

‘Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven.’



Blz. 2: Beknopte notitie over bedoeling en gebruik voor in- en extern gebruik

Blz. 3: Toelichting op en artikelsgewijze inhoud van de beleidsregel

Blz. 6: “Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Z-L”

Blz. 10: Concept anterieure overeenkomst t.b.v. de toepassing van de beleidsregel

'Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven.'

De beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven, kortweg financiële compensatie genoemd, is een instrument dat het college van B&W in uitzonderlijke gevallen *kan* inzetten.

De woningmarkt in Zuid-Limburg staat onder druk. Er is geen behoefte aan extra woningen. De vraag is nu en vooral straks, 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 ons mooie 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*.

De achterliggende gedachten van de hierboven heel kort geschetste aanpak, staan in het Provinciale Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014) en in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De basis gedachte 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. Dat inleveren gebeurt in een verhouding van 1 op 4: één er bij is 4 inleveren. 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 gaat het soms ook om woningen waar geen vraag 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 SVWZL. De gemeenten in Zuid-Limburg willen daarbij ver gaan: gemeentegrenzen zijn niet per definitie ook de grens voor het zoekgebied bij sloop in inruilen.

Soms echter zie je plannen ontstaan die klein van omvang zijn maar die wat kwaliteit betreft aan de vraag van vandaag en van morgen voldoen. Het perfecte kleine plan op de perfecte 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. Het gaat dan wel om kleine plannen van maximaal 5 woningen. In die speciale gevallen *kan* de gemeente de financiële compensatie van toepassing verklaren. Is volledige compensatie door sloop echt niet mogelijk, dan kan het restant worden afgekocht met een bedrag dat gelijk is aan een percentage van de toekomstige WOZ waarde behorende bij dat woningtype. Op dit moment wordt gerekend met 7%. Afhankelijk van ontwikkelingen kan dit percentage worden bijgesteld.

Wie bepaalt of de regeling van toepassing is? Dat gebeurt door het college van B&W. Het college vraagt vervolgens om instemming bij de omliggende gemeenten (de sub-regio) en het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg en eventueel bij de Provincie om dit plan inderdaad toe te voegen aan de sub-regionale woningbouwprogrammering.

Wat gebeurt er met het geld? De initiatiefnemer en de gemeente tekenen een overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd. De gemeente stopt het geld in een spaarpot het zogenaamde transformatiefonds. Hierin stoppen ook de andere gemeenten in de sub-regio hun "transformatiegeld". Telkens bekijken de bijdragende gemeenten of er van het spaargeld ergens binnen de sub-regio een woning uit de markt kan worden gehaald. 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. Het is niet de bedoeling het transformatiefonds snel te vullen. In tegendeel hoe minder geld in het fonds komt hoe beter de initiatiefnemers nadenken over waar het werkelijk omgaat: Woningen uit de markt halen, plancapaciteit terugbrengen en alleen toevoegen waar vandaag en zeker morgen nog vraag naar is.

De financiële compensatie is dus niet het startpunt voor een klein 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 “financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg”

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 18 oktober 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is inmiddels door 17 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 ruimtelijke besluit zoals de vaststelling van het bestemmingsplan, de vaststelling van het wijzigingsplan of de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in art. 2.12 eerste lid onder a, onder 2 en 3 van de Wabo 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 SWVZL;
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, wijzigingsplan 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.

Bij ruimtelijke besluiten zoals de vaststelling van het bestemmingsplan, de vaststelling van het wijzigingsplan of de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in art. 2.12 eerste lid onder a, onder 2 en 3 van de Wabo 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 de beleidsregel zal 6 weken ter inzage worden gelegd.

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

Enkel indien er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer, waarin overeengekomen is dat de initiatiefnemer niet in staat is tot (volledige) fysieke onttrekking of intrekken harde plannen (artikel 4) en zich verplicht tot het betalen van een financiële bijdrage conform artikel 6, 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, wijzigingsplan 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 de WOZ waarden uit de Woonmonitor 2015. Ten behoeve van het actueel houden van de hoogte van de financiële compensatie, vindt op basis van de meest actuele Woonmonitor in 2018 indexering plaats. Na 2018 zal om de twee jaar de financiële compensatie worden geïndexeerd op basis van de Woonmonitor.

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.

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).

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.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht treedt deze beleidsregel in werking op de eerste dag nadat deze is bekend gemaakt.

