

Statenmededeling

Onderwerp

Laatste Ruimte voor Ruimte titel belegd.

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Dat het succesvolle moment bereikt is waarop Ruimte voor Ruimte haar laatste titel heeft belegd.

Aanleiding

Eind jaren '90 speelden uitdagingen op het gebied van mestoverschot en een grote uitbraak van dierziekten, zoals de varkenspest. Om agrarische ondernemers die wilden stoppen tegemoet te komen, kwam landelijk de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) tot stand. De RBV was een gezamenlijk initiatief van het Rijk, (reconstructie)provincies, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en Land- en Tuinbouworganisatie Nederland. Het bestond uit zowel een beëindigingsregeling als een sloopregeling. Naast de sloop van stallen werd actief ingezet op het verminderen van de fosfaatproblematiek door het opkopen van mestrechten. De sloop zorgde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door ontstening van het platteland en zorgde ervoor dat de problematiek rondom leegstaande stallen voor de provincies niet zou toenemen. Het Rijk financierde de beëindigingsregeling (opkopen van mest- en productierechten) en de sloopregeling kwam voor rekening van de provincies, die dat konden terugverdienen door extra woningen te realiseren op aanvaardbare plekken in het buitengebied. Deze afspraak is vastgelegd in het pact van Brakkenstein. Deze systematiek staat bekend als de Ruimte voor Ruimte regeling.

De provincie richtte voor de terugverdienopgave in 2002 samen met private partners de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte op, in de vorm van een BV/CV-constructie (hierna: RvR). Zij heeft als doel om met RvR-woningen en titels de sloopvergoedingen die werden uitgekeerd in het kader van de RBV terug te verdienen. Later in een verbrede aanpak zijn daar ook nog de sloopkosten van tuinbouwkassen, voormalige militaire complexen en overtollige bebouwing in het buitengebied aan toegevoegd. Vanaf 2016 is de provincie enig aandeelhouder.

Datum

25 maart 2025

Documentnummer

GS: C2349233/6094538

PS: 6100951

Programma

Wonen Werken Leefomgeving

In de loop der jaren zijn uw Staten regelmatig op de hoogte gesteld of betrokken geweest bij RvR. Wij verwijzen u naar de [Statenmededeling](#) van 2016 waar u bent geïnformeerd over de nieuwe opzet van RvR, de [Statenmededeling](#) van 2023 over de wijziging van de aandeelhoudersinstructie en recent de [Statenmededeling](#) van 2024 waarin wij u informeerden over ons besluit dat RvR ook na het realiseren van de terugverdienopgave doorgaat als maatschappelijk ontwikkelaar.

Datum

25 maart 2025

Documentnummer

GS: C2349233/6094538

PS : 6100951

Kernboodschap

1. *De laatste RvR titel die nog vrij te vergeven was, is belegd .*

In totaal heeft de provincie Noord-Brabant € 286 miljoen uitgegeven aan de sloop van stallen, overige bebouwing in het buitengebied, tuinbouwkassen en MOB-complexen. Om die kosten terug te verdienen was de opgave voor RvR om 2.916 RvR titels (woningbouw titels) te verkopen of zelf in projecten onder te brengen. Naar aanleiding van onze brief aan gemeenten waarover u met een [memo gedeputeerde](#) bent geïnformeerd, heeft de afname van titels bij RvR een vlucht genomen. Hierdoor zijn in de eerste maanden van 2025 net zoveel titels verkocht als in het hele jaar 2024 en daarmee dus ook de laatste titel. Dat is goed nieuws, want nu deze titels belegd zijn, is de volledige terugverdienopgave van de Ruimte voor ruimte-regeling een serieuze stap dichterbij.

2. *De terugverdienopgave van RvR is naar verwachting voor 2032 gerealiseerd.*

RvR heeft de opdracht om de terugverdienopgave voor 2032 gerealiseerd te hebben. Voor de projecten waarin de laatste titels zijn ondergebracht, geldt dat deze nog niet gerealiseerd of afgerekend zijn en dat nog een periode van enkele jaren volgt om de planologische procedures, engineering en financiële afwikkeling te verzorgen. De verwachting is dat nu alle titels belegd zijn, dat de terugverdienopgave voor 2032 gerealiseerd zal zijn.

