

Naar een sloop- en ombouwregeling nertsenhouderij

Auteurs: A. van den Ham, P. van der Wielen & W. Baltussen

18 juni 2013, met update per 12 november 2014

Inleiding

Het Ministerie van EZ heeft een verzoek aan het LEI gericht om het Ministerie te ondersteunen bij de inschatting van de sloopkosten van nertsenhouderijen en advies te geven over de wijze waarop de sloopkosten per individuele ondernemer bepaald kunnen worden ten behoeve van het opstellen van het besluit en de regeling met betrekking tot subsidiëring van de kosten van sloop en ombouw nertsenhouderijen.

De uitvoering van de werkzaamheden hebben in mei en juni 2013 plaatsgevonden waarbij vier personen werkzaam bij een sloopbedrijf en zeven personen werkzaam bij gemeenten of provincies zijn geïnterviewd over dit onderwerp (zie bijlage 1). De resultaten van de interviews zijn gerubriceerd, geanalyseerd en gerapporteerd. Alle interviews zijn bij de geïnterviewde gecheckt op mogelijke onvolkomenheden. De cijfers in deze rapportage zijn inschattingen van de werkelijke sloopkosten. Het ministerie van Economische Zaken bepaalt de hoogte van het subsidiebedrag en welk deel van de sloopkosten voor vergoeding in aanmerking komen. De aanbevelingen in deze rapportage zijn gebaseerd op lokale sloopregelingen, die eerder zijn opgesteld om vrijwillige beëindiging te stimuleren. Doordat doelstellingen van eerdere sloopregelingen kunnen afwijken van de doelstelling van de sloop- en ombouwregeling nertsenhouderij is het mogelijk dat een aantal aanbevelingen niet of minder relevant zijn.

Deze rapportage bestaat grofweg uit drie onderdelen:

- a. Inleiding met aanleiding, doelstelling en gehanteerde methodiek;
- b. Hoofdrapportage waarin per deelvraag van EZ een antwoord is geformuleerd;
- c. Bijlages met achtergrondinformatie:
 - i. Geïnterviewde personen;
 - ii. Inschatting van de sloopkosten;
 - iii. Ervaringen uit lokale sloopregelingen die eerder zijn opgesteld om vrijwillige beëindiging te stimuleren bij gemeenten en provincies.

DATE
November 21, 2014

POSTAL ADDRESS
P.O. Box 29703
2502 LS The Hague
The Netherlands

VISITORS' ADDRESS
Alexanderveld 5
2585 BD The Hague, The
Netherlands

INTERNET
www.wageningenUR.nl/lei

CoC NUMBER
09098104

HANDLED BY
Dhr. Ir. W. Baltussen

TELEPHONE
+31 (0)70 33 58 171

EMAIL
Willy.baltussen@wur.nl

Wageningen UR (Wageningen University and various research institutes) is specialised in the domain of healthy food and living environment.

LEI develops economic expertise for government bodies and industry in the field of food, agriculture and the natural environment. LEI is accredited with ISO 9001.

1. Deelvragen en antwoorden

Het Ministerie van EZ heeft 10 deelvragen geformuleerd die enerzijds betrekking hebben op het vaststellen van de totale sloopkosten en anderzijds op ervaringen met de inrichting van een sloopregeling. In dit hoofdstuk is steeds per deelvraag een antwoord geformuleerd. In de bijlagen 2 en 3 is meer achtergrondinformatie vermeld.

Vraag 1: *Geef, ten behoeve van het formuleren van de sloop- en ombouwregeling voor de pelsdierhouderij: een advies aan EZ over de hoogte van de kosten van sloop van de Nederlandse pelsdierbedrijven. (op basis van diepte-interviews enkele sloopbedrijven). Het doel van dit advies vormt een indicatie voor EZ ten aanzien van de totale kosten van sloop voor de sector en de hoogte van kosten voor EZ voortkomend uit subsidieregeling.*

Antwoord 1: Op basis van de diepte-interviews uitgevoerd bij vier ondernemers van sloopbedrijf komt naar voren dat het slopen van de stal op de bouwtekening (4000 plaatsen voor moederdieren en een netto oppervlakte van 9200 m²) circa 60.000 euro zal kosten (exclusief BTW). Dit komt overeen met het antwoord zoals in de LEI studie van 2008 is opgenomen (Baltussen en Van der Veen, 2008). De bijbehorende m² prijs is 4 tot 8 euro (exclusief 21% BTW).

Echter dit is alleen de netto staloppervlakte. Andere mogelijke kostenposten zijn naar ingeschatte potentiële belangrijkheid (kosten om het op te lossen):

- Bodemsanering;
- Asbestverwijdering (inclusief opstellen van asbestinventarisatierapport).
- Type stal (bij constructies gemaakt van hout zijn de netto kosten hoger dan bij gebruik van staal en bewerkt hout is weer duurder dan onbewerkt hout; sheds hebben andere verwijderingskosten);
- Bestrating op het erf/erfverharding (kosten hangen sterk af de wijze van bestrating);
- Verwijderen groenvoorziening;
- A- en B- Inventarisaties (vaststellen aanwezigheid van asbest);
- Het leeg opleveren van de gebouwen (geen inventaris, bezemschoon);
- Sloopvergunningen (let wel dat bij sommige gemeenten alleen een melding sloop nodig is, waaraan geen kosten verbonden zijn);
- Grondaanvoer voor opvulling en uitzeven van de grond;
- Afsluiten van de nutsvoorzieningen water, gas en elektriciteit;
- Kleinere stallen per locatie zijn duurder en bijzondere perceels- en stalvormen doen de sloopkosten vaak ook stijgen.

Totale kosten: Bij een modern gebouw met een staalconstructie worden prijzen van 4 tot 8 euro per m² gehanteerd. Zonder staalconstructie kan dit al 8 euro per m² hoger liggen. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Indien alle sloopkosten vergoed worden zijn de kosten vele malen hoger. Uiteindelijk komen aannemers tot schattingen van 30 euro per m². Daarnaast spelen voor de totale kosten ook externe factoren een rol zoals stortkosten, de behoefte aan puin in de wegenbouw etc. Uitgaande van 2.3 m² netto staloppervlakte per moederdier en ruim 1 miljoen moederdieren bedragen de totale sloopkosten 13 tot 70 miljoen euro (afhankelijk van de toestand op nertsbedrijven en externe omstandigheden). De bruto staloppervlakte per moederdier is bijna 3 m². In eerdere studies (Baltussen et al, 2008) zijn de kosten van alleen de sloop van stallen geraamd op 13 miljoen euro.

Op basis van een ruwe schatting komen we op 70% van de nertsen gehuisvest in moderne gebouwen en 30% in sheds (bron: Baltussen en Van der Veen (2008) en de veronderstelling dat alle uitbreiding bestaat uit moderne gebouwen).

DATE
November 21, 2014

PAGE
3 of 23

De genoemde prijzen voor het slopen van nertsenbedrijven zijn "normaal" vergeleken met lokale sloopregelingen, die eerder zijn opgesteld om vrijwillige beëindiging te stimuleren. Daarin worden ook bedragen genoemd van 15 euro per m² met maxima tot 25 euro per m². Deze bedragen zijn vergelijkbaar omdat nertsenstallen niet onderkelderde zijn.

Vraag 2: *Een advies over een objectief verifieerbare wijze waarop de hoogte van / berekening van het te subsidiëren bedrag voor sloop en ombouw in de regeling geformuleerd kan worden, dusdanig dat leerpunten van eerdere sloopkostenregelingen (uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid, fraudegevoeligheid) meegenomen worden. Dit in overleg met provincie/gemeente o.a. Limburg en 7 gemeenten in Midden Limburg en RVO.NL van EZ). Daarbij tevens een uitspraak over de verhoudingen kosten sloop - uitgekeerd subsidiebedrag (welk percentage wordt er in andere gevallen vergoed) in bestaande sloopregelingen en een advies t.b.v. dit percentage in de sloopregeling nertsenhouderijen: doel aanknopingspunten voor formulering van de regeling door EZ.*

Antwoord 2: Het antwoord op deze vraag is sterk afhankelijk van het doel van de sloopregeling. Wil de overheid uit landschappelijk oogpunt de stallen verwijderen of ook het milieu (stof, geur, ammoniak, nitraat, ziektekiemen) beschermen door alle (verborgen) gebreken op te ruimen en een in potentie schone bouwkveld of agrarische kavel (zonder agrarisch bouwkveld) op te leveren. Doel van de lokale sloopregelingen die eerder zijn opgesteld om vrijwillige beëindiging te stimuleren in de Intensieve Veehouderij is de verbetering van de landschappelijke én de milieukwaliteit. Daarom moet subsidieontvanger meewerken aan de aanpassing van de planologische besluiten en vergunningen zodanig dat de ontstening ter plaatse ook een blijvend karakter heeft. Wil de overheid dit ook voor wat betreft de nertsenhouderij? Mogelijk zou je de vraag moeten herformuleren naar welke risico's wil de overheid zo goed mogelijk afgedekt hebben.

Potentiële risico's zijn:

- A) Locatie wordt niet opgeruimd maar opgekocht door andere intensieve veehouder die er een andere agrarische invulling (veehouderij) aan geeft; Dit risico bestaat indien de voorwaarde geldt dat alle vergunningen (bouwvergunning, milieuvergunningen, stankcirkels agrarisch bouwkveld) vervallen bij de aanvraag van een tegemoetkoming voor de sloop (dit is in veel provinciale regelingen het geval);
- B) Locatie wordt gedeeltelijk opgeruimd bijvoorbeeld alleen het zichtbare;
- C) Fraude; wel subsidie opstrijken maar niet slopen;
- D) Overheid wil voorkomen dat ondernemers 'verdienen' aan het slopen (kosten zijn in de praktijk lager dan de subsidiebedragen);
- E) Financieel : de geschatte kosten zijn veel lager dan de werkelijke kosten, waardoor de overheid te weinig geld heeft gereserveerd.