Eijsden-Margraten, d.d. 25 juli 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

Bijlage: Uniforme anterieure overeenkomst

DE ONDERGETEKENDEN:

1. DE HEER/MEVROUW ..., wonend te(POSTCODE) te..... PLAATS, hierna verder ook (gezamenlijk) te noemen: "verzoeker"

2. Gemeente Eijsden-Margraten, gevestigd en kantoorhoudende aan het Amerikaplein 1 te Margraten en ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. (met als registratienummer) en ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester de heer D.A.M. Akkermans en op grond van het Ondermandaatbesluit aan het hoofd van de afdeling Strategie Beleid en Projecten d.d. ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door (functie, naam)", hierna verder ook te noemen: "gemeente"

- Partij sub 1., hierna ook wel te noemen: "verzoeker"
- Partij sub 2., hierna ook wel te noemen: "gemeente";
- Partijen sub 1. en sub 2., hierna ook wel te noemen: "partijen".

IN AANMERKING NEMENDE:

a. dat deze considerans onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst en dat de in de considerans gebruikte begrippen die met een hoofdletter worden geschreven, (veelal) zijn gedefinieerd in artikel 1 van deze Overeenkomst;

Overwegingen ter zake de ruimtelijke ordening en medewerking:

b. verzoeker bij de gemeente een Plan heeft ingediend ten behoeve van het realiseren van een of meerdere woningen (of het splitsen van de bestaande woning in meerdere woningen) op de locatie plaatselijk gelegen @;adres en kadastraal bekend als

c. verzoeker in dat kader een schetsplan heeft ingediend, welk Plan vervolgens door de gemeente is beoordeeld;

d. de gemeente heeft vastgesteld dat het betreffende Plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat om die reden de aanvraag dient te worden geweigerd tenzij de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het Plan middels het wijzigen van het geldende bestemmingsplan dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning;

e. de gemeente heeft vastgesteld dat het een Plan betreft waarbij sprake is van toevoeging van een (of meerdere) woning(en);

f. dit Plan ook in strijd is met het provinciaal beleid (zoals onder meer vastgelegd in het POL 2014) en het gemeentelijk beleid zoals onder meer vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" (2016);

g. de gemeente in die zin de bevoegdheid toekomt om een eventuele inkomende aanvraag tot het verlenen van een omgevingsvergunning te weigeren;

h. de gemeente evenwel beleid heeft vastgesteld waarin is geregeld onder welke voorwaarden de gemeente mogelijk medewerking kan verlenen en dat in dit kader tevens wordt verwezen naar de door de gemeente vastgestelde beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg";

i. het Plan voldoet aan de kwalitatieve wensen voor woningtoevoeging en op een goede locatie ligt.

j. uitgangspunt van dat beleid is dat onder meer voor initiatieven waarbij sprake is van het toevoegen van 5 woningen of minder sprake is van een compensatieplicht;

- k. in deze sprake is van een initiatief dat valt in de categorie waarbij 5 of minder woningen worden toegevoegd.
- l. die compensatieplicht concreet inhoudt dat – in het geval er is aangetoond dat er geen woningen kunnen worden gesloopt door verzoeker – een financiële compensatie moet worden geleverd door verzoeker als (transformatie)compensatie;
- m. de gemeente gelet op het vastgestelde beleid bereid is om alsnog medewerking te verlenen aan het voorliggende Plan mits de financiële compensatie door verzoeker ook privaatrechtelijk is geregeld;
- n. de gemeente op basis van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een financiële compensatie kan vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen (zoals aan de orde) op basis van de vastgestelde Structuurvisie;
- o. dat verzoeker – nu deze heeft aangetoond dat hij niet door fysieke sloop kan voorzien in de opgave om het aantal te realiseren woningen te compenseren– de toevoeging van de te realiseren (extra) woningen zal moeten compenseren door het voldoen van een financiële compensatie aan de gemeente;
- p. het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zich bereid heeft verklaard om een bestemmingsplan in procedure te brengen en – indien mogelijk – ook ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad en/of een omgevingsvergunning te verlenen;
- q. verzoeker en de gemeente op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt over de financiële compensatie van het aantal (extra) te realiseren woningen en in dat kader ook met elkaar afspraken op hoofdlijnen hebben gemaakt;
- r. die afspraken er – in de kern – op neerkomen dat ter zake een anterieure Overeenkomst wordt opgesteld en gesloten waarin de meest belangrijke afspraken worden vastgelegd;
- s. dat deze Overeenkomst kan worden aangemerkt als zijnde een anterieure Overeenkomst als bedoeld in de Wro met als doel om de kosten van de ontwikkeling anderszins te regelen en als Overeenkomst in de zin van de beleidsregel “financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg”;
- t. door het sluiten van deze Overeenkomst geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld en/of vastgesteld door de gemeenteraad;
- u. dat partijen in het hierna volgende de gemaakte afspraken schriftelijk wensen vast te leggen.

