Bijlage G bij de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2022 (stand van zaken mei 2022)

Vergelijking gemeenten ivm Motie herzien verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen in Noordwijk

Op 10 november 2021 is er een motie ingediend en aangenomen van het CDA en DOEN! over het herzien van de verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen in Noordwijk. Hierin werd aangegeven dat het bedrag van € 25.000,- per niet gerealiseerde sociale woning over het algemeen door de raad als te laag wordt bevonden. Gelet op de grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren wordt verzocht dit bedrag bij de tijd te brengen. Hierbij wordt verzocht aan het college om met een hernieuwd voorstel te komen om de verordening bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen bij de tijd te brengen en de eigentijdse (gedifferentieerde) oplossingen van omliggende gemeenten hierbij te beschouwen. Tevens wordt verzocht om een jaarlijkse indexatie van het bedrag in het voorstel mee te nemen.

Naar aanleiding van deze motie is onderstaande inventarisatie gemaakt van diverse omliggende en soortgelijke gemeentes als de gemeente Noordwijk. Hieronder is uitgewerkt hoe verschillende gemeenten de compensatie regelen indien niet wordt voldaan aan de vereiste segmentering.

Gemeente Teylingen

De storting wordt bepaald aan de hand van het gerealiseerde programma in een project. Het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen wordt evenredig verdeeld over de type woningen in de categorieën middensegment en vrij bouwprogramma die in een project worden gerealiseerd. De hoogte van de storting wordt als volgt bepaald:

a. Vrij bouwprogramma, grondgebonden: € 75.000 per woning;
b. Vrij bouwprogramma, gestapeld: € 40.000 per woning;
c. Middensegment, grondgebonden: € 50.000 per woning;
d. Middensegment, gestapeld: € 20.000 per woning.

Gemeente Hillegom (verordening vastgesteld d.d. 14 oktober 2021)

Vergelijkbaar met de verordening van de gemeente Teylingen. In het woonprogramma is opgenomen dat projecten met meer dan 8 woningen aan het de normen voor bouwprogrammering moeten voldoen. De verordening volgt deze lijn, verevening vindt plaats bij projecten met een netto toevoeging van meer dan 8 woningen. Voor projecten met een woningbouwprogramma met minder dan 25% sociale huurwoningen is een storting in het vereveningsfonds nodig. Projecten met een woningbouwprogramma met meer dan 25% sociale huur komen in aanmerking voor een bijdrage uit het vereveningsfonds. Voor aanvragen geldt de eis dat dat

enkel toegelaten instellingen (woningbouwcorporaties zoals Stek) een bijdrage uit het vereveningsfonds kunnen aanvragen.

De storting per type woning is bepaald door het verschil in grondwaarde van sociale huur en het te bouwen type woning. Het verschilbedrag is per type woning t.o.v. sociale huur is in onderstaande tabel in de kolom 'storting per woning' weergegeven.
Om het bedrag aan storting te berekenen wordt het aandeel niet-gebouwde sociale huur evenredig verdeeld over de type woningen die in het project worden gebouwd. In onderstaand voorbeeldproject is er geen sociale huur, het aandeel niet-gebouwde sociale huur is evenredig verdeeld over de twee type woningen die wel worden gebouwd.

- Sociale huur € 75.000,- per woning
- Sociale huur gestapeld €40.000,- per woning
- Middeldure huur, grondgebonden € 50.000,- per woning
- Middeldure huur gestapeld €20.000 per woning

Gemeente Lisse (verordening vastgesteld 21 april 2022)

Vergelijkbare basis en bijdragen met indexatie conform de gemeente Hillegom

De storting wordt bepaald aan de hand van het gerealiseerde programma in een project. Het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen wordt evenredig verdeeld over de type woningen in de categorieën middensegment en vrij bouwprogramma die in een project worden gerealiseerd. De hoogte van de storting wordt als volgt bepaald:

a. Vrij bouwprogramma, grondgebonden: € 77.000 per woning;
b. Vrij bouwprogramma, gestapeld: € 41.100 per woning;
c. Middensegment, grondgebonden: € 51.400 per woning;
d. Middensegment, gestapeld: € 20.500 per woning;

Gemeente Kaag en Braassem

Methodiek
Voor de berekening van de algemeen geldende te betalen of te ontvangen bijdrage is uitgegaan van een kosten gerelateerde onderbouwing volgens de algemeen gangbare exploitatieplan-methodiek. Daarbij zijn realistische aannamen gedaan voor wat betreft de inbrengwaarde van de grond en de van toepassing zijnde kostenelementen. De kosten van onze fictieve grondexploitatie zijn verdeeld naar rato van de grondwaarde rekening houdend met een bouwprogramma waarin de norm van 30% sociaal is behaald. De grondwaarde hebben wij bepaald op basis van het grondbeleid voor sociale woningen en de residuele waardebenadering voor wat betreft de vrije sectorwoningen.

