

Gemeente Landgraaf – Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf maken ingevolge artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat zij in de vergadering van 25 april 2017 de beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' hebben vastgesteld.

De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Deze structuurvisie bevat enerzijds een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt in Zuid-Limburg en anderzijds een opgave om de woningmarkt weer in balans te brengen. Gezien de verwachte afname van het aantal inwoners en in de toekomst ook van het aantal huishoudens, is afgesproken dat de woningvoorraad in Zuid-Limburg niet verder mag toenemen. Dit houdt in dat voor iedere woning die wordt toegevoegd een woning aan de woningvoorraad moet worden onttrokken.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) bevat uitvoeringsafspraken en instrumenten om een kwalitatief goede en evenwichtige woningmarkt te bewerkstelligen. Voorliggende beleidsregel geldt als nadere uitwerking van het in de structuurvisie voorgestelde instrument 'financieel compensatiebeleid'.

In de SVWZL worden de condities (zie beleidsafpraak VI: compensatie) afgesproken waaronder nieuwe woningbouwinitiatieven – als deze nog niet zijn opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering - aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd. Een nieuw initiatief wordt eerst op zijn kwaliteit en locatie beoordeeld. Pas indien het plan voldoet en voldoende kwaliteit heeft, dient fysieke compensatie plaats te vinden door een andere woning te slopen of door het inleveren van harde plancapaciteit.

Ingeval van nieuwbouw is het niet altijd mogelijk om fysieke compensatie (waaronder sloop) te leveren. Met voorliggende beleidsregel wordt vastgelegd dat er een voorwaardelijke financiële verplichting geldt voor kleine woningbouwinitiatieven (tot maximaal 5 woningen). Met de compensatieregeling en de hierbij behorende privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur), op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening wordt de nieuwbouw mogelijk gemaakt. De financiële compensatie wordt gebruikt voor de verdunning alsmede voor de transformatie en herstructurering van de woningvoorraad. Het financiële compensatiebeleid wordt door de gemeente gekoppeld aan de subregionale woningmarktprogrammering en een subregionaal sloopfonds.

De met de compensatieregeling verkregen bouwmogelijkheden hebben geen eeuwig leven. De verkregen rechten moeten binnen 3 jaar na het 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 verkregen bouwrecht op te heffen. Er is alsdan geen sprake van restitutie van de eerder betaalde compensatie.