



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Actualisering compensatieregeling betaalbare woningen

Portefeuillehouder

Havinga, M.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

In 2021 heeft de gemeenteraad Eemnes de Compensatieregeling betaalbare woningen vastgesteld. Bijgaand voorstel dient om de verordening te actualiseren op basis van de programmanormen uit de Woonvisie 2024–2028 en marktconforme compensatiebedragen. Dit moet bijdragen aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen in Eemnes.

Besluiten

De raad besluit:

1. De concept Compensatieregeling betaalbare woningen Eemnes 2026 vast te stellen;
2. De compensatieregeling betaalbare woningen 2021 in te trekken;
3. Het college van burgemeester en wethouders Eemnes te mandateren voor het toepassen van de hardheidsclausule.

Aanleiding voorstel

De huidige Compensatieregeling Betaalbare Woningen 2021 dient geactualiseerd te worden. De aanleiding hiertoe is tweeledig:

- ten eerste het borgen van de ambities en programmanormen uit de Woonvisie 2024–2028 in een juridisch en financieel robuust instrument;
- ten tweede de noodzaak tot het vaststellen van marktconforme compensatiebedragen in verband met gestegen bouwkosten en grondprijzen.

Voorgesteld wordt om de huidige regeling betaalbare woningen grotendeels voort te zetten, gezien het feit de regeling naar behoren werkt. Er zit momenteel €220.143,09 in het compensatiefonds. Dit bedrag is het resultaat van twee stortingen van ontwikkelaars in 2009 en 2019 (Vierkante Bosje en De Garage). Onder de huidige compensatieregeling van 2021 zijn er in de afgelopen jaren geen stortingen of onttrekkingen geweest. Een mogelijke conclusie hiervan is de grote mate van aanwezigheid van gemeentegrond bij woningbouwontwikkelingen in Eemnes. De gemeente kan zelf sociale grondprijzen hanteren waardoor de bouw van betaalbare woningen financieel mogelijk is. Terwijl een compensatiefonds voornamelijk wordt ingezet als sturingsinstrument bij woningbouwprojecten op particuliere grond. Daarnaast is het mogelijk dat ontwikkelaars geen afdracht willen/kunnen doen in het fonds en de sociale huur ‘gewoon’ moeten realiseren. Het fonds doet daarmee zijn werk. Wel is het voorstel om de regeling op enkele accenten te wijzigen en daarmee toekomstbestendig te zijn. Hieronder beschrijven we de voorgestelde wijzigingen.

Aanpassen programmanormen conform Woonvisie 2024–2028

In 2024 is de huidige woonvisie vastgesteld met daarbij geactualiseerde programmanormen. De huidige compensatieregeling betaalbare woningen is echter afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie 2019–2023. Inmiddels zijn bijvoorbeeld alle prijsgrenzen van de verschillende categorieën woningen fors gestegen. Met de voorgestelde actualisatie wordt dit gelijkgetrokken.

Marktconforme compensatiebedragen

In 2021 zijn berekeningen uitgevoerd door een bureau om te komen tot marktconforme compensatiebedragen. In de huidige regeling hanteren we de volgende compensatiebedragen:

oude situatie :

vereveningsvergoeding			
per categorie 1 woning die vervangen is door een categorie	2 woning	€	12.500
	3 woning	€	30.000
	4 woning	€	50.000
per categorie 2 woning die vervangen is door een categorie	3 woning	€	17.500
	4 woning	€	37.500

Deze bedragen komen voort uit een berekening van bureau Grondgidsen in 2021 op basis van de residuele grondwaarde per categorie. De residuele grondwaarde = totale verwachte opbrengst – totale stichtingskosten. Per categorie wordt een bandbreedte genomen van hoge en lage VON-waarde waarmee een gemiddelde is berekend. Met de gemiddelde grondwaarde per categorie wordt vervolgens gerekend in het model van compensatiebedragen.

Hetzelfde bureau heeft opnieuw de berekeningen gemaakt en komt uit op de volgende bedragen:

Nieuwe Situatie:

vereveningsvergoeding			
per categorie 1 woning die vervangen is door een categorie	2 woning	€	38.000
	3 woning	€	69.000
	4 woning	€	132.000
per categorie 2 woning die vervangen is door een categorie	3 woning	€	32.000
	4 woning	€	94.000

Ten opzichte van de huidige bedragen zien we in de voorgestelde bedragen een forse stijging. Dit heeft vooral te maken met de gestegen prijzen van woningen. De huidige compensatiebedragen doen geen recht meer aan de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Het risico daardoor is dat ontwikkelaars enerzijds geen prikkel ervaren om woningen te bouwen en dus graag willen afkopen. Anderzijds dat er weinig geld in het fonds binnenkomt en daarmee weinig geld besteedt kan worden door de gemeente om sociale huur elders te realiseren. De voorgestelde compensatiebedragen kunnen een prikkel vormen om betaalbare woningen te bouwen in plaats van vrijesectorwoningen.

