

Structuurvisiebesluit compensatiefonds wonen

1. Aanleiding en doel

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder: SVWZL) is ten aanzien van de compensatie voor het toevoegen van aantallen woningen onder meer de mogelijkheid opgenomen van financiële compensatie. Deze houdt (in het kort) in dat voor maximaal 5 toe te voegen woningen een bepaalde financiële bijdrage moet worden betaald.

Het vragen van een financiële compensatie ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen vindt zijn wettelijke basis in artikel 6.24, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Op basis hiervan kan, gekoppeld aan de ruimtelijke procedure voor de realisering van de desbetreffende woningen, een grondexploitatieovereenkomst worden aangegaan. Voorwaarde hiertoe is dat de financiële bijdrage dient voor een ruimtelijke ontwikkeling, die in een vastgestelde structuurvisie is neergelegd. Op deze manier moet er een ruimtelijke samenhang zijn tussen waartoe de gelden worden ingenomen en waartoe deze worden ingezet.

De Structuurvisie Heerlen 2035 geeft een blik in de toekomst. Die blik betreft ook de woningmarkt en hierin zijn de gebieden aangegeven waar de komende jaren de transformatie van het bestaande woningenbestand moet plaats hebben.

De SVWZL en de Structuurvisie Heerlen 2035 kennen dan ook de vereiste elementen om te komen tot een rechtens juiste financiële bijdrage. Dit Structuurvisiebesluit vormt de brug tussen de SVWZL en de Structuurvisie Heerlen 2035, zodat de ruimtelijke samenhang daarmee is gegeven.

2. SVWZL en Structuurvisie Heerlen 2035

SVWZL

De SVWZL (vastgesteld in 2016) behelst de visie op de woningmarkt voor de regio Zuid-Limburg voor de komende jaren. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Om dit doel te bereiken, staat de transformatie per gemeente centraal. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

In de SVWZL zijn de uitgangspunten en ambities vermeld. De transformatie van de bestaande woningvoorraad dient om vraag en aanbod op het gebied van wonen met elkaar in overeenstemming te brengen. Dit betekent onder meer dat bij nieuwe woningbouwplannen zowel het kwalitatieve als ook het kwantitatieve aspect van belang zijn. Om ervoor te waken dat ten gevolge van nieuwe woningbouwplannen het aantal woningen niet groter wordt dan de vraag, is een aantal beleidsafspraken gemaakt.

Eén van die beleidsafspraken betreft het compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, geldt in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Rijksmonumenten en zorgwoningen zijn vrijgesteld van compensatie.

In geval van (kleine) particuliere locaties is het niet altijd haalbaar om fysieke compensatie te leveren. In situaties waar 5 of minder woningen worden gerealiseerd, geldt daarom een additionele constructie voor compensatie. Bij deze kleine locaties kan een financiële bijdrage als sloopcompensatie gevraagd worden. Dit doen gemeenten via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur) op basis van artikel 6.24 Wro. De financiële bijdrage bedraagt 7% van de WOZ-waarde van de nieuw te realiseren woning. In tabel 8, opgenomen in paragraaf 8.2.6 van de SVWZL, is voor de regio Parkstad per type woning de gemiddelde WOZ-waarde en daaraan gekoppeld ook de concrete bijdrage vermeld. Dit bedrag blijft beschikbaar voor de verdunning en transformatie van de particuliere woningvoorraad. Dit financieel compensatiebeleid wordt gekoppeld aan de subregionale woningmarktprogrammeringen en een sloopfonds.

De SVWZL geeft dus de visie op hoofdlijnen ten aanzien van de woningmarkt voor de toekomst en kent ook een aantal instrumenten om daarop te sturen.

Structuurvisie Heerlen 2035

De Structuurvisie Heerlen 2035 bevat het gewenste toekomstbeeld van Heerlen op het gebied van ruimte en vastgoed. Onderdeel hiervan is ook de woningvoorraad. Ten aanzien hiervan is in de Structuurvisie onder meer opgenomen dat, wil Heerlen ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijven, letterlijk aan een compactere, maar betere stad moet worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op het vormen van een beperkt aantal sterke clusters, waarbinnen diverse uiteenlopende functies kunnen profiteren van synergie-effecten. De transitieopgave loopt als een rode draad door deze structuurvisie.

Een ingrijpende transitie van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk om minder aantrekkelijke woonbuurten op termijn weer attractief te maken. Die transitie zal met name moeten worden gericht op het aanpassen (levensloopbestendig maken) en verduurzamen (verbeteren energieprestatie) van bestaande woningen. Daarnaast kan er sprake zijn van een verdunning van de voorraad. Dat kan gebeuren door sloop, het samenvoegen van woningen of door herbestemming van de woonfunctie.

3. Ruimtelijke samenhang

Zoals is vermeld, vindt de financiële compensatie zijn wettelijke basis in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Wil financiële compensatie op basis hiervan mogelijk zijn, dan moet er een ruimtelijke samenhang zijn tussen enerzijds waartoe de compensatie in ontvangst wordt genomen en anderzijds waartoe die compensatie zal worden ingezet. In de SVWZL is opgenomen dat middels de financiële compensatie gelden in ontvangst kunnen worden genomen.

In de Structuurvisie Heerlen 2035 (verder: Structuurvisie) is ten aanzien van het thema wonen concreet aangegeven welke acties waar moeten worden ondernomen. Het gaat daarbij om transformatie van het huidige woningenbestand en van de omgeving, waarbinnen die woningen zich bevinden.

Die transformatie zal met name moeten worden gericht op het aanpassen (levensloopbestendig maken) en verduurzamen (verbeteren energieprestatie) van bestaande woningen. Daarnaast kan sprake zijn van een verdunning van de voorraad. Dat kan gebeuren door sloop, het samenvoegen van woningen of door herbestemming van de woonfunctie. Deze maatregelen zien op de woningen sec. Daarnaast gaat het ook om het verbeteren van de omgeving, waarbinnen de woningen liggen. Het gaat hierbij om de woonmilieus. In de Structuurvisie zijn de te onderscheiden woonmilieus en de kenmerken daarvan benoemd.

In de bijlage is een kaartje opgenomen, waarop de bedoelde transformatiegebieden zijn aangegeven. Hierin is visueel weergegeven, wat tekstueel in de Structuurvisie Heerlen 2035 is vermeld. Het gaat erom dat in het centrum een verdichting mogelijk is (inhoudende dat het aantal woningen per saldo kan toenemen, mits van de juiste kwaliteit) en dat in de overige gebieden een verdunning moet worden bewerkstelligd (inhoudende dat het aantal woningen per saldo moet afnemen).

In de SVWZL is de financiële compensatie voor maximaal 5 woningen opgenomen als één van de instrumenten om te sturen op een goede balans van de woningmarkt. Hiermee is aangegeven waartoe de gelden kunnen worden ingenomen. In de Structuurvisie Heerlen 2035 is de transformatie van het woningenbestand beschreven en zijn de transformatiegebieden middels een kaart aangeduid. Hiermee is aangegeven waartoe de ingenomen gelden zullen worden ingezet.

Onderhavig structuurvisiebesluit is een verdere uitwerking en onderdeel van de Structuurvisie Heerlen 2035.

Gelet op voorgaande is daarmee de ruimtelijke samenhang gegeven.

BIJLAGE: Kaart met transformatiegebieden.