De methode in woorden uiteengezet.
De grondwaarde onder een sociale huur- en/of koopwoning is onvoldoende om de kosten die gemaakt worden in de grondexploitatie volledig te dekken. Om toch een haalbare grondexploitatie te kunnen maken worden vrije sectorwoningen toegevoegd. Bij vrije sectorwoningen 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 norm van 30% sociaal is er evenwicht in de grondexploitatie.
Indien afgeweken wordt van deze norm zal een bijdrage betaald of ontvangen moeten worden om alle kosten te kunnen dekken. Indien er te weinig sociale woningen worden gerealiseerd zal per te compenseren sociale woning € 30.700 betaald moeten worden. Dit geld is nodig om elders voldoende grondwaarde te verkrijgen voor de dekking van de kosten van een grondexploitatie waarbinnen die extrabenodigde sociale woningen gerealiseerd zullen worden. Het verschil in de gemiddelde grondwaardetussen een sociale woning en een vrije sector woning is voldoende om dit bedrag te rechtvaardigen (let op: het gaat om gemiddelden die altijd toegepast moeten worden).

De te betalen bijdrage.
Uitgaande van deze fictieve exploitatieopzet voor het geprognosticeerde ongecontracteerde woningbouwprogramma dat in de gemeente in de planning staat, is een algemeen geldende bijdrage van € 30.700,00 per niet-gebouwde sociale woning berekend (prijspeil 1 januari 2013).

Gemeente Alphen aan den Rijn

Hoogte van de bijdrage aan het Vereveningsfonds

De hoogte van de bijdrage aan het Vereveningsfonds wordt modelmatig bepaald en bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van de grond van de door een ontwikkelaar te realiseren vrije sector-woning en de marktwaarde van de grond van een sociale woning. Door jaarlijkse indexering van de marktwaardes kan het bedrag dat gestort moet worden in het Vereveningsfonds per jaar verschillen.

De uitkomst van de berekening van het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen (25% van het totale woningbouwprogramma) zal op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is dat ook particulieren (over het algemeen kleine plannen) een bijdrage aan het fonds dienen te leveren.

Indien sprake is van een programma van eengezinswoningen wordt in de berekening een sociale eengezinswoning als uitgangspunt genomen en indien sprake is van een meergezinswoning wordt in de berekening een sociale meergezinswoning als uitgangspunt genomen.

De bijdragen zijn berekend op grondwaarderingen van generieke woningtypen. Gelet op het feit dat de marktwaarde van vastgoed in de stad Alphen aan den Rijn (gemiddeld) hoger is dan de omliggende kernen, wordt in de berekening van de bijdrage gedifferentieerd naar de stad Alphen aan den Rijn en de omliggende kernen.

4.1 Hoogte van de bijdrage
Er moet een bijdrage betaald worden voor het niet realiseren van een woning in de volgende categorie:
- Sociale huur, meergezinswoning;
- Sociale huur, eengezinswoning;
- Middeldure huurwoning;
- Sociale koopwoning.

De bijdragen zijn als volgt per type woning:

Sociale huur

Rijwoning:	€ 95.000
Vrijstaand:	€ 295.000
Appartement < 100m²:	€ 45.000
Appartement > 100m²:	€ 80.000

Middensegment

Rijwoning:	€ 65.000
Vrijstaand:	€ 265.000
Appartement < 100m²:	€ 30.000
Appartement > 100m²:	€ 65.000

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Artikel 11 Hoogte van de afkoopsom

1. De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 10, voor het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen bedraagt een jaarlijks door het college op basis van het CPI te indexeren vast bedrag per woning, te weten € 25.053 per appartement en € 67.851 per eengezinswoning (prijspeil 2020).

2. Bij het berekenen van de afkoopsom als bedoeld in lid 1 vindt afronding in hele aantallen als volgt plaats:

   - Bij kleiner dan 0,5 wordt er naar beneden afgerond;

   - Bij 0,5 of hoger wordt er naar boven afgerond.

Gemeente Oegstgeest

In bepaalde situaties is deze verplichting redelijkerwijs niet haalbaar en is afkoop mogelijk. Deze wordt ingelegd in een fonds waarmee in andere projecten extra sociale of middeldure huur, bovenop de verplichting kan worden gestimuleerd. Zowel de inleg als de maximale bijdrage zijn marktconform (gebaseerd op actuele grondprijzen).

Gemeente Voorschoten geldend van 7 1 2022

Voor elk genoemd type woning is een ‘normwoning’ bepaald. Dit betekent een woning die in grote mate overeenkomt met de gemiddelde woning die nu in de markt in Voorschoten zou kunnen worden gerealiseerd. Op basis van het type woning, het aantal vierkante meters verkoopbaar vloeroppervlak (= gebruiksoppervlak = GBO), en bij grondgebonden woningen ook de kavelgrootte, wordt de verkoopwaarde bepaald.
Op basis van het bouwkostenkompas is bij elk type woning een bouwsom bepaald. Wanneer deze wordt afgetrokken van de verkoopwaarde resteert de grondwaarde van een woning, de uitkomst van deze berekening noemen we de residuele grondwaarde.

