

## Uitvoeringskader voor transformatie of sloop van vastgoed in binnenstedelijk gebied naar maximaal 4 woningen

December 2023, Gemeente Buren

### Aanleiding

Om verloedering van leefgebieden tegen te gaan, willen we leegstand voorkomen of zo snel mogelijk oplossen. Om meer mogelijkheden te bieden aan vastgoedeigenaren om leegstand te voorkomen of op te lossen, geven we met dit kader duidelijkheid over de manier waarop we met kleinschalige transformatie- of sloopvragen omgaan. Het kader heeft namelijk betrekking op plannen voor transformatie of sloop-nieuwbouw naar maximaal 4 woningen, van panden die zijn gelegen in stedelijk gebied (binnen een woonkern). Voor toevoeging van woningen in het buitengebied gelden andere voorwaarden, zoals deze o.a. aan de orde komen in het VAB-beleid.

De volkshuisvestelijke voorwaarden op basis waarvan medewerking wordt verkregen, zijn puntsgewijs omschreven. En het ingediende plan dient ten minste aan de eerste drie voorwaarden te voldoen. Afhankelijk van het initiatief (het plan) moet daarnaast aan voorwaarde 4, 5, 6, 7 óf 8 worden voldaan.

Op alle overige eisen en normen voor een plan wordt getoetst in de reguliere procedures. Plannen waarbij het om meer dan 4 woningen gaat vallen niet binnen dit kader en daar gelden de reguliere voorwaarden uit het woningprogramma voor.

Volkshuisvestelijke voorwaarden voor de medewerking aan transformatie of sloop van vastgoed zonder woonfunctie in een kern naar maximaal 4 woningen in de gemeente Buren.

1. Het pand is gelegen in gemeente Buren in binnen een woonkern.
2. Het is een legaal pand zonder woonfunctie.
3. De huidige functie van het pand kan niet voortgezet worden, dit is aantoonbaar door de initiatiefnemer.
4. Bij omzetting naar één woning, betreft het één betaalbare woning.  
Tenzij door de initiatiefnemer aangetoond kan worden dat splitsing van het pand technisch niet mogelijk is en/of vanwege de benodigde investeringen omzetting naar een betaalbare woning onmogelijk is, dan één dure woning toe te staan .
5. Bij omzetting naar twee woningen, betreft het 1 dure & 1 betaalbare of 2 betaalbare woningen
6. Bij omzetting naar drie woningen, betreft het 1 dure & 2 betaalbare of 3 betaalbare woningen
7. Bij omzetting naar vier woningen, betreft het 1 dure & 3 betaalbare of 4 betaalbare woningen
8. Bij verzoek tot sloop van het pand en nieuwbouw van woningen betreft het nieuwbouwplan 100 procent betaalbare woningbouw.

### Nadere toelichting

1. Binnen een woonkern worden de diverse kernen in gemeente Buren bedoeld waarbij het om het binnenstedelijk gebied gaat. Het gaat dus níet om aanvragen in buitengebied (buitengebied).
2. Dit kan aangetoond worden middels het bestemmingsplan.
3. De initiatiefnemer kan dit bij de indiening van het plan kenbaar maken.
4. Een betaalbare woning kan zijn:
  - a. een sociale huurwoning of;
  - b. een middenhuurwoning tot de middeldure huurgrens zoals vastgelegd in de woondeal Rivierenland (in 2023 is dat maximaal €1.000) en met een minimale instandhoudingstermijn van 30 jaar, of;
  - c. een koopwoning tot de betaalbare koopgrens zoals vastgelegd in de regionale woondeal Rivierenland (in 2023 is dat maximaal €355.000).
4. We gaan uit van de aanvrager/initiatiefnemer. Wanneer aangetoond kan worden dat splitsing in technische zin niet mogelijk is en/of dat transformatie naar een betaalbare woning onmogelijk is vanwege de benodigde investeringen, vragen we om een toelichting van de aanvrager. Deze kan getoetst worden in de regiekamer op basis waarvan besloten kan worden om ook een dure woning toe te staan bij omzetting naar 1 woning. Wanneer 'slechts' de marktwaarde van de woning boven de betaalbare grens komt te liggen, is dat geen reden tot afwijking van de toegestane betaalbare woning en wordt het anti-speculatiebeding op de woning toegepast.
8. In deze gevallen kan geen sprake van een monumentaal pand zijn.

Vastgesteld in de vergadering van 12 december 2023

De gemeentesecretaris, H. Verhoef

De Burgemeester, H.M. Ostendorp