

Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'

Artikel 1 Definities

Bevoegd gezag:

het college van burgemeester en wethouders

Kleine woningbouwinitiatieven:

een woningbouwinitiatief bestaande uit maximaal vijf zelfstandige 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 aanvullende mogelijkheid van compensatie in de vorm van een financiële bijdrage. Slechts die woningbouwinitiatieven die inhoudelijk voldoen aan hetgeen in artikel 1 tot en met 5 gestelde, kunnen in aanmerking komen voor de aanvullende compensatiemogelijkheid 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'

De kwaliteit en locatie van het initiatief is door de gemeente als goed bevonden. Compensatie voor de woningtoevoeging dient plaats te vinden. Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is niet mogelijk, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Door de gemeente wordt vastgesteld dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking, niet mogelijk is conform beleidsregel VI van de SVWZL;
2. Door de gemeente wordt vastgesteld dat het kleine woningbouwinitiatief niet uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;
3. Het kleine woningbouwinitiatief is als locatie en productmarktcombinatie positief beoordeeld en wordt opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering.

Artikel 5 Kostenverhaal

Enkel indien er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer, waarin overeengekomen is dat de initiatiefnemer niet in staat is tot (volledige) fysieke onttrekking of intrekken harde plannen (artikel 4) en zich verplicht tot het betalen van een financiële bijdrage conform artikel 6, zal de planologische en/of omgevingsvergunningsprocedure worden opgestart.

*) het samenvoegen van woningen wordt ook gezien als fysieke sloop. Fysieke sloop dient planologisch te worden verankerd (dient onomkeerbaar te zijn).

Artikel 6 Financiële compensatie

De hoogte van de financiële compensatie bedraagt 7% van de (toekomstige) WOZ-waarde van de nieuw te realiseren woning(en) in bewoonde staat. De gemeente bepaalt de financiële compensatie van het woningbouwinitiatief door het bepalen van het woningtype, op het moment 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 bepaald in de Woonmonitor 2015 (pagina 31). De financiële afdracht bedraagt 7% van de gemiddelde WOZ waarde van de woningtypen in de betreffende subregio volgens onderstaande tabellen:

Maastricht-Heuvelland		
Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	Afdracht 7%
Appartement	€ 132.800	€ 9.296
2 [^] 1	€ 214.100	€ 14.987
Hoekwoning	€ 187.600	€ 13.132
Tussenwoning	€ 186.600	€ 13.062
Vrijstaande woning	€ 317.700	€ 22.239
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 waardebeoordeling door gemeente.	7% van de waardebeoordeling 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 waardebeoordeling door gemeente.	7% van de waardebeoordeling 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 waardebeoordeling door gemeente.	7% van de waardebeoordeling van de WOZ-waarde.

Artikel 7 Houdbaarheidsduur woningbouwinitiatief

De via deze wijze verkregen bouw mogelijkheden hebben geen eeuwig leven. Het woningbouwinitiatief 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 wijzigingsbevoegdheid).

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 'transformatiefonds subregio' 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 eerste storting in 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 waarbij de gelden beschikbaar dienen te zijn voor inzet in de subregio.

Artikel 11 Trekkingsrechten

Alleen een gemeente die de 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' heeft vastgesteld en toegepast, kan aanspraak maken op trekkingsrechten uit het subregionale transformatiefonds en meebeslissen over de toepassing van de middelen (artikel 10).

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven 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 geëvalueerd. Indien naar aanleiding van deze evaluatie er wensen zijn om de regeling aan te passen, dan worden deze wensen ingebracht in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Alleen het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg besluit tot het doorvoeren van wijzigingen, waarna de beleidsregel gewijzigd zal worden vastgesteld.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking conform Algemene Wet Bestuursrecht.

Meerssen, 11 april 2017.

*het college van Burgemeester en Wethouders van Meerssen,
de secretaris,
mr J.J.M. Eurlings*

*de burgemeester,
M.A.H. Clermonts-Aretz*

Toelichting bij **beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'**

De gemeenteraad van Meerssen heeft op 5 september 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is inmiddels door 16 van de 18 gemeenten in Zuid-Limburg vastgesteld. Het beleid richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod.

