

Herziening beursreglement januari 2015

In bepaalde gebieden en op bepaalde locaties van de gemeente Nieuwkoop kunnen tuinders en agrariërs gebruik maken van de ruimte voor ruimteregeling. Doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap door het verwijderen van verouderde glastuinbouwbedrijven of schuren en opstallen van voormalige agrarische bedrijven.

Verhandelen bouwrechten

Veel tuinders in Nieuwkoop hebben niet genoeg oud glas (5000m²) om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning. De beurs biedt deze tuinders de mogelijkheid om via de beurs hun recht op een deel van een compensatiewoning (bouwrecht) te verkopen of bouwrechten bij te kopen. Ook andere partijen kunnen kopen. Voldoende bouwrechten geven recht op een compensatiewoning. De gemeente bepaalt of op locatie of op een clusterlocatie gebouwd kan worden.

Het verhandelen van bouwrechten via een beurs is een middel om zoveel mogelijk tuinders in een transformatiegebied of op verspreid liggende glastuinbouwlocaties gebruik te laten maken van de ruimte voor ruimteregeling. Het is een stukje maatwerk op de ruimte voor ruimteregeling. Het beursreglement behandelt de 'spelregels' voor de beurs.

Meer duidelijkheid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 januari 2015 besloten het reglement aan te passen. Door deze wijziging wordt duidelijkheid gecreëerd over faciliterende rol gemeente, de financiële afwikkeling, kosten procedures en onderzoeken en tijdstip start procedures.

Beursreglement voor het verhandelen van bouwrechten i.h.k.v. de Ruimte voor Ruimte-regeling in de gemeente Nieuwkoop

1. Inleiding

Tuinders in de gemeente Nieuwkoop kunnen gebruik maken van de ruimte voor ruimteregeling. Doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap door het verwijderen van verouderde glastuinbouwbedrijven. De regeling houdt in dat ieder 5.000m² gesloopt 'glas' of 1.000m² gesloopt 'steen' recht geeft om één compensatiewoning te bouwen. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar het actuele provinciaal beleid, (toelichting) Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld door Provinciale Staten, 9 juli 2014.

Een groot deel van de tuinders in de gemeente Nieuwkoop heeft te weinig oppervlakte glas en/of steen om één compensatiewoning te mogen bouwen of heeft geen geschikte bouwkaai. Hiervoor heeft de gemeente een beurs ontwikkeld. Een tuinder kan via de beurs zijn recht op een deel van een woning (zijn bouwrecht) verkopen. Anderen kunnen deze rechten kopen en daarmee wel een compensatiewoning bouwen.

Het verhandelen van bouwrechten via een beurs is een middel om zoveel mogelijk tuinders gebruik te laten maken van de ruimte voor ruimteregeling. Het is een stukje maatwerk op de regeling. Dit reglement behandelt de 'spelregels' voor de beurs. Deze spelregels doen niets af of voegen niets toe aan de wettelijke bevoegdheden van de gemeente en de provincie. De gemeente is gehouden de publiekrechtelijke wetgeving na te leven.

2. Begripsomschrijving

De volgende begrippen worden in dit reglement genoemd:

1. Glas zijn kassen / warenhuizen bestaande uit een metalen / houten constructie met (resten van de) glazen wanden en dak, eventueel fundering. Glas na 1 januari 2003 gesloopt is ook nog glas.
2. Steen zijn schuren en overige bedrijfsgebouwen die volledig uit steen zijn opgetrokken met een pannen- of golfplatendak.
3. Een compensatiewoning is een woning die gebouwd mag worden nadat 5.000m² glas of 1.000m² steen is gesloopt.
4. De beurs is een plaats waar vraag en aanbod van bouwrechten bij elkaar komen en matches worden gemaakt.

5. Bouwrechten is het aantal vierkante meters gesloopt glas. Indien steen is gesloopt, dan rekent de beurshouder het aantal vierkante meters steen om in vierkante meters glas, om de hoeveelheid bouwrechten te bepalen.
6. Een match komt tot stand als aan de vraag naar bouwrechten van één deelnemer kan worden voldaan.
7. Beurshouder is beheerder van de beurs.
8. Rekeninghouder verzorgt de financiële en administratieve aspecten van een gedane match.
9. Gesloopt is als al het glas, steen en andere bedrijfsmaterialen van een deelnemer, zowel onder- als bovengronds, is afgevoerd van het perceel.

