

Programma Vereveningsfondsen 2026 Betaalbare woningbouw en Parkeren

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.4 en 13.22 van de Omgevingswet en in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit;

gelet op de Nota vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 welke op 21 november 2023 als Programma Vereveningsfondsen onder de Omgevingswet werd vastgesteld;

gelet op het vaststellen van het Programma Vereveningsfondsen Sociale woningbouw, Middensegment en Parkeren d.d. 10 december 2024

besluit:

- I. Het Programma Vereveningsfondsen vast te stellen conform het bij dit besluit gevoegde beslisdokument "Programma Vereveningsfondsen 2026 Betaalbare woningbouw en Parkeren" met de daarin opgenomen Beleidsuitgangspunten.
- II. Te bepalen dat het Programma niet zal gelden voor bouw-initiatieven waarvoor op de datum van inwerkingtreding van dit besluit een anterieure overeenkomst is getekend of waarbij de anterieure overeenkomst binnen drie maanden na inwerkingtreding van dit besluit is ondertekend.
- III. De gemeentesecretaris en Clustermanager Ruimte en Sociaal te mandateren voor het nemen van de besluiten op grond van het "Programma Vereveningsfondsen 2026" en de Uitvoeringsregels betaalbare woningbouw.
- IV. Dit besluit in werking laten treden op de dag na de bekendmaking ervan.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Programma vereveningsfondsen Betaalbare woningbouw en Parkeren. Dit programma voorziet in twee onderdelen die na deze aanleiding separaat worden toegelicht.

Stimuleren Woonambities

De gemeente Kaag en Braassem heeft beleidsambities ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen. In de Woonagenda Holland Rijnland (2023) is de norm aangegeven van minimaal 30% sociale huur en 35% middensegment in nieuwbouwprojecten en in de Omgevingsvisie Kaag en Braassem (2025) is de norm aangegeven van minimaal 30% sociale huur en 40% middensegment in nieuwbouwprojecten. De norm in de Omgevingsvisie is leidend.

We willen de ontwikkeling van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment (goedkope koop, middenhuur en betaalbare koop) in de kernen van de gemeente stimuleren met een bijdrage uit het Programma Vereveningsfonds betaalbare woningbouw. Het fonds wordt gevoed met bijdragen van ontwikkelingen waar de voorgenoemde norm niet wordt gerealiseerd.

Op 21 november 2023 is de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 vastgesteld als Programma onder de Omgevingswet. Daarbij is aangegeven dat onderzoek zou worden gedaan naar de actualisering van de systematiek van de verevening. Deze moet in lijn zijn met het raadsakkoord 2022-2026 "Samen bouwen aan de toekomst van onze dorpen".

Op 10 december 2024 is door het College ingestemd met de actualisatie van het Programma Vereveningsfonds naar een vorm waarbij er meer differentiatie is in bijdragen per woningcategorie. Tevens is besloten het geactualiseerde vereveningsfonds na een jaar te evalueren en eventuele aanbevelingen in de actualisatie voor 2026 te verwerken. In het nu voorliggende Programma Vereveningsfonds 2026 zijn de resultaten van deze evaluatie verwerkt.

Nota Parkeernormen 2018; De herziening.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft een eigen parkeerbehoefte. Als er geen voorwaarden aan een ontwikkeling worden gesteld zal de parkeerbehoefte op de openbare ruimte worden afgewenteld, terwijl deze niet altijd voorziet in voldoende parkeeraanbod. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte. Door parkeernormen te hanteren wil het college enerzijds voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en anderzijds tracht de gemeente de bereikbaarheid van nieuwe functies te waarborgen. Om flexibiliteit bij de beoordeling van gewenste ontwikkelingen te creëren ten aanzien van een verplicht aantal parkeerplaatsen wordt een fonds voor parkeren in stand gehouden.

Financiële verantwoording

In dit Programma wordt het functioneren van het fonds behandeld. Dit fonds is, conform de definities in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten, formeel een bestemmingsreserve. De gemeenteraad stelt met dit Programma de noodzakelijke voorwaarden vast en bepaalt de financieel-economische en juridische spelregels voor deze reserve.

1.2 Doelstelling

De gemeente houdt een bestemmingsreserve betaalbare woningbouw (voorheen bestemmingsreserve sociale woningbouw) in stand om particuliere en eigen gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten meer flexibiliteit te bieden voor een beter inpasbaar ruimtelijk plan. De bestemmingsreserve heeft conform het raadsbesluit d.d. 17 juni 2013 de volgende doelstellingen:

- Doelstelling van de Bestemmingsreserve Betaalbare woningbouw is oplossing bieden voor ruimtelijke en volkshuisvestelijke a-flexibiliteit die in sommige woningbouwprojecten kunnen ontstaan door consequente toepassing van de eis van minimaal 30% sociale huur.
- Doelstelling van de Bestemmingsreserve Parkeren is oplossing bieden voor ruimtelijke knelpunten die in projecten (kunnen) ontstaan door strikte toepassing van de parkeernormering in de publicatie 182 van CROW die de gemeente hanteert als parkeernorm.

In 2024 is de doelstelling van de bestemmingsreserve Betaalbare woningbouw verbreed en is de realisatie van 40% woningen in de categorie middensegment hieraan toegevoegd. Daarbij is de Nota Vereveningsfondsen omgezet naar een Programma op grond van de Omgevingswet. De bestemmingsreserve is hierbij in stand gelaten.

1.3 Afbakening

Dit Programma is gebaseerd op de Omgevingswet. Ook is het Besluit Begroting en Verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV) in acht genomen. Verder geeft dit Programma aanvullende gemeentelijke voorwaarden met betrekking tot de financiële compensatieregeling bij de ontwikkeling van een woningbouwlocatie.

