

## Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek tot vaststelling van Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg voor de uitvoering van Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

Burgemeester en wethouders van de gemeente Beek;

gelezen het voorstel van afdeling ruimte, correspondentienummer 20bbw00444;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel:

“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 5 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

Inden 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	Gemiddelde WOZ-waarde	Afdracht 7%
Appartement	€ 132.800	€ 9.296
2 <sup>^</sup> 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 <sup>^</sup> 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 <sup>^</sup> 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 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). In het Bestuurlijk Overleg Wonen Westelijke Mijnstreek van 24 april 2019 is besloten dat de gemeenten de gelden zelfstandig beheren en binnen de onderstaande kaders besluiten over de besteding.

### **Artikel 11. Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'.

### **Artikel 12. 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 per gemeente.

### **Artikel 13. Intrekking oude beleidsregel**

De Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg van 01 december 2019 wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel in werking treedt.

### **Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 22 oktober 2020.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg.

*Aldus vastgesteld door college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek in de vergadering van 6 oktober 2020.*

*BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE BEEK,*

*Ron de Louw Christine van Basten-Bodin*

*Gemeentesecretaris Burgemeester*