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Definities en begrippen

- A. Beleidsregel: de beleidsregel “financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg”.
- B. Overeenkomst: anterieure overeenkomst klein woningbouwinitiatief.
- C. Plan: het door verzoeker ingediende plan inhoudende het realiseren van een (of meerdere, maximaal 5) woning(en).
- D. POL2014: het Provinciaal Omgevingsplan Limburg zoals vastgesteld door de Provincie Limburg.
- E. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: de structuurvisie zoals vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 18 oktober 2016
- F. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- G. Wro: Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

- A. Het doel van deze Overeenkomst is om te komen tot (nadere) afspraken ter zake de ontwikkeling van het Plan zoals dat werd ingediend door verzoeker.

B. Tevens heeft deze Overeenkomst tot doel het maken van afspraken omtrent de financiële compensatie van verzoeker in verband met het realiseren van een (of meerdere, maximaal 5) woning(en).

Artikel 3 Taken van de gemeente

A. De gemeente zal binnen de grenzen van haar wettelijke bevoegdheden en met inachtneming van de desbetreffende wettelijke procedures zoveel mogelijk bevorderen dat alle mogelijkerwijs noodzakelijke procedures, daaronder begrepen procedures tot verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), worden voltooid.

B. De gemeente zal zich binnen de grenzen van haar wettelijke bevoegdheden en met inachtneming van de desbetreffende wettelijke procedures voorts zoveel als mogelijk inspannen dat (na betreffende aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, vaststellingsbesluiten en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling van het Plan, verleend (zullen) worden.

C. Voor zover de gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen.

D. Voor zover andere overheden de besluiten dienen te nemen, zal de gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.

Artikel 4 Taken van verzoeker

A. Verzoeker zal geheel voor eigen rekening en risico een Plan opstellen en een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente.

B. Verzoeker zal zodra mogelijk tijdig voor eigen rekening en risico de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen bij de daarvoor bevoegde (andere) overheden.

C. Verzoeker zal het perceel bouw- en woonrijp maken en is daarbij gebonden aan de nog door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning (mits die kan worden verleend) en de daarvan deel uitmakende voorwaarden.

Artikel 5 Financiële compensatie

A. De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld en het college heeft de beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" vastgesteld, welke beide mede gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke structuurvisie in acht moet worden genomen bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen.

B. Deze Overeenkomst wordt aangemerkt als Overeenkomst waarbij de kosten voor de gemeente anderszins zijn verzekerd in de zin van de Wro.

C. De gemeente en verzoeker zijn overeengekomen dat verzoeker in het kader van de structuurvisie en de Beleidsregel een eenmalige financiële compensatie voldoet aan de gemeente.

D. Het betreft in deze een bedrag ter hoogte van €, welk bedrag is vastgesteld aan de hand van het bepaalde in artikel 6 van de Beleidsregel.

E. Betaling van deze financiële compensatie vindt uiterlijk plaats binnen 4 weken na het ondertekenen van deze Overeenkomst door beide partijen.

F. De gemeente en verzoeker zijn overeengekomen dat verzoeker de verschuldigde financiële compensatie ineens en onvoorwaardelijk zal voldoen aan de gemeente.

G. Verzoeker verplicht zich tot volledige en tijdige betaling van de financiële compensatie zoals bedoeld in dit artikel en betaling zal plaatsvinden middels overmaking van het bedrag naar een door de gemeente nog aan te wijzen rekeningnummer.

H. Bij niet-tijdige betaling zal verzoeker met ingang van de dag waarop de betalingstermijn verstrijkt de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn over het nog niet betaalde (deel van het) bedrag.

Artikel 6 Terugbetaling financiële compensatie bij niet doorgaan Plan

A. Voor het geval het Plan niet kan worden ontwikkeld omdat:

- er geen omgevingsvergunning kan worden verleend;
- een verleende omgevingsvergunning wordt vernietigd door de bestuursrechter;
- het bestemmingsplan wordt vernietigd door de bestuursrechter,

geldt dat Partijen zijn overeengekomen dat de gemeente de door verzoeker betaalde compensatie zal terugbetalen.

B. De gemeente zal de compensatie terugbetalen op basis van een schriftelijk verzoek van verzoeker en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 6 lid A.

C. Verzoeker zal in dat kader zijn rekeningnummer schriftelijk kenbaar maken aan gemeente.

D. Over de door de gemeente te terug te betalen financiële compensatie is geen wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 7 Houdbaarheid woningbouwinitiatief en restitutie

A. De via deze wijze verkregen bouwmogelijkheden 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).

B. Woningbouwinitiatieven die conform lid A worden herzien komen niet in aanmerking voor restitutie van de financiële compensatie.

Artikel 8 Onderzoeken en kosten van partijen

A. Partijen zijn bekend met de mogelijkheid c.q. verplichting tot het laten verrichten van (deel)studies en/of onderzoeken, welke studies en onderzoeken zullen worden uitgevoerd door of in opdracht en voor rekening en risico van verzoeker.

B. Vertragingen in de ontwikkeling van het Plan als gevolg van omstandigheden die betrekking hebben op in vorengenoemde (deel)studies en/of onderzoeken behandelde onderwerpen (zoals archeologie, bodemkwaliteit etc.) komen voor rekening en risico van verzoeker.

C. Alle kosten van partijen tot aan het sluiten van deze Overeenkomst zijn voor rekening van betreffende partij, tenzij in deze Overeenkomst anders is overeengekomen.

Artikel 9 Publiekrechtelijke positie/bevoegdheden

A. Het in de onderhavige Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente (en de daarvan deel uitmakende bestuursorganen) geheel onverlet, onverminderd het in de onderhavige Overeenkomst bepaalde met betrekking tot de (publiekrechtelijke) medewerking van de gemeente.

B. Onder de medewerking van de gemeente wordt mede verstaan het gebruik maken van de aan de gemeente toekomende publiekrechtelijke instrumenten (zoals verlening van vergunningen en/of ontheffingen).

Artikel 10 Duur van de Overeenkomst

A. Deze Overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, aanvangende per de datum waarop deze Overeenkomst door partijen is ondertekend.

B. Deze Overeenkomst kan niet eenzijdig door een der partijen worden opgezegd. Beëindiging kan enkel plaatsvinden na wederzijds goedvinden.

C. De Overeenkomst eindigt, behoudens eventuele andere hieruit voortvloeiende wijzen van beëindiging ervan:

- zodra alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn nagekomen;
- indien door partijen een schriftelijke Overeenkomst wordt gesloten die onderhavige Overeenkomst vervangt;
- na verloop van de termijn zoals gesteld in artikel 7;
- in het geval de Raad van State het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad of de door het college verleende omgevingsvergunning vernietigt.

Artikel 11 Toerekenbare tekortkoming

A. Ingeval verzoeker in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de gemeente in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de gemeente gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan verzoeker te ontbinden (met inachtneming van een termijn van zes maanden).

B. Het in het lid A bepaalde laat onverlet het recht van de gemeente om van verzoeker nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de gemeente op en de gehoudenheid van de verzoeker tot, vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de gemeente opkomende kosten, schaden en rentes.

Artikel 12 Overdracht van rechten

A. Het is verzoeker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze

overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

B. Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

C. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirantrechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens haar verbindt tot al hetgeen waartoe zij jegens de verzoeker gehouden zijn, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 13 Slotbepalingen

A. Aan de opschriften bij de artikelen in deze Overeenkomst komt geen zelfstandige betekenis toe.

B. Indien een bepaling van deze Overeenkomst nietig is of door een rechterlijke uitspraak wordt vernietigd dan wel rechtskracht of rechtsgeldigheid ontbeert, zullen de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht blijven.

C. Partijen zullen over de bepalingen van de Overeenkomst welke nietig zijn of vernietigd worden dan wel rechtskracht of rechtsgeldigheid ontberen, overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen in de geest van deze overeenkomst en voorts hun doen en laten blijven afstemmen op de kenbare bedoelingen en intenties van deze Overeenkomst.

D. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

E. Geschillen tussen partijen worden in eerste aanleg beslecht door de rechtbank Limburg.

Daar waar in deze Overeenkomst wordt gerefereerd aan de gemeente worden daaronder mede begrepen de onderscheidenlijke organen van de gemeente.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD GETEKEND TE MARGRATEN OP d.d.....

De verzoeker(s),
De heer/mevrouw,

Burgemeester van Eijsden-Margraten,
namens deze, ...

.....

.....