

Bepalingen bij de financiële compensatie uit de Beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL'

Voorwaarden bij de financiële compensatie van de Beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL'

Artikel 1 Definities

Bevoegd gezag: het college van burgemeester en wethouders

Woningbouwinitiatief: een woningbouwinitiatief bestaat uit een gemaximeerd aantal 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 bestemd is voor het huisvesten van een of meerdere huishoudens.

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

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

Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de Compensatie-systematiek van de SVWZL": De op 21 maart 2019 (tot 21 maart 2021) in het Bestuurlijk Overleg de SVWZL opgenomen compensatiesystematiek, die van toepassing is in die gemeenten die de regeling hebben vastgesteld in de gemeenteraad.

*: 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 aanvullend bovenop de inzet van sloop of van plancapaciteit als compensatiemaatregel, de mogelijkheid van compensatie in de vorm van een financiële bijdrage. Slechts die woningbouwinitiatieven die inhoudelijk voldoen aan hetgeen in artikel 3 tot en met 5 gesteld, kunnen in aanmerking komen voor de aanvullende compensatiemogelijkheid in de vorm van een financiële compensatie.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De beleidsregel geldt voor woningbouwinitiatieven op eenzelfde woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1 van deze regeling

Artikel 4 'Nee, tenzij principe'

Voorwaarde voor medewerking aan een bouwplan is dat de gemeente mede op grond van de principes van de SVWZL akkoord is met de kwaliteit en de locatie van het initiatief. Bij het toevoegen van woningen aan de programmering, dient compensatie plaats te vinden. Indien het initiatief beperkt blijft tot 5 woningen, kan dit mogelijk worden gemaakt met inzet van de reguliere, financiële compensatie van 7% van de (toekomstige) WOZ waarde die rechtstreek bepaald is in de SVWZL, zoals verwoord onder artikel 6.

Indien het een bouwplan betreft van meer dan 5, doch maximaal 25 woningen, dan kan onder additionele voorwaarden hieraan medewerking worden verleend met een financiële compensatie van 7% van de (toekomstige) WOZ waarde. De voorwaarden hiervoor zijn bepaald in de Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" en luiden als volgt:

1. Het woningbouwinitiatief is in de dorpskernen en de stedelijke centra gelegen. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen.

2. Het woningbouwinitiatief is bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters en voldoet aan de overeengekomen huur/koop prijsniveaus:

a. betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. €720,42 huur per maand, voor met name starters) en/of

b. middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en/of

c. vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en/of

d. voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON).

3. Door de gemeente wordt vastgesteld dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking, door initiatiefnemer, niet mogelijk is conform beleidsregel VI van de SVWZL;



4. Door de gemeente wordt vastgesteld dat het woningbouwinitiatief, door initiatiefnemer, niet uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;
5. Door de gemeente en subregio wordt vastgesteld dat het woningbouwinitiatief niet gerealiseerd kan worden door het verplaatsen/schrappen van harde planvoorraad uit de regionale woningmarktprogrammering in de verhouding 1 op 1.
6. Het woningbouwinitiatief wordt toegevoegd aan de subregionale woningmarktprogrammering.

Artikel 5 Kostenverhaal

Inden er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer die niet in staat is tot fysieke onttrekking of het schrappen/verplaatsen van harde planvoorraad, 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 vast te stellen welk woningtype het betreft, 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). Deze waarden worden niet geïndexeerd tot 2020. De financiële afdracht bedraagt 7% van de gemiddelde WOZ waarde van de woningtypen in de betreffende subregio volgens onderstaande tabellen en is van toepassing zowel op de reguliere financiële compensatie als op die van de tijdelijke versoepeling:

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 evi-	Vaststelling waardebeoordeling door gemeente.	7% van de waardebeoordeling van de WOZ-waarde.

dent afwijkt van het gemiddelde voor dit woningtype (bijv. luxe appartementen)

Artikel 7 Houdbaarheidsduur woningbouwinitiatief

Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via de tijdelijke versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. En er 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 de financiële compensatieregeling 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 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 de financiële compensatie om de twee jaar geïndexeerd worden.