Bestaande regelingen ondervangen bovenstaande risico's door de volgende formuleringen in de sloopregelingen aangaande de verplichtingen voor de subsidie-aanvrager:

- A) De subsidieontvanger heeft de volgende verplichtingen:
 - Afgifte van een schriftelijke verklaring dat subsidieaanvrager meewerkt met de wijziging van bestemming van de bouwkveld door het bevoegd gezag, zodanig

dat de ondergrond waar de gesloopte bedrijfsgebouwen hebben gestaan geen deel meer uitmaakt van de bouwkaavel;

- De milieuvergunning, indien verleend, voor de uitoefening van het veehouderijbedrijf op de betreffende bouwkaavel is ingetrokken, dan wel zodanig gewijzigd dat de uitoefening van het veehouderijbedrijf niet meer mogelijk is; (Art 7 Verplichtingen van de subsidieontvanger, Subsidieregeling sloop veehouderijbedrijven 2011, Provincie Limburg).

B) Om te voorkomen dat een locatie slechts gedeeltelijk wordt opgeruimd zijn de volgende formuleringen denkbaar voor opname in een sloopregeling:

- Alle bedrijfsgebouwen (met uitzondering van de bedrijfswoning), bouwwerken en (erf)verhardingen op de betreffende bouwkaavel worden gesloopt en afgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke voorschriften, en conform de sloopvergunning;
- Sloop en afvoer van putten, funderingen en overige ondergrondse voorzieningen en egalisatie van het perceel ter plekke van gesloopte ondergrondse voorzieningen overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke voorschriften, en conform de sloopvergunning;
- Bodemonderzoek is uitgevoerd conform de geldende regels of wettelijke bepalingen, met dien verstande dat tenminste: voor het deel van het bouwkaavel dat wijzigt naar een andere bestemming een vooronderzoek (conform NEN 5725) wordt uitgevoerd en voor de delen van de locatie, waarvoor uit het vooronderzoek is gebleken dat deze verdacht zijn voor het voorkomen van bodemverontreiniging een verkennend (conform NEN 5740) en zo nodig nader bodemonderzoek is verricht, waarmee voldoende inzicht in de bodemverontreinigde situatie ontstaat;
- Bodemverontreiniging op de bouwkaavel, indien aanwezig, is verwijderd tot het vereiste kwaliteitsniveau en de vrijkomende bodem is afgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke voorschriften; (Art 7 Verplichtingen van de subsidieontvanger, Subsidieregeling sloop veehouderijbedrijven 2011, Provincie Limburg).

C) Om fraude te voorkomen zijn de volgende formuleringen denkbaar:

- De subsidieontvanger dient binnen drie maanden na afronding van de sloop een verzoek om vaststelling van de subsidie in bij Minister van Economische Zaken;
- De subsidieontvanger voegt bij het verzoek om vaststelling een schriftelijke verklaring van de gemeente, dat is gesloopt zoals voorgeschreven in de sloopvergunning dan wel de omgevingsvergunning voor het slopen krachtens artikel 2.2 lid 1 van de Wabo of artikel 2.1 lid 1 onder g van de Wabo en overeenkomstig de voor sloop geldende wettelijke vereisten. (Art 7 Verplichtingen van de subsidieontvanger, Subsidieregeling sloop veehouderijbedrijven 2011, Provincie Limburg).

D) Als je als overheid niet het risico wil lopen dat ondernemers kunnen verdienen aan een sloopregeling, dan kun je overwegen om de grondslag voor de vergoeding te baseren op de werkelijke kosten per individueel geval. In de praktijk van vergoedingsregelingen voor sloop in de intensieve veehouderij is hier geen ervaring mee.

E) In de praktijk van vergoedingsregelingen voor sloop in de intensieve veehouderij is hier geen ervaring mee omdat lokale sloopregelingen die eerder zijn opgesteld om vrijwillige beëindiging te stimuleren een maximum plafond bevatten. Een optie is een maximum bedrag voor alle bedrijven beschikbaar te stellen en het percentage subsidie aan individuele gevallen afhankelijk te maken van de totaal

gevraagde sloopvergoeding door alle ondernemers. Op deze wijze houdt de overheid controle op het maximale bedrag ten behoeve van de subsidieregeling.

DATE
November 21, 2014

Ten aanzien van de nertsenhouderij geldt dat er bij benadering 158 (bron: Landbouwtelling, CBS) tot 167 (bron:RVO.NL, EZ) bedrijven zijn op 213 locaties in Nederland. Het is zeer waarschijnlijk dat de toestand per locatie verschilt en dat dit de totale sloopkosten zal beïnvloeden. Om enigszins objectief en verifieerbaar tot de totale kosten te komen lijkt het verstandig om een volledige inventarisatie te laten uitvoeren naar alle kostenposten. Een voorstel van één van de geïnterviewde sloopondernemers is om op basis van een vastgesteld bestek drie of vier sloopondernemers een offerte te laten indienen → schatting totale kosten.

PAGE
5 of 23

Als de pelsprijzen op een redelijk niveau blijven dan is de verwachting dat de sloop van de stallen voor nertsen de eerste jaren nog niet zal plaatsvinden. Vlak voor de sloop kan een A- en eventueel een B-inventarisatie uitgevoerd worden om een preciezere schatting van de kosten te maken. Tijdens de sloop kunnen bijzonderheden optreden die de kosten in negatieve zin kunnen beïnvloeden.

Vraag 3: *Bepaal aantal en omvang van de bedrijven, mede in relatie tot de inschatting van sloopkosten in 2011: update van de uitgangspunten. (actuele bron: DR meldingen).*

Antwoord 3 Uit de gegevens van de landbouwtelling 2012 blijkt dat er in mei 2012 158 bedrijven met nertsen zijn. Uit de gegevens van de RVO.NL blijkt dat er tenminste 167 bedrijven zijn en 213 locaties met gebouwen waar nertsen gehouden worden.

In tabel 1 is een onderverdeling gemaakt naar de grootte van de bedrijven. Hieruit blijkt dat alle bedrijven een grote tot zeer grote omvang hebben. Slechts vijf bedrijven houden minder dan 1000 moederdieren ofwel ruim 2000 m² bedrijfsgebouwen.

Tabel 1 Indeling van de nertsenbedrijven naar aantal moederdieren per bedrijf in 2012.

<i>Aantal moederdieren per bedrijf</i>	<i>Aantal bedrijven</i>
<i>< 1.000</i>	<i>5</i>
<i>1.000– 5.000</i>	<i>83</i>
<i>5.000 – 10.000</i>	<i>52</i>
<i>> 10.000</i>	<i>18</i>

Bron: Landbouwtelling, bewerking LEI

Tabel 2 Indeling van de nertsenbedrijven naar aantal locaties per bedrijf in 2012

aantal locaties	aantal bedrijven	Totaal locaties
1	142	142
2	18	36
3	4	12
6	1	6
7	1	7
10	1	10

Bron: RVO.NL van het Ministerie van EZ

Vraag 4: *Of deze pelsdierhouderijen in bepaalde categorieën onder te brengen zijn (bv neventak, klein, middelgroot en groot of t.a.v. staltype: sheds / anders; of anderszins te categoriseren bv op basis van bouwkundige eigenschappen) en advies of een differentiatie naar bedrijfscategorie in de regeling zinvol (beleidsmatig te verdedigen en uitvoerbaar) kan zijn.*

Antwoord 4: Bedrijven met nertsen zijn niet eenvoudig in categorieën in te delen om een betere kosteninschatting te maken. Gezien de sterke uitbreiding van de nertsenhoudery in de 21^{ste} eeuw kan verwacht worden, dat er veel moderne gebouwen staan met een staalconstructie. **Conclusie is dat alleen staltype GEEN onderscheidend criterium is voor de feitelijke sloopkosten.** In antwoord 1 is aangegeven welke potentiële kosten de totale slooprekening bepalen (staltype is er een van maar niet de belangrijkste).

Vraag 5: *Welke eenheid t.a.v. het te subsidiëren bedrag zinvol is: bv een courante maximum vierkante meter prijs per bedrijfstype (zoals initiatiefnemers voorstellen). Is een keuze voor een andere eenheid zinvoller, mede in relatie tot de uitvoerbaarheid van de regeling en de te offreren werkzaamheden? Advies t.b.v. formulering van eenheid van het subsidiebedrag in de regeling, met voors en tegens van eventuele varianten.*

Antwoord 5: In de praktijk van de sloopondernemingen en ook in de regelingen die provincies en gemeenten hebben opgezet is het gebruikelijk om een prijs per m2 te hanteren. Gegeven de ingebrachte feiten van de sloopondernemers en de inschatting dat de overheid risico's wil mijden zou een inventarisatie (quick scan) vooraf een mogelijkheid zijn. Medewerking van de nertsenhouders is wel noodzakelijk voor toelaten van de taxateur op het terrein en voor de verstrekking van informatie over mogelijke verborgen gebreken (bodem, asbest in de grond etc.). De kosten van een dergelijke quick scan schatten we op 500 euro per locatie indien een beperkt aantal sloopondernemers voor meerdere locatie kunnen offreren. Indien dit uitgangspunt correct is kan voor ruim 100.000 Euro een sterke reductie van de risico's voor de overheid bewerkstelligd worden en is de kans het grootst dat de subsidies goed aangewend worden.

