

Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' gemeente Brunssum

Burgemeester en Wethouders van Brunssum maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3±42 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat zij in de vergadering van 11 april 2017 hebben vastgesteld de:

Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'

De gemeenteraad heeft op 11 oktober 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Dit beleid richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Gezien de verwachte afname van de bevolking en in de toekomst ook van het aantal huishoudens is afgesproken dat de woningvoorraad in Zuid-Limburg niet mag toenemen. Dit houdt in dat voor iedere woning die toegevoegd wordt, een woning aan de woningvoorraad dient te worden onttrokken. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bevat uitvoeringsafspraken en instrumenten om een kwalitatief goede en evenwichtige woningmarkt te bewerkstelligen. Voorliggende beleidsregel dient ter nadere uitwerking van het in de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) voorgestelde instrument 'financieel compensatiebeleid'.

In de subregionale woningmarktprogrammeringen worden de condities (compensatiebeleid) afgesproken, waaronder nieuwe initiatieven aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd. **In principe geldt de compensatieplicht (beleidsregel VI) voor alle nieuwe initiatieven, als deze nog niet meegenomen zijn in de subregionale woningmarktprogrammering** (zie hiervoor de separate beslisboom). In geval van (kleine) locaties is het niet altijd haalbaar om fysieke compensatie te leveren. Met de vaststelling van de SVWZL en voorliggende beleidsregel wordt publiekrechtelijk vastgelegd dat er een voorwaardelijke financiële verplichting geldt voor kleine woningbouwinitiatieven, waarmee ze doorgang kunnen vinden. Voor woningbouwinitiatieven waarbij 5 of minder woningen worden gerealiseerd, geldt daarom een additionele richtlijn voor compensatie. Bij deze kleine woningbouwinitiatieven wordt een financiële bijdrage als sloopcompensatie aangeboden naast de mogelijkheden van fysieke onttrekking of compensatie middels het intrekken van harde plannen. Dit doen gemeenten via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur), middels artikel 6.24 Wro op basis van de SVWZL, de subregionale woningmarktprogrammering en of een lokale Woonvisie/Structuurvisie. De financiële compensatie wordt gebruikt ten behoeve van de verdunning en transformatie en herstructurering van de woningvoorraad. Dit financieel compensatiebeleid wordt gekoppeld aan de subregionale woningmarktprogrammeringen en een sub-regionaal sloopfonds.

Indien gemeenten aanspraak willen maken op trekkingsrechten uit het subregionale transformatiefonds en daarmee te beslissen over de besteding van de gelden dient een gemeentelijke voorliggende beleidsregel vast te stellen en toe te passen.

De via deze wijze verkregen bouw mogelijkheden hebben geen eeuwig leven. Woningbouwrechten verkregen via deze financiële compensatiemogelijkheid moeten binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologische besluit of de omgevingsvergunning zijn gerealiseerd. Indien dit niet het geval is wordt binnen een jaar na afloop van deze termijn een procedure gestart om dit bouwrecht op te heffen (bijv. via wijzigingsbevoegdheid). Er is geen sprake van restitutie.

De beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' dient ter uitvoering van de in 2016 in werking getreden regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De beleidsregel is opgesteld door de 18 samenwerkende gemeenten in Zuid-Limburg. Het staat elke gemeente vrij om voorliggende beleidsregel al dan niet vast te stellen. Bij vaststelling wordt uniform gebruik gemaakt van voorliggende beleidsregel.

Artikel 1 Definities

Bevoegd gezag: het college van burgemeester en wethouders

Kleine woningbouwinitiatieven: een woningbouwinitiatief bestaande uit maximaal vijf zelf-standige woningen, dat op het moment van vaststelling van deze beleidsregel nog geen onderdeel uitmaakt van de subregionale woningmarktprogrammering.

SVWZL: Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Woningbouwlocatie: een te (ver)bouwen fysieke ruimte die aaneengesloten is bestemd voor het huisvesten van een of meerdere huishoudens.

Fysieke onttrekking: het slopen en het planologische herbestemmen van één of meerdere woningen.

Intrekken harde plannen: het planologisch herbestemmen van één of meerdere woningen.

Artikel 2 Inhoud beleidsregel

Bij kleine woningbouwinitiatieven bestaat de mogelijkheid van compensatie in de vorm van een financiële bijdrage. Slechts die woningbouwinitiatieven die inhoudelijk voldoen aan het-geen in artikel 1 tot en met 5 gestelde, kunnen in aanmerking komen voor compensatieplicht in de vorm van een financiële compensatie.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De beleidsregel geldt voor kleine woningbouwinitiatieven op dezelfde woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1 van deze regeling.

Artikel 4 'Nee, tenzij principe'

Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is niet mogelijk, tenzij wordt vol-daan aan de volgende voorwaarden:

1. Door initiatiefnemer wordt aangetoond dat woningcompensatie door middel van (deels) fysieke onttrekking of (deels) intrekking van harde plannen, niet mogelijk is conform beleids-regel VI van de SWVZL;
2. Door initiatiefnemer wordt aangetoond dat het kleine woningbouwinitiatief niet (deels) uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;
3. Het kleine woningbouwinitiatief is als locatie en productmarktcombinatie positief beoor-deeld (heeft de beslisboom succesvol doorlopen) en wordt opgenomen in de subregionale woningmarkt-programmering.

Met 'deels' wordt aangegeven dat de compensatie tevens uit een mix van verschillende compensatie-vormen kan bestaan.

Artikel 5 Kostenverhaal

Enkel indien er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het be-voegd gezag en initiatiefnemer, waarin overeengekomen is dat de initiatiefnemer niet in staat is tot fysieke onttrekking (artikel 4) en zich verplicht tot het betalen van een financiële bijdrage conform artikel 6, zal de planolo-gische en/of omgevingsvergunningsprocedu-re wor-den opgestart.

Artikel 6 Financiële compensatie

De hoogte van de financiële compensatie bedraagt 7% van de (toekomstige) WOZ-waarde van de nieuw te realiseren woning in bewoonde staat. De gemeente bepaalt de financiële compensatie van het wo-ningbouwinitiatief door het bepalen van het woningtype, op het mo-ment dat de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening wil gaan aanvragen (zie artikel 5). Het is aan de gemeente om te bepalen tot welk woningtype de toevoeging behoort. De gemiddelde WOZ waarde behorende bij dit woningtype is be-paald in de Woonmonitor 2015 (pagina 31). De financiële afdracht bedraagt 7% van de ge-middelde WOZ waarde van de woningtypen. De hoogte van de toe te passen financiële compensatie is in de onderstaande tabellen per subregio en per woningtype weergegeven:

Maastricht-Heuvelland

Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	Afdracht 7%
Appartement	€ 132.800	€ 9.296
2^1	€ 214.100	€ 14.987
Hoekwoning	€ 187.600	€ 13.062
Tussenwoning	€ 186.600	€ 13.062
Vrijstaande woning	€ 317.700	€ 22.239
Woonwagen	€ 63.900	€ 4.473
Geen van bovengenoemde wonigtypes (bijvoorbeeld villa of landhuis of herenhuis) of woningen waarvan de WOZ-waarde evident afwijkt van het gemiddelde voor dit woning-type (bijv. luxe appartementen)	Vaststelling waardebe-paling door gemeente.	7% van de waardebe-paling van de WOZ-waarde.

Parkstad Limburg

Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	Afdracht 7%
Appartement	€ 89.300	€ 6.251
2^1	€ 161.500	€ 11.305
Hoekwoning	€ 123.800	€ 8.666
Tussenwoning	€ 112.900	€ 7.903
Vrijstaande woning	€ 260.000	€ 18.200

Woonwagen	€ 63.900	€ 4.473
Geen van bovengenoemde woningtypes (bijvoorbeeld villa of landhuis of herenhuis) of woningen waarvan de WOZ-waarde evident afwijkt van het gemiddelde voor dit woningtype (bijv. luxe appartementen)	Vaststelling waardebe- ling door gemeente.	7% van de waar- debepaling van de WOZ-waarde.

Westelijke Mijnstreek

Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	Afdracht 7%
Appartement	€ 102.500	€ 7.175
2 [^] 1	€ 165.000	€ 11.550
Hoekwoning	€ 135.900	€ 9.513
Tussenwoning	€ 124.300	€ 8.701
Vrijstaande woning	€ 267.600	€ 18.732
Woonwagen	€ 63.900	€ 4.473
Geen van bovengenoemde woningtypes (bijvoorbeeld villa of landhuis of herenhuis) of woningen waarvan de WOZ-waarde evident afwijkt van het gemiddelde voor dit woningtype (bijv. luxe appartementen)	Vaststelling waardebe- ling door gemeente.	7% van de waar- debepaling van de WOZ-waarde.

Artikel 7 Houdbaarheidsduur woningbouwinitiatief

De via deze wijze verkregen bouwmogelijkheden hebben geen eeuwig leven. Het woning-bouwinitiatief dient binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologische besluit of de omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd. Indien dit niet het geval is wordt binnen een jaar na afloop van deze termijn een procedure gestart om dit bouwrecht op te heffen (bijv. via wijzingsbevoegdheid).

Artikel 8 Restitutie

Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt met toepassing van voorliggende beleidsregel komen niet in aanmerking voor restitutie van de financiële compensatie.

Artikel 9 Indexering financiële compensatie

De in artikel 6 beschreven financiële compensatie is gebaseerd op de WOZ waarden uit de Woonmonitor 2015. Ten behoeve van het actueel houden van de hoogte van de financiële compensatie, vindt op basis van de meest actuele Woonmonitor in 2018 indexering plaats. Na 2018 zal om de twee jaar de financiële compensatie worden geïndexeerd op basis van de Woonmonitor.

Artikel 10 Fonds

Overeenkomstig hetgeen gesteld in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, worden de in het kader van financiële compensatie ontvangen middelen door de gemeenten in de subregio gestort in een subregionaal fonds met als doel: transformatie en herstructurering van de woningvoorraad en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen. In verband met de hoogte van de financiële compensatie (artikel 6) is het niet mogelijk om 1 op 1 (particuliere) woningen aan te kopen en te onttrekken aan de woningvoorraad. De inzet van de middelen zal daarom niet direct na de eerste afdracht plaatsvinden, maar uiterlijk binnen 5 jaar na oprichting van het fonds.

Het subregionale fonds wordt bij het subregionaal bestuursorgaan ondergebracht. Indien deze ontbreekt zal de centrumgemeente het beheer op zich nemen of in de subregio wordt een andere passende afspraak gemaakt.

Artikel 11 Trekkingsrechten

Alleen een gemeente die de 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouw-initiatieven Zuid-Limburg' heeft vastgesteld en toegepast, kan aanspraak maken op trek-kingsrechten uit het sub-regionale sloopfonds en meebeslissen over de toepassing van de middelen (artikel 10).

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine wo-ningbouwini-tiatieven Zuid-Limburg'.

Artikel 13 Evaluatie

De beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg wordt na 2 jaar na vaststelling hiervan door het college van burgemeester en wethouders geëvalu-eerd. Indien naar aanleiding van deze evaluatie er wensen zijn om de regeling aan te pas-sen, dan worden deze wensen ingebracht in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. In het geval het Bestuurlijk Overleg

Wonen Zuid-Limburg besluit tot het doorvoeren van wijzi-gingen, zal de beleidsregel gewijzigd worden vastgesteld.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 20 april 2017.

Brunssum, 11 april 2016.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BRUNSSUM

, *burgemeester.*

, *secretaris.*