de gebouwde woningen worden verkocht
2. De woning(en) wordt/worden gebruikt voor verhuur aan derden
3. Overige situaties

In geval van 1 en 2 wordt het behaalde voordeel belast in box 1 als “resultaat uit overige werkzaamheden”. In geval van overige situaties wordt geadviseerd om voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst met de gemeente over Ruimte voor Ruimte – op basis van de exploitatieopzet - zo nodig contact op te nemen met de Belastingdienst om in een vooroverleg duidelijk te krijgen wat de mogelijke financiële gevolgen kunnen zijn.