Wil je alle locaties saneren? Zo ja, dan lijkt een sloopregeling op maat de beste weg. Een sloopregeling op maat wil zeggen dat per locatie geïnventariseerd wordt wat er moet plaatsvinden om een locatie te saneren en welke kosten ermee gepaard gaan. Dus geen vast bedrag per m2 maar een bedrag afhankelijk van de toestand ter plekke. Saneren wil in dit geval zeggen de kavel in zodanige toestand opleveren, dat het direct geschikt is voor de bestemming die erop rust of gaat rusten via bestemmingswijziging (bouwkavel of agrarisch land). Een sloopregeling op maat kan

overshooting (veel subsidie voor lage kosten voorkomen (zie maatschappelijke onrust over verplaatsen van een woonwagen¹)) en ondershooting (niet opruimen locaties, omdat de ondernemer afweging maakt dat slopen meer kost dan de financiële vergoeding dekt) voorkomen.

DATE
November 21, 2014

PAGE
7 of 23

Vraag 6: *Mogelijk kiest EZ er voor om op het subsidiebedrag op basis van offertes te bepalen. T.b.v. de subsidievoorwaarden daarom graag een advies over:*

- *Welke werkzaamheden (bv sloop gebouw, andere objecten, asbest) vergoed kunnen worden en hoe is dit op een objectieve en exacte wijze te formuleren in de regeling.*
- *Wat zijn de randvoorwaarden voor de offertes: zijn er verschillende varianten en keuzen bij offertes die relevant zijn t.b.v. de regeling? NB Offertes moeten gangbaar BTW tarief bevatten. Alle offertes inclusief een post opbrengst materiaal.*
- *Berekening met en zonder asbestverwijdering en advies over de keuze wel of geen subsidie voor asbestverwijdering op basis van ervaringen met andere sloopregelingen.*

Antwoord 6: De zaken die overheid vergoedt hangen sterk samen met de doelen die de overheid wil bereiken. Hierbij speelt overigens dat ook lagere overheden als provincie en gemeenten nog bepaalde doelen willen bereiken. Dit geldt vooral voor gemeenten waar veel intensieve veehouderij voorkomt en milieuzaken en volksgezondheidszaken (ammoniak, geur, ziektekiemen, fijn stof) belangrijk zijn. In antwoord 1 is al een hele lijst van factoren opgenomen die de totale kosten bepalen en waarvoor subsidiebedragen ingesteld kunnen worden.

Vraag 7: *Advies over een goede looptermijn voor een sloopkostenregeling i.v.m. indexering / inflatie.*

Antwoord 7 Gezien de huidige en verwachte winstgevendheid van de nertsenhoudery kan op dit moment verwacht worden dat de bedrijven tot 2024 doorgaan. Ervaringen leren dat de regeling lang genoeg opgesteld moet worden (bijvoorbeeld een jaar) om ondernemers de tijd te geven hun bedrijfsgebouwen te (laten) slopen. In diverse sloopregelingen is zinsnede opgenomen 'Sloop binnen 12 maanden na datum van subsidieverlening, doch uiterlijk op'.

Bij verplaatsing en beëindigingsregelingen in de Intensieve veehouderij wordt vanuit experts aangegeven dat tijdige communicatie over de regeling en de criteria, ruim een half jaar voor feitelijke openstelling, gewenst zou zijn. Dit lijkt ook voor de sloop- en ombouwregeling nertsenhoudery van belang.

Vraag 8: *Leerpunten t.a.v. eerdere provinciale en gemeentelijke sloopkostenregelingen.*

(N.B. sommige antwoorden zijn voor de nertsenhoudery minder relevant zoals zet de regeling vaker open om ondernemers te laten wennen aan het feit dat ze gaan stoppen).

Antwoord 8

1. In het algemeen hebben de lokale sloopregelingen die eerder zijn opgesteld om vrijwillige beëindiging te stimuleren hun doel bereikt. Een uitzondering vormt de GOML in Limburg waar men achteraf ook graag stallen gesloopt had waar geen milieuvergunning op zat.
2. Denk goed na over de doelen die je wilt bereiken landschap, milieu, gezondheid.

¹ Bij de verhuizing van een woonwagenkamp, noodzakelijk vanwege de bouw van een nieuwbouwwijk op die plaats, betaalde de gemeente Eindhoven in 2012 in totaal 2,9 miljoen euro aan woonwagenbewoners als vergoeding voor transport, verhuiskosten en schade. Daarvan kon uiteindelijk 2,2 miljoen euro niet worden onderbouwd omdat administratie en financiële controle van de gemeente tekortschoten.

3. Ruimte geven aan andere intensieve veehouderij kan slecht vallen in gebieden waar al veel bedrijven met intensieve veehouderij bestaan.
4. Informeer bij nertsenhouders wat ze willen doen na de sloop: stoppen of verplaatsen met nertsen naar het buitenland of een andere activiteit op een andere locatie of ombouw (dit kan ook onderdeel vormen van de inventarisatie).
5. Mogelijk hebben gemeenten en of provincies nog aanvullende doelen die integraal met de sloopsubsidies meegenomen kunnen worden.
6. In veel subsidieregelingen wordt naast de sloopkosten ook de restwaarde van gebouwen vergoed (dit is vermogensschade in de LEI Studie 2008 (Baltussen en Van der Veen (2008): deze post is sterk gestegen door de recente uitbreidingen in de nertsenhouderij).
7. Benoem regionaal enkele sloopondernemers / consortia waar ondernemers terecht kunnen voor de sloop en die een goede prijs-/kwaliteitsverhouding bieden (goedkoop kan duurkoop worden als de sloop niet goed uitgevoerd wordt en de diverse producten niet volgens de regels afgevoerd worden).
8. Zorg dat de vergoeding voor bijvoorbeeld afvoer van asbest pas uitgekeerd worden nadat het bewijs van correcte afvoer geleverd is. (Een systeem hiervoor bestaat in de praktijk).
9. Leg de periode vast waarbinnen de sloop moet worden gerealiseerd.
10. Bedrijfswoningen komen niet voor sanering in aanmerking (soms zitten bedrijfswoningen in stallen; niet waarschijnlijk bij nertsen maar ook niet uit te sluiten).
11. Let op staatssteun: sloop van de ene tak en uitbreiding van een andere tak op gemengde bedrijven op dezelfde locatie.

Belangrijk verschil tussen "oude" sloopregelingen en de "nieuwe" sloopregeling voor nertsen is, dat de nertsenbedrijven moeten stoppen. Wel zijn beide sloopregelingen vrijwillig. Dus stoppen moet, maar slopen kan niet verplicht worden gesteld. Daarbij kunnen de stallen waarde hebben voor andere agrarische activiteiten. Moderne nertsenstallen zouden geschikt gemaakt kunnen worden voor het houden van vleeskuikens. Ook zou er op- en overslagfunctie als een caravanstalling van gemaakt kunnen worden. Door het ontbreken van een put onder de vloer kunnen varkens en koeien niet gehouden worden in dergelijke stallen, en is het economisch rendabeler om een geheel nieuwe stal te bouwen dan de bestaande stal aan te passen.

Vraag 9: Welke onzekerheden zijn er t.a.v. de adviezen / berekeningen?

Antwoord 9: Er zijn zeer veel onzekerheden:

1. Hoe ziet de praktijk er precies uit m.b.t. bijvoorbeeld bodemverontreiniging, de mate waarin asbest verwerkt is en hoe.
2. Welke kosten komen voor vergoeding in aanmerking en zijn deze in te schatten?
3. Welke doelen wil de nationale (en eventueel provinciale en gemeentelijk) overheid realiseren? En kan dat via de sloop- en ombouwregeling gerealiseerd worden.

Vraag 10: *Op welke wijze heeft controle op besteding subsidiegelden plaatsgevonden bij lokale sloopregelingen die eerder zijn opgesteld om vrijwillige beëindiging te stimuleren (handhaving van regeling).*

Antwoord 10: Controle op correcte besteding van de subsidiegelden kan worden afgedwongen door voorschotbetalingen te doen in combinatie met een nabetaling, nadat controle op de sloop door bevoegd gezag heeft plaatsgevonden. Door de sloopregeling te koppelen aan handelingen van het bevoegd gezag zoals het wijzigen van het bestemmingsplan (agrarisch bouwblok verwijderen), het intrekken van de

milieuvergunning, het wijzigen van de stankcirkel, wordt voorkomen dat activiteiten worden voortgezet (mogelijk minder relevant voor de nertsenhoudery).

DATE
November 21, 2014

Een voorbeeld uit de Subsidieregeling Sloop Veehouderijbedrijven, Limburg: Bij de vaststelling van een verleend subsidiebedrag dat € 50.000,00 of meer bedraagt, dient een overzicht van de werkelijke inkomsten en uitgaven overlegd te worden. Dit overzicht moet voorzien zijn van een verklaring van getrouwheid van een accountant waaruit blijkt dat de subsidie is aangewend voor het doel waarvoor zij is verstrekt en dat de subsidieontvanger de activiteit rechtmatig heeft uitgevoerd en de subsidievoorschriften heeft nageleefd. Bij vaststelling van een verleend subsidiebedrag van minder dan € 50.000,00, moet de subsidieontvanger facturen en bewijsstukken van de betaling overleggen. Waar dit niet mogelijk is, worden de betalingen gestaafd door stukken met vergelijkbare bewijskracht.

PAGE
9 of 23

2. Literatuur

- Willy Baltussen en Hennie van der Veen. Sanering nertsenhoudery in Nederland: een actualisatie. LEI –nota 08-020. LEI Wageningen UR, Den Haag.
- Anoniem, Subsidieregeling sloop veehouderijbedrijven 2011, Provincie Limburg.