Dit Programma heeft betrekking op alle nieuwbouwprojecten waarvoor vanaf 1 januari 2026 een vergunningsaanvraag wordt gedaan. Op projecten waarvoor vóór 1 januari 2026 een omgevingsvergunning was aangevraagd, is de regeling van 2025 van toepassing, tenzij afwijkende afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst.

1.4 Bevoegdheid gemeenteraad en college

De gemeenteraad is bevoegd tot aanwijzing van een bestemmingsreserve. Ook is de raad bevoegd tot doteren aan en onttrekken van middelen uit de (bestemmings)reserves. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in bijzondere gevallen te besluiten af te wijken van het vereiste sociale huur en middensegment en parkeernormering in ruimtelijke projecten/bouwplannen. Het college kan daartoe een financiële compensatie vaststellen met behulp van dit Programma. De gemeenteraad faciliteert daarmee een andere verdeling van sociale huur en middensegment en lost het parkeerprobleem van bouwplannen op.

De bestemmingsreserves vormen een onderdeel van de reserve Bouwgrondexploitatie, verwezen wordt naar de Nota Reserves en voorzieningen 2026. Geen bijdrage wordt gegeven als het saldo in de bestemmingsreserve ontoereikend is.

De bevoegdheid om te beslissen over een ontheffing ligt bij het college. Een aanvrager van een omgevingsvergunning kan geen rechten ontleen aan het bestaan van de bestemmingsreserve.

De wijze waarop deze bestemmingsreserve gevoed wordt en middelen daaraan kunnen worden onttrokken wordt in dit Programma behandeld. Het Programma is nader uitgewerkt in de Uitvoeringsregels Reserve betaalbare woningbouw gemeente Kaag en Braassem 2026 d.d. 26 mei 2026.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden de twee bestemmingsreserves toegelicht: de bestemmingsreserve Betaalbare woningbouw (hoofdstuk 2) en de bestemmingsreserve Parkeren (hoofdstuk 3).

2 Bestemmingsreserve Betaalbare woningbouw

2.1 Introductie

In dit hoofdstuk wordt het functioneren van de bestemmingsreserve Betaalbare woningbouw beschreven en aangegeven onder welke voorwaarden de werking van de reserve geldt.

Deze reserve heeft een vereveningsfunctie voor het tot stand brengen van sociale woningbouw (sociale huur) en woningen in het middensegment.

2.2 Doelstelling en werking Programma

De doelstelling van het programma vereveningsfondsen is de stimulering van woningbouw in de categorie sociaal (sociale huur) en middensegment (middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop).

Anderzijds heeft het vereveningsfonds tot doel het financieel voordeel van bouwplannen waar deze woningcategorieën niet worden gerealiseerd, te verevenen.

Bouwplannen waarbinnen boven de norm van respectievelijk 30% sociale huurwoningen en/of 40% middensegment woningen gerealiseerd worden, kunnen in aanmerking komen voor een financiële bijdrage. Dit geldt in ieder geval indien meer dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Ten aanzien van de categorie middensegment geldt de aanvullende voorwaarde dat deze volledig als middenhuur moet worden uitgevoerd, wil de initiatiefnemer in aanmerking kunnen komen voor een bijdrage. Overige voorwaarden kunnen van toepassing zijn. Deze staan in dit Programma beschreven.

Iedere initiatiefnemer is in beginsel verplicht om de beoogde mix (norm) van minimaal 30% sociale huur en minimaal 40% middensegment in een bouwplan te realiseren. Soms is dit vanwege de schaal en omvang van de projecten of andere oorzaken niet mogelijk. Als een bouwplan de realisering van minder dan 10 woningen betreft kan het niet voldoen aan de bovenomschreven normen van 30% en 40% en moet deze normen worden afgekocht via de systematiek van dit Programma. Ieder bouwplan vanaf 10 woningen dient in beginsel te worden voldaan aan de bovenomschreven normen en is afkoop ervan niet mogelijk.

De essentie is om aan een programmaontwikkeling met een lagere grondwaarde (waarin meer dan de norm gerealiseerd wordt) op aanvraag een bijdrage toe te kennen. Anderzijds zal een programmaontwikkeling met een hogere grondwaarde (door minder dan de norm te realiseren) moeten betalen aan het fonds. Deze verevening vormt de kern van dit Programma.

De realisering van het gewenste bouwprogramma kan privaatrechtelijk worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk via het omgevingsplan of de omgevingsvergunning inclusief voorschriften.

2.3 Juridische grondslag

De Omgevingswet (artikelen 3.4 en 13.22) en het Omgevingsbesluit (artikel 8.20) geven handvatten om woningbouw naar verplichte hoeveelheid sociale huur en middensegment te categoriseren. De eerder genoemde minimale normen voor deze woningbouwcategorieën zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie Kaag en Braassem d.d. 30 januari 2026. Daarnaast kunnen er voorwaarden van toepassing zijn of worden opgenomen in het Omgevingsplan Kaag en Braassem, het van kracht zijnde Bestemmingsplan of het betrokken planologische besluit anderszins.

2.4 Reserve Bouwgrondexploitatie

De reserve bouwgrondexploitatie heeft de volgende drie functies:

- 1) Buffer voor geanalyseerde risico's bij verliesgevende plannen.
- 2) Compensatiefunctie (ook met externe partijen) om plan overschrijdend budgettair te kunnen voldoen aan de gewenste woningdifferentiatie, sociale huur, middensegment en dure segment.
- 3) Het beschikbaar houden van gelden van derden om aan de ter zake van een bepaalde ontwikkeling geldende parkeernorm te kunnen voldoen (onderdeel bestemmingsreserve Parkeren, zie raadsbesluit d.d. 17 juni 2013).

2.5 Definities

Betaalbare woningbouw

- Woningen in de categorie sociale huur en middensegment gezamenlijk.

