



Oplegvel: Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

De Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019), kortweg Beleidsregel woningbouwcompensatie, is een instrument dat het college van B&W in *kan* inzetten.

De woningmarkt staat onder druk. Er is op termijn geen behoefte meer aan extra woningen in onze gemeente. De vraag is vooral naar goede duurzame en levensloopbestendige woningen. *‘Dan bouw je die toch gewoon’*, zult u zeggen. Maar wat doen we dan met woningen die er staan? Waar gaan we nieuw bouwen? Nog verder in het landschap? Het antwoord op de laatste vraag is: *nee we gaan niet verder uitbreiden in ons mooie landschap*. Daarmee geven we ook antwoord op de eerste twee vragen: *We gaan bouwen op bebouwde of al voor bouwen bestemde plekken, maar dan liefst minder woningen dan er nu al staan of zouden mogen staan vanwege de demografische ontwikkelingen*.

De basisgedachte is: Wil je een woning bijbouwen, dan moet je er ook een slopen. Dit dwingt plannenmakers eerst te zoeken binnen de gebieden die nu al bebouwd zijn en waar de woningen en wijk een impuls (duurzaam en levensloopbestendig) kunnen gebruiken. Als dat echt niet kan, dan is het mogelijk om bestaande harde plancapaciteit in te leveren. Die harde plancapaciteit betreft woningen die volgens de bestemmingsplannen wel gebouwd kunnen worden, maar nog steeds niet zijn gerealiseerd. Vaak liggen die plannen op de verkeerde plekken en het gaat soms ook om woningen waar geen vraag meer naar is. Inruilen van deze plancapaciteit voor een woning die wel op de goede plek ligt en die wel kwaliteit biedt, zorgt voor een bijdrage aan de doelstellingen van zowel het POL2014 als de Structuurvisie Roerdalen 2030 (waarin is opgenomen dat herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad noodzakelijk is).

Soms zijn er echter plannen die wat kwaliteit betreft aan de vraag van vandaag én van morgen voldoen. Het goede plan op de goede plek. Zowel gemeente als initiatiefnemer zijn het er over eens dat dit plan niet de ijskast in mag omdat er niet genoeg kan worden gesloopt en/of niet genoeg kan worden ingeleverd. In die speciale gevallen wordt dan de financiële compensatie van toepassing verklaard.

Wie bepaalt of de regeling van toepassing is? Dat gebeurt door het college van B&W door af te wegen of medewerking wordt verleend aan het plan. Het nieuwbouwplan wordt dan eerst ruimtelijk getoetst en getoetst aan de kwaliteitszeef uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021.

Wat gebeurt er met het geld? De initiatiefnemer en de gemeente tekenen een overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd. De in het kader van financiële compensatie ontvangen middelen worden door de gemeente gestort in de lokale voorziening “beheer gemeentelijke woningvoorraad” met als doel aanpassing van de woningvoorraad (zoals opgenomen in de Uitvoeringstabel Plannen en Projecten van onze Structuurvisie Roerdalen 2030). Denk daarbij niet alleen aan slopen maar ook aan omvormen naar een pand met bijvoorbeeld een maatschappelijke functie. Transformatiegelden worden dus ingezet om een bestaande woning te slopen of om te zetten naar een nieuwe functie die duurzaam is en voorziet in een behoefte op die bepaalde plek. Of het geld wordt gebruikt om niet benutte bouwtitels te saneren.

Het is niet de bedoeling de lokale voorziening snel te vullen. In tegendeel hoe minder geld in de voorziening komt hoe beter de initiatiefnemers nadenken over waar het werkelijk om gaat: Woningen uit de markt halen, plancapaciteit terugbrengen en alleen toevoegen waar nog vraag naar is. De financiële compensatie is dus niet het startpunt voor een bouwplan, maar een mogelijk eindpunt afhankelijk van de kwaliteit van het plan en de moeite die een initiatiefnemer doet in het vinden van de standaard compensatie via sloop.



Toelichting bij Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 20 december 2012 de Structuurvisie Roerdalen 2030 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad noodzakelijk is. Als uitwerking van de Structuurvisie Roerdalen 2030 is op 4 juli 2019 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 vastgesteld (verder: Structuurvisie Wonen 2018). De Structuurvisie Wonen 2018 richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Het werken met de Structuurvisie Wonen 2018 is door de provincie in de Omgevingsverordening Limburg verplicht gesteld in het kader van nieuwe woningbouwinitiatieven.