Bijlage 1: Geïnterviewde sloopbedrijven, provincies en gemeenten

Sloopbedrijven

1. E. Gaasenbeek van Beijer en Zoon B.V., Cuneraweg 411, 3911 VL Rhenen.
2. G.E. van Dam en R. van Beijnum van G.E. van Dam Grond- en sloopwerken B.V., Nude 1, 3911 VK Rhenen.
3. D. Hooijer en S.P. van den Brink van Hooijer Renkum B.V., Energieweg 7, 6871 KB Renkum.
4. J. van den Brand van Roseboom Aannemers- en Transportbedrijf, Galvanistraat 125, 6716 AE Ede.

Provincies, gemeenten en bureaus

1. A. van Lent van Provincie Noord Brabant.
2. L. Lardinois van Provincie Limburg.
3. J. Dirkx van Gemeente Nederweert.
4. M. Beeren van Gemeente Weert.
5. H. Corsten van Gebiedsbureau Weert-Nederweert-Leudal.
6. I. Schmitz van Gebiedsbureau Weert-Nederweert-Leudal.
7. Y. Polen-Loeffen van Provincie Limburg.

Bijlage 2: Structuur nertsenhouderschap en bepaling kosten van de sloopregeling.

DATE
November 21, 2014PAGE
11 of 23

1. Omvang en structuur van de nertsenhouderschap

Het aantal nertsen is (moederdieren) is sinds 2006 met bijna 50% toegenomen. Het aantal bedrijven is in totaal met 6% afgenomen. Dat is vooral een gevolg van het verbod van het houden van vossen en overige pelsdieren. Deze bedrijven zijn grotendeels overgegaan op de nertsenhouderschap. Van de nertsenbedrijven is er maar een enkel bedrijf beëindigd. Het gemiddeld aantal moederdieren per bedrijf is toegenomen met ruim 60% (tabel 2.1).

Tabel 2.1 Nertsenhouderschap in Nederland				
Jaar	2006	2008	2010	2012
Moederdieren * 1.000	694	849	962	1.031
Aantal pelsdierbedrijven	168	166	163	158
Moederdieren per bedrijf	4.000	5.100	5.900	6.500

Bron: CBS landbouwtelling, bewerking LEI

In 2012 waren op minder dan 5% van de bedrijven minder dan 1.000 moederdieren aanwezig. Ruim de helft van de nertsenbedrijven had tussen de 1.000 en 5.000 moederdieren terwijl op een derde van de bedrijven 5.000 tot 10.000 moederdieren aanwezig waren. Op 11% van de nertsenbedrijven waren meer dan 10.000 moederdieren aanwezig.

De nertsenhouderschap heeft zich ontwikkeld door uitbreiding op de al aanwezige bedrijven. Het aantal bedrijven zelf is nauwelijks veranderd.

Er zijn meer locaties dan nertsenbedrijven. Dit betekent dat er bedrijven zijn met meer dan één locatie. Voor 85% van de bedrijven is sprake van één locatie. Op 11% van de bedrijven worden de nertsen op twee locaties gehouden. De overige bedrijven (4%) houden de dieren op meer dan twee locaties, dit varieert van drie tot tien. Uitgaande van de nerts aantallen van 2012 zijn er gemiddeld 4.800 moederdieren per locatie aanwezig.

2. Bepalende aspecten van de sloopkosten

Uiteenlopende offertebedragen

Offertes voor het slopen van bedrijfsgebouwen van dezelfde locatie lopen qua bedrag erg uiteen. De hoofdoorzaak is, volgens de sloopondernemers, de inschatting die sloopbedrijven maken over wat er precies uit de locatie komt qua sloopafval en de bruikbaarheid daarvan, de inschatting van de storkosten en de tijd die men voor het slopen en afvoeren denkt nodig te hebben. Daarbij wordt uitgegaan van het opstellen van een offerte op basis van het vooraf bekijken van de locatie. Tussen de laagste en de hoogste offerte kan een factor twee à drie zitten. Ondernemerschap van de sloper speelt hierbij een grote rol.

'Slopen'

Onder 'slopen' wordt in dit verband verstaan: het slopen van de bovenbouw, vloeren, funderingen, kelders en inventaris, de afvoer er van naar erkende verwerkers en stortplaatsen en het vlakwerken van het terrein. Grondaanvoer voor opvulling en uitgeven van de grond is hierin niet begrepen. Dat geldt ook voor het aanvragen van de sloopvergunning, het afsluiten van de nutsvoorzieningen, de asbestinventarisatie, het bodemonderzoek, de asbestverwijdering en een eventuele bodemsanering. Ook het verwijderen van erfverhardingen zit meestal niet in het bedrag van een standaardofferte begrepen. De sloper levert een locatie 'vlak en greepschoon' op en, alleen tegen een meerprijs, uitgezeefd. De sloper verwacht dat de eigenaar van de locatie de te slopen locatie 'bezemschoon', dus vrij van zwerfvuil en mest, oplevert. Ook worden wel omschrijvingen gebruikt als 'alles verwijderen wat niet aard- en nagelvast is' of 'vrij van bewoners en bewonerszaken.' Daarnaast wordt ook wel aandacht gevraagd voor aspecten van flora en fauna zoals kapvergunningen, het vleermuis- (of andere dieren) onvriendelijk maken van locaties. Dit om te voorkomen dat tussen het verlaten van het object en de aanvang van het slopen zich een zeldzaam dier vestigt dat voor vertraging zorgt bij het slopen.

Verschillen tussen te slopen locaties

Alle vier benaderde sloopondernemers geven aan dat er alleen een goede offerte te maken is als ze de te slopen locaties hebben gezien. Belangrijke punten van verschil zijn:

- De aanwezigheid van asbest, waar zit dat, hoe is de kwaliteit, hoe gemakkelijk is het te verwijderen en wanneer wordt bekend dat het er zit. Los van de kosten van asbestverwijdering – die worden niet in een standaardofferte opgenomen – heeft de aanwezigheid van asbest gevolgen voor de sloop. Een A-inventarisatierapport (visuele inventarisatie door erkend asbestinventarisatiebureau op basis van ervaring waar asbest aanwezig kan zijn) is nodig voor überhaupt een sloopvergunning mogelijk is. Wordt in dit rapport aangegeven dat verwacht kan worden dat ook op niet zichtbare op plaatsen asbest aanwezig is, dan moet, voordat de sloopvergunning wordt afgegeven, een B-inventarisatie plaatsvinden. Daarbij wordt gehakt en gebroken op plaatsen waar asbest verwacht kan worden. Het gevonden asbest moet worden verwijderd alvorens de echte sloop kan beginnen. Dan nog is het mogelijk dat tijdens de sloop asbest wordt gevonden. Van de schuren die vóór 1990 zijn gebouwd, wordt in 50-75% van de gevallen tijdens de sloop nog asbest gevonden. Soms op de meest onverwachte plaatsen en in gebouwen waar je het, qua bouwjaar, niet zo snel meer zou verwachten. Op basis van een asbestinventarisatierapport vóór de offerte-aanvraag (hetzij een A- of A- en B-inventarisatie: mag niet ouder zijn dan drie jaar!) kan een sloper wel een offerte maken voor asbestverwijdering maar wat na de offerte wordt gevonden en geïnventariseerd, leidt altijd tot extra kosten voor de opdrachtgever;
- Bodemsanering. Er kan asbest in de bodem zitten maar ook olie. De consequenties van bodemvervuiling worden nog groter geacht dan die van asbest in gebouwen;
- Het type bouw- en sloopafval: waarvan zijn de gebouwen vervaardigd? Veel ijzer en staal in de gebouwen verwerkt levert opbrengsten en drukt dus de sloopkosten. Is het hout bruikbaar voor verwerking in spaanplaat (B-hout) of moet het worden gestort vanwege bijvoorbeeld impregnatie of een andere behandeling (C-hout)?;
- De inventaris. Moet die worden verwijderd of doet dit de eigenaar/opdrachtgever. Van welk materiaal en kwaliteit is dit?;
- Van welk materiaal zijn de vloeren en hoe dik zijn die?;
- Van welke kwaliteit is het puin?;

- De locatie. In sommige streken is vraag naar puin voor wegenbouw, in andere veel minder zodat het moet worden gestort. Stortkosten voor puin kunnen per regio verschillen. Relatief kleine locaties met minder dan 700 tot 800 ton puin c.q.1000 moederdieren zijn relatief duur om te slopen;
- Zijn er mestkelders aanwezig, is er sprake van kalkzandsteen, is er erfverharding en zo ja, van welk materiaal en moet die worden verwijderd.
- Is er isolatiemateriaal aanwezig, welk materiaal en kwaliteit?;
- De leeftijd van het gebouw speelt een belangrijke rol. Hoe minder oud en hoe moderner het gebouw, des te minder risico is er op asbest en des te meer materiaal in aanmerking kan komen voor hergebruik;
- Moeten groenvoorzieningen worden verwijderd (zijn niet in standaardofferte opgenomen);
- Kan/mag het puin ter plaatse worden gebroken?

DATE
November 21, 2014

PAGE
13 of 23

Op basis van het bovenstaande kan, volgens één van de respondenten, een standaardsloopofferte uiteenlopen van € 10,- tot € 30,- per m2 vloeroppervlakte. Eén van de andere respondenten geeft, voor het bedrijf van 4.000 nertsen op 9.200/11.500 m2 , waarvoor in 2008 vier offertes werden uitgebracht op basis van bouwtekeningen met een staalconstructie, een prijs van € 4,- tot € 8,- per m2 vloeroppervlakte. Is er geen sprake van een staalconstructie, dan komen ze op € 12,- tot € 16,- per m2 vloeroppervlakte, afhankelijk van de hoeveelheid afvalstoffen, funderingen, hoeveelheid staal etc. Bovenstaande prijzen zijn exclusief asbestverwijdering, exclusief bodemsanering en exclusief BTW.