Sociale huur

- Sociale huurwoning - zijnde huurwoningen (conform artikel 5.161c (aanwijzing woningbouwcategorieën uit het Besluit kwaliteit leefomgeving met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#). De huurtoeslaggrens, conform de Wet op de huurtoeslag bedraagt per 1 januari 2026 € 932,93, zie [link](#)
- Op de verhuur van sociale huurwoningen is de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 van toepassing, zie volgende [link](#). Deze verordening is van toepassing op woningcorporaties en particuliere verhuurders die eigenaar zijn van 10 of meer sociale huurwoningen. Particuliere ontwikkelaars met minder dan 10 sociale huurwoningen kunnen zich vrijwillig conformeren aan deze verordening.
- Conform het omgevingsplan is de termijn van instandhouding van deze woningen gedurende dertig jaren na ingebruikname ervan.

Middensegment

Het middensegment bestaat uit huur- en koopwoningen. Hieronder worden deze beide categorieën nader toegelicht. Hierbij is aangesloten op de toegepaste definities in de Woonagenda Holland Rijnland.

- Middenhuur woning - zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem op grond van de Wet betaalbare huur. Per 1 januari 2026 is deze maximale huurprijs € 1.228,07. De instandhouding van deze woning is in het omgevingsplan bepaald op tenminste twintig jaren na ingebruikname ervan. (zie [link](#))
- Goedkope koopwoning - zijnde een woning die voldoet aan twee eisen. Ten eerste mag de VON-koopsom niet hoger liggen dan € 304.000,- (prijspeil 1 januari 2026). Conform het omgevingsplan is de instandhoudingstermijn van deze woning tenminste 10 jaar. Definitie op basis van de Woonagenda Holland Rijnland juli 2023 ([link](#))
- Betaalbare koop – zijnde alle woningen onder de betaalbaarheidsgrens van € 420.000,- VON (prijspeil per 1 januari 2026). Deze betaalbaarheidsgrens volgt de jaarlijkse actualisatie door de rijksoverheid (Ministerie van BZK) (zie [link](#)).

Prijsgrens en indexering

Genoemde prijsgrenzen voor koop- en huurprijzen en bijdragen aan of uit het Programma Vereveningsfonds hebben prijspeil 1 januari 2026. Zodra er een nieuwe prijsgrens bekend is, per opvolgend jaar, zullen in de plaats van de nu weergegeven bedragen de nieuwe bedragen gelezen moeten worden. De geactualiseerde prijsgrenzen worden eveneens opgenomen in de Grondprijzenbrief van Kaag en Braassem.

2.6 Afwegingskader

In deze paragraaf wordt het afwegingskader gegeven voor de situaties waarbij een bijdrage kan worden verkregen vanuit het vereveningsfonds en de situaties waarbij het onder omstandigheden geaccepteerd wordt dat wordt afgeweken van de norm. In die gevallen kan een bijdrage verschuldigd zijn.

Basis voorwaarden

Hoofregel

De hoofregel is dat bij nieuwbouw van woningen 30% als sociale huur en 40% in de categorie midden-segment wordt gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van bouwplannen is dit beleid leidend en moet aan deze norm worden voldaan.

Een nieuwbouwwoning

Onder de realisering van een nieuwbouwwoning wordt verstaan één nieuw te realiseren woning als toevoeging aan de woningvoorraad.

Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen valt dus niet binnen het bestek van dit Programma.

Een functieverandering van een kantoorpand of een recreatiewoning naar de bestemming Wonen valt wel binnen de werking van het Programma. Als gevolg hiervan wordt er namelijk een nieuwe reguliere woning aan de woningvoorraad toegevoegd.

Essentieel is hierbij dus dat er voor het eerst een nieuwe bestemming Wonen wordt toegekend aan het betrokken (kantoor-) pand of de recreatiewoning. De woning met recreatiefunctie wordt hierbij beschouwd als vrijstaande vrijsectorwoning.

Sociale huurwoningen vervangen door goedkope koopwoningen.

Voor zeer kleine woningbouwontwikkelingen met in totaal 5 (of minder) woningen geldt dat het aandeel te realiseren sociale huurwoningen ook gerealiseerd kan worden in de vorm van goedkope koopwoningen. Ten aanzien van middensegment woningen geldt deze uitzondering niet, omdat binnen deze categorie al verschillende woningtypes mogelijk zijn zoals goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur.

Wel voldoen aan de norm, voorwaarden voor het verkrijgen van een bijdrage

Indien in een bouwplan meer dan 30% sociale huur en/of meer dan 40% middensegment woningen worden gerealiseerd, kan een bijdrage worden verkregen. Deze kan alleen worden verkregen, indien aan alle voorwaarden van dit Programma en de Uitvoeringsregels wordt voldaan.

Belangrijk daarbij is verder dat een bijdrage voor extra gerealiseerde sociale huurwoningen alleen kan worden verkregen indien aan de voorwaarden uit de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland kan worden voldaan. Dat wil zeggen dat de woningen door een woningcorporatie worden verhuurd of (in het geval van een particuliere ontwikkeling) de ontwikkelaar zich vrijwillig voor eigen kosten conformeert aan de verordening. De bijdrage voor het middensegment zal alleen gegeven worden voor middenhuur woningen, waarvan het aantal boven de 40% norm wordt gerealiseerd. Een bijdrage kan alleen worden verkregen als wordt aangetoond dat het plan een financieel tekort kent.

Niet voldoen aan de norm: bijdrage verschuldigd

Elk bouwplan dient te voldoen aan de norm 30% sociale huur en 40% middensegment. Indien dit in verband met de ruimtelijke toets niet mogelijk blijkt, kan hiervan worden afgeweken. Dit geldt in beginsel echter alleen voor bouwplannen tot 10 woningen een en ander in lijn met het besluit waarbij het verzwaaard adviesrecht van de gemeenteraad werd vastgelegd, d.d. 30 januari 2023.

Motivering om af te wijken getoetst door het college.

