

Vragen Dorpsbelang bij Compensatieregeling betaalbare woningen

Vraag 1

In het raadsbesluit wordt gesproken over de “concept Compensatieregeling betaalbare woningen Eemnes 2026”. Klopt het dat de raad juist het definitieve document vaststelt?

Antwoord

Dat klopt. Juridisch stelt de raad het definitieve document vast. Het woord “concept” in besluitpunt 1 kan daarom vervallen.

Voorgestelde wijziging:

Besluitpunt 1 wijzigen naar:

“De Compensatieregeling betaalbare woningen Eemnes 2026 vast te stellen.”

Vraag 2

In hoofdstuk 7 is opgenomen dat de subsidie maximaal € 25.000 per woning bedraagt. Wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd en zo nee, welke indexeringsystematiek is hiervoor het meest passend?

Antwoord

De regeling bevat momenteel geen bepaling voor jaarlijkse indexering van het subsidiebedrag. Hierdoor neemt de reële waarde van de bijdrage in de loop der jaren af.

Voorgesteld wordt om hiervoor de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens van het CBS te hanteren. Deze index is objectief, juridisch gebruikelijk en eenvoudig toepasbaar binnen gemeentelijke regelingen.

Voorgestelde wijziging in de regeling:

Toevoegen aan hoofdstuk 7 “Subsidie betaalbare huurwoningen”, direct onder de tekst:

“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.”

Toe te voegen tekst:

“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.”

Vraag 3

In bijlage 1, punt 8 wordt gesproken over een “bruikbare omgevingsvergunning”. Wat wordt hiermee bedoeld?

Antwoord

Het begrip “bruikbare omgevingsvergunning” is juridisch niet gedefinieerd en kan leiden tot interpretatieverschillen over het moment waarop de financiële compensatie verschuldigd wordt.

Voorgesteld wordt daarom om een juridisch eenduidige formulering te hanteren.

Voorgestelde wijziging in de regeling:
Bijlage 1, punt 8 vervangen door:

“De financiële compensatie dient door de initiatiefnemer te zijn voldaan binnen 10 werkdagen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.”

Vraag 4

In bijlage 3 worden diverse huur- en kooprijsgrenzen genoemd op prijspeil 2026. Worden deze bedragen jaarlijks geïndexeerd en welke systematiek kan hiervoor het beste worden aangehouden?

Antwoord

De regeling bevat momenteel geen automatische indexeringsystematiek voor de genoemde huur- en kooprijsgrenzen. Hierdoor bestaat het risico dat de regeling op termijn niet meer aansluit bij landelijke normen en actuele marktontwikkelingen.

Voorgesteld wordt om voor de verschillende categorieën aan te sluiten bij bestaande landelijke systematieken:

- sociale huur: jaarlijkse wettelijke huurgrenzen;
- middenhuur: landelijke middenhuurgrenzen;
- koopsegmenten: jaarlijkse NHG-grens;
- overige bedragen: CPI-indexering van het CBS.

Voorgestelde wijziging in de regeling:

Toevoegen aan Bijlage 3 “Lijst van definities”, onder de definities van de woningcategorieën:

“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.”

Vraag 5

Wat betekent deze regeling concreet voor het project Octriet? Voor zover bekend is daar nog geen omgevingsvergunning verleend. Valt dit project daarmee onder de nieuwe regeling 2026?

Antwoord

Bij lopende woningbouwinitiatieven waarbij reeds op basis van eerdere financiële uitgangspunten, compensatiebedragen of beleidskaders is gerekend, ligt het niet voor de hand om gedurende het traject alsnog gewijzigde financiële uitgangspunten uit de regeling

2026 toe te passen. Per project zal moeten worden beoordeeld welke afspraken, uitgangspunten en beleidskaders reeds onderdeel uitmaken van het lopende proces.”

Dat is juridisch en bestuurlijk een stuk veiliger dan hard stellen dat Octriet automatisch onder de nieuwe regeling valt.

Voorgestelde wijziging in de regeling:
Toevoegen aan artikel 3 “Reikwijdte”:

“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.”

Vraag 6

In de regeling wordt voorgesteld de toepassing van de hardheidsclausule volledig bij het college van B&W neer te leggen en de voorafgaande betrokkenheid van de raad te schrappen. Waarom wordt deze bevoegdheid gewijzigd?

Antwoord

Met deze wijziging wordt de bevoegdheid tot toepassing van de hardheidsclausule volledig bij het college van B&W gelegd. Daarmee vervalt de huidige betrokkenheid van de gemeenteraad bij afwijkingen van het vastgestelde beleid.

Dit betreft uiteindelijk een politieke afweging. Ambtelijk wordt geadviseerd om het voorstel zoals opgenomen in de regeling te handhaven en niet akkoord te gaan met het opnieuw opnemen van betrokkenheid van de raad bij afzonderlijke toepassing van de hardheidsclausule.

Daarbij wordt meegewogen dat het opnieuw opnemen van een wensen- en bedenkingenprocedure kan leiden tot:

- extra bestuurlijke afstemming;
- aanvullende besluitvormingstrajecten;
- langere doorlooptijden;
- en extra uitvoerings- en administratieve werkzaamheden.

Indien de raad of een fractie desondanks wenst af te wijken van het voorliggende voorstel en de eerdere betrokkenheid van de raad wil herstellen, dient hiervoor een amendement te worden ingediend.

Geadviseerd wordt om een dergelijk amendement vooraf ambtelijk te laten toetsen op uitvoerbaarheid, juridische gevolgen, administratieve lasten en effecten op de doorlooptijd van besluitvorming.