

Gemeente Heerlen - Beleidsregel van burgemeester en wethouders van Heerlen houdende bepalingen met betrekking tot financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg. (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.

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

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 SWVZL;
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

Indien er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer die niet in staat is tot fysieke onttrekking (artikel 4), dan zal een financiële bijdrage worden betaald conform artikel 6 en zal de planologische en/of omgevingsvergunningsprocedure worden opgestart.

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	Gem. 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	Gem. 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	Gem. 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 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 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. Ten behoeve van het actueel houden van de hoogte van de financiële compensatie, vindt op basis van de meest actuele gegevens in 2020 indexering plaats. Na 2020 zal om de twee jaar de financiële compensatie worden geïndexeerd.

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 (gemeente maakt een tussenpost aan).

A. Bestedingsdoelen

Het is aan de subregio om te besluiten alle of enkele bestedingsdoelen toe te passen:

1. Directe onttrekking van particuliere (koop)woningen, via:

A. Sloop. Bij de daadwerkelijke sloop van woningen kan aan een initiatief een maximale bijdrage van €25.000 euro per te onttrekken woning worden toegekend, op basis van de daadwerkelijke sloopkosten.

B. Samenvoegen. Minder woningen, echter het casco / de casco's blijven staan. Bij een samenvoeging kan aan een initiatief een maximale bijdrage van €10.000 euro per te onttrekken woning worden toegekend, op basis van de daadwerkelijke verbouwingkosten.

C. Herbestemmen van wonen naar een andere functie. Bij de duurzame herbestemming van een woning naar een niet-woning kan aan een initiatief een maximale bijdrage van €10.000 euro per te onttrekken woning worden toegekend, op basis van de daadwerkelijke verbouwingkosten.

Voorwaarde: in alle gevallen onder 1 dient het verwijderen van de woningbouw ook planologisch afgedekt te worden.

2. Transformatie van koop naar huur, via:

A. het structureel omzetten van een particuliere (koop)woningen naar een sociale / middeldure huurwoningen met een maximale huur van € 900,- per maand.

Bij een duurzame, structurele transformatie van een particuliere (koop)woning naar een sociale of middeldure huurwoning kan een bijdrage worden toegekend in de kosten van het verhuurrijp maken van de woning. Het eigendom van de woning dient bij een gemeente, woningcorporatie of soortgelijke stichting te belanden. De woningen mogen de komende 15 jaar niet worden uitgepand.

B. De aankoop en tijdelijke verhuur van een particuliere (koop)woning i.v.m. toekomstige sloop (tijdelijke verhuur). Aan een initiatief om een particuliere 3 (koop)woning tijdelijk te verhuren als een sociale of middeldure huurwoning, om vervolgens te slopen kan een bijdrage worden toegekend aan het investeringsverlies / onrendabele top per woning. Het eigendom van de woning dient bij een gemeente, woningcorporatie of soortgelijke stichting te belanden. De woningen dienen binnen 20 jaar aan de woningvoorraad te worden onttrokken.

De bijdragen onder 2A en 2B worden uiteindelijk toegekend op basis van een percentage van de onrendabele top voor het omkatten van een koopwoning naar een huurwoning. Hiervoor wordt een tabel opgenomen met een maximumbedrag per soort woning – en eventueel per subregio. Op basis van kengetallen kan de bijdrage onrendabele top worden voorspeld. Ter illustratie: het transformeren van een koopwoning naar een sociale of middeldure huurwoning is in principe rendabel. De onrendabele kosten / investeringsverliezen zijn met name te vinden in het verhuurrijp maken (renovatie) van een woning. Het investeringsverlies per woning bij een constructie, waarbij ingezet wordt op sloop na tijdelijke verhuur van 15 jaar wordt geprognoseerd op zo'n €30.000,- tot €40.000,- per woning.

Prioriteit bestedingsdoelen en aanvragen

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering bepaalt de prioritering van de aanvragen en bestedingsdoelstellingen.

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). Het bestuurlijk overleg Wonen Maastricht Heuvelland (portefeuillehouders overleg wonen), respectievelijk het bestuurlijk overleg Wonen Westelijke Mijnstreek (portefeuillehouders overleg wonen), respectievelijk

de bestuurscommissie Wonen Parkstad Limburg, besluit over de toewijzing van trekkingsrechten/onttrekkingsbesluiten. De in de bestuurlijke overleggen plaatsnemende portefeuillehouders zijn door hun individuele college's gemandateerd om te besluiten over de besteding van de trekkingsrechten. Ter voorbereiding aan de besluitvorming worden, per subregio in de ambtelijke overleggen wonen, de onttrekkingsadviezen en –besluiten, uitgewisseld en opgesteld.

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 1 dag na publicatie.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Heerlen op 17 december 2019.

de wnd. burgemeester,

E.G.M. Roemer

de secretaris,

A.J.G. Bex MLD