

Compensatieregeling betaalbare woningen Eemnes 2026

De raad van de gemeente Eemnes:

gelezen het voorstel van d.d. 16 juni 2026 van burgemeester en wethouders;

BESLUIT:

De compensatieregeling betaalbare woningen 2021 in te trekken, onder gelijktijdige vaststelling van de Compensatieregeling betaalbare woningen Eemnes 2026 en het mandateren van het college van B&W tot het toepassen van de hardheidsclausule.

1. Aanleiding

De Woonvisie Eemnes 2024 - 20282 heeft als hoofddoelstelling: "Woningbouw en woonbeleid draagt positief bij aan de Eemnesser identiteit. "Voor alle Eemnessers zijn er passende woningen." Gelijktijdig wordt in de Woonvisie geconstateerd dat de woningvoorraad in het dorp eenzijdig is samengesteld en (vooral woningen in de duurdere segmenten), dat door de hoge woningprijzen de doorstroming stagneert en dat er behoefte is aan betaalbare woningen in de sociale huur, middenhuur en sociale koop.

Om tot een meer divers woningaanbod te komen, wil de gemeente de komende jaren meer regie voeren op wat er aan categorieën woningen in het dorp wordt gebouwd. Tweederde van de nieuwbouw moet worden gerealiseerd in het zogenaamde betaalbaar segment3 (uitdrukkelijk ook voor starters en senioren). Dit zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen tot € 1.228,07 per maand en betaalbare koopwoningen tot een prijs van € 420.000,-. Voor elk project maken we hierover duidelijke, afdwingbare afspraken met corporaties en marktpartijen die in Eemnes willen bouwen. Met de onderhavige compensatieregeling beschikt de gemeente over een krachtig sturingsinstrument om aan dit beleid uitvoering te geven. De compensatieregeling betaalbare woningen 2026 vervangt de compensatieregeling betaalbare woningen Eemnes 2021.

2. Doel compensatieregeling

Het doel van de compensatieregeling komt nu onvoldoende duidelijk naar voren. De kern van de regeling is dat wanneer het op een specifieke locatie, bijvoorbeeld vanwege financiële haalbaarheid, niet mogelijk is om de gewenste aantallen sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen te realiseren, hiervoor compensatie plaatsvindt. Door een financiële bijdrage aan het compensatiefonds (zoals bedoeld in hoofdstuk 7) kan deze opgave elders binnen de gemeente alsnog worden gerealiseerd.

Overweeg daarom het doel van de regeling explicieter te beschrijven en al in deze inleidende bepaling een verwijzing op te nemen naar het compensatiefonds. Dat maakt duidelijk dat de regeling niet alleen ziet op het toestaan van afwijkingen van het kwalitatief kader, maar juist op het borgen dat de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente per saldo worden gerealiseerd.

3. Reikwijdte

De compensatieregeling is van toepassing op alle nieuwe en zachte (woningbouw-)plannen met drie of meer woningen, waarvoor de gemeente per 1 januari 2026 nog geen besluit over een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning heeft genomen.

Naast het beginsel dat nieuwbouwplannen moeten voldoen aan het kwalitatief kader uit de Woonvisie, kiest Eemnes er uitdrukkelijk voor om te sturen op realisatie van huurwoningen in de categorie 1 (sociale huur en sociale koop) en 2 (middeldure huur en koop in het lage segment) van het kwalitatief kader. Voor woningen in categorie 3 (middeldure koopwoningen tot aan de NHG-grens) geldt geen verplichting tot realisatie. De gemeente vindt het wel van belang dat deze categorie in de woningbouwprogrammering van het nieuwbouwplan wordt opgenomen. Dit wil de gemeente bereiken door de bouw van deze categorie te stimuleren in plaats van af te dwingen. Als wordt afgeweken van de woningverdeling van het kwalitatief kader ten voordele van categorie 3 woningen, dan hanteert de gemeente een aangepast compensatiebedrag.

Er geldt een compensatieplicht als het niet gerealiseerde aandeel van categorie 1 wordt vervangen door de realisatie van woningen in de categorie 2, 3 en 4. Daarnaast geldt er ook een compensatieplicht als het niet gerealiseerde aandeel van categorie 2 wordt vervangen door de realisatie van woningen in de categorie 3 en 4.

De nadruk van de compensatieregeling ligt op het betaalbare huursegment. De koopwoningen in categorie 1 en 2 zijn belangrijk voor de woningbouwdifferentiatie. Het College van B&W kan in voorkomende gevallen toestaan dat de huurwoningen in categorie 1 en 2 worden vervangen door koopwoningen in dezelfde categorie zonder dat daarvoor een compensatieplicht bestaat.

