

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

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 [^] 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 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.

Bestedingsdoelen Westelijke Mijnstreek

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

- A. Sloop. Bij de daadwerkelijke sloop van woningen kan aan een initiatief een eenmalige bijdrage van €25.000 euro per te onttrekken woning worden toegekend.
- B. Samenvoegen. Minder woningen, echter het casco / de casco's blijven staan. Bij een samenvoeging kan aan een initiatief een eenmalige bijdrage van €10.000 euro per te onttrekken woning worden toegekend.
- C. Herbesteden van wonen naar een andere functie. Bij de duurzame herbesteding van een woning naar een niet-woning kan aan een initiatief een eenmalige bijdrage van €10.000 euro per te onttrekken woning worden toegekend.

Voorwaarde: in alle gevallen onder 1 dient het verwijderen van de woningbouw ook planologisch afgedekt te worden door de herziening van het bestemmingsplan. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan worden overwegend door de gemeente vergoed (geen leges en afhankelijk van de situatie tevens product en proceskosten).

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 ter hoogte van een eenmalige bijdrage per woning ter hoogte van €20.000. 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 ter hoogte van een eenmalige bijdrage per woning ter hoogte van €40.000. 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.

Onder de zinsnede "Het eigendom van de woning dient bij een gemeente, woningcorporatie of soortgelijke stichting te belanden", wordt verstaan dat het eigendom van de woningen niet terugvloeit naar een particulier (geen opsplitsing van de vastgoed portefeuille) en bij vervreemding alleen kan worden overgedragen naar een niet commerciële partij.

Prioriteit bestedingsdoelen

De aanvragen voor trekkingsrechten worden: 'op volgorde van binnenkomst afgehandeld, gewogen en afgegeven.

Aanvragen worden geprioriteerd

Aanvragen worden (bij het ontbreken van middelen) volgens de volgende prioriteit afgehandeld: 1A> 2B> 2A >1C >1B.

De besteding van de middelen vindt primair plaats binnen de gemeente die de financiële compensatie heeft ontvangen. Secundair kunnen de in de subregio WM opgehaalde/gestorte middelen in de subregio worden besteed. Dit houdt in dat de onttrekking van de middelen in gemeente X plaatsvindt terwijl in gemeente Z een woningbouwinitiatief wordt gerealiseerd (welke financieel is gecompenseerd).

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 Westelijke Mijnstreek (portefeuillehouders overleg wonen) van 24 april 2019 heeft besloten dat de toewijzing van de trekkingsrechten/onttrekkingsbesluiten per gemeente afzonderlijk plaatsvindt, waarna er kennisgeving van het besluit plaatsvindt in het bestuurlijk overleg. De in de bestuurlijke overleggen plaatsnemende portefeuillehouders zijn door hun individuele colleges gemandateerd om te besluiten over de besteding van de trekkingsrechten.

Aanvragen van initiatiefnemers komen bij de behandelende gemeente binnen en worden op volgorde van binnenkomst beoordeeld. Ter voorbereiding aan de besluitvorming per gemeente 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 per gemeente.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking 5 november 2020.

Stein, 21 mei 2019

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN STEIN,

de Secretaris,

Drs. J.H.J. Sanders

de Burgemeester,

mw. M.F.H. Leurs-Mordang

Toelichting bij beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg"

De gemeenteraad van Stein heeft op 22 september 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is door de 16 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. In 2017 hebben alle gemeenten de regeling vastgesteld en eind 2018 begin 2019 heeft een evaluatie plaatsgevonden. In het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van 21 maart 2019 zijn de trekkingsrechten van voorliggende geactualiseerde beleidsregel goedgekeurd. In het bestuurlijk overleg van de subregio Westelijke Mijnstreek van 24 april 2019 zijn de afspraken over de trekkingsrechten voor de Westelijke Mijnstreek vastgesteld.

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), middels artikel 6.24 Wro 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 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

Als 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 financiële bijdrage conform artikel 6 van de beleidsregel is bepaald,

dan kan 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 sub-regionale fonds en wordt ten dienste van de hele sub-regio ingezet.

Alleen gemeenten die de voorliggende beleidsregel hebben vastgesteld en daarmee de sub-regionale 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 regio. 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/particulier/corporatie 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.

Naar aanleiding van het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van 21 maart 2019 zijn de trekkingrechten van voorliggende geactualiseerde beleidsregel goedgekeurd. In het bestuurlijk overleg van de subregio Westelijke Mijnstreek van 24 april 2019 zijn nadere afspraken gemaakt binnen de kaders van de afspraken in Zuid-Limburg.

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 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.

Communicatie

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