3. Rol gemeente Nieuwkoop

1. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nieuwkoop voert de ruimte voor ruimteregeling uit en hanteert hierbij de beurs als instrument.
2. De gemeente benoemt de beheerder van de beurs (beurshouder). De gemeente toetst de bouwlocaties voor een compensatiewoning en beslist over het verstrekken van een omgevingsvergunning. Het college kan alleen een principe uitspraak doen over procedurele medewerking aan bestemmingsplanwijziging en eventuele compensatie woningbouw. Pas na het positief doorlopen van alle wettelijke procedures is er zekerheid voor de koper/bouwer of op de beoogde bestemming een eventuele woningbouw gerealiseerd kan worden.
 - a. De koper /bouwer is financieel verantwoordelijk voor alle onderzoeken en wettelijke procedures die noodzakelijk zijn om de bestemming te kunnen wijzigen.
 - b. De koper/bouwer dient aan te tonen dat met de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft of verbetert.
 - c. De verkoper/sloper is financieel verantwoordelijk voor alle onderzoeken en wettelijke procedures die noodzakelijk zijn om de glasbestemming te kunnen wijzigen.
3. De gemeente toetst de slooplocaties.
4. De gemeente stelt belanghebbende partijen en de beurshouder schriftelijk in kennis van de toetsingen en besluiten in punt 3.2 en 3.3.

4. Taakomschrijving beurshouder

De beurshouder voert de volgende taken uit:

1. Registreren deelnemers aan de beurs aan de hand van formulier 1 (aanbod van bouwrechten) en formulier 2 (vraag naar bouwrechten).
2. Zo nodig verwijst de beurshouders deelnemers eerst naar de gemeente.
3. Aanmaken dossier.
4. Vaststellen oppervlakte te slopen glas en 'steen' (schuren en overige bedrijfsruimten), op basis van locatiebezoek.
5. Vaststellen hoeveelheid slooprechten.
6. Controle gesloopt glas en steen.
7. Maken van matches op de beurs.
8. Verstrekken van relevante informatie over een match aan de rekeninghouder (formulier 3).
9. Doorvoeren van mutaties (formulier 4).

5. Vaststellen bouwrechten

1. De beurshouder bepaalt de oppervlakte te slopen glas en steen van een deelnemer.
2. De beurshouder stelt aan de hand van de oppervlakte in 5.1 het aantal bouwrechten vast.

3. Indien het glas en / of steen niet voldoet aan het gestelde in de begripsomschrijving (2.1 en 2.2), zal de beurshouder de hoeveelheid bouwrechten hierop aanpassen (naar beneden bijstellen). Dit doet de beurshouder in samenspraak met de eigenaar van de betreffende opstanden. De te slopen oppervlakte en hoeveelheid aan te bieden bouwrechten wordt op formulier 1 vastgelegd.
4. De aanbieder van bouwrechten kan pas deelnemen aan de beurs, nadat al het glas, steen en andere bedrijfsmaterialen, vastgelegd op formulier 1, is gesloopt en de sloop is gecontroleerd door de beurshouder. Beide partijen ondertekenen formulier 1, waarbij de beurshouder namens de gemeente tekent.

6. Matches

1. De beurshouder zal bij iedere aanmelding op de beurs of eventuele prijsmutatie zo spoedig mogelijk bezien of een match mogelijk is en daarna afwickelen.
2. Een match is een feit indien de vraag naar bouwrechten van één deelnemer op de beurs volledig ingevuld kan worden.
3. Een match kan tot stand komen met bouwrechten van meerdere aanbieders.
4. Bij de kopers van bouwrechten geldt dat de hoogste prijs vóór gaat en bij gelijke prijs de volgorde van indiening.
5. Bij de aanbieders van bouwrechten geldt dat de laagste prijs vóór gaat en bij gelijke prijs de volgorde van indiening.
6. Bij overlapping tussen bied- en vraagprijs op de beurs gaat de hoogst te maken match voor.

7. Mutaties

1. Deelnemers aan de beurs kunnen op elk gewenst moment een prijsmutatie doorgeven aan de beurshouder. Dit doen zij door het mutatieformulier in te vullen en te ondertekenen en per post op te sturen naar de beurshouder. De beurshouder geeft iedere deelnemer bij start deelname aan de beurs mutatieformulieren.
2. Minimum prijstrap is € 0,10 per m2.

8. Transacties

1. Voor de financiële afwikkeling van de transacties zal worden gebruikgemaakt van Notariskantoor Kroes en partners, Aardamseweg 73a in Ter Aar (hierna te noemen 'rekeninghouder'). De kosten van deze afwikkeling zijn voor rekening van de koper van bouwrechten.
2. De koper van de bouwrechten dient het transactiebedrag, inclusief bijkomende kosten binnen 30 dagen na ontvangst van de rekening te voldoen. Blijft koper in gebreke, dan wordt een boete van 5% van het transactiebedrag in rekening gebracht en vervalt de transactie. Het boetebedrag wordt uitgekeerd aan de bij de transactie betrokken tegenpartij(en), met aftrek van de kosten van de gehele afwikkeling hiervan.
De rekeninghouder houdt het bedrag onder zijn berusting tot het moment dat de beurshouder de rekeninghouder mededeling doet aan wie hij bevrijdend kan uitbetalen. Over het bedrag wordt door de rekeninghouder geen rente vergoed. Alle betrokken partijen vrijwaren de rekeninghouder voor elke aansprakelijkheid, ook van derden, en voor alle kosten die hij moet maken indien hij bij uitkering of weigering daarvan om wat voor reden ook wordt betrokken. Partijen geven de rekeninghouder onherroepelijk volmacht tot het verrichten van al die handelingen als voor hem voortvloeiend uit het reglement en de gesloten overeenkomsten.
3. Wanneer de koper de bouwrechten heeft betaald, zal (zullen) de rechthebbende verkoper(s) zo spoedig mogelijk worden uitbetaald.
4. De rekeninghouder houdt betrokken partijen schriftelijk op de hoogte van de gedane matches en de geldstromen. Dit doet zij als volgt:
 - a) De koper krijgt de melding dat aan zijn vraag is voldaan en het verzoek het transactiebedrag over te maken aan de rekeninghouder.