Artikel 10 Fonds

Overeenkomstig hetgeen gesteld in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, worden de in het kader van de financiële compensatie ontvangen middelen door de gemeenten in de subregio gestort in een subregionaal fonds 'sloop- en transformatiefonds subregio' met als doel: transformatie en herstructurering van de woningvoorraad en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen. In verband met de beperkte 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 kunnen plaatsvinden, maar wel 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 er wordt in de subregio een andere passende afspraak gemaakt waarbij de gelden beschikbaar dienen te zijn voor inzet in de subregio (gemeente maakt een tussenpost aan). De voorwaarden waaronder de middelen uit het sloop- en transformatiefonds voor projecten beschikbaar worden gesteld, worden door elke subregio afzonderlijk bepaald.

Artikel 11 Bestedingsdoeleinden van het fonds

De middelen uit het sloop- en transformatiefonds kunnen worden ingezet voor de volgende doeleinden::

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 per te onttrekken woning worden toegekend, op basis van de daadwerkelijke verbouwingskosten.
- c. Herbesteden van wonen naar een andere functie. Bij de duurzame herbesteding 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 verbouwingskosten.

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 (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

De aanvragen voor middelen uit het fonds worden: 'op volgorde van binnenkomst afgehandeld' / 'verzameld en X keer per jaar gewogen en afgegeven'. Aanvragen worden volgens de volgende prioriteit afgehandeld: 1A, 1B, 1C, 2A, 2B.

Artikel 12 Trekkingsrechten

Alleen die gemeenten die de facultatieve Beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' en eventueel de Beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' heeft vastgesteld, kan aanspraak maken op trekkingsrechten uit het subregionale sloop- en transformatiefonds en meebeslissen over de toepassing van de middelen (artikel 10). Het bestuurlijk overleg Wonen Maastricht Heuvelland (portefeuillehouders overleg wonen), het bestuurlijk overleg Wonen Westelijke Mijnstreek (portefeuillehouders overleg wonen) en de bestuurscommissie Wonen Parkstad Limburg, besluiten ieder afzonderlijk over de toewijzing van trekkingsrechten/onttrekkingsbesluiten binnen de eigen regio. De in de bestuurlijke overleggen plaatsnemende portefeuillehouders zijn door hun individuele college's gemandateerd om te besluiten over de besteding van de trekkingsrechten..

Artikel 13 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL'.

Artikel 14 Evaluatie

De "Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" wordt 2 jaar na vaststelling hiervan door het bestuurlijk overleg Wonen Maastricht Heuvelland (portefeuillehouders overleg wonen), het bestuurlijk overleg Wonen Westelijke Mijnstreek (portefeuillehouders overleg wonen) en de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Parkstad Limburg geëvalueerd. Indien er naar aanleiding van deze evaluatie 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 aangeboden aan de subregio's om deze vervolgens weer vast te stellen in de daartoe bevoegde bestuurlijke overleggen, zijnde de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten uit de subregio's Westelijke Mijnstreek en Maastricht Heuvelland en de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze bepalingen treden in werking op 23 juli 2020.

De SVWZL is door alle gemeenten in Zuid-Limburg vastgesteld en 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 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.

Op basis van artikel 6.24 Wro is het in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg mogelijk gemaakt om financiële compensatie te vragen aan initiatiefnemers van kleine woningbouwplannen (tot 5 woningen). In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is afgesproken dat deze compensatiesystematiek facultatief is. Het is aan de individuele colleges van B&W om te besluiten of ze gebruik wensen te maken van deze mogelijkheid en ze kunnen deze regeling activeren, door de beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" vast te stellen en te publiceren. Het vaststellen van de

beleidsregel is een eis om een beroep te kunnen doen op de middelen uit het subregionale sloop- en transformatiefonds, die door de inzet van de compensatieregeling worden opgebouwd.