Voor woningbouwprojecten waarvoor vóór 1 januari 2026 reeds schriftelijke afspraken, principemedewerking of planologische besluiten zijn genomen, blijft de Compensatieregeling betaalbare woningen 2021 van toepassing, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen

4. Kwalitatief kader

Elk individueel nieuwbouwplan van drie woningen of meer moet in beginsel voldoen aan het onderstaande kwalitatieve kader. De Woonvisie 2024–2028 hanteert daarbij eveneens de regel dat bij nieuwbouw minimaal 40% van de woningen uit nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen) moet bestaan. Deze eis maakt onderdeel uit van het kwalitatieve kader.

	Segment	Huur	Koop	% Nieuwbouw
Cat. 1	Totaal sociale segment	Tot aan € 932,93	-	35%
• Cat. 1a	• Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Tot aan € 713,02	-	20%
• Cat. 1b	• Sociale huur vanaf eerste aftoppingsgrens	€ 713,02 tot € 932,93	-	10%
• Cat. 1c	• Sociale koop		Tot aan € 270.000,-	5%
Cat. 2	Totaal middensegment	€ 932,93 tot aan 1.228,07	Tot aan € 420.000,-	31%
• Cat. 2a	• Middeldure huur	€ 932,93 tot € 1.228,07		10%
• Cat. 2b	• Betaalbare koop in het lage segment		Van € 270.000,- tot aan € 420.000,-	21%
Cat. 3	Middeldure koop tot aan de NHG-grens		Van € 420.000,- tot € 470.000,-	4%
Cat. 4	Vrije sector koop	Vanaf € 1.228,07	Vanaf € 470.000,-	30%
Aandeel levensloopgeschikt/nultreden				40%
* Alle bedragen zijn prijspeil 2026 en exclusief servicekosten ** De percentages van categorie 2a en 2b zijn uitwisselbaar. *** Realisatie van meer categorie 1 en categorie 2 is mogelijk zonder ontheffing				

Indien bij een woningbouwplan het aantal niet deelbaar is conform het kwalitatief kader als bedoeld in vorengenoemde tabel, geldt als uitgangspunt een afronding die leidt tot een evenwichtig woningbouwprogramma binnen de doelstelling van de Woonvisie. Het College beoordeelt en stemt in of sprake is van een evenwichtig woningbouwprogramma.

5. Afwijking van het kwalitatief kader

Denkbaar is dat uit de ruimtelijke, stedenbouwkundige en/of planologische toets een gemotiveerde grondslag voortvloeit die een afwijking van het kwalitatief kader rechtvaardigt. Het College van B&W is alsdan bevoegd om voor het specifieke nieuwbouwplan een afwijkende verdeling van het kwalitatief kader te besluiten (zowel voor de woningverdeling als de 40% nultredenwoning). Afwijken kan dus

uitsluitend op basis van een besluit van College van B&W. Het besluit is met redenen omkleed en wordt door College van B&W genomen voorafgaand aan de start van de planologische procedure. Aan de afwijking van de woningverdeling van het kwalitatief kader kunnen compensatiemaatregelen worden opgelegd.

De afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de medewerking aan het woningbouwplan en de daaruit voortvloeiende verplichtingen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt door beide partijen ondertekend voorafgaand aan het besluit van het College van B&W over de medewerking aan een wijziging van het juridisch-planologische regime ten behoeve van het woningbouwplan

6. Compensatiemaatregelen

Het College van B&W werkt alleen mee aan een afwijking van het kwalitatief kader als de initiatiefnemer bereid is om te voldoen aan de met deze afwijking samenhangende en opgelegde compensatiemaatregelen. Hierbij heeft de initiatiefnemer de keuze in de navolgende compensatiemaatregelen:

1. Het niet gerealiseerde aandeel van categorie 1 en/of 2 wordt fysiek op een andere locatie binnen de gemeente gecompenseerd. De gemeente verlangt van de initiatiefnemer om acceptabele en geschikte alternatieven voor te dragen. Het staat de gemeente vrij om aan de initiatiefnemer locaties en projecten aan te dragen.
In een op te stellen anterieure overeenkomst wordt de fysieke compensatie en de hieraan verbonden voorwaarden vastgelegd. De gemeente behoudt zich het recht voor om een locatie of voorstel voor fysieke compensatie te weigeren. De weigeringsgronden zullen met redenen worden omkleed. Voor de fysieke compensatie geldt als uitgangspunt dat het aandeel woningen in categorie 1 en/of 2 op een andere locatie wordt gerealiseerd, zodat op die andere locatie, naast de op grond van het kwalitatief kader te realiseren woningen in categorie 1 en/of 2, ook de nog te compenseren woningen in deze categorieën worden gebouwd.
2. De initiatiefnemer levert een financiële bijdrage aan het Compensatiefonds voor de niet gerealiseerde woningen in categorie 1 en/of 2 in het betreffende nieuwbouwplan. Hoe hoog de bijdrage is, hangt van af van het aantal woningen dat niet in categorie 1 en/of 2 wordt gerealiseerd en het programma in categorie 3 en 4 wat daarvoor in de plaats komt. De hoogte van de financiële bijdrage is gerelateerd aan het verschil in grondwaarde. Dit verschil is genormeerd. Voor elk niet gerealiseerde woning in categorie 1 en/of 2 is een afkoopsom verschuldigd overeenkomstig onderstaande tabel.

