

Invalstructie Afdracht vereenigingsfonds

Invoervelden

Programma

- 1 Voor het besogde woningbouwprogramma in, zie hiervoor de lichtblauwe cellen.
Begin hierbij met het aantal woningen, en voer vervolgens voor de marktwoningen per type de gemiddelde verwachte VON-prijs (of beleggingswaarde) in.

Rekenparameters

De rekenparameters worden vertegenwoordigd door de grijze cellen. Dit zijn in principe geen invoervelden, maar dienen vastgezet (en bijvoorbeeld beveiligd) te worden. Deze rekenparameters zijn afhankelijk van beleid en de woningmarkt binnen een gemeente.

Uitgangspunten woon-/grondprijsbeleid

- 2 Hierbij gaat het voornamelijk om het vereiste percentage sociaal wat gerealiseerd dient te worden, en de (vaak) vaste grondwaarde die geldt bij kavels voor sociale woningbouw.

Uitgangspunten grondquote t.h.v. bepalen grondwaarde marktwoningen

- 3 De grondwaardes onder de marktwoningen worden bepaald door een grondquote per type woning, vermenigvuldigd met de VON-prijs excl. btw. De grondquotes zijn sterk afhankelijk van de lokale woningmarkt en hebben een groot effect op de uitkomst van de berekening.
De grondquotes dienen zorgvuldig bepaald te worden, bijvoorbeeld met behulp van een residuele grondwaarde berekening afgestemd op de lokale woningmarkt
De grondquotes zoals die nu zijn opgenomen zijn afgestemd op de gemeente Laren, voor de categorie gestapeld geldt dat het gaat om zeer grote/luxe appartementen/penthouses. Normaliter liggen grondquotes voor appartementen elders in Nederland een stuk lager
Mogelijk liggen de grondquotes ook lager in lagere prijssegmenten zoals appartementen met een VON-prijs tot de NME-grens.

Uitgangspunten correctiefactor kavel

- 4 De correctiefactor kavel geeft aan hoeveel sociale woningen er passen op een kavel van een marktwoning. Op een kavel voor een vrijstaande woning passen namelijk meer sociale woningen dan op een kavel voor een rijwoning.
De correctiefactor heeft ook een grote invloed op de uitkomsten van de berekening. Voor deze specifieke casus is een voorzet gedaan.
De correctiefactor voor gestapelde bouw gaat uit m² bvo i.p.v. kavelgrootte. Omdat voor de marktwoningen binnen de categorie gestapeld wordt uitgegaan van grote appartementen van 200m² bvo geldt een hoge correctiefactor.
Het is raadzaam de correctiefactor af te stemmen op specifieke projecten danwel gangbare gemiddelde kavelgroottes binnen de lokale woningmarkt.

Invalstructie Subsidie vereenigingsfonds

Invoervelden

Programma

- 1 Voor het besogde woningbouwprogramma in, zie hiervoor de lichtblauwe cellen.
Begin hierbij met het aantal woningen, en voer vervolgens voor de marktwoningen per type de gemiddelde verwachte VON-prijs (of beleggingswaarde) in.
Indien er in een plan **uitvaltuend sociaal programma** wordt gerealiseerd dient men uit te gaan van een 'standaard' VON-prijs per type woning. Dit kan bijvoorbeeld een gemiddelde per woningtype zijn op basis van recent gerealiseerde nieuwbouw

Rekenparameters

De rekenparameters worden vertegenwoordigd door de grijze cellen. Dit zijn in principe geen invoervelden, maar dienen vastgezet (en bijvoorbeeld beveiligd) te worden. Deze rekenparameters zijn afhankelijk van beleid en de woningmarkt binnen een gemeente.

Uitgangspunten woon-/grondprijsbeleid

- 2 Hierbij gaat het voornamelijk om het vereiste percentage sociaal wat gerealiseerd dient te worden, en de (vaak) vaste grondwaarde die geldt bij kavels voor sociale woningbouw.