3. *De provincie Noord-Brabant heeft door de inzet van RvR veel weten te bereiken.*

De feiten op een rij:

- a. Met de RBV is er 8,7 miljoen kilogram fosfaat uit de markt gehaald en is er 1.841.204 m² aan stallen gesloopt, waarvan de kosten voor het slopen van de stallen door RvR worden terugverdiend;
- b. De kosten voor de gesloopte stallen (inclusief MOB complexen, tuinbouwkassen en stimuleringsbijdrage aan gemeenten) bedragen €286 miljoen, die door de ontwikkeling van de RvR titels worden terugverdiend;
- c. Er zijn 35 glastuinbouwbedrijven gesaneerd, waarbij in totaal 437.000 m² in kwetsbare gebieden is gesloopt;
- d. Er zijn circa 18 MOB complexen volledig gesloopt en gesaneerd, waarvan 16 overgedragen aan natuurorganisaties;

- e. Er zijn 4 locaties van een groot overlast gevend bedrijf gesaneerd, waardoor 9.813 m² stallen zijn gesloopt en 69.300 kg fosfaat uit de markt is genomen;
 - f. 15 gemeenten hebben meegedaan aan de saneringsregeling ongewenste bebouwing in het buitengebied;
 - g. Door de inzet van 2916 titels is, door het toevoegen van meekoppelkansen van andere woningbouwplannen, geacquireerd voor ruim 4.200 woningen; waaronder bijvoorbeeld projecten de gemeenten Oosterhout, Oirschot, Sint-Michielsgestel en Heeze-Leende.
 - h. Bij de onder g genoemde ontwikkelingen zijn ook extra maatschappelijke opgaven aangepakt en omgevingskwaliteit gerealiseerd.
4. *Wij blijven RvR inzetten als partner voor gemeenten en projectontwikkelaars om de woningbouwopgave te realiseren en ruimtelijke vraagstukken op te lossen.*

Ook nu de laatste RvR titel belegd is, kan RvR doorgaan met haar werkzaamheden als maatschappelijk ontwikkelaar, door ons eerder genomen besluit om maatschappelijke opgaven of vraagstukken op te lossen. Voorbeelden zijn het toevoegen van omgevingskwaliteit door het wegnemen van stoppende agrarische bedrijven, het vlottrekken van flexwoning locaties of het vitaliseren van recreatieparken. Zoals wij u hebben geïnformeerd, worden de statuten hierop nog aangepast. Hiermee geven wij uitvoering aan het bestuursakkoord, waarin is opgenomen dat de provincie RvR in wil blijven zetten als partner voor gemeenten en projectontwikkelaars om de woningbouwopgave te realiseren en ruimtelijke vraagstukken op te lossen.

Consequenties

1. *Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied kan niet meer via de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel maar dient vanaf nu gebaseerd te zijn op de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit.*

Door de stroomversnelling in het beleggen van de titels, is het moment dat het toevoegen van een woning in het landelijk gebied niet meer kan met een RvR titel, sneller gekomen dan verwacht. Nu kan het toevoegen van een woning wel worden gebaseerd op de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit waarbij een fysieke tegenprestatie gericht op het verstrekken van omgevingskwaliteit de legitimatie kan vormen voor het toevoegen van een woning. Initiatiefnemers kunnen de verplichting voor de fysieke tegenprestatie overdragen aan gemeenten door een storting te doen van de kosten voor deze tegenprestatie in een gelabeld gemeentelijk fonds. Gemeenten die een dergelijk fonds nog niet hebben moedigen wij actief aan om z'n fonds op te richten.

Datum

25 maart 2025

Documentnummer

GS: C2349233/6094538

PS : 6100951

2. *De beoogde deadline voor de terugverdienopgave van 2032 wordt naar verwachting behaald.*

Door het beleggen van de laatste titel is de realisatie van de terugverdienopgave een serieuze stap dichterbij en zal de beoogde deadline van 2032 naar verwachting worden behaald.

Datum

25 maart 2025

Documentnummer

GS: C2349233/6094538

PS : 6100951

Europese en internationale zaken

n.v.t.

Communicatie

Wij hebben alle gemeenten een brief gestuurd met de mededeling dat de laatste titel belegd is ondergebracht en de consequenties en kansen voor de gemeenten aangegeven. Deze brief is als bijlage bij deze Statenmededeling gevoegd.

Bijlagen

- Brief aan alle gemeenten van Brabant over het planologisch beleggen van de laatste RvR titel

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. G.H.E. Derks MPA