Om af te wijken van de norm dient de initiatiefnemer (of de gemeente) een schriftelijk verzoek aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen. Hierin dient te worden aangetoond dat op basis van gegronde redenen en inspanningen een bouwplan dat voldoet aan de norm niet realiseerbaar is. Argumenten van louter financiële aard worden niet gehonoreerd.

Indien dit verzoek wordt gehonoreerd kan worden afgeweken van de norm, in dat geval dient een bijdrage te worden gestort in de Reserve Bouwgrondexploitatie, onderdeel Betaalbare woningbouw.

Uitzonderingen - situaties waarin geen of een lagere bijdrage is verschuldigd.

Voor een aantal situaties gelden uitzonderingen en is geen bijdrage verschuldigd of is het college bevoegd om maatwerk toe te passen. In het geval van maatwerk kan ervoor worden gekozen om geen of een lagere bijdrage te vragen en/of daarbij specifieke voorwaarden te stellen.

Situaties waarin dit zich kan voordoen zijn:

- Indien (voormalige) bedrijfswoningen door middel van een planologische procedure de status van burgerwoning verkrijgen is geen bijdrage verschuldigd;
- Geen bijdrage is verschuldigd indien nieuwe woningen binnen de woningvoorraad ontstaan als gevolg van de splitsing van een bestaand hoofdgebouw met uitsluitend een woonbestemming in meerdere woningen. Het aantal nieuwe woningen dat per splitsing zonder betaling van een bijdrage gerealiseerd mag worden is dan maximaal vier woningen;
- Indien bij een functiewijziging van bijvoorbeeld kantoor of recreatie naar wonen aanvullende eisen worden gesteld, die dusdanige kosten met zich meebrengen dat geen volledige bijdrage kan worden vereist;
- Overgangsrecht: voor bouwplannen die na 1 januari 2026 een vergunningsaanvraag hebben ingediend is dit Programma van toepassing. Voor bouwplannen die voor 1 januari 2026 een vergunningsaanvraag hebben gedaan is het Programma d.d. 10 december 2024 van toepassing, tenzij in een anterieure overeenkomst afwijkende afspraken zijn gemaakt;
- Overgangsrecht: Dit Programma geldt niet voor bouw-initiatieven waarvoor op de datum van inwerkingtreding van dit Programma reeds een anterieure overeenkomst is getekend of waarbij de concept anterieure overeenkomst reeds akkoord is verklaard..
- Geen of beperkte ruimte voor kostenverhaal, c.q. verevening: hiervan is sprake als de opbrengsten van een project onvoldoende hoog zijn om alle te verhalen kosten te dekken. In dat geval worden de te verhalen kosten gemaximeerd op de beschikbare opbrengsten minus de kosten. Dit wordt ook wel macro-aftopping genoemd.

Situaties waarbij dit zich kan voordoen zijn bijvoorbeeld bouwprojecten waarbij aantoonbaar sanering moet plaatsvinden vanwege een geval van ernstige bodemverontreiniging, of omdat het bouwproject voorziet in het behoud of herstel van een karakteristiek pand, object of gebied zoals bedoeld in de Verordening adviescommissie omgevingskwaliteit Kaag en Braassem d.d. 7 november 2022.

Tenslotte neemt de kans op macro aftopping toe als er ook andere bijdragen zijn verschuldigd zoals een exploitatiebijdrage in een gebied waar een exploitatieplan van kracht was en nu kostenverhaalregels voor zijn opgenomen in het Omgevingsplan.

Om hier een beroep op te kunnen doen, dient dit te worden onderbouwd op basis van actuele en gevalideerde ramingen (taxatierapport en/of raming van deskundigen). Een en ander ter beoordeling door de gemeente.

2.7 De compensatiebijdrage

Methodiek

De compensatiebijdragen aan het fonds zijn berekend op basis van het verschil tussen de grondwaarde van een woning in de categorie sociale huur of middensegment vergeleken met de grondwaarde van een woning in de categorie dure sector (dus geen sociale huur of middensegment).

Het verschil in grondwaarde is aan de hand van de residuele grondwaarde van gemiddelde 'normwoningen' bepaald. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebonden woningen. Deze grondwaarde is vergeleken met de grondwaarde van sociale huurwoningen (o.b.v. de vaste grondprijs in het grondprijsbeleid) of de (residuele) grondwaarde van woningen in de categorie middensegment.

De hier genoemde residuele grondwaarde is geraamd door de bouwkosten van een woning af te trekken van de marktwaarde van de woning (beide exclusief BTW). Hier zijn vervolgens ook de grondontwikkelingskosten (kosten voor bouw- en woonrijpmaken en plankosten) vanaf getrokken.

De methode in woorden uiteengezet

De grondwaarde onder een sociale huur- en/of middensegmentwoning is lager dan vrije sectorwoningen. Deze grondwaarde is onvoldoende om alle kosten ten gevolge van de gebiedsontwikkeling te dekken. Om toch een haalbare gebiedsontwikkeling te kunnen maken worden daarom vrijesectorwoningen toegevoegd. Bij vrijesectorwoningen is de grondwaarde gemiddeld ruim voldoende om de grondexploitatiekosten te dekken. De overmaat in de grondwaarde kan ingezet worden om het tekort in grondwaarde bij het realiseren van sociale woningbouw te dekken. Indien voldaan wordt aan de algemene norm van 30% sociale huur en 40% middensegment, is er evenwicht in de grondexploitatie. Middels het vereveningsfonds worden bijdragen gedaan of ontvangen van plannen die niet voldoen aan de norm. Indien afgeweken wordt van deze norm en er meer sociale huur en/of middensegment wordt gerealiseerd, ontstaat er veelal een tekort. Ter dekking van dit tekort kan een bijdrage worden ontvangen uit het vereveningsfonds. Als er juist minder sociale huur en/of middensegment wordt gerealiseerd, is een bijdrage aan het vereveningsfonds verschuldigd.