Financiële bijdrage		
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

De bedragen per woning en de categorieën zoals onder artikel 4 aangegeven en de daarbij horende bedragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de definities in bijlage 3. In bijlage 1 zijn de voorwaarden opgenomen die zijn verbonden aan de compensatiemaatregelen.

7. Subsidie betaalbare huurwoningen

De gemeente beschikt over een Compensatiefonds. Met dit Compensatiefonds heeft de gemeente een middel om te stimuleren dat het aantal betaalbare huurwoningen in de gemeente wordt vergroot. Het Compensatiefonds kan dus worden ingezet om de realisatie van betaalbare huurwoningen binnen de gemeente te bevorderen.

Het Compensatiefonds is concreet beschikbaar in de navolgende gevallen:

1. Indien een privaat initiatief meer huurwoningen in categorie 1 en 2 van het kwalitatief kader realiseert dan het verplichte aandeel van het kwalitatief kader en hierdoor een door de initiatiefnemer onderbouwde onrendabele top in de grondexploitatie ontstaat, mits deze extra woningen niet worden gerealiseerd in het kader van fysieke compensatie voor een andere locatie waar woningen in categorie 1 en/of 2 niet of in onvoldoende mate zijn gerealiseerd.

2. Indien een gemeentelijke grondexploitatie meer huurwoningen in categorie 1 en 2 van het kwalitatief kader realiseert dan het verplichte aandeel van het kwalitatief kader en hierdoor een verliesgevende grondexploitatie ontstaat, mits deze extra woningen niet worden gerealiseerd in het kader van fysieke compensatie voor een andere locatie waar woningen in categorie 1 en/of 2 niet of in onvoldoende mate zijn gerealiseerd. Koopwoningen in de categorie 1 en 2 van het kwalitatief kader komen niet in aanmerking voor een bijdrage uit het Compensatiefonds. Dit segment kan zonder onrendabele top op de markt worden gezet.
De hoogte van de subsidie voor de bouw van huurwoningen in de categorie 1 en 2 bedraagt maximaal 50% van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren woningen in categorie 1 en 2 met een maximum van € 25.000,- per woning.

De hoogte van de subsidie voor de bouw van huurwoningen in de categorie 1 en 2 bedraagt maximaal 50% van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren woningen in categorie 1 en 2 met een maximum van € 25.000,- per woning.

Het maximumbedrag van € 25.000,- per woning wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij prijspeil 2026 als basis geldt

In bijlage 2 zijn de subsidievoorwaarden opgenomen. Het College van B&W besluit of een bijdrage uit het compensatiefonds wordt toegekend aan een initiatiefnemer.

8. Bevoegdheid van het College van B&W

Het College van B&W is bevoegd tot:

1. het toepassen van de Compensatieregeling door gemotiveerd te besluiten tot afwijking van de woningverdeling van het kwalitatief kader;
2. het opleggen van de compensatiemaatregelen indien in het nieuwbouwplan wordt afgeweken van het kwalitatief kader;
3. het afwijken van het kwalitatief kader in een concreet bouwplan zonder compenserende maatregelen op te leggen;
4. het toekennen van een bijdrage uit de Compensatiefonds als bedoeld in hoofdstuk 7;
5. het aanpassen van deze Compensatieregeling in geval zich onvoorziene omstandigheden voordoen die een onverwijld aanpassing van dit beleid behoeven;
6. het gemotiveerd toepassen van een hardheidsclausule, nadat de raadscommissie vooraf in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

9. Hardheidsclausule

Indien de toepassing van de compensatieregeling leidt tot een gemotiveerde onbillijkheid, is het College van B&W bevoegd om af te zien van één of meer uitgangspunten van dit beleid, nadat de raadscommissie vooraf in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 29 juni 2026

mw. A.H. de Graaff-Gerrits
griffier

dhr R. van Benthem RA
voorzitter

Bijlage 1 Randvoorwaarden compensatiemaatregelen

Aan de compensatiemaatregelen zijn onderstaande voorwaarden verbonden:

1. Een nieuwbouwplan van drie woningen of meer moet voldoen aan de woningverdeling van het kwalitatief kader.
2. Een initiatiefnemer kan uitsluitend afwijken van de woningverdeling overeenkomstig het kwalitatief kader indien het College van B&W hiertoe expliciet besluit.
3. De afweging ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling en het woningbouwprogramma van het nieuwbouwplan geschiedt niet op basis van de compensatieregeling. Deze afweging ligt in het reguliere planproces waarin de ruimtelijke, stedenbouwkundige en planologische toets en afwegingskader ligt besloten.
4. De afspraken in het kader van deze Compensatieregeling met de hieraan verbonden maatregelen en voorwaarden worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
5. De initiatiefnemer heeft de vrije keuze om de woningen in categorie 1 en 2 fysiek of financieel te compenseren.
6. Bij fysieke compensatie wordt eerst de locatie met de te compenseren woningen gerealiseerd alvorens het nieuwbouwplan met het afwijkende woningbouwprogramma aanvangt. Is dit plan-ningstechnisch niet haalbaar, dan stelt de initiatiefnemer aan de gemeente voldoende zekerheden om de realisatie van de te compenseren woningen te waarborgen. Denk hierbij onder meer aan een boetebeding met een bankgarantie in de anterieure overeenkomst. De fysieke compensatie dient uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd en opgeleverd. Het college kan gemotiveerd afwijken van deze termijn indien sprake is van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan de initiatiefnemer kunnen worden toegerekend. De gemeenteraad wordt hierover schriftelijk geïnformeerd.
7. De financiële compensatie geschiedt overeenkomstig de uitgangspunten en afkoopsommen van hoofdstuk 6;
8. De financiële compensatie dient door de initiatiefnemer te zijn voldaan binnen 10 werkdagen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden;
9. Voor de periode tussen de ondertekening van de anterieure overeenkomst en drie maanden nadat de bruikbare omgevingsvergunning is verleend, stelt de initiatiefnemer een bankgarantie dan wel een waarborgsom gelijk aan het bedrag van de compensatiemaatregel.

Bijlage 2 Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het Compensatiefonds, dient de subsidieaanvraag van de initiatiefnemer te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

1. De initiatiefnemer verstrekt aan de gemeente ten minste de navolgende gegevens:
 - Een ontwerp van de te realiseren woningen;
 - De stedenbouwkundige opzet, woningbouwprogramma en grondexploitatie;
 - Het eigendomsbewijs dan wel de koopovereenkomst waaruit de grondaankoop blijkt.
2. De grondaankopen worden binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Eemnes verricht en betreffen geen gronden die door de gemeente aan de initiatiefnemer worden aangeboden c.q. zijn verkocht;
3. het college van B&W kan besluiten om subsidie te verlenen voor grondaankopen ten behoeve van de realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen (categorieën 1a, 1b en 2a) alleen als het saldo van het Compensatiefonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is;
4. Indien de initiatiefnemer een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet betreft, wordt de subsidieaanvraag beoordeeld door het College van B&W aan de hand van de met de gemeente gemaakte (prestatie) afspraken;
5. Voor de verlening van de subsidie uit de compensatieregeling wordt zo nodig gehandeld overeenkomstig de regels uit de geldende Algemene Subsidieverordening Eemnes 2024;

Bijlage 3 Lijst van definities

Compensatiefonds: het fonds dat de uitvoering van de Compensatieregeling mogelijk maakt waarin bijdragen conform deze regeling worden gestort en onttrokken.

Kwalitatief kader: het kwalitatief kader nieuwbouwprogramma uit de Woonvisie 2024-2028 (met aangepaste bedragen, prijspeil 2026), in welk tabel het woningbouwprogramma in vier prijscategorieën worden verdeeld.

Indexering: "De in deze regeling opgenomen huur- en kooprijsgrenzen worden jaarlijks aangepast overeenkomstig de meest actuele wettelijke huurgrenzen, de jaarlijks vastgestelde NHG-grens en relevante landelijke prijsindexaties. Indien geen specifieke wettelijke grens van toepassing is, wordt uitgegaan van de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens van het CBS."

Sociale huurwoning: een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

Middeldure woning in categorie 2: een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning welke beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een middeldure woning categorie 2 bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment van €270.000,- tot aan € 420.000,- of in het huursegment tussen € 932,93,- en €1.228,07 (prijspeil 2026).

Middeldure woning in categorie 3: Een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning welke beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een middeldure woning categorie 3 bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment van € 420.000,- tot € 470.000,-.

Vrije sector woning in categorie 4: Een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning en beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een dure/vrije sector woning bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment boven € 470.000,- of in het huursegment boven € 1.228,07.

Zachte plannen: alle nieuwe aanvragen omgevingsvergunning c.q. woningbouwplannen waarover de gemeente vóór 1 januari 2026 géén positief principemedewerking heeft genomen én geen of afwijkende schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen.