

Toelichting bij beleidsregel “financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg”

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 9 november 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is inmiddels door 16 van de 18 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. Het is nu aan de individuele colleges te besluiten om al dan niet met de uniforme beleidsregel te gaan werken door deze vast te stellen.

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 SWWZL;
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

Enkel indien 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 initiatiefnemer zich verplicht tot het betalen van een financiële bijdrage conform artikel 6 van de beleidsregel,

zal 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 betreffende subregio. 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 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.

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.

Betaalplanologie en baatafoming

Met betrekking tot het vragen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling kan de situatie zich voordoen dat een initiatiefnemer naderhand een beroep op onverschuldigde betaling doet. Aangezien er nauwelijks jurisprudentie aanwezig is over het contracteren over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling is de uitkomst ongewis. Doordat er wel een basis ligt in de structuurvisie en er voor de financiële bijdrage alternatieven worden geboden (sloop en inleveren van bouwtitels), is de reële inschatting dat een dergelijk beroep op onverschuldigde betaling geen kans van slagen heeft.

Communicatie

De vaststelling van de beleidsregel wordt gepubliceerd en actief gecommuniceerd via de gemeentelijke website, het gemeenteblad en de centrumteams.