Deze voor Zuid-Limburg uniforme beleidsregel is goedgekeurd door de verantwoordelijke portefeuillehouders Wonen tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen van 8 december 2016 en voorgelegd aan de gemeenten van Zuid-Limburg. Het vaststellen van de beleidsregel door de gemeenten is facultatief. Gemeenten kunnen de overweging maken geen gebruik te maken van de bepalingen in de beleidsregel, maar daarmee beschikken ze dan ook niet over de mogelijkheid om de compensatiemaatregel "Financiële compensatie bij kleine woninginitiatieven" in te zetten en/of om middelen die daarmee beschikbaar komen via het sloop- en transformatiefonds aan te vragen. In het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van 21 maart 2019 zijn de regionale trekkingsrechten van het sloop- en transformatiefonds bij de beleidsregel goedgekeurd en beschikbaar gekomen voor subregionale doorvertaling. Parallel is op grond van voortschrijdend inzicht en op voorstel van de drie voorzitters van de subregio's in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid Limburg door alle Zuid-Limburgse gemeenten ingestemd met een aanvullende beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL" die ook door GS onderschreven is. Ook voor deze beleidsregel is op grond van artikel 6.24 Wro een financiële compensatieregeling voor kwalitatief goede woningbouwplannen (in dit geval max. 25 woningen) mogelijk. In dit geval is het echter aan gemeenteraden om te besluiten om gebruik te maken van deze mogelijkheid, door de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL" vast te stellen en te publiceren. Deze tweede beleidsregel is facultatief en bovendien slechts voor maximaal twee jaar (tot 21 maart 2021) van toepassing of totdat de voorziene evaluatie van de Structuurvisie eerder aanleiding geeft de regeling te beëindigen. Bij deze beleidsregel moeten voor wat betreft de financiële compensatie uit de regeling, de bepalingen en artikelen worden toegepast zoals verwoord in voorliggende bepaling.

Vigerend beleid

In principe geldt de vigerende compensatieplicht (beleidsregel VI van de SVWZL) voor alle nieuwe initiatieven, die nog niet meegenomen zijn in de vastgestelde subregionale woningmarktprogrammeringen binnen Zuid Limburg. Een nieuw initiatief wordt eerst op zijn kwaliteit en locatie beoordeeld door de betreffende gemeente. In het geval hieruit blijkt dat het een gewenst initiatief op de juiste locatie is, dan kan een verzoek worden gedaan om betreffend plan toe te voegen aan de subregionale woningmarktprogrammering en dient bij instemming primair compensatie plaats te vinden door het fysiek onttrekken van een bestaande woning of door het inleveren van harde plancapaciteit in de verhouding 1 bouwen = 4 harde plancapaciteit uit de programmering schrappen. Het is niet altijd haalbaar om fysieke compensatie (sloop) en/of plancapaciteit in te leveren. Voor kleine woningbouwinitiatieven tot 5 woningen is derhalve een uitzondering gemaakt, doordat publiekrechtelijk is vastgelegd, dat er naast fysieke onttrekking en/of het inleveren van plancapaciteit, tevens de mogelijkheid bestaat om financieel te compenseren.

Tijdelijke versoepeling

Indien de betreffende gemeenteraad aanvullend op de SVWZL, tevens de Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL" heeft vastgesteld, (op 21 maart 2019 door het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg vastgesteld), dan is deze financiële compensatie ook mogelijk voor woningbouwinitiatieven van meer dan 5 woningen tot een maximum van 25 woningen die gericht zijn op:

- Betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. €720,42 huur per maand, voor met name starters) en/of
- Middel dure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en/of
- Vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en/of
- Senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON).

Dit bovendien onder de voorwaarde dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het betreft bijvoorbeeld woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Binnen de kaders van de tijdelijke versoepeling is het ook mogelijk om woningbouwinitiatieven voor deze specifiek benoemde doelgroepen te realiseren door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 of een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen (zie Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL")

Kanttekeningen bij de tijdelijke versoepeling:

- Deze versoepeling is een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en treedt dus niet in de plaats van de vigerende regeling.

- Voldoet een plan niet aan één van bovenstaande voorwaarden (specifiek benoemde doelgroepen in dorpskernen en stedelijke centra), dan mag met de financiële compensatieregeling alleen medewerking worden verleend aan plannen tot 5 woningen.
 - De tijdelijke regeling kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet.
- In uitzonderlijke gevallen is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

De financiële compensatie van de reguliere regeling rond kleine woningbouwinitiatieven tot 5 woningen en van de tijdelijke versoepeling voor maximaal 25 woningen wordt volgens vaste normering per casus bepaald en wordt gestort in een subregionaal transformatie-fonds. Dit legt de gemeente met de initiatiefnemer vast via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur), middels artikel 6.24 Wro op basis van de SVWZL, de subregionale woningmarktprogrammering en de gemeentelijke en/of subregionale Woonvisie.