Daarbij wordt het voorbehoud gemaakt dat niet bekend is hoe prijzen tot 2024 of ook nog daarna, zich zullen ontwikkelen. Ten opzichte van 2008 bijvoorbeeld is de vraag naar gebroken puin sterk verminderd waardoor, in het geval het puin niet kan worden gebruikt, de stortkosten toenemen. Of gebroken puin een kleine opbrengst met zich meebrengt of dat er gemiddeld € 6,- per ton moet worden betaald, maakt een verschil van € 7,- per ton puin. Voor het bedrijf van 4.000 nertsen scheelt dit gemiddeld € 25.000,-. Daarnaast zijn de brandstofkosten gestegen. Asbestverwijdering lukt nu niet meer voor € 6,- per m2 maar kost € 7,- tot € 10,- m2 en, als het moeilijk verwijderbaar is, het dubbele.

Zicht op sloopkosten

De kosten van de sloop van een locatie zijn dus erg afhankelijk van de locatie waarbij de leeftijd van de gebouwen, de omvang van de locatie en de regio een grote rol spelen. Daarnaast speelt de inschatting door de sloopondernemer een rol. Los van asbestverwijdering is er sprake van grote verschillen per m2. Om beter zicht te kunnen krijgen op de totale sloopkosten, zou inventarisatie (Quick scan) van de te slopen bedrijven en categorisering van de ruim 200 nertslocaties een oplossing kunnen zijn. Inventarisatie zou de volgende aspecten kunnen bevatten:

1. Naar omvang. De sloopondernemers geven een ondergrens aan van ongeveer 1.000 moederdieren per locatie. Op basis van hoofdstuk 2.1 is al duidelijk dat minder dan 5% van de bedrijven 1.000 moederdieren heeft. Die zullen wel op één locatie aanwezig zijn maar het is niet uitgesloten dat er bij de grotere bedrijven ook nog kleine locaties zitten;
2. Naar bouwjaar. Om een inschatting te maken op hoeveel bedrijven asbest aanwezig zou kunnen zijn, zou bekeken kunnen worden hoeveel locaties vóór 1-1-1995 werden gebouwd. Tevens zouden deze locaties bekeken kunnen worden op de aanwezigheid van asbest. Dat geldt, indien gewenst, ook voor bodemverontreiniging;
3. Type gebouw. Gaat het om sheds met asbestgolfplaten (3 m2 per strekkende meter) met (naar alle waarschijnlijkheid) weinig bruikbaar materiaal of om moderne gebouwen met veel ijzer en staal;

4. Asbestaanwezigheid;
5. Standaardisatie (indeling op vergelijkbare sloopobjecten).

De vraag die dan overblijft, is welke van de moderne gebouwen zullen worden gesloopt en welke zullen worden omgebouwd voor een ander doel.

Offertebedragen voor dezelfde locatie kunnen erg uiteenlopen. De meeste duidelijkheid in de verschillen tussen de aanbieders is te krijgen door offertes aan te vragen op basis van een vooraf geschreven, voldoende gedetailleerd, bestek. Een voorbeeld van wat een bestekomschrijving bevat:

1. Sloop gebouwen met daarbij de omschrijving van wat er exact moet gebeuren;
2. Sloop erfverharding met daarbij de omschrijving van wat er exact moet gebeuren;
3. Verwijderen asbest op basis A-inventarisatie of, als die er is, B inventarisatie met daarbij de omschrijving van wat er exact moet gebeuren;
4. Bodemsanering met daarbij de omschrijving van wat er exact moet gebeuren;
5. Het afkoppelen van gas, water en licht;
6. Oplevering sloopplicentie;
7. Verzorgen van een werkplan door de aannemer.

Inschatting van de sloopkosten

Bij de bouwtekeningen die bij het onderzoek in 2008 werden gebruikt om offertes aan te vragen, wordt uitgegaan van een modern nertsenbedrijf van 4.000 nertsen met 9.200 m² gebouwruimte. Dat is 2.3 m² per nerts. In 2012 waren er ruim 1.031.000 nertsen, die daarmee in totaal 2.300.000 m² gebouwruimte (vloeroppervlak) vragen. Volgens de definitie van 'slopen' zoals die aan het begin van hoofdstuk staat, betekent dit dat de sloopkosten, op basis van de bouwtekeningen, als volgt kunnen uiteenlopen (alle bedragen exclusief 21 % BTW):

Moderne gebouwen met staalconstructie (4 – 8 euro per m²):

€ 10.000.000,- tot € 20.000.000,-

(Moderne) gebouwen zonder staalconstructie (12 – 16 euro per m²):

€ 30.000.000,- tot € 40.000.000,-

Dit is afhankelijk van de hoeveelheid afvalstoffen, funderingen, hoeveelheid staal (waarvan de opbrengst als inrekening werd gebracht) etc. Bovenstaande prijzen zijn exclusief asbestverwijdering, exclusief bodemsanering en exclusief BTW en ook exclusief een eventueel te slopen erfverharding. Drie van de vier sloopondernemers achtten bij de in 2008 ingediende offertes de sloopkosten voor het bedrijf van 4.000 nertsen op de bouwtekening van tussen de € 50.000,- en € 70.000,- als meest reëel. Dat is ruim 4 tot ruim 6 euro per m². Het is echter de vraag welk aandeel van de te slopen nertsenbedrijven aan de criteria van deze bouwtekening voldoen:

- Het gaat op de bouwtekeningen om vrij moderne bedrijven met staalconstructie. Het is niet bekend hoeveel bedrijven er zo uitzien en hoeveel er van daadwerkelijk zullen worden gesloopt. Juist deze gebouwen zullen zich lenen voor ombouw voor een ander doel;
- Sheds zullen bij sloop aanzienlijk minder bruikbaar materiaal bevatten en dus hogere stortkosten met zich meebrengen. Vermoedelijk zijn sheds nauwelijks om te bouwen voor andere doeleinden en zullen dus vaker voor sloop worden aangeboden;
- De bouwkevel op de tekening heeft courante maatverhoudingen zodat bij sloop gemakkelijk kan worden gewerkt. Lang niet alle bouwkevels zullen zo'n courante maatvoering hebben;

- Kleine eenheden (< 1.000 nertsen) zijn duurder te slopen.

DATE
November 21, 2014

PAGE
15 of 23

Bovenstaande vier punten zullen de sloopkosten per m² aanzienlijk kunnen verhogen. Enkele sloopondernemers spraken schattingen uit tot € 30,- per m² vloeroppervlak. Zouden alle nertsen in sheds gehuisvest zijn, dan zouden de sloopkosten in het uiterste geval wel € 70.000.000,- kunnen bedragen. Omdat niet alle nertsen in sheds gehuisvest zijn, zal het bedrag in ieder geval lager liggen. Maar als twee derde van de locaties sheds als huisvesting zou hanteren en de moderne gebouwen zouden niet worden gesloopt, dan zouden de sloopkosten € 50.000.000,- kunnen bedragen (prijspeil 2013). Zou op deze locaties op de hele oppervlakte asbest aanwezig zijn, dan komt er voor de asbestverwijdering nog € 7,- tot € 15,- per m² bij (bij 1.500.000 m² € 10.000.000,- tot € 22.000.000,- excl. BTW ofwel € 12.100.000,- tot € 26.600.000,- inclusief BTW). De totale sloopkosten voor 1.500.000 m² kunnen dan naar schatting € 62.000.000,- à € 77.000.000,- bedragen, inclusief BTW en inclusief asbestverwijdering maar exclusief bodemsanering.

Wanneer een sloopvergoeding van € 25,- per m² (incl. BTW en asbestverwijdering) zou worden toegekend, net als bij de VIV en BIV regeling, dan komen de totale sloopkosten voor de overheid op € 50.000.000,- tot € 75.000.000,-. De kosten voor de sloop van de gebouwen zelf (€ 15,- per m² volgens de tabel van de VIV en de BIV regeling) zijn dan vergelijkbaar met de minimale inschatting voor de sloop van het bedrijf van 4.000 nertsen zonder staalconstructie en een bouwperceel met een courante maatvoering. Het is de vraag of voor dat bedrag alle daarvoor in aanmerking komende locaties kunnen worden gesloopt. De prijs voor asbestverwijdering (€ 7,50 per m² volgens de tabel van de VIV en de BIV regeling) is gelijk aan de minimale, huidige, inschatting door de bouwbedrijven bij gemakkelijke verwijdering.

De grote onzekerheden waarmee de uiteindelijke sloopkosten zijn omgeven, maken bovenvermelde inventarisatie en categorisering een aanbevelenswaardige activiteit. Het beschikbare bedrag kan dan zo gericht mogelijk worden ingezet. Het inventariseren en rapporteren van ruim 200 locaties zal naar schatting een halve tot hele dag per locatie vragen. Voor naar schatting in totaal € 100.000 tot € 220.000,- kunnen dan veel onzekerheden worden weggenomen en is een betere inschatting mogelijk van wat met het beschikbare bedrag kan worden gedaan.

Offertes, per m² of per nerts

Sloopondernemers geven de voorkeur aan een subsidieregeling op basis van offertes. Daarbij gaan ze er van uit dat de offerte-aanvraag door de nertsenhouder gedaan wordt op basis van een vooraf door de opdrachtgever (Minister van Economische Zaken) geschreven bestek, dat voldoende gedetailleerd is om een open begroting aan drie of vier sloopbedrijven te vragen. Dan wordt ook duidelijk waar verschillen tussen offertes door worden veroorzaakt en is het eenvoudiger een indruk te krijgen van de prijs/kwaliteitverhouding. De overheid kan zo iets zelf ter hand nemen of de bestekbeschrijving laten uitvoeren door een ingenieursbureau dat als sloopbegeleider optreedt. Een asbestinventarisatiebureau kan vooraf een asbestinventarisatie uitvoeren, zodat bij de offerte-aanvraag bekend is hoe de locaties qua asbest er uit zien (NB: extra kosten door onverwachte asbestvondsten tijdens de sloop zijn nooit uit te sluiten!). De derde partij is dan de partij die de sloop uitvoert.

Een vergoeding per m² legt de sloop zelf in handen van de eigenaar. Voor de overheid is dat een eenvoudiger wijze van uitvoering maar één bedrag per m² voor alle situaties zal er, gezien de grote verscheidenheid in kosten per te slopen locatie, toe leiden dat het overheidsgeld minder gericht wordt ingezet. Sommige eigenaars zullen aan het bedrag overhouden, anderen – vooral degenen die locaties hebben

met materiaal dat nauwelijks hergebruikt kan worden en waar tevens veel asbest zit-komen er aan te kort. Een inventarisatie (Quick scan) van te slopen bedrijven en, op basis hiervan, categorisering, leidt tot een variabele prijs per m². Daarbij zal goed moeten worden omschreven welk type bedrijven in welke categorie valt. Bovendien zullen zekerheden moeten worden ingebouwd dat de eigenaar de sloop zo regelt dat de vrijkomende materialen op de voorschreven wijze worden verwijderd en naar erkende verwerkers en stortplaatsen worden afgevoerd.

Een vergoeding per m² vraagt duidelijkheid over de m² die worden bedoeld. Bij een vergoeding per nerts is dit niet nodig, maar dient het tijdstip van de vaststelling van het aantal aanwezige moederdieren vast te liggen (bijvoorbeeld de landbouwtelling van het CBS in een bepaald jaar).

3. Opzet van de sloopregeling

Mening van de sloopondernemers

De sloopondernemers geven, zoals gezegd, de voorkeur aan prijsopgave via offertes op basis van en vooraf door de opdrachtgever geschreven bestek waarop drie of vier sloopondernemers een open begroting kunnen indienen. Eén van de sloopondernemers wijst op het in opbouw zijnde Landelijk Asbest Volgstelsel (LAVS) waarmee de overheid kan zien hoever de (voorbereiding van de) sloop is gevorderd: wat is vrijgegeven, wat is gedaan, vergunningverlening, asbestinventarisaties, stilleggen van sloop vanwege de vondst van nog meer asbest, aangeven welke schuur wel en welke niet moet worden gesaneerd etc. kunnen in dat systeem worden aangegeven. Asbestinventarisaties kunnen misschien op postcode worden ingevoerd waarbij aangegeven wordt of het een A- of een B-inventarisatie betreft. Illegaliteit wordt daarmee voorkomen.

Ervaringen van provincies, gemeenten en gebiedsbureaus op basis van uitgevoerde sloopregelingen

In het (recente) verleden zijn er al sloopregelingen geweest zoals de Sloopregeling 2001 Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), de Sloopregeling Noord-Brabant (VIV en BIV) van 2007 en 2008, de Sloopregeling GOML Limburg (2010) en de Provinciale regeling Sloop Intensieve Veehouderij van de provincie Limburg (2011). De doelgroep van deze vier sloopregelingen was de sloop en beëindiging van bedrijven in de intensieve veehouderij. De doelstelling van de sloopregelingen was het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit in bepaalde gebieden met als neven doel de positieve effecten van de sloop van stallen op de leefomgeving. Van al deze regelingen zijn evaluaties beschikbaar. In het algemeen wordt gesteld dat de sloopregelingen hun doel hebben bereikt. Alleen voor de GOML Limburg achten de respondenten het doelbereik achteraf te beperkt. De reden daarvan is dat de criteria om voor de sloopvergoeding in aanmerking te komen, vooral voor gemengde bedrijven niet aantrekkelijk genoeg waren. De basis van de sloopvergoeding was een vergoeding van (maximaal) € 25,- per m² gesloopte stal. Bij de RBV maakten vooral kleinere bedrijven van de regeling gebruik (gemiddeld 1.400 m²), bij de VIV en de BIV was dit gemiddeld 2.100 m².

De respondenten gaven op basis van de evaluaties en hun ervaringen de volgende overwegingen door:

- De maatschappelijke aandacht verschuift van landschap en milieu meer naar gezondheid; geef het thema 'gezondheid', daarom meer aandacht in sloopregelingen (asbestverwijdering en verwijdering van milieugevaarlijke stoffen);

- Operationaliseer de beleidsdoelen en maak op basis van een ex ante evaluatie een monitoringsplan zodat een goede evaluatie mogelijk is;
- Beperk de slopersregeling tot gebouwen die legaal zijn neergezet en ouder zijn dan 15 jaar (dus waarvan de verjaringstermijn is verlopen). Loop dus eerst alle vergunningen na met een toets van wat er in de praktijk staat. Dan kan, via dwangsom en bestuursdwang, de oude situatie worden hersteld. Dat zou het aantal te slopen m2 met vergoeding aanzienlijk kunnen reduceren. De grondslag wordt dan: sloopvergoeding voor legale bedrijfsonderdelen;
- Zet de regeling vanaf 2014 open maar verwacht als overheid dat vrijwel alle verzoeken tot sloop na 1 januari 2024 komen;
- Informeer bij nertsenhouders hoe ze hun toekomst zien; de sloopregeling kan dan een gerichter doel krijgen (sloop + beëindiging; sloop + verplaatsing; sloop + ombouw). Ook gemeenten willen graag maatwerk bieden door zich te richten op de behoeften van de ondernemers (sloop of ombouw voor andere toekomst). Richt de regeling daarom niet alleen op sloop;
- Ga na of (of: hoe) sloop in combinatie met ombouw en voortzetting van andere agrarische activiteiten (zoals akkerbouw) de EU-staatsteuntoets kan doorstaan. Voor de GOML wordt dit momenteel uitgezocht via een verzoek aan de EU (duurt 14 maanden);
- Ruimte geven voor ombouw naar veehouderij (vooral varkens en kippen) zou bij gemeenten en de plaatselijke bevolking op weerstand kunnen stuiten, zeker omdat nertsenbedrijven veelal in intensieve gebieden staan;
- Maak gebruik van evaluaties van voorgaande sloopregelingen;
- Evaluatiestudies geven aan dat er genoeg ondernemers bereid zijn om onder de geldende voorwaarden aan de sloopregelingen mee te doen. Uit die evaluaties komt echter niet naar voren dat er in het voortraject veel afhakers zijn. In het algemeen acht men dit niet bezwaarlijk omdat het beschikbare budget toch wel wordt volgetekend en benut. Maar gemeenten geven aan dat juist op de voor de gemeente interessantste locaties de doelen (in combinatie met bodemsanering) onvoldoende zijn bereikt. Door een voortoets van gemeenten op de aangemelde locaties is dit te ondervangen. Gemeente geeft dan principeakkoord op de sloop van die locatie en benadert de ondernemers actief om deel te nemen. Door deze voortoets als processtap in de tekst van de sloopregeling kan de gemeente in de procedure vooraf borgen dat de locatie geschikt is voor sloop;
- De effectiviteit van een sloopregeling kan worden beïnvloed doordat de locaties op het laatste moment, met vergunning, worden verkocht aan ondernemers in naburige provincies die daar door provinciaal beleid (bouwblokbeperking) worden beperkt in hun groeimogelijkheden. Dit geldt indien sloop gepaard gaat met het intrekken van de bouw- en omgevingsvergunning. Afhankelijk van de definitieve opzet van de sloop- en ombouwregeling nertsenhouderij kan deze aanbeveling wel of niet relevant zijn;
- In een gebied waar een sloopregeling geldt, hanteren de verschillende gemeenten verschillende visies en bestemmingsplannen op wat ze met het buitengebied willen. Het bestemmingsplan en de flexibiliteit van gemeenten kunnen een grote rol spelen bij de bereidheid tot deelname van ondernemers aan een sloopregeling. Wat kunnen en mogen ondernemers nog? De criteria voor deelname, de voorwaarden en de eisen moeten daarom in de sloopregeling duidelijk zijn omschreven;
- Maak de sloopregeling minimaal een half jaar voor de feitelijke openstelling bekend zodat ondernemers in alle rust kunnen nadenken over stoppen en slopen. Breng de regeling onder de aandacht van erfbetreders (adviseurs, banken etc.) zodat die kunnen attenderen en eventueel adviseren;

- De indruk bestaat dat 'sloopvergoeding' de lading beter dekt als van de ondernemers een eigen bijdrage wordt verwacht dan 'sloopsubsidie';
- Uit evaluaties van BIV en VIV Brabant komt naar voren dat een vergoeding van € 25,- per m2 gesloopt oppervlak voor veel ondernemers voldoende is en alleszins redelijk. Als grondslag wordt meestal uitgegaan van een prijs per m2 gesloopt oppervlak met daarboven een prijs per m2 asbestverwijdering als dit aan de orde is. De respondenten denken dat dit een goede grondslag is;
- Voor verplaatsingen wordt, naast de sloopvergoeding, ook wel een % van de vervangingswaarde als vergoeding toegekend. Standardvergoeding voor taxaties, asbestinventarisaties, kosten uitbrengen onafhankelijke offerte sloopbedrijf, advisering en legeskosten zouden ook tot de mogelijkheden moeten behoren;
- Het kan zijn dat er ondernemers zijn die lagere sloopkosten hebben dan de regeling vergoedt zodat ze aan de sloopregeling verdienen. Het is de vraag of dat erg is. Zo ja, dan moet de grondslag anders, bijvoorbeeld een % van de werkelijke kosten vergoeden. Laat ook de waarde van het restmateriaal meewegen;
- Naast een sloopvergoeding wordt in de meeste regelingen ook een deel van de vervangingswaarde van gebouwen vergoed omdat ze nog niet zijn afgeschreven. Dat hoeft niet als de sector voldoende tijd heeft gehad voor afschrijving. Bij nertsen is dat, vanwege de lage bouwkosten en de relatief lange overgangstermijn, wellicht te motiveren;
- Het zou mooi zijn als er een regionaal sloopconsortium zou zijn; een aantal bedrijven waar de ondernemers naar toe kunnen waardoor de prijs/kwaliteitverhouding van het slopen goed is;
- De aanwezigheid van asbest en de verwijdering hiervan moeten bekend zijn en goed worden uitgevoerd (bewijs van afvoer van een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf). Geef in de sloopregeling aan dat de vergoeding pas wordt uitbetaald als de bewijzen van correcte afbraak en afvoer van asbesthoudend materiaal zijn overlegd. Uit evaluaties blijkt dat ondernemers zichzelf soms in gevaar brengen door asbestwerkzaamheden zelf uit te voeren;
- Afvoer van materiaal moet zorgvuldiger gebeuren. Neem hierover in de sloopbeschikking eisen voor op waardoor mogelijk ook kan worden bijgedragen aan recycling en efficiënt materiaalgebruik. Meer aandacht voor afvoer van milieugevaarlijke stoffen (olie, koelvloeistof, glas, batterijen, spuitank luchtwassers) is eveneens nodig;
- Het werkt goed om te werken via een voorschotbedrag op de sloopvergoeding en betaling van het restant als de sloop is gerealiseerd, de milieuvergunning is ingetrokken en het bestemmingsplan is gewijzigd, etc.;
- Ga na of via de sloopregeling aanvullende voorwaarden te stellen zijn. In sommige gemeenten volstaat een melding sloop binnen de omgevingsvergunning en dat biedt minder mogelijkheden voor het stellen van voorwaarden aan de sloop dan via een sloopvergunning;
- Sluit per ondernemer een sloopovereenkomst met daarin alle voorwaarden over verwijzingen naar documenten met de van toepassing zijnde voorwaarden;
- De volgende ervaringen met aanvullende criteria in sloopregelingen genoemd:
 - o Provinciale sloopregeling Limburg: er moest op de stal een milieuvergunning aanwezig zijn die bij het verlenen van de sloopvergunning zou worden ingetrokken. In de praktijk bleken er stallen te zijn zonder milieuvergunning die de gemeente uit landschappelijk oogpunt graag weg wilde hebben. Deze ondernemers konden echter via de sloopregeling niet worden geholpen. In de GOML werd deze eis losgelaten waardoor, naast milieuwinst, ook (meer) landschappelijke winst mogelijk werd;

- o Hoe wijzig je een bestemmingsplan na de sloop? Het agrarisch bouwblok verdwijnt na de sloop en dan wordt de bestemming 'agrarisch zonder bouwblok' of iets anders. Vaak zal dan een schone grond verklaring nodig zijn, dus laat hen die overleggen voordat bestemmingen veranderen!;
- o In de sloopregelingen dienen specifieke bepalingen opgenomen te worden indien de overheid voornemens is om vergunningen in te trekken of de omvang van de bouwkael in te perken na het afsluiten van de sloopbeschikking;
- o Doorhalen van dierrechten en niet grondgebonden mestproductierechten behoort tot de mogelijkheden. Weghalen van stankcirkels in bestemmingsplannen eveneens;
- o Leg de periode vast waarbinnen de sloop moet zijn gerealiseerd;
- o Op basis van de sloopregeling is niet duidelijk wat veehouders die niet conform de overeenkomst werken, te wachten staat. Leg dus duidelijke sancties vast of geef aan welke sancties van toepassing zijn;
- o De bedrijfswoning komt niet voor sanering en sloopvergoeding in aanmerking.

Bijlage 3: Suggesties t.a.v. een op te zetten sloopregeling uit evaluaties vorige regelingen²

Aspecten	Suggesties uit Mondelinge bronnen en evaluatiestudies
Doel regeling	<p>De sloopregelingen Intensieve veehouderij hebben een landschappelijk en milieudoel. Breidt het doel van de sloopregelingen in de veehouderij uit doordat de maatschappelijke aandacht voor issues betreffende de veehouderij sterk is verschoven naar volksgezondheid. Met meer aandacht voor volksgezondheid zouden toekomstige sloopregeling meer gericht kunnen worden op verwijderen van asbest of milieugevaarlijke stoffen.</p> <p>Het doel van de regeling bepaalt idealiter of er gekozen wordt in de opzet van de regeling voor: sloop in combinatie met beëindiging agrarische tak, sloop in combinatie met verplaatsing of sloop in combinatie met ombouw op dezelfde locatie. Informeer bij de ondernemers hoe ze hun toekomst zien. Willen ze door met iets anders?</p> <p>Het verdient sterke aanbeveling beleidsdoelen vooraf te operationaliseren en op basis van een ex-ante evaluatie een monitoringsplan op te stellen en uit te voeren om op die wijze op een adequate en doelmatige wijze de voor de evaluatie van de slopersregeling benodigde informatie te kunnen verzamelen.</p>
Kijk of het doel van de regeling ook op andere wijze kan worden gerealiseerd.	<p>Er hoeft natuurlijk geen slopersregeling te worden gebruikt voor afbraak van stallen die niet legaal (binnen het bouwblok) zijn neergezet en die er nog geen 15 jaar staan (dus waarvoor de verjaringstermijn nog niet is verlopen). Dus als eerste actie voorafgaande instellen van een sloopregeling zouden alle vergunningen door gemeenten kunnen worden langsgelopen met een toets wat er in de praktijk staat. Vervolgens kan met dwangsom en bestuursdwang herstel naar oude situatie worden geëist. Vervolgens kun je voor het resterende oppervlak aan stallen alsnog een sloopvergoeding instellen. Grondslag voor de vergoeding vormen legaal (bouwvergunning) aanwezige bedrijfsonderdelen.</p>
Verwachtingen van regeling	<p>Het kiezen voor beëindiging en slopen van het bedrijf is voor de deelnemers veel moeilijker en verstrekkender dan de keuze om te verplaatsen. De Brabantse regeling voorziet niet in advies en begeleiding hierbij, in tegenstelling tot de verplaatsingsregeling. Om de deelnamebereidheid te vergroten zou hieraan bijgedragen kunnen worden. Ook is het gewenst om de regelingen langer open te stellen.</p> <p>Gemeenten willen maatwerk kunnen bieden aan ondernemers. Ondernemers die zich voor deze regeling geïnteresseerd getoond hebben, willen vaak sloop in combinatie met ombouw naar andere agrarische activiteiten (die op het gemengd bedrijf al worden uitgeoefend). Sloopregeling maakt dit niet mogelijk.</p> <p>Een aanbeveling aan EZ voor opstellen van een nieuwe sloopregeling is om met grote belangstelling het proces te volgen gericht op beantwoording van vragen aan de EU of sloop in combinatie met ombouw (en voortzetting andere agrarische activiteiten) de EU-Staatssteuntoets kan doorstaan.</p> <p>Er lijkt geen mogelijkheid om via de sloopregeling van IV-tak voortgang van akkerbouwactiviteiten toe te staan. Voor GOML wordt dit momenteel uitgezocht via verzoek aan EU (duur 14 maanden).</p> <p>De gemeenten waarin stoppende ondernemers zich bevinden hebben doorgaans al veel intensieve veehouderij binnen de gemeentegrens en hebben overlastsituaties (plekken waar hinder optreedt, bv door geluid, geur, etc). Als nertsenbedrijven straks stoppen en ruime mogelijkheden krijgen om om te schakelen naar bv varkens of kippen, dan verwacht ik weerstand vanuit gemeenten en bij de bevolking. In gemeenten met veel nertsenbedrijven zit men niet te wachten op nog meer dieren. Volgens mij moet je zeer terughoudend zijn met geven van ruimte voor ombouw naar veehouderij.</p>
Opstellen regeling (maak gebruik van	<p>Maak gebruik van de beschikbare evaluaties voorafgaande opstellen van nieuwe sloopregelingen.</p>

² Elke regeling heeft specifieke doelstellingen. Aangezien de doelstellingen van sloop- en ombouwregeling nertsenhouderij niet helder zijn kunnen suggesties meer of minder relevant zijn.