Voorbeeld rekensom

Om inzicht te geven in de werking van de compensatieregeling wordt hieronder een voorbeeld gegeven.

Stel dat een bouwplan wordt ingediend voor 20 woningen. Volgens de programmanormen uit de Woonvisie 2024–2028 moet het woningbouwprogramma uit de volgende verdeling bestaan:

- 35% categorie 1 (sociaal)
- 31% categorie 2 (middensegment)
- 4% categorie 3 (hogere middencategorie)
- 30% categorie 4 (vrije sector)

Wanneer deze percentages worden toegepast op een bouwplan van 20 woningen ontstaat de volgende berekening.

Categorie 1 – sociaal

$35\% \times 20 = 7$ woningen

Categorie 2 – middensegment

$31\% \times 20 = 6,2$ woningen

Categorie 3 – hogere middencategorie

$4\% \times 20 = 0,8$ woning

Categorie 4 – vrije sector

$30\% \times 20 = 6$ woningen

Omdat woningen alleen in hele aantallen kunnen worden gerealiseerd, wordt dit in de praktijk afgerond naar: 7 sociale woningen – 6 middensegment – 1 hogere middencategorie – 6 vrije sector

Totaal: 20 woningen

Afwijking van de norm

Stel dat een ontwikkelaar in het bouwplan geen 7 maar 5 sociale woningen wil realiseren.

De berekening van het tekort is dan:

$7 \text{ verplichte sociale woningen} - 5 \text{ gerealiseerde sociale woningen} = 2 \text{ sociale woningen tekort}$

Deze twee woningen worden vervangen door twee extra woningen in de vrije sector (categorie 4).

Financiële compensatie

Volgens de compensatieregeling moet voor iedere sociale woning die wordt vervangen door een vrije sectorwoning een financiële bijdrage worden betaald.

Het compensatiebedrag bedraagt:

€132.000 per woning

De berekening is daarom:

$2 \times €132.000 = €264.000$

De ontwikkelaar moet in dit voorbeeld dus €264.000 storten in het Compensatiefonds betaalbare woningen. Dit fonds wordt door de gemeente gebruikt om op een andere locatie alsnog betaalbare woningen mogelijk te maken

Legenda woningcategorieën

Categorie 1 – Sociaal segment

huur tot €932,93 per maand of sociale koop tot €270.000

Categorie 2 – Middensegment

huur €932,93 – €1.228,07 of koop €270.000 – €420.000

Categorie 3 – Hogere middencategorie

koop €420.000 – €470.000

Categorie 4 – Vrije sector

huur boven €1.228,07 of koop vanaf €470.000

Hardheidsclausule door het College B&W

In de huidige verordening kan het hanteren van de hardheidsclausule door het College van B&W enkel na consultatie van de raad voor wensen en bedenkingen. Hoewel dit bedoeld is voor een zorgvuldige afweging, blijkt deze werkwijze in de praktijk weinig slagvaardig. Het verlengt de doorlooptijd van dossiers aanzienlijk, terwijl de aard van deze besluiten vaak vraagt om maatwerk op korte termijn.

Voorgestelde wijziging

Voorgesteld wordt om de bevoegdheid voor het toepassen van de hardheidsclausule volledig bij het College neer te leggen, zonder voorafgaande raadsconsultatie. Dit stelt de gemeente in staat om sneller zekerheid te bieden aan initiatiefnemers in uitzonderlijke situaties. In de meeste gemeenten wordt de hardheidsclausule beschouwd als een discretionaire bevoegdheid van het College om onbillijkheden van overwegende aard te voorkomen, zonder dat hierbij per dossier tussenkomst van de raad nodig is.

Door de bevoegdheid bij het College te beleggen, sluiten we aan bij de gangbare praktijk en verbeteren we de uitvoerbaarheid van de verordening, zonder dat dit afbreuk doet aan de kaderstellende rol van de raad.

Doel

Een goed ingerichte compensatieregeling betaalbare woningen biedt kansen om de woningbouwopgave eerlijker en effectiever te verdelen. Dit moet bijdragen aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen in Eemnes. Door de realisatie van meer betaalbare woningen blijft Eemnes een dorp waar elke generatie fijn kan wonen en dat versterkt de saamhorigheid.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1. Aansluiten op de Woonvisie 2024–2028

In 2024 is de huidige woonvisie vastgesteld met daarbij geactualiseerde programmanormen. De huidige compensatieregeling bevat nog oude programmanormen gebaseerd op de voorgaande woonvisie. Met deze actualisatie zorgen we voor eenduidigheid in het beleid.