De middelen die door inzet van de financiële compensatie geïnd worden, worden binnen de (sub)regio gebruikt ten behoeve van de verdunning, transformatie en herstructurering van de woningvoorraad. De financiële compensatie is dus gekoppeld aan de subregionale woningmarktprogrammeringen en een subregionaal sloop- en transformatiefonds. De toegevoegde woning(en) word(t)(en) opgeteld bij de gemeentelijke transformatieopgave.

Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via de tijdelijke versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. En er 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?

Financiële compensatie moet geleverd worden als

- Compensatie voor de woningtoevoeging dient plaats te vinden en niet mogelijk is door fysieke sloop of door het verplaatsen of schrappen van harde plancapaciteit.
 - Door de gemeente moet worden vastgesteld, dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking door initiatiefnemer niet mogelijk is conform beleidsregel VI van de SVWZL;
 - Door de gemeente wordt vastgesteld dat het woningbouwinitiatief, door initiatiefnemer, niet uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;
- Door de gemeente en subregio wordt vastgesteld dat het woningbouwinitiatief niet gerealiseerd kan worden door het schrappen van harde planvoorraad uit de regionale woningmarktprogrammering in de verhouding 1 op 1.
- Er sprake is van toevoeging van een woningbouwplan van maximaal 25 woningen onder de voorwaarden van de Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL" dat;
 - Het woningbouwinitiatief gelegen is in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen.
 - Het woningbouwinitiatief bedoeld is voor sociale doelgroepen, senioren en starters en voldoet aan de overeengekomen huur/koop prijsniveau's.
 - Er een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunningprocedure nodig is.
 - Het woningbouwinitiatief wordt toegevoegd aan de subregionale woningmarktprogrammering
- Voorop staat, dat de kwaliteit van de woning(en) en de locatie van het initiatief volledig passen binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de SVWZL, c.q. binnen de aanvullende uitgangspunten van de tijdelijke versoepeling.

Bepalen afdracht

De gemeente bepaalt de hoogte van de financiële compensatie van het woningbouwinitiatief op grond van genormeerde bedragen per woningtype. Dit gebeurt op het moment dat de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening wil gaan aanvragen. Het is aan de gemeente om volgens de kaders vast te stellen tot welk woningtype de toevoeging behoort. De gemiddelde WOZ waarde behorende bij dit woningtype is per subregio bepaald in de Woonmonitor 2015 (pagina 31) en wordt als algemeen geldend beschouwd. De financiële afdracht bedraagt 7% van de gemiddelde WOZ waarde van de woningtypen in de betreffende sub-regio.

Borging afdracht

De planologische en/of omgevingsvergunningsprocedure kan worden opgestart als

1. een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer,
2. waarin is vastgesteld dat de initiatiefnemer niet in staat is tot volledige fysieke compensatie dan wel door compensatie via inruil van plancapaciteit én
3. waarin de financiële bijdrage conform artikel 6 van de beleidsregel is bepaald,



Dit is ook het moment waarop de financiële compensatie door de gemeente moet worden afgedragen aan het sloop- en transformatiefonds van de subregio.

Fonds: 'sloop- en 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. Indien een dergelijk fonds nog niet is opgericht, storten gemeenten de gelden in een eigen fonds genaamd 'sloop- en transformatiefonds subregio'. Dit "eigen" fonds wordt gezien als een onderdeel van het (nog op te richten) sub-regionale fonds en wordt ten dienste van de hele sub-regio ingezet.

Alleen gemeenten die de facultatieve Beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" en eventueel aanvullend de Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL" hebben vastgesteld en daarmee de sub-regionale inzet van de gelden hebben onderschreven, kunnen aanspraak maken op trekkingsrechten.

