

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
1 oktober 2019

Vergaderdatum:

Onderwerp

Structuurvisiebesluit Compensatiefonds Wonen

Registratienummer:
BWV-19000047

Inleiding/aanleiding

Agendapunt:

Onderwerp

Het vaststellen van het Structuurvisiebesluit compensatiefonds wonen

Inleiding/aanleiding

In 2016 is door de indertijd 18 Zuid-Limburgse gemeenten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder: SVWZL) vastgesteld. Uw raad heeft dit document bij besluit van 23 november 2016 vastgesteld. Deze structuurvisie bevat enerzijds de strategische visie op de woningmarkt in Zuid Limburg en anderzijds een opgave om de woningmarkt weer in balans te krijgen. Gelet op de demografische ontwikkelingen is afgesproken dat de woningvoorraad in Zuid-Limburg niet verder mag toenemen. Dit houdt in dat voor iedere woning die wordt toegevoegd een woning aan de woningvoorraad moet worden onttrokken.

Ingeval van nieuwbouw is het niet altijd mogelijk om fysieke compensatie (waaronder sloop) te leveren. Niet iedere initiatiefnemer beschikt immers over eigen te slopen vastgoed. In de SVWZL is derhalve de mogelijkheid genoemd dat ook een financiële compensatie kan worden gebruikt voor de verdunning alsmede voor de transformatie en herstructurering van de woningvoorraad. De financiële bijdrage wordt gestort in een compensatiefonds. Financiële bijdragen als bovengenoemd kunnen enkel worden gevraagd indien dit in een vastgestelde structuurvisie is vastgelegd. Daarbij moet er een ruimtelijke samenhang zijn aangegeven tussen het doel waartoe de gelden worden ingenomen en waartoe deze worden ingezet.

Deze ruimtelijke samenhang in financiële bijdragen ontbreekt helaas in onze bestaande structuurvisie(s). Het vragen van een bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling zou hiermee rehtens onjuist zijn. Om deze reden kon de financiële compensatieregeling in Heerlen tot op heden niet worden toegepast. Om dit hiaat te verhelpen is dit Structuurvisiebesluit Compensatiefonds Wonen opgesteld.

Kader

De beleidsregel past binnen het Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV)

Kernthema:

De onderhavige regeling past binnen het kernthema Wonen. Deze regeling is bedoeld om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de complexe transformatieopgave in onze woningvoorraad.

Bevoegdheid

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) is op 23 november 2016 vastgesteld door de raad. Dit structuurvisiebesluit betreft een aanvulling op de SVWZL welke het juridisch mogelijk moet maken om compensatie voor nieuwe woningtoevoegingen te leveren door middel van het doen van een financiële bijdrage in een sloopfonds. Hiertoe zal te zijner tijd een beleidsregel ter vaststelling aan B&W worden voorgelegd. Het vaststellen van dit structuurvisiebesluit betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad. (artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

1. Het Structuurvisiebesluit Compensatiefonds Wonen vast te stellen.

Argumenten*1.1. Juridische basis voor de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid*

Het gemeentelijk en regionaal beleid is gericht op het toevoegen van woningen met een juiste product/marktcombinatie. Dat wil zeggen dat de juiste woning op de juiste plek moet worden gebouwd. Tegelijkertijd moet de woningmarkt in balans blijven. De toevoegingen van de juiste woningen op juiste plek, moet worden gecompenseerd door niet meer gewenste woningen op minder kansrijke locaties te verwijderen. Een middel om dit doel te bereiken is door een financiële compensatieregeling toe te passen. Het vragen voor een financiële bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling wordt in beginsel gezien als betaalplanologie, hetgeen is verboden. Op basis van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening wordt echter een mogelijkheid gecreëerd om deze bijdrage rechtens geldig te regelen. Voorwaarde daarvoor is dat deze bijdrage en de ruimtelijke context hiervan expliciet in een gemeentelijke structuurvisie zijn geregeld. Het wordt daarmee duidelijk dat sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid binnen de gemeente.

Het bijgevoegde structuurvisiebesluit is aan te merken als een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De doelstelling van de financiële bijdrage, als ook de ruimtelijke samenhang voor de inzet van de betreffende gelden is hiermee gegeven. De betreffende gelden zullen in een compensatiefonds worden gestort. Dit fonds wordt ingezet om niet meer gewenste woningen op minder kansrijke locaties te amoveren. Sloop wordt op basis van ons bestaande beleid (Structuurvisie Heerlen 2035) voorzien in de aangegeven transformatiegebieden. De verdunning in deze vooral substedelijke woongebieden is nodig om de versterking van de woonfuncties op meer kansrijke locaties, zoals het centrum van Heerlen, mogelijk te maken.

1.2 Voldoen aan een regionale afspraak

In regionaal verband is afgesproken dat de afzonderlijke Zuid-Limburgse gemeenten een uniforme compensatieregeling vaststellen en toepassen. De afzonderlijke colleges stellen de compensatieregeling vast waarmee op basis van een overeenkomst een bijdrage kan worden gevraagd. Met deze regeling wordt vastgelegd dat er een voorwaardelijke financiële verplichting geldt voor kleine woningbouwinitiatieven (tot maximaal 5 woningen) op

dezelfde locatie. Met de compensatieregeling en de hierbij behorende overeenkomst wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. De basis hiervoor wordt gelegd in het door uw gemeenteraad vast te stellen structuurvisiebesluit.

Tegenargumenten

Nvt.

Kosten en dekking

Aan het instellen van deze regeling enkel personele kosten verbonden, die wordt bekostigd uit het regulier P-budget.

Communicatie

Nadat de raad het structuurvisiebesluit heeft vastgesteld dient het op de voorgeschreven bekend te worden gemaakt. Bekendmaking vindt plaats in het Gemeenteblad (GVOP). Op de gemeentelijke website zal een verwijzing verschijnen naar het gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl.

Het structuurvisiebesluit zal digitaal te raadplegen zijn in de CVDR (centrale voorziening decentrale regelgeving) en zal daarnaast gedurende 6 weken bij de infobalie in de publiekshal ter inzage worden gelegd.

Het structuurvisiebesluit zal vanaf de datum van ter inzage legging digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planning, procedure en uitvoering

Na vaststelling van dit Structuurvisiebesluit door de raad zal de beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" ter vaststelling aan het College van B&W worden aangeboden.

Bijlagen meegezonden

- het Structuurvisiebesluit compensatiefonds Wonen

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
A.J.G. Bex MLD

de wnd. burgemeester,
E.G.M. Roemer

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer BWV-19000047;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

E.G.M. Roemer