Uitgangspunten grondquote t.h.v. bepalen grondwaarde marktwoningen

- 3 De grondwaardes onder de marktwoningen worden bepaald door een grondquote per type woning, vermenigvuldigd met de VON-prijs excl. btw. De grondquotes zijn sterk afhankelijk van de lokale woningmarkt en hebben een groot effect op de uitkomst van de berekening.
De grondquotes dienen zorgvuldig bepaald te worden, bijvoorbeeld met behulp van een residuele grondwaarde berekening afgestemd op de lokale woningmarkt
De grondquotes zoals die nu zijn opgenomen zijn afgestemd op de gemeente Laren, voor de categorie gestapeld geldt dat het gaat om zeer grote/luxe appartementen/penthouses. Normaliter liggen grondquotes voor appartementen elders in Nederland een stuk lager
Mogelijk liggen de grondquotes ook lager in lagere prijssegmenten zoals appartementen met een VON-prijs tot de NME-grens.

Uitgangspunten correctiefactor kavel

- 4 De correctiefactor kavel geeft aan hoeveel sociale woningen er passen op een kavel van een marktwoning. Op een kavel voor een vrijstaande woning passen namelijk meer sociale woningen dan op een kavel voor een rijwoning.
De correctiefactor heeft ook een grote invloed op de uitkomsten van de berekening. Voor deze specifieke casus is een voorzet gedaan.
De correctiefactor voor gestapelde bouw gaat uit m² bvo i.p.v. kavelgrootte. Omdat voor de marktwoningen binnen de categorie gestapeld wordt uitgegaan van grote appartementen van 200m² bvo geldt een hoge correctiefactor.
Het is raadzaam de correctiefactor af te stemmen op specifieke projecten danwel gangbare gemiddelde kavelgroottes binnen de lokale woningmarkt.

Programma					Uitgangspunten berekening	
Type woning	Aantal	gem. VON-prijs		Aandeel	Grondquote per woningtype	
Sociaal grondgebonden		0	n. v. t.	0%	Sociale koop tot € 405K VON	20%
Sociaal gestapeld		0	n. v. t.	0%	Tussen-/hoekwoningen koop	30%
Sociale koop tot € 405K VON		0	€ 405.000	0%	Tweekappers koop	35%
Tussen-/hoekwoningen koop		3	€ 600.000	100%	Vrijstaand koop	40%
Tweekappers koop		0	€ 1.000.000	0%	Appartementen koop	35%
Vrijstaand koop		0	€ 5.000.000	0%		
Appartementen koop		0	€ 3.000.000	0%		
					Grondwaarde sociaal	
Vereist aantal sociale huurwoningen	1,0				Sociaal grondgebonden	€ 25.000
% sociale huur	33%				Sociaal gestapeld	€ 25.000
tekort sociale huur	1,0					
Vereist aantal sociale koopwoningen	1,0				Correctiefactor kavel	
% sociale koop	33%				Tussen-/hoekwoningen koop	1,5
tekort sociale koop	1,0				Tweekappers koop	2,5
					Vrijstaand koop	3,5
					Appartementen koop	3,0

Berekening afdracht vereveningsfonds sociale huur							
Type woning	vertaling tekort naar progr	Grondwaarde residueel	Grondwaarde sociale huur	Verschil grondwaarde	Afdracht gewogen		
	<i>o. b. v. % totaal & correctie</i>	<i>per woningtype excl. sociale kavel</i>	<i>* correctiefact</i>	<i>per woningtype</i>	<i>per woningtype</i>		
Tussen-/hoekwoningen koop	0,7	€ 148.760	€ 37.500	111.260	€	74.174	
Tweekappers koop	-	€ 289.256	€ 62.500	226.756	€	-	
Vrijstaand koop	-	€ 1.652.893	€ 87.500	1.565.393	€	-	
Appartementen koop	-	€ 867.769	€ 75.000	792.769	€	-	
					€	74.174	
					<i>per woning</i>	€	74.174