Het werken met de SVWZL is door de provincie in de Omgevingsverordening Limburg verplicht gesteld in het kader van nieuwe woningbouwinitiatieven.

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. Het basisprincipe is dat voor iedere woning die toegevoegd wordt, ter compensatie 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. Hierbij kunnen in bijzondere situaties bijzondere compensatieafspraken van toepassing zijn.

Een van de instrumenten die de SVWZL noemt is de beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'.

Deze voor Zuid-Limburg uniforme beleidsregel is goedgekeurd door de verantwoordelijke portefeuillehouders Wonen tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen van 8 december 2016. Het is nu aan de individuele colleges te besluiten om al dan niet met de uniforme beleidsregel te gaan werken door deze vast te stellen.

In principe geldt de compensatieplicht (beleidsregel VI) voor alle nieuwe initiatieven, als deze nog niet meegenomen zijn in de subregionale woningmarktprogrammering. Een nieuw initiatief wordt eerst op zijn kwaliteit en locatie beoordeeld. In het geval hieruit blijkt dat het een gewenst initiatief op de juiste locatie is, dan dient compensatie primair plaats te vinden door het fysiek onttrekken van een andere woning aan de woningvoorraad of door het inleveren van harde plancapaciteit in de verhouding 1 bouwen = 4 inleveren.

Het is niet altijd haalbaar om deze fysieke compensatie en/of het inleveren volledig te leveren. Met de vaststelling van de SVWZL en voorliggende beleidsregel wordt publiekrechtelijk vastgelegd, dat er naast fysieke onttrekking en/of inleveren plancapaciteit, tevens de mogelijkheid bestaat om financieel te compenseren. Deze financiële compensatie geldt uitsluitend voor woningbouwinitiatieven waarbij 5 of minder woningen worden gerealiseerd.

Dit doet de gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur), door middel van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening op basis van de SVWZL, de subregionale woningmarktprogrammering en of een lokale Woonvisie/ Structuurvisie.

De financiële compensatie wordt gebruikt ten behoeve van de verdunning, transformatie en herstructurering van de woningvoorraad. Dit financieel compensatiebeleid wordt gekoppeld aan de subregionale woningmarktprogrammeringen en een subregionaal transformatiefonds. De toegevoegde woning(en) word(t)(en) opgeteld bij de gemeentelijke transformatieopgave.

De via deze wijze verkregen bouwmogelijkheden 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.

Wanneer financiële compensatie?

Er is sprake van een bestemmingsplanwijziging of uitgebreide omgevingsvergunningprocedure waarbij minimaal 1 en maximaal 5 woningen worden toegevoegd. De kwaliteit van de woning(en) en locatie van het initiatief past volledig binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de SVWZL. Compensatie voor de woningtoevoeging dient plaats te vinden. Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is alleen mogelijk als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Door de gemeente wordt vastgesteld dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking, door initiatiefnemer, niet mogelijk is conform beleidsregel VI van de SVWZL;
2. Door de gemeente wordt vastgesteld dat het kleine woningbouwinitiatief, door initiatiefnemer, niet uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;

3. Het kleine woningbouwinitiatief is als locatie en productmarktcombinatie positief beoordeeld en wordt opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering.

Bepalen afdracht

De gemeente bepaalt de financiële compensatie van het woningbouwinitiatief door het bepalen van het woningtype, op het moment dat de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening wil gaan aanvragen. Het is aan de gemeente om te bepalen tot welk woningtype de toevoeging behoort. De gemiddelde WOZ waarde behorende bij dit woningtype is bepaald in de Woonmonitor 2015 (pagina 31). De financiële afdracht bedraagt 7% van de gemiddelde WOZ waarde van de woningtypen in de betreffende sub-regio.

Borging afdracht

Enkel indien er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer,

1. waarin is vastgesteld dat de initiatiefnemer niet in staat is tot volledige fysieke compensatie én
2. de initiatiefnemer zich verplicht tot het betalen van een financiële bijdrage conform artikel 6 van de beleidsregel,

zal de planologische en/of omgevingsvergunningsprocedure worden opgestart.

In de bijlage treft u een uniforme anterieure overeenkomst aan die voor alle gemeenten in Zuid-Limburg gebruikt kan worden.

Fonds: 'transformatiefonds subregio'

De gelden/afdrachten worden beheerd door een subregionaal bestuursorgaan. Indien dit ontbreekt, zal de centrumgemeente het beheer op zich nemen of in de subregio wordt een andere passende afspraak gemaakt. Zolang een dergelijk fonds nog niet is opgericht, storten gemeenten de gelden in een eigen fonds genaamd 'transformatiefonds subregio'. Dit 'eigen' fonds wordt gezien als een onderdeel van het nog op te richten subregionale fonds en wordt ten dienste van de hele sub-regio ingezet.

Alleen gemeenten die de voorliggende beleidsregel hebben vastgesteld en daarmee de subregionale inzet van de gelden hebben onderschreven, kunnen aanspraak maken op trekkingsrechten.

De middelen uit het 'transformatiefonds subregio' worden ingezet ten behoeve van transformatie en herstructurering van de woningvoorraad en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen in de betreffende subregio. In verband met de hoogte van de financiële compensatie (zie paragraaf financiële overwegingen) 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 de eerste storting in het fonds.

Onttrekking middelen uit het transformatiefonds subregio

In het geval een gemeente een woning wenst te onttrekken aan de woningvoorraad, kan een financiële bijdrage uit het 'transformatiefonds subregio' worden geclaimd en voorgelegd aan het Bestuurlijke Overleg Wonen van de subregio. Bij het ontbreken van middelen uit het fonds vindt er voorfinanciering plaats door de betreffende gemeente en wordt er een claim gelegd op nieuwe middelen. Het onttrekken dient duurzaam te zijn door een bestemmingsplan wijziging voor het betreffende pand. Gedacht kan worden aan het samenvoegen van twee woningen, het veranderen van een burgerwoning in een voor de goede bedrijfsvoering vereiste bedrijfswoning, herbestemmen in maatschappelijk vastgoed en dergelijke.

De onttrekking van middelen uit het fonds hoeft niet evenredig aan de inbreng per gemeente plaats te vinden. De kosten per woningonttrekking dienen in verhouding te staan tot de hoogte van de afdrachten per woningtoevoeging. Gezocht dient te worden naar situaties waarbij het rendement maximaal wordt behaald. Dit houdt in dat onttrekkingen ook in de buurgemeente kunnen plaatsvinden. Het is echter niet de bedoeling dat alle gelden in een gemeente worden ingezet, het fonds moet een subregionaal karakter hebben. Een te goed gevuld fonds is niet de bedoeling want dat betekent ook een flinke toevoeging aan de transformatieopgave. Het is zaak om de middelen in slim te zetten en deze niet op te sparen.

Juridische aspecten

De uit de SVWZL voortvloeiende beleidsregel wordt gepubliceerd in de weekbladen en op internet (website gemeente). De beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.

De grondslag voor het vragen van een financiële bijdrage is gelegen in artikel 6.24 Wro op basis van de SVWZL, de subregionale woningmarktprogrammering en of een lokale Woonvisie/ Structuurvisie. Slechts bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het bestemmingsplan dient te worden herzien of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk is, is er een grondslag om een financiële bijdrage te vragen. In het geval een woning toegevoegd kan worden conform het bestemmingsplan of

bijvoorbeeld via de kruimelgevallenregeling uit het Besluit ruimtelijke ordening, is er geen juridische grondslag en vindt er ook geen compensatie plaats.

Betaalplanologie en baatafoming

Met betrekking tot het vragen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling kan de situatie zich voordoen dat een initiatiefnemer naderhand een beroep op onverschuldigde betaling doet. Aangezien er nauwelijks jurisprudentie aanwezig is over het contracteren over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling is de uitkomst ongewis. Doordat er wel een basis ligt in de structuurvisie en er voor de financiële bijdrage alternatieven worden geboden (sloop en inleveren van bouwtitels), is de reële inschatting dat een dergelijk beroep op onverschuldigde betaling geen kans van slagen heeft.

Communicatie

De vaststelling van de beleidsregel wordt gepubliceerd en de beleidsregel zal 6 weken ter inzage worden gelegd.