Voorbeeldberekening residuele waarde:
VON-waarde inclusief btw: € 484.000
VON-waarde exclusief btw: € 400.000
Bouwkosten (realisatiekosten) exclusief btw: € 300.000
Grondwaarde (residu) exclusief btw: € 100.000
Sociale huurwoningen kennen een vaste grondprijs van € 21.600 (grondgebonden) en € 17.900 (appartementen).

Voor middensegmentwoningen is de grondprijs in zekere zin comparatief gesteld op € 50.000 (grondgebonden) en € 30.000 (appartementen).
Het verschil tussen de residuele grondwaarde van de normwoningen en de sociale c.q. middensegment grondprijzen is op deze manier in principe simpel te berekenen. De hoogte van dit bedrag vertegenwoordigt echter niet het verschil in waarde (prijs staat niet altijd gelijk aan waarde).
De ontwikkeling kent in dit geval ook nog een verschil in risico. Tijdens de planvorming kan de woningmarkt stijgen of dalen. De (grond)prijzen behorende bij het sociale en middensegment fluctueren niet of in mindere mate. Ook is er nog de kans op stijgende bouwkosten en het afzetrisico. In de huidige markt lijkt dit afzetrisico vrijwel afwezig, maar historisch gezien zijn er genoeg momenten waarin er een plotselinge omslag is opgetreden. Vastgoedontwikkeling is een langdurig proces, de factor tijd is daarmee een risico. Er is om deze redenen een correctie doorgevoerd van 15% op de berekende residuele grondwaarde van de marktwoningen.

Gemeente Zoeterwoude
Indien wordt besloten om af te wijken van de 35%, dan dient de ontwikkelaar dat financieel te compenseren à € 25.000,- per niet gerealiseerde woning in de sociale sector. Iedere woningbouwontwikkeling draagt zo bij aan sociale woningbouw. Deze bijdrage komt ten gunste van de reserve Volkshuisvesting en wordt aangewend ten behoeve van sociale woningbouw in Zoeterwoude. Ontwikkelaars die meer dan 35% sociale woningbouw ontwikkelen kunnen op grond van het beleidskader uit deze reserve een subsidie van € 25.000 per extra te realiseren sociale woning ontvangen.

Bloemendaal
De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 10, wordt als volgt bepaald:

a. Voor elke sociale huurwoning die wordt omgezet in een vrije sector woning, dient de ontwikkelende partij een bedrag van € 30.000,– (prijspeil 2013) in het vereveningsfonds sociale woningbouw bij te dragen;

b. De berekening van de afkoopsom vindt plaats over het aantal sociale huurwoningen zoals in artikel 5 bepaald;

c. Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale huurwoningen wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom.

Gemeente Den Haag (nog in afwachting van besluitvorming)
Als wij een alternatieve programmeringsambitie toestaan, bijvoorbeeld wanneer door een specifieke context het voor de voortgang van de planontwikkeling noodzaak blijkt, informeren wij uw raad hierover. Om in voorkomende gevallen de ambities toch te bereiken, wordt ingezet op een compensatiemechanisme. Bij compensatie zal er een aantal aspecten een belangrijke rol spelen:

a. Is er in het gebied ruimte voor compensatie beschikbaar?
b. Wie is verantwoordelijk (proces en financiën) voor het realiseren van de compensatie?
c. Wil de gemeente Den Haag een afkoopregeling mogelijk maken?

Dit vraagstuk vraagt nog om verdere beleidsontwikkeling en besluitvorming door uw raad. Een eerste gedachtevorming zou kunnen zijn:

. Indien een initiatiefnemer niet voldoet of niet kan voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten voor de programmering, dient hij hiervoor zelf compensatie te organiseren;

. Indien een initiatiefnemer niet voldoet aan de gemeentelijke programmatische uitgangspunten, kan hij zijn verplichting afkopen door een proportionele storting in een gemeentelijk fonds sociale woningbouw (revolverend);

. Indien projecten al enige tijd in voorbereiding zijn en, in lijn met de op dat moment vigerende bestuurlijke koers, afgestemd en overeengekomen met de initiatiefnemers en investerende partijen, zou in geval van een bestuurlijke wens daartoe, de compensatie vanuit de gemeente kunnen worden georganiseerd.

Gemeente Katwijk (nog in afwachting nadere uitwerking):

Het uitwerken van een systematiek voor het realiseren van een Fonds Sociale Woningbouw. Het fonds is bedoeld ter stimulering van ruimtelijke ontwikkelingen waar een sociaal programma niet haalbaar is vanwege specifieke omstandigheden. Dit fonds heeft een breed doel: niet alleen het leveren van een bijdrage aan de realisatie in het sociaal segment, maar ook voor de realisatie van complexe locatieontwikkelingen. De exacte uitwerking van het fonds moet nader worden uitgewerkt.

Gemeente Leiden

Geen verordening

Het vereveningsfonds dat in Leiden in zou worden gesteld om een financiële compensatie te ontvangen voor het deel dat niet sociaal wordt gerealiseerd, is in Leiden (nog) niet geïmplementeerd en daarmee is er dus geen verordening in Leiden.