In 2018 zijn de resultaten van het woningbehoefteonderzoek bekend geworden. Daaruit blijkt dat het aantal huishoudens in onze gemeente gaat afnemen. We moeten terughoudend zijn met het toevoegen van woningen aan de voorraad en rekening houden met de kwaliteit van de toe te voegen woningen. Eveneens heeft het woningbehoefteonderzoek opgeleverd dat er een behoefte gaat ontstaan aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, en dat er tegelijkertijd een overschot gaat ontstaan aan vrijstaande woningen, 2 onder 1 kap woningen, rijwoningen en appartementen zonder lift. In deze laatste segmenten dient vernieuwd te worden.

Gezien de verwachte afname van de bevolking en in de toekomst ook van het aantal huishoudens, is afgesproken dat de woningvoorraad in Midden-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.

In principe geldt de compensatieplicht voor alle nieuwe initiatieven, als deze nog niet opgenomen zijn in de bestaande planvoorraadlijst. Plannen die reeds op de planvoorraadlijst staan, of plannen die meteen compenseren (dus saldo toevoeging 0) hoeven niet nog eens financieel te compenseren.

Een nieuw initiatief wordt net als in de huidige situatie eerst op zijn ruimtelijke kwaliteit en locatie beoordeeld. Eén van de kwaliteitseisen is ook onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid. Indien uit de beoordeling 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.

Het is niet altijd haalbaar om deze fysieke compensatie en/of het inleveren van bouwtitels volledig te bereiken. Met de vaststelling van de Structuurvisie Roerdalen 2030 en voorliggende beleidsregel wordt publiekrechtelijk vastgelegd, dat er naast fysieke onttrekking en/of inleveren plancapaciteit, tevens de mogelijkheid bestaat om financieel te compenseren. Dit doet de gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur), middels artikel 6.24 Wro op basis van de Structuurvisie Roerdalen 2030, en de planvoorraadlijst.

De financiële compensatie wordt gebruikt ten behoeve van het aanpassen van de woningvoorraad (verdunding, transformatie en herstructurering). Dit financieel compensatiebeleid wordt gekoppeld aan een lokale voorziening. 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 zijn gerealiseerd. Indien dit niet het geval is, wordt een procedure gestart om dit bouwrecht op te heffen (bijv. via wijzigingsbevoegdheid). Er is dan géén sprake van restitutie.



Wanneer financiële compensatie?

Er is sprake van een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunningprocedure waarbij woningen worden toegevoegd bovenop de planvoorraadlijst. De kwaliteit van de woning(en) en locatie van het initiatief past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen 2018.

Aangezien er woningen worden toegevoegd moet er compensatie voor de woningtoevoeging plaatsvinden. Financiële compensatie is vervolgens alleen mogelijk als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Door de gemeente wordt vastgesteld dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking niet mogelijk is;
2. Het woningbouwinitiatief kan niet uitgeruild worden met plannen waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, gebaseerd op een bouwtitel in een vigerend bestemmingsplan en/of een juridisch afdwingbare realisatieovereenkomst is gesloten.

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 financiële afdracht is afhankelijk van het te bouwen type woning.

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 of uitruil met bestaande harde plancapaciteit 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.

Voorziening "beheer gemeentelijke woningvoorraad"

De middelen uit de lokale voorziening worden ingezet ten behoeve van transformatie en herstructurering van de woningvoorraad en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen. 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 inzet van de middelen zal daarom niet direct na de eerste afdracht plaatsvinden.

Juridische aspecten en communicatie

De vaststelling van de beleidsregel wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op internet (website gemeente) en 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 Structuurvisie Roerdalen 2030 en de planvoorraadlijst woningbouw. 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 hoeft er ook geen compensatie plaats te vinden.

Raadsbesluit

Jaar 2019/12/12/15

Zaaknummer: Z18-003141

Onderwerp: Lokaal woningbouwbeleid - beleidsregel woningbouwcompensatie

De raad van de gemeente Roerdalen heeft;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2019,

gelet op de vastgestelde Structuurvisie Roerdalen 2030, d.d. 20 december 2012, waaruit blijkt dat de structuurvisie Roerdalen 2030 zich onder andere richt op herstructureren en aanpassen van de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad;

gelet op de vastgestelde regionale sectorale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, d.d. 4 juli 2019, welke een nadere uitwerking is van het woonbeleid uit de Structuurvisie Roerdalen 2030 en zich richt op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod;

met inachtneming van het aangenomen amendement 2019A.;

het volgende besluit genomen:

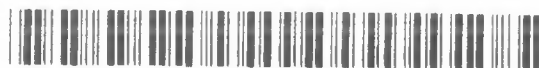
Besluit:

1. de Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2015) in te trekken;
2. de navolgende Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019) vast te stellen:

Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

Artikel 1 Definities

Bevoegd gezag:	het college van burgemeester en wethouders.
Fysieke onttrekking:	het slopen en het planologisch herbestemmen van één of meerdere woningen.
Woningbouwinitiatief:	een bouwplan van een particulier of projectontwikkelaar
Appartement met lift:	(niet grondgebonden) woning als deel van een groter gebouw (per lift toegankelijk).
Appartement zonder lift:	(niet grondgebonden) woning als deel van een groter gebouw (niet per lift toegankelijk).
Vrijstaande woning:	Eengezinswoning die los staat van (eventueel) aanwezige andere objecten/hoofdgebouwen.
Rij-/hoekwoning:	Eengezinswoning die aan één of beide kanten grenst aan een aanliggende woning, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar in een gelijk vlak of lijn liggen.