- b) De koper krijgt de bevestiging van betaling en daarmee de vaststelling van de hoeveelheid verworven bouwrechten. Gemeente en de beurshouder ontvangen één kopie van de brief.
- c) De verkoper krijgt de melding dat voor (een deel van) zijn bouwrechten een match is gemaakt ad. € / m2 en dat de rekeninghouder na ontvangst van gelden het bedrag zal overmaken aan de verkoper. Op de wijze als hiervoor gemeld.
- d) De verkoper krijgt de bevestiging dat de rekeninghouder het bedrag heeft overgemaakt en daarmee de vaststelling van de hoeveelheid verkochte bouwrechten. De gemeente en de beurshouder ontvangen kopie van deze brief.
- 5. Binnen 30 dagen nadat een deelnemer aan de regeling volledig (*kan bij meerdere transacties betrokken zijn*) is uitbetaald, start de gemeente de procedure die tot omzetting van de bestemming van het perceel en de eventueel aanwezige bedrijfswoning zal leiden.
- a) Het college heeft de mogelijkheid om te kunnen afwijken van het gestelde om binnen 30 dagen met de procedure te starten. De termijn van 30 dagen (start procedure) kan alleen als alle noodzakelijke onderzoeken voldoende zijn verricht, deze geen aanleiding geven tot een ander inzicht, de ruimtelijke onderbouwing door het college als voldoende wordt beschouwd, de wettelijk verplichte voorbesprekingen hebben plaatsgevonden, wettelijk verplichte adviezen van andere overheden zijn ontvangen en eventuele verplichte ontheffing procedures hebben plaatsgevonden.
- 6. Deelnemers aan de regeling verplichten zich in de periode tot definitieve omzetting van de bestemming van de grond geen acties te ondernemen die deze omzetting kunnen tegenwerken. Dit doen zij door het ondertekenen van formulier 1.
- 7. De koper kan om welke reden dan ook de verkregen bouwrechten weer aanbieden op de beurs.

9. Informatie over de beurs

- 1. De gemeente publiceert op de gemeentelijke website het beursreglement en de meest recente versie van de ruimte voor ruimteregeling.
- 2. De gemeente zal zo accuraat mogelijk de prijsvorming van de transacties op de gemeentelijke website publiceren. De beurshouder verstrekt hiervoor aan de gemeente de resultaten van de laatst gedane matches.

10. Beëindiging van de regeling

- 1. Bij beëindiging van de ruimte voor ruimteregeling door de provincie, zal de gemeente zo spoedig mogelijk:
 - a) de deelnemers aan de beurs hiervan schriftelijk op de hoogte stellen;
 - b) de streek via de lokale pers en de gemeentelijke website inlichten.
- ~~2. Gedurende de termijn tot sluiting van de regeling (overgangstermijn) en in ieder geval tot 30 dagen na deze bekendmaking door de gemeente, is het nog mogelijk nieuwe bouwrechten aan de beurs aan te bieden.~~
- 2. Indien de provincie een termijn tot sluiting van de regeling (overgangstermijn) in acht neemt, kunnen gedurende die termijn nog nieuwe bouwrechten aan de beurs worden aangeboden voor zover dat verenigbaar is met de op de overgangstermijn toepasselijke regels.
- ~~3. Indien na het beëindigen van de Ruimte voor Ruimteregeling geen matches meer gemaakt kunnen worden beëindigt de gemeente de beurs. Na beëindiging van de beurs, verplicht de gemeente zich om de nog openstaande posities op een faire manier te sluiten. De waarde van de bouwrechten op dat moment wordt vastgesteld door de gemiddelde prijs te berekenen van de laatste 3 transacties vóór aankondiging van de provincie dat de regeling wordt beëindigd.~~
- 3. De gemeente Nieuwkoop heeft op de beursvloer een louter faciliterende rol. Dat betekent dat de gemeente Nieuwkoop nimmer aansprakelijk is voor de gevolgen van de beëindiging van de ruimte voor ruimteregeling. Verkopers en kopers die deelnemen aan de beursvloer realiseren zich dat de gemeente Nieuwkoop in dit kader slechts een faciliterende rol heeft. Door deelname aan de beursvloer verklaren zij zich bekend met die rol en met het gegeven dat de gemeente Nieuwkoop nimmer aansprakelijk is voor de gevolgen van de beëindiging van de ruimte voor ruimteregeling.