Aspecten	Suggesties uit Mondelinge bronnen en evaluatiestudies
evaluatiestudies)	Evaluatiestudies geven aan dat er genoeg ondernemers bereid waren aan de condities te voldoen om deel te nemen aan de sloopregelingen en dat daarmee doelbereik goed is (voor landschap en milieu). Wat de evaluatiestudies niet aangeven is dat er veel afhakers in het voortraject zijn. Dit wordt niet als bezwaarlijk gezien omdat genoeg ondernemers overbleven gezien het beschikbare budget. Mijn inschatting is dat juist de voor de Gemeente interessantste locaties voor het in aanmerking komen voor de sloopregeling (in combinatie met sanering bodem) niet zijn bereikt. Door een voortoets van gemeenten op de aangemelde locaties – waardoor gemeente echt een principeakkoord geeft op sloop van een locatie en ook ondernemers actief benaderd om deel te nemen - is dit te ondervangen. Neem dus deze voortoets als processtap op in de tekst van de sloopregeling. Gemeente borgt daarmee in de procedure vooraf dat betreffende locatie geschikt is voor sloop.
Analyse van de beleidsomgeving waarin de regeling resultaat moet opleveren	Locaties die op de nominatie staan om gesloopt te worden, kunnen op het laatste moment (met milieuvergunning) worden verkocht aan ondernemers uit naburige provincies die daar door provinciaal beleid (maximum aan bouwblok grootte) worden beperkt in groeimogelijkheden. Dit heeft gevolgen voor effectiviteit van de sloopregeling.
	7 gemeenten in Midden-Limburg die in GOML deelnemen, betekent zeven verschillende bestemmingsplannen en 7 verschillende visies wat je met je buitengebied wilt. De ene gemeente vindt het prima als je 500 m ² aan bijgebouwen laat staan (deze uitzondert van slopersbeschikking) en de ander zit op 150m ² . En sommige gemeenten hebben geen probleem om van het bestemmingsplan af te wijken wanneer ze deze bevoegdheid hebben. Ook de flexibiliteit van gemeenten en het bestemmingsplan speelt dus een grote rol voor deelnamebereidheid van ondernemers aan een slopersregeling. Wat mogen mensen met hun perceel na sloop, wat mogen ze laten staan, wat kunnen ze? De criteria voor deelname moeten in de sloopregeling duidelijk zijn omschreven.
Communicatie over regeling	Maak sloopregeling minimaal een half jaar voor feitelijke inzet / openstelling bekend. Vroege aankondiging stelt ondernemers in staat in rust na te denken over zwaarwegend besluit te stoppen en te slopen.
	Sloopvergoeding of sloopsubsidie. Indruk is dat sloopvergoeding het beste de lading dekt wanneer eigen bijdrage van ondernemer verwacht wordt.
	Breng een sloopregeling (als uitvoerder) meer onder de aandacht bij erfbetreiders, dus onder aandacht van banken, adviseurs, veevoerleveranciers, dierenarts, etc. zodat zij ondernemers hierop kunnen attenderen en eventueel adviseren.
Openstelling	Maak periode openstelling langer, ook om ondernemers in staat te stellen zich te beraden. Twee maanden openstelling was te kort.
	Een eerste tranche en een tweede tranche voor openstelling werkt goed. Je houdt rekening met de verschillende emoties van stoppende boeren. Grofweg bestaan er twee groepen: stoppen en meteen opruimen én stoppen en wachten met opruimen/slopen. Ik laat de gebouwen nog staan, omdat ik nog niet weet welke kant ik op wil of omdat ik moet wennen aan het idee dat ik straks echt geen boer meer ben en kan zijn.
Grondslag sloopvergoeding	Een sloopvergoeding per m ² gesloopte stal (met extra vergoeding per m ² indien asbest) is een veel gehanteerde grondslag voor sloopvergoeding. Ik denk dat deze grondslag goed is.
	Voor verplaatsingen in combinatie met slopen, wordt een % van de vervangingswaarde van de te slopen stallen toegekend naast de sloopvergoeding per m ² . Ik denk dat vergoeding voor taxaties (asbestinventarisatierapport, kosten uitbrengen onafhankelijke offerte van sloopbedrijf) advisering (advies voor beëindigen en sloop bedrijf) en legeskosten (kosten voor aanvraag sloopvergunning, etc.) ook standaard gefinancierd moeten worden.
Hoogte sloopvergoeding	De hoogte van de sloopvergoeding per m ² gesloopt oppervlak, is voldoende voor vele ondernemers. Het is een alleszins redelijke tegemoetkoming die de kosten grotendeels en soms geheel dekken.
	In onze regelingen en de regelingen van het Rijk is naast de sloopvergoeding ook een (deel van de) waarde van de gebouwen vergoed, deze zijn immers niet altijd afgeschreven. Als je alleen de

Aspecten	Suggesties uit Mondelinge bronnen en evaluatiestudies
	<p>sloop vergoedt, dan vindt de sector de vergoeding wellicht te laag. Tenzij je kan beargumenteren dat de sector voldoende tijd heeft gehad om de stallen af te schrijven. Bij nertsen is dat voor wat betreft de relatief lage gebouwkosten en de lange overgangstermijn wellicht te motiveren.</p> <p>Ik kan me goed voorstellen dat er ondernemers zijn geweest die aan de sloopvergoeding hebben kunnen verdienen. Dat de normbedragen de feitelijke kosten overstijgen. Is dat erg? Zij zijn dan – uitgaande van een klein voordeel - feitelijk een klein beetje tegemoetgekomen in de emotionele schade die geleden is voor stoppen en slopen van hun agrarisch bedrijf. Als je dit ongewenst vindt, dan moet je de grondslag veranderen waarbij je gaat vergoeden (een % of het geheel) van feitelijk gemaakte sloopkosten.</p> <p>Laat bij sloopvergoeding ook de waarde van het restmateriaal meewegen. Soms is er regionale vraag naar puin in de wegensector, soms niet en moet er betaald worden voor de afvoer. Dit hebben we niet gedaan in de uitgevoerde sloopregeling.</p>
Uitvoeren van sloopwerkzaamheden	<p>Wat mooi zou zijn is als er een regionaal sloopconsortium zou zijn, een aantal bedrijven waar alle deelnemende ondernemers naartoe kunnen, waardoor de prijs en kwaliteit van het slopen goed is.</p> <p>Als gemeente moeten we weten of er asbest in de te slopen stallen aanwezig is. Voor de afvoer van asbest ontvangt de ondernemer van de gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf een bewijs. Het is goed in de sloopregeling aan te geven dat de vergoeding pas wordt uitbetaald op het moment dat bewijzen van correcte afbraak en afvoer van asbesthoudend materiaal zijn overlegd. We weten uit evaluaties van de RBV-regeling dat boeren zichzelf soms in gevaar brengen door asbestwerkzaamheden in eigen hand te nemen.</p> <p>Afvoer van materialen, moet denk ik zorgvuldiger gebeuren. In sloopbeschikkingen kunnen eisen voor afvoer van materialen opgenomen. Met aanvullende eisen kan EZ mogelijk ook flankerend bijdragen aan doelstellingen op het gebied van recycling en effectief materiaalgebruik. Daarnaast mag er ook meer aandacht zijn in sloopregeling voor goed afvoeren van milieugevaarlijke vloeistoffen, zoals olie en koelvloeistoffen, glas en batterijen, en de spuitank van aanwezige luchtwasser.</p>
Moment betaling van de sloopvergoeding	<p>Het werkt in onze regeling goed om een voorschotbedrag voor sloopwerkzaamheden aan ondernemer uit te keren en het restbedrag pas achteraf wanneer de sloop gerealiseerd is, de milieuvergunning ingetrokken, het BP gewijzigd, etc.</p> <p>Kijk wel goed of je aanvullende voorwaarden kan stellen via de sloopvergunning. In sommige gemeenten volstaat binnen de omgevingsvergunning een melding sloop, wat veel minder mogelijkheden biedt voor stellen van voorwaarden aan de sloop dan via de sloopvergunning.</p> <p>Sluit per ondernemer een sloopovereenkomst, een beschikking op, met daarin alle voorwaarden over verwijzing naar documenten met de voorwaarden die van toepassing zijn.</p>
Aanvullende criteria bij sloop	<p>De provinciale sloopregeling Limburg kende als voorwaarde dat er nog een milieuvergunning aanwezig moest zijn voor betreffende stal. De milieuvergunning zou worden ingetrokken als sloopvergunning zou worden verleend. Er bleek in de praktijk dat er ook nog stallen stonden – die we graag om landschappelijke motieven wilden opruimen - waar geen milieuvergunning op zat. Die mensen hebben we binnen deze sloopregeling niet kunnen helpen, geen subsidie kunnen geven. In de subsidieregeling voor GOML gebieden is de eis losgelaten dat er op moment van sloop nog een milieuvergunning moest zijn. Het is belangrijk dit te doen als je naast de milieuwinst ook sterk aan verbeteren van ruimtelijke kwaliteitsaspecten wilt werken.</p> <p>Wijziging bestemmingsplan na sloop. Hoe doe je dit? Het agrarisch bouwblok gaat er na het slopen / na tekenen van de sloopovereenkomst af. En dan wordt de bestemming agrarisch zonder bouwblok (of iets anders). Alleen bij overleggen van een schone grondverklaring.</p> <p>Intrekken vergunningen of inperken bouwkvavel (administratief) na afsluiten sloopbeschikking moet in de regeling vastgelegd zijn.</p> <p>Doorhalen van de dier- en de niet -grondgebonden mestproductierechten (verkopen van dier en mestrechten) behoort tot</p>

Aspecten	Suggesties uit Mondelinge bronnen en evaluatiestudies
	<p>de mogelijkheden.</p> <p>Weghalen van de stankcirkels in gemeentelijke BP (of bepalingen in BP) ingeval van sloop.</p> <p>Periode waarbinnen de sloop geëffectueerd moet zijn, moet in de regeling vastgelegd zijn.</p> <p>Het is op basis van de sloopregeling niet duidelijk wat veehouders die niet conform de overeenkomst werken, boven het hoofd hangt. Dus duidelijke sancties vastleggen of aangeven welke sancties van toepassing zijn.</p>
	<p>Aangemelde veehouderijbedrijven moeten een minimale oppervlakte hebben van 300 m² bedrijfsgebouwen en op één bouwkel liggen. De (bedrijfs-)woning komt niet voor een sloopsubsidie in aanmerking en hoeft niet gesaneerd.</p>