Berekening afdracht vereveningsfonds sociale koop							
Type woning	vertaling tekort naar progr	Grondwaarde residueel	Grondwaarde sociale koop	Verschil grondwaarde	Afdracht gewogen		
	<i>o. b. v. % totaal & correctie</i>	<i>per woningtype excl. o. b. v. prijsgrens & grondquot</i>	<i>per woningtype</i>		<i>per woningtype</i>		
Tussen-/hoekwoningen koop	0,7	€ 148.760	€ 100.413	48.347	€	32.231	
Tweekappers koop	-	€ 289.256	€ 167.355	121.901	€	-	
Vrijstaand koop	-	€ 1.652.893	€ 234.298	1.418.595	€	-	
Appartementen koop	-	€ 867.769	€ 200.826	666.942	€	-	
					€	32.231	
					<i>per woning</i>	€	32.231

Programma					Uitgangspunten berekening	
Type woning	Aantal	gem. VON-prijs	Aandeel		Grondquote per woningtype	
Sociaal grondgebonden	10,00	n. v. t.		55,6%	Sociale koop tot €405K VON	25%
Sociaal gestapeld	0	n. v. t.		0,0%	Tussen-/hoekwoningen koop	30%
Sociale koop tot €405K VON	0	€	405.000	0,0%	Tweekappers koop	35%
Tussen-/hoekwoningen koop	4	€	750.000	22,2%	Vrijstaand koop	40%
Tweekappers koop	2	€	1.250.000	11,1%	Appartementen koop	35%
Vrijstaand koop	2	€	1.500.000	11,1%		
Appartementen koop	0	€	1.200.000	0,0%		
Grondwaarde sociaal						
Vereist aantal sociale huurwoni	6,0				Sociaal grondgebonden	€ 25.000,00
% sociaal	33%				Sociaal gestapeld	€ 25.000,00
aantal woningen subsidie	4,00				Correctiefactor kavel	
Vereist aantal sociale koopwoni	6,0				Tussen-/hoekwoningen koop	1,5
% sociale koop	33%				Tweekappers koop	2,5
aantal woningen subsidie	geen subsidie				Vrijstaand koop	3,5
					Appartementen koop	3,0

Berekening subsidie/bijdrage vereveningsfonds sociale huur							
Type woning	woningequivalent per type	Theoretische residuele grondwaarde	Grondwaarde sociale huur	Verschil grondwaarde	Subsidie per extra sociale won.		
	<i>1 sociale woning is gelijk o.b.v. woningequivalent sociale \ sociale kavel</i>			<i>per woningtype</i>	<i>afhankelijk van programma marktwerking</i>		
Tussen-/hoekwoningen koop	0,7	€	123.967	€ 25.000	98.967	€	98.967
Tweekappers koop	0,4	€	144.628	€ 25.000	119.628	€	119.628
Vrijstaand koop	0,3	€	141.677	€ 25.000	116.677	€	116.677
Appartementen koop	0,3	€	115.702	€ 25.000	90.702		
						gem. per woning extra	€ 111.767
						totaal subsidie	€ 447.029

Berekening subsidie/bijdrage vereveningsfonds sociale koop							
Type woning	woningequivalent per type	Theoretische residuele grondwaarde	Grondwaarde sociale koop	Verschil grondwaarde	Subsidie per extra sociale won.		
	<i>1 sociale woning is gelijk o.b.v. woningequivalent sociale \ o.b.v. prijsgrens & grondquote</i>			<i>per woningtype</i>	<i>afhankelijk van programma marktwerking</i>		
Tussen-/hoekwoningen koop	0,7	€	123.967	€ 83.678	40.289	€	40.289
Tweekappers koop	0,4	€	144.628	€ 83.678	60.950	€	60.950
Vrijstaand koop	0,3	€	141.677	€ 83.678	57.999	€	57.999
Appartementen koop	0,3	€	115.702	€ 83.678	32.025		
						gem. per woning extra	€ 53.079
						totaal subsidie	€ -