De bijdrage

Indien er onvoldoende sociale huurwoningen en/of woningen in de categorie middensegment worden gerealiseerd, zullen de volgende vaste bijdragen worden gevraagd:

- de compensatiebijdrage bij grondgebonden woningen bedraagt € 67.000,- per niet gebouwde sociale huurwoning;
- de compensatiebijdrage bij grondgebonden woningen bedraagt € 25.800,- per niet gebouwde woning in het middensegment;
- de compensatiebijdrage bij appartementen bedraagt € 25.800,- per niet gebouwde sociale huurwoning;
- de compensatiebijdrage bij een appartement bedraagt € 15.500,- per niet gebouwde woning in het middensegment.

Voorgenoemde vaste bedragen hebben een prijspeil van 1 januari 2026 en zullen jaarlijks bij vaststelling van de grondprijsbrief worden geactualiseerd.

De vanuit een bouwproject te betalen bijdrage wordt via een anterieure overeenkomst vastgelegd.

In de anterieure overeenkomst zal ook worden vastgelegd dat betaling van de bijdrage moet plaatsvinden op het moment dat de planologische titel in de vorm van een gewijzigd Omgevingsplan of anderszins onherroepelijk wordt. In overleg kan een betalingsregeling worden getroffen. Hierover zullen dan afspraken moeten worden gemaakt in de anterieure overeenkomst.

De eis voor 30% sociale huur en 40% middensegment in de praktijk

De norm van 30% sociale huur en 40% middensegment bij nieuwbouw wordt berekend over het gehele nieuwbouwprogramma van een bepaald bouwproject. De bepaling van de aantallen te bouwen woningen voor een bouwproject zal op één decimaal worden berekend ook in het geval er maar één nieuwbouw-woning wordt gerealiseerd.

2.8 Enkele voorbeelden

Aan de hand van enkele voorbeelden wordt de compensatiebijdrage per type woning berekend.

Voorbeelden bij bouwplannen waar meer sociaal en middensegment dan de norm wordt gerealiseerd

Indien bij een bouwplan juist méér woningen in de categorie sociaal en middensegment worden gerealiseerd dan in de Regionale woonagenda is vereist, kan een bijdrage uit het vereveningsfonds worden verkregen.

De berekende bijdrage in de volgende voorbeelden is een maximale bijdrage, waarbij aan de volgende voorwaarden en de voorwaarden uit de Uitvoeringsregels Reserve Betaalbare woningbouw met betrekking tot het verkrijgen van een bijdrage moet zijn voldaan.

Voorbeeld 1. Bouw van 5 woningen: geen sociaal wel 5 midden huurwoningen (rijwoningen)

- Te betalen bijdrage niet-gebouwde sociale huurwoning: Aantal woningen (5) maal norm 30%: 1,5 sociale huurwoning maal vaste compensatiebijdrage voor grondgebonden woningen € 67.000,- is sub totaal € 100.500,- (te betalen)
- Te ontvangen bijdrage per extra gerealiseerde middensegment woning: Aantal woningen (5) minus de norm 2 (5 x 40%) = 3 maal het compensatiebedrag per midden huurwoning € 25.800,-. Subtotaal € 77.400,- (te ontvangen)

Totale te betalen compensatiebijdrage (€ 100.500 -/- € 77.400): € 23.100,-

Voorbeeld 2. Bouw van 5 woningen: 5 sociale huurwoningen (rijwoningen)

- Bijdrage per extra (> 30%) gerealiseerde sociale woning: 5 woningen minus de norm 1,5 (5 x 30%) = 3,5 maal de compensatiebijdrage van € 67.000,- per woning. Subtotaal is € 234.400,- (te ontvangen)
- Bijdrage per niet gebouwde middensegment woning: 'nul' gerealiseerde woningen in categorie middensegment minus de norm (5 x 40%) = 2 maal het compensatiebedrag per middensegment woning van € 25.800,-. Subtotaal is € 51.600,- (te betalen)

Totale te ontvangen compensatiebijdrage (€ 234.500 -/- € 51.600): € 182.900,-

Voorbeeld 3. Bouw van 10 woningen: 5 sociaal én 5 middenhuur rijwoningen.

- Bijdrage per extra (> 30%) gerealiseerde sociale woning: 5 woningen minus de norm 3 (10 x 30%) = 2 maal de compensatiebijdrage van € 67.000,- per woning. Subtotaal € 134.000,- (te ontvangen)
- Bijdrage per extra (> 40%) gerealiseerde middenhuur woning: 5 woningen minus de norm 4 (10 x 40%) = 1 maal de compensatiebijdrage van € 25.800 = € 25.800,- (te ontvangen)

Totale te ontvangen compensatiebijdrage (€ 134.000 + € 25.800): € 159.800,-

Voorbeelden bij bouwplannen die niet voldoen

Een bouwplan met een bouwprogramma dat niet voldoet aan de regionale Woonagenda dient een bijdrage aan het vereveningsfonds te doen. Een plan voldoet hier niet aan als er geen 30% sociaal en/of geen 40% middensegment wordt gerealiseerd.

Per niet gerealiseerde woning in de voorgenoemde categorieën wordt per type woning de compensatie bijdrage berekend.

Voorbeeld 4. Bouw van één vrijstaande woning.

- Bijdrage niet-gebouwde sociale huurwoning: Aantal woningen (1) maal norm (30%) maal vaste compensatiebijdrage voor een grondgebonden woning € 67.000,- is subtotaal € 20.100,-
- Bijdrage niet gebouwde middensegment woning: Aantal woningen (1) maal norm (40%) maal vaste compensatiebijdrage voor een grondgebonden woning € 25.800,- is subtotaal € 10.320,-

Totale te betalen compensatiebijdrage (€ 20.100 + € 10.320): € 30.420,-

Voorbeeld 5. Bouw van één middenhuur grondgebonden woning.

- Bijdrage niet-gebouwde sociale huurwoning: Aantal woningen (1) maal norm (30%) maal vaste compensatiebijdrage voor een grondgebonden woning € 67.000,- is € 20.100,-
- Te ontvangen bijdrage per extra gerealiseerde middensegment woning: Aantal woningen (1) minus de norm (1 x 40%) = 0,6 maal het compensatiebedrag per middensegment woning € 25.800,- . Subtotaal € 15.480,-
- Totale te ontvangen compensatiebijdrage (€ 20.100 -/- € 15.480): € 4.620,-

Voorbeeld 6. Bouw van 5 rijenwoning, categorie vrije sector

- Bijdrage niet-gebouwde sociale huurwoning: Aantal woningen (5) maal norm (30%) maal vaste compensatiebijdrage voor een grondgebonden woning € 67.000,- is € 100.500;
- Bijdrage niet gebouwde middensegment woning: Aantal woningen (5) maal norm (40%) maal vaste compensatiebijdrage voor een grondgebonden woning € 25.800,- is € 51.600,-;

Totale te betalen compensatiebijdrage (€ 100.500 + € 51.600): € 152.100,-

Voorbeeld 7. Bouw van negen appartementen, categorie vrije sector .

- Bijdrage niet-gebouwde sociale huurwoning: Aantal woningen (9) maal norm (30%) maal vaste compensatiebijdrage voor een gestapelde woning € 25.800,- is subtotaal € 69.660,- ;
- Bijdrage niet gebouwde middensegment woning: Aantal woningen (9) maal norm (40%) maal vaste compensatiebijdrage voor een gestapelde woning € 15.800,- is subtotaal € 56.880,-;

Totale te betalen compensatiebijdrage (€ 69.660 + € 56.880): € 126.540,-

2.9 Samenvatting: Beleidsuitgangspunten

De volgende beleidsuitgangspunten zijn van toepassing in woningbouwprojecten waarin de gemeente een ontwikkelende partij faciliteert. Op grond van het Raadsakkoord 2022-2026 en de Omgevingsvisie dient bij nieuwbouw 30% aan sociale huur en 40% aan middensegment woningen te worden gerealiseerd. Als aan deze norm niet wordt voldaan wordt een financiële bijdrage overeengekomen in een anterieure overeenkomst ex 13.22 Omgevingswet en toegevoegd aan de bestemmingsreserve:

1. Bij ieder bouw- of ruimtelijk plan waardoor nieuwe woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd is het Programma van toepassing.
2. Op ieder bouwplan is de norm uit het Omgevingsvisie 2026 van toepassing dat minimaal 30% sociale huur en minimaal 40% middensegment woningen wordt gerealiseerd. De norm geldt voor alle bouwplannen, ongeacht de omvang daarvan, ook voor bouwplannen met slechts één nieuwe woning. Echter, voor bouwplannen tot 10 woningen geldt de mogelijkheid om op grond van het Programma het aantal betaalbare woningen dat niet gerealiseerd wordt, af te kopen.
3. Als er bij een bouwplan voor wordt gekozen niet het minimale aandeel sociale huur en middensegment te realiseren, gelden de volgende bijdragen per 1-1-2026:
 - a. de compensatiebijdrage bij grondgebonden woningen bedraagt € 67.000,- per niet gebouwde sociale huurwoning;
 - b. de compensatiebijdrage bij grondgebonden woningen bedraagt € 25.800,- per niet gebouwde woning in het middensegment;
 - c. de compensatiebijdrage bij appartementen bedraagt € 25.800,- per niet gebouwde sociale huurwoning;
 - d. de compensatiebijdrage bij een appartement bedraagt € 15.500,- per niet gebouwde woning in het middensegment.
4. De beoogde sociale huurwoningen en middensegment woningen dienen aan de gestelde voorwaarden zoals vastgelegd in wet- en regelgeving dan wel regionale of lokale verordeningen of planologische besluiten te voldoen.
5. Voor de berekening van de te ontvangen of te betalen **bijdrage** wordt getoetst of het bouwplan aan de norm voor sociale huur en middensegment voldoet. Een bijdrage kan worden verkregen als meer dan de norm voor sociale huur wordt gerealiseerd of als meer dan de norm voor middensegment wordt gerealiseerd. Hierbij geldt de aanvullende voorwaarde dat deze laatste categorie dan uitsluitend uit middenhuurwoningen moet bestaan. Indien minder dan de norm wordt gerealiseerd, is een bijdrage verschuldigd.
6. Het Programma is ook van toepassing indien een woning met een recreatiefunctie wordt omgezet naar een woning met een permanente woonfunctie. De woning met recreatiefunctie wordt hierbij beschouwd als vrijstaande vrijesectorwoning.
7. Het college is bevoegd in de volgende situaties een lagere of geen bijdrage te verlangen dan wel specifieke voorwaarden te stellen:
 - a. (Voormalige) bedrijfswoningen die door middel van een planologische procedure de status van burgerwoning verkrijgen.
 - b. Voor zeer kleine woningbouwontwikkelingen met 5 (of minder) woningen geldt dat het aandeel te realiseren sociale huurwoningen ook gerealiseerd kan worden in de vorm van goedkope koopwoningen (VON koopsom maximaal € 304.000,-, prijspeil 1 januari 2026). Ten aanzien van middensegment woningen geldt deze uitzondering niet omdat binnen deze categorie al verschillende woningtypes zijn opgenomen.
 - c. Bouwplannen waarvoor reeds voor 1 januari 2026 een formele aanvraag was gedaan, een (concept) anterieure overeenkomst is getekend of akkoord bevonden, blijft het Programma d.d. 10 december 2024 gelden;
 - d. Herontwikkelingen van monumenten of karakteristieke panden zoals bedoeld in de Verordening adviescommissie omgevingskwaliteit Kaag en Braassem d.d. 7 november 2022;
 - e. Bij transformaties van gebouwen met uitsluitend een woonbestemming waarbij het woongebouw wordt gesplitst en maximaal vier woningen worden toegevoegd;
 - f. Projecten waarbij geen volledig kostenverhaal kan plaatsvinden en sprake is van macro af-topping.
8. Het college besluit aan welk woningbouwproject een financiële bijdrage wordt gedaan waarin meer dan 30% sociale huur en/of meer dan 40% middenhuur wordt gerealiseerd. Hierbij geldt dat het college zich het recht voorbehoudt om:
 - a. Van deze regeling af te wijken en de financiële bijdrage(n) voor woningcorporaties en/of toegelaten instellingen nader te bepalen en deze, en de voorwaarden waaronder, in de Prestatieafspraken of in vergelijkbare afspraken vast te leggen;
 - b. Geen bijdrage toe te kennen indien de kwaliteit van het woningbouwproject als onvoldoende wordt beoordeeld.
9. Binnen de Reserve Bouwgrondexploitatie worden de op grond van dit Programma te ontvangen of uit te betalen middelen afzonderlijk voor het doel Vereveningsfonds Sociale huur en Middensegment geoormerkt geadministreerd.
10. Voor de uitvoering van dit Programma zijn Uitvoeringsregels vastgesteld. Deze vormen een integraal onderdeel van het Programma.
11. De financiële bijdrage uit de bestemmingsreserve aan ruimtelijke bouwprojecten voor de compensatie van sociale huur boven de 30% norm en boven de 40% norm middenhuur woningen,

vindt alleen plaats in gevallen waarbij een onrendabele grondexploitatie van de gronduitgevende partij is aangetoond. De bijdrage is maximaal ter hoogte van deze onrendabele top.

12. De genoemde bedragen worden jaarlijks, in de Grondprijzenbrief, geactualiseerd.

3 Bestemmingsreserve Parkeren

3.1 Introductie

Inleiding

Op basis van de Omgevingsvisie en het omgevingsplan worden bouwplannen aan parkeernormen getoetst. De borging van het behalen van de gevraagde parkeernormen moet door middel van onderzoek of feiten worden onderbouwd. Dit is primair een verantwoordelijkheid voor de ontwikkelende partij. Daar waar de geëiste parkeeroplossing niet op eigen terrein mogelijk is kan geen omgevingsvergunning worden verleend.

Voor deze situaties is de bestemmingsreserve parkeren ingesteld.

Ontheffing parkeereis

In bijzondere gevallen kan het college ontheffing verlenen van de parkeereis, onder de voorwaarden dat

- 1) de aanvrager van de omgevingsvergunning een financiële bijdrage stort in de genoemde reserve en
- 2) een te realiseren alternatief, indien vereist, planologisch wordt verankerd.

De financiële middelen, geormerkt als reserve, worden vervolgens door de gemeente ingezet voor de aanleg van de resterend benodigde parkeerruimte in de openbare ruimte.

Op die manier kan het totale parkeerareaal in evenwicht worden gehouden en blijft de bereikbaarheid en leefbaarheid gewaarborgd.

Leeswijzer

Allereerst worden de definities en het juridisch kader behandeld. Daarna komt aan de orde onder welke voorwaarden ontheffing van de gemeentelijke parkeereis kan worden verleend. Tot slot komen de hoogte van de parkeerbijdrage en het aanwenden van de financiële middelen uit de bestemmingsreserve Parkeerbonds aan de orde.

3.2 Definities

Bestemmingsreserve

Een bestemmingsreserve is een afgezonderd vermogensbestanddeel dat met het oog op het realiseren van een vooraf bepaald doel is gevormd. Een reserve behoort tot het eigen vermogen van de gemeente.

Parkeerplaatsbijdrageregeling

De Parkeerplaatsbijdrageregeling is het onder gestelde voorwaarden en toestemming van het gemeentebestuur mogen afwijken van de te hanteren parkeereis. Daarbij wordt besloten wat de afkoopsom zou moeten bedragen in geval van te verevenen parkeerruimte in de directe nabijheid van het plangebied.

3.3 Juridisch kader

Parkeernorm

Parkeernormen zijn van kracht op basis van het Omgevingsplan en de Omgevingsvisie. Voor onze gemeente zijn zij uitgewerkt in de Herziene Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018.

Bestemmingsreserve Parkeren

De gemeente bestemt middelen voor de verevening van parkeerplaatsen; verwezen kan worden naar bladzijde 18 van dit Programma. In deze bestemmingsreserve Parkeren kunnen ontwikkelende partijen (of de gemeente zelf) wanneer zij geen of onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein kunnen realiseren een financiële bijdrage doen. Via deze reserve kan de gemeente de aanleg en exploitatie van nieuwe parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het plangebied realiseren.

3.4 Ontheffing: financiële bijdrage

De gemeente geeft in principe geen omgevingsvergunning af als een bouwplan niet voldoet aan de aangegeven parkeernorm voor het (te realiseren) vastgoed. Als niet aan de parkeernorm binnen het plangebied van het bouwplan kan worden voldaan, is afkoop van (een deel van) de parkeernorm mogelijk, mits de benodigde parkeerplaatsen in de directe omgeving kunnen worden gerealiseerd.

Het college neemt een schriftelijk verzoek tot ontheffing van de gemeentelijke parkeereis in behandeling nadat:

- de aanvrager van een omgevingsvergunning op voldoende wijze getracht heeft de parkeereis conform bouwplan op eigen (uit te geven) terrein op te lossen;

- de aanvrager van een omgevingsvergunning moeilijkheden voorziet, in bijvoorbeeld onevenredige kosten(verhoging) of stedenbouwkundig knelpunten;
- de aanvrager een onderbouwing van het voorgaande heeft aangeleverd. Hij moet daarbij aantonen dat in de nabijheid van het plangebied wel aan de parkeereis kan worden voldaan.

De ontheffing kan worden verleend als het college de realisatie van het initiatief belangrijker acht dan de (tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid en als het college bereid is om de verplichting van de aanvrager over te nemen om te zorgen voor voldoende parkeer-ruimte. Bij dit ontheffingsbesluit wordt tevens vastgesteld dat:

- o het restant van de openbare parkeerbehoefte binnen een loopafstand op de bestaande infrastructuur van maximaal 200 meter van het hoofdgebouw in het plangebied kan worden gecompenseerd;
- o indien de resterende parkeerbehoefte in de openbare ruimte wordt opgelost, de aanvrager een (anterieure) overeenkomst met de gemeente sluit, waarin specifieke voorwaarden zijn opgenomen over de realisatie van de (resterende) parkeerruimte en de financiële bijdrage.

Wanneer het college besluit om ontheffing te verlenen van de verplichting voor het realiseren van een deel van de openbare parkeerbehoefte conform de gevraagde parkeernorm, moet de aanvrager van een omgevingsvergunning een afkoopsom voor de ontbrekende parkeerruimte in de bestemmingsreserve Parkeren storten.

De betaling van de parkeerbijdrage dient ontvangen te zijn voordat de (omgevings-) vergunning, dan wel het betrokken ontheffingsbesluit, onherroepelijk is geworden.

3.5 Bepalen financiële bijdrage

In de Grondprijzenbrief 2026 is de financiële bijdrage voor de verevening van een parkeerplaats al vastgesteld. De afkoopsom voor de parkeerruimte zal gestort worden in de reserve Parkeren. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van de resterende parkeerruimte.

De gemiddelde bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats bedraagt € 10.300,- , prijspeil per 1 januari 2026. Over de bijdrage wordt geen BTW berekend.

De afkoopsom per parkeerplaats is gelijkgesteld aan de gemiddelde reële stichtingskosten van een parkeervoorziening. De voorwaarde is dat de gemeente ook daadwerkelijk de aan te leggen parkeerplaatsen op maaiveld kan bekostigen, zonder dat zij zelf extra middelen beschikbaar hoeft te stellen.

Het hoofduitgangspunt van de voorziening Parkeren is dat deze kostenneutraal functioneert. Het genoemde tarief wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsindex voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW-index), tenzij de reële kostenontwikkelingen dermate uit de pas lopen dat de bijdrage opnieuw moet worden bepaald en vastgesteld.

3.6 Voorwaarden financiële bijdrage

Openbaar

De parkeerplaatsbijdrage wordt gebruikt voor de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte op maaiveld, conform het gestelde in dit Programma. De status van deze parkeerplaatsen wordt openbaar. De aanvrager van de omgevingsvergunning kan geen rechten ontlenen of voorwaarden stellen aangaande de parkeerplaatsenvoorziening in de openbare ruimte. Er is geen sprake van eigendomsrecht of zakelijke rechten.

Loopafstand

De gemeente zal binnen 200 meter, op loopafstand, van het hoofdgebouw van het bouwplan via de bestaande infrastructuur de resterende parkeervoorzieningen realiseren. Dit moet voor de vaststelling van het omgevingsplan onderzocht zijn qua ruimtebehoefte en inpasbaarheid.

Bestemmingsreserve Parkeren: verplichting

De gemeente voegt de parkeerplaatsbijdrage toe aan haar Bestemmingsreserve Parkeren van waaruit zij de kosten van het aanleggen van de extra parkeerplaatsen kan betalen. De middelen vormen een bijdrage in het kader van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling en met een heel specifiek doel en worden daarom ondergebracht in een bestemmingsreserve. Het is dus niet toegestaan om deze middelen anderszins in te zetten.

3.7 Beleidsuitgangspunten

De volgende beleidsuitgangspunten zijn van toepassing:

1. De op grond van de Nota Vereveningsfondsen 2013 bestaande functie van de Reserve Bouwgrond-exploitatie handhaven, die als volgt luidt : "Het beschikbaar houden van gelden van derden die zij op grond van de Nota of het Programma Vereveningsfondsen hebben gestort om aan de ter zake van een bepaalde ontwikkeling (een bouwplan) geldende parkeernorm te kunnen voldoen."

2. De totale afkoopsom is afhankelijk van het aantal te compenseren parkeerplaatsen, de locatie van het plangebied en het bouwplan.
3. De ontwikkelende partij of initiatiefnemer koopt geen parkeerplaats. De partij draagt bij in de (eventuele) verwervings- en aanlegkosten van de parkeervoorziening. Deze bijdrage is te beschouwen als een bijdrage aan de kosten in verband met de grondexploitatie als bedoeld in artikel 13.22 Omgevingswet. De afkoopsom voor een te realiseren parkeerplaats is bepaald op € 10.300,- (prijsspeil 1 januari 2026). Deze afkoopsom wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsindex voor Grond-, Weg en Waterbouw. Over de afkoopsom wordt geen BTW berekend.
4. Voor elk bouwplan dat niet voldoet aan de primaire eis van de te realiseren parkeernorm op eigen (uit te geven) terrein, worden afspraken gemaakt in een (anterieure) overeenkomst over de betaling van de financiële bijdrage, de hoogte en het tijdstip van betaling alsmede de realisatie van de compenserende parkeerruimte door de gemeente
5. De oplossing van de parkeerdruk moet binnen een straal van 200 meter vanaf het hoofdgebouw over de bestaande infrastructuur in het plangebied gevonden worden.
6. De gemeente compenseert alleen door middel van te realiseren parkeervoorzieningen op maai-veldniveau.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders op 26 mei 2026.

*De secretaris,
J.J. Démoed*

*de burgemeester,
A. Heijstee-Bolt*