1.2 Marktconforme compensatiebedragen

De bedragen uit de huidige compensatieregeling zijn niet marktconform. Met behulp van een bureau zijn de compensatiebedragen herzien. Op deze wijze voorkomt de gemeente dat het aantrekkelijker is om woningen af te kopen dan te realiseren. Bovendien komen er

bij afkoop voldoende financiële middelen binnen om de sociale huurwoningen elders te realiseren

3.1 Hardheidsclausule door het college van B&W

Door de bevoegdheid bij het College te beleggen, sluiten we aan bij de gangbare praktijk en verbeteren we de uitvoerbaarheid van de verordening, zonder dat dit afbreuk doet aan de kaderstellende rol van de raad.

Kantttekeningen

Bij de actualisering van de compensatieregeling is gekeken naar vergelijkbare instrumenten in de regio, waaronder het vereveningsfonds van Laren. Op basis van deze vergelijking is ervoor gekozen vast te houden aan een eigen, op Eemnes toegesneden compensatieregeling.

De regeling van Eemnes sluit beter aan bij de lokale woningbouwpraktijk en grondpositie. In Eemnes vindt een groot deel van de woningbouw plaats op gemeentegrond, waardoor de gemeente zelf kan sturen via sociale grondprijzen en directe afspraken met ontwikkelaars. Hierdoor is een zwaar vereveningsfonds, zoals in Laren, minder noodzakelijk en minder effectief als primair sturingsinstrument.

Daarnaast is de compensatieregeling van Eemnes direct gekoppeld aan de programmanormen uit de Woonvisie 2024–2028 en onderbouwd met marktconforme compensatiebedragen op basis van lokale residuele grondwaardeberekeningen. Dit maakt de regeling juridisch robuust, financieel realistisch en transparant voor initiatiefnemers. Het Larense model is sterker gericht op afdracht en herverdeling via een fonds en past beter bij een situatie waarin woningbouw grotendeels op particuliere grond plaatsvindt.

De Eemnesser regeling biedt bovendien meer flexibiliteit en maatwerk: het uitgangspunt blijft het realiseren van betaalbare woningen binnen het plan zelf, waarbij afkoop alleen aan de orde is als dit aantoonbaar niet mogelijk is. Daarmee blijft de prikkel om betaalbare woningen daadwerkelijk te bouwen sterker aanwezig dan bij een model dat primair inzet op financiële verevening.

Duurzaamheid

n.v.t.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie 2024–2028

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Geen.

Financiën

De invoering van dit voorstel bevat geen financiële consequenties voor de gemeente. De afdrachten van projectontwikkelaars zullen in een vereveningsfonds worden gestort en kunnen uitsluitend worden ingezet indien een bijdrage wordt geleverd aan de projectontwikkeling van sociale huurwoningen. Indien een bijdrage wordt toegekend, wordt deze volledig bekostigd vanuit het vereveningsfonds. Een bijdrage kan nooit hoger zijn dan het beschikbare saldo in het vereveningsfonds, waardoor de inkomsten en uitgaven budgetneutraal zijn.

Het vereveningsfonds wordt opgericht in de vorm van een bestemmingsreserve, zodat de financiële geldstromen op een correcte en zorgvuldige wijze worden beheerd.

Voorgesteld wordt om het mandaat met betrekking tot de beslissingsbevoegdheid over de bestemmingsreserve 'sociaal vereveningsfonds' bij het college neer te leggen, zodat het college uitvoering kan geven aan het fonds. Voor onttrekkingen is daarmee geen afzonderlijk raadsbesluit nodig. Bij het opstellen van de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over eventuele stortingen en/of onttrekkingen ten laste van deze reserve.

Met deze systematiek sluit de gemeente aan bij de werkwijze die ook in andere gemeenten wordt gehanteerd. De gehanteerde bedragen zijn marktconform vastgesteld en gebaseerd op actuele grond- en woningwaarden. Ook de gemeente Laren hanteert een vergelijkbare vereveningssystematiek. Hiermee wordt geborgd dat de regeling evenwichtig, transparant en uitlegbaar is en bijdraagt aan een consistente toepassing van het woonbeleid. De vereveningssystematiek is nadrukkelijk bedoeld als sturingsinstrument en niet als alternatief voor het realiseren van sociale huurwoningen binnen een project

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering & communicatie

De nieuwe compensatieregeling betaalbare woningen wordt gepubliceerd op de website www.overheid.nl

Bijlagen

- A. Concept raadsbesluit
- B. Concept Compensatieregeling betaalbare woningen 2026
- C. Compensatieregeling betaalbare woningen 2021

Steller

I. Toorenburg(itoor).

Registratiedatum

05 januari 2026