Ook de stortingen die onder de voorwaarden van de Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling" worden gedaan, worden in het subregionale sloop- en transformatiefonds gestort. De middelen uit het sloop- en transformatiefonds worden ingezet ten behoeve van transformatie en herstructurering van de woningvoorraad en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen in de subregio. In verband met de hoogte van de financiële compensatie is het niet mogelijk om 1 op 1 (particuliere) woningen aan te kopen en te onttrekken aan de woningvoorraad. De start van de inzet van (een deel van) de middelen zal daarom niet direct na de eerste afdracht kunnen plaatsvinden, maar dient wel uiterlijk binnen 5 jaar na de eerste storting in het fonds plaats te vinden.

Onttrekking middelen uit het sloop- en transformatiefonds subregio

In het geval een gemeente/particulier/corporatie een woning wenst te onttrekken aan de woningvoorraad, kan via de gemeente een aanvraag voor een financiële bijdrage uit het sloop- en transformatiefonds van betreffende subregio worden gedaan volgens de voorwaarden die in betreffende subregio van kracht zijn. De gemeente legt de aanvraag indien zij die onderschrijft, voor aan het bestuurlijk overleg Wonen van de subregio. Het onttrekken van een woning met inzet van middelen uit het sloop- en transformatiefonds dient duurzaam te zijn geborgd door de woning planologisch ook daadwerkelijk te schrappen in het bestemmingsplan. De hoogte van de inzet van middelen uit het sloop- en transformatiefonds is afhankelijk van de ingrepen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld concrete sloop of het samenvoegen van woningen en functiewijzigingen als bijvoorbeeld het veranderen van een burgerwoning in een voor de goede bedrijfsvoering vereiste bedrijfswoning en het herbestemmen in maatschappelijk vastgoed.

De onttrekking van middelen uit het fonds hoeft niet evenredig aan de stortingen 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 fonds zo efficiënt mogelijk wordt ingezet. Het karakter van de inzet is dat het van meerwaarde moet zijn voor de aanpak van de transformatieopgave in de (sub)regio. Het is geen streven zo veel mogelijk middelen te genereren met de financiële compensatieregeling, want dat betekent dat aan de andere kant de transformatie opgave onevenredig sterk stijgt door de toevoegingen aan de woningmarkt. Het aantal woningen die met de afdrachten aan het sloop- en transformatiefonds extra mogelijk worden gemaakt, is absoluut namelijk substantieel groter dan het aantal woningen die met inzet van het sloop- en transformatiefonds onttrokken kunnen worden.

Zowel de Beleidsregel "Financiële compensatie bij de kleine woningbouwinitiatieven" als de Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL" zijn facultatief en niet verplicht vanuit de SVWZL. Bepaald is, dat alleen die gemeenten de beleidsregels kunnen inzetten, die ze ook hebben vastgesteld. Indien een gemeente de eerste en/of tweede regel niet heeft vastgesteld, kan ze geen aanspraak maken op de middelen uit het sloop- en transformatiefonds en ook geen invloed uitoefenen op het aanwenden van de middelen.

In het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van 21 maart 2019 zijn algemene contouren voor de trekkingsrechten van de beleidsregel "Financiële compensatie bij de kleine woningbouwinitiatieven" goedgekeurd. Daarbij kan per subregio nog invulling worden gegeven aan eventueel specifieke, aanvullende bepalingen. De contouren voor de trekkingsrechten en eventueel specifieke subregionale bepalingen zijn ook van toepassing op de middelen die in het kader van de Beleidsregel "Tijdelijke versoepeling ..." in het subregionale sloop- en transformatiefonds gestort worden.

Juridische aspecten

De beleidsregel(s) worden gepubliceerd in de weekbladen en op internet (website gemeente) en treden per gemeente 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 de subregionale of gemeentelijke Woonvisie. Slechts bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij woningen aan de programmering worden toegevoegd



en het bestemmingsplan dient te worden herzien of een omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk is, is er een grondslag om een financiële bijdrage te vragen. In het geval een woning toegevoegd kan worden conform het bestemmingsplan, is er geen juridische grondslag en vindt er ook geen compensatie plaats.

Kerkrade, 14 juli 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade,

De burgemeester, De secretaris,

dr. T.P. Dassen-Housen H.J.M. Coumans MPM