2 onder 1 kap woning:	Eengezinswoning waarvan het hoofdgebouw is verbonden met het hoofdgebouw van één andere gelijksoortige woning.
Grondgebonden seniorenwoning:	woning met een bruto vloeroppervlak van maximaal 120 m ² en met maximaal drie kamers (woonkamer én slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, incl. een evt. inpandige berging.
Tiny house:	Kleine, volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte dat niet groter is dan 50 m ² . Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Een recreatiewoning of een woonwagen is geen tiny house.
Levensloop bestendig wonen:	Een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is aangepast of gebouwd dat het geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als mensen slecht ter been zijn (toegankelijk, comfortabel en veilig). Een levensloopbestendige woning is bedoeld voor iedereen, van jong tot oud, voor elke levensfase.
Woningbouwlocatie:	een te (ver)bouwen fysieke ruimte die aaneengesloten is bestemd voor het huisvesten van een of meerdere huishoudens.
Intrekken harde plannen:	het planologisch herbestemmen van één of meerdere woningen.

Artikel 2 Inhoud beleidsregel

Bij woningbouwinitiatieven bestaat de mogelijkheid van compensatie (compenseren van de negatieve invloed op de woningvoorraad) in de vorm van een financiële bijdrage. Slechts die bouwplannen die voldoen aan het in artikel 3 en 4 gestelde, kunnen gebruik maken van financiële compensatie.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De beleidsregel geldt voor nieuw te bouwen woningen die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst. Dit geldt ook voor woningtoevoeging middels het splitsen van panden.

Artikel 4 'Nee, tenzij' - principe

De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden.
2. Er qua woningbouwprogramma aantoonbaar rekening wordt gehouden met de kwaliteitsenvelop voor de gemeente Roerdalen zoals opgenomen in bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021;
3. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project;
4. Door de gemeente wordt geconcludeerd, na bewijsvoering initiatiefnemer, dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking niet mogelijk is én dat het woningbouwinitiatief niet uitgeruild kan worden met plannen waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, gebaseerd op een bouwtitel in een vigerend bestemmingsplan en/of een juridisch afdwingbare realisatieovereenkomst is gesloten.
5. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021):
 - a. Er moet sprake zijn van inbreiding;

- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Artikel 5 Opstarten procedure en kostenverhaal

Indien 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 gestart.

Artikel 6 Financiële compensatie

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.

Type	Compensatiebedrag
Vrijstaande woning	€ 25.000
2 onder 1 kapwoning	€ 15.000
Rijwoning	Nihil
Appartement met lift	Nihil
Appartement zonder lift	€ 5.000
Grondgebonden seniorenwoning	Nihil
Tiny house	Nihil
Woonwagen	Nihil

Artikel 7 Houdbaarheidsduur woningbouwinitiatief

Met het woningbouwinitiatief dient binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologische besluit te zijn gestart met de bouw. Indien dit niet het geval is wordt 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 Voorziening

De in het kader van financiële compensatie ontvangen middelen worden door de gemeente gestort in een lokale voorziening met als doel transformatie en herstructurering van de woningvoorraad en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen, evenals het duurzaam onttrekken van niet benutte bouw mogelijkheden.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)'.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

3. de bijlagen 2a/2b (LKM+) en bijlage 3 (Uitvoeringstabel plannen en projecten) uit de Structuurvisie Roerdalen 2030 uit te breiden met een module "woningbouwcompensatie" respectievelijk een project "aanpassen woningvoorraad";

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 12 december 2019.

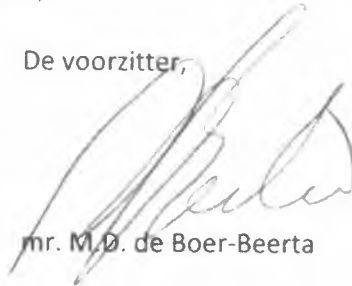
De gemeenteraad van Roerdalen,

De griffier,



R.J.J. Notermans

De voorzitter,



mr. M.D. de Boer-Beerta