Bijlage

Regeling compensatie sociale woningbouw

1. De regeling geeft het college de bevoegdheid om in kleine plannen te mogen afwijken van de eis om minstens 25% sociale huurwoningen in het plan te realiseren. Indien partijen in hun bouwplan gebruik willen maken van deze regeling kunnen ze een aanvraag indienen. De aanvraag moet voldoen aan in deze regeling opgenomen voorwaarden (punt 3) en dient een voorstel voor compensatie van de huurwoningen te bevatten, conform een van de opties in deze regeling (punt 4).
2. Het college heeft de bevoegdheid de aanvraag voor compensatie sociale woningbouw te honoreren of om vast te houden aan het standpunt dat in het betreffende plan 25% sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden.
3. Voorwaarden waaronder een aanvraag kan worden ingediend:
    a. De regeling is alleen bedoeld voor bouwplannen van vier tot en met twaalf woningen, waaruit een verplichting tot de bouw van een, twee of drie sociale huurwoningen in het bouwplan volgt op basis van de 25% eis voor sociale huurwoningen.
    b. De aanvrager dient te motiveren waarom de realisatie van 25% sociale huurwoningen op een locatie niet mogelijk en/of gewenst is.
4. Opties voor compensatie van sociale huurwoningen zijn:
    a. De te compenseren woningen kunnen door de initiatiefnemer op een alternatieve locatie extra (bovenop de al aanwezige 25% in dat plan) gerealiseerd worden. Voor deze te compenseren woningen dient de initiatiefnemer binnen 18 maanden na het verstrekken van de omgevingsvergunning in het initiële plan, een omgevingsvergunning te hebben aangevraagd. Als dat niet gehaald wordt, dan wordt automatisch teruggevallen op de compensatiemogelijkheid, zoals vermeld onder 4c.
    b. In het betreffende bouwplan worden 25% extra sociale koopwoningen gerealiseerd (als omschreven in de doelgroepenverordening, met bovengrens van € 230.000). Deze 25% komen bovenop het al aanwezige minimumpercentage sociale koopwoningen.
    c. Indien de opties onder a en b niet mogelijk zijn, dan geeft de initiatiefnemer aan een bijdrage te betalen voor de realisatie van sociale woningbouw buiten het plangebied. Initiatiefnemer motiveert hierbij waarom de mogelijkheden 4a en 4b niet mogelijk en/of wenselijk zijn.
5. Onder compensatie 4c wordt de mogelijkheid gegeven voor het betalen van een bijdrage. Per sociale huurwoning die minder gerealiseerd wordt dan bij het hanteren van de 25% voorwaarde, wordt een bedrag in rekening gebracht. De hoogte van de te betalen bedrag wordt per plan specifiek bepaald. Dit omdat het aantal te realiseren sociale woningen ook per plan wordt bepaald en omdat de opbrengstpotentie van een plan afhankelijk is van het programma wat er gerealiseerd gaat worden. De berekening is als volgt:
    a. Als basis voor de berekening zijn de gronduitgifteprijzen voor 2021 gebruikt. Bij actualisatie van de gemeentelijke gronduitgifteprijzen wordt tevens het nieuwe compensatiebedrag bepaald.
    b. Er wordt gerekend met het prijsverschil in gronduitgifteprijzen door de gemeente per m² tussen een sociale woning (€ 230) en de gemiddelde prijs per m² van een vrije sector

woning (€ 332). Dit is een gemiddelde van de grondprijzen voor alle kernen van Meierijstad). Dit prijsverschil bedraagt € 102 per m². Prijspeil 2021.

c. De bijdrage wordt berekend door dit prijsverschil van € 102 per m2 (prijspeil 2021) te vermenigvuldigen met de gemiddelde kavelgrootte van het nieuwe plan. Deze bijdrage wordt dan per niet-gerealiseerde sociale woning in rekening gebracht.
d. Er wordt een compensatiebedrag van € 22.000 per woning als minimum gehanteerd. Dit bedrag is tot stand gekomen door € 102 (het prijsverschil per m² tussen een sociale woning en de gemiddelde prijs per m² van een vrije sector woning) te vermenigvuldigen met de gemiddelde kaveloppervlakte van vrije sectorwoningen zoals opgenomen in het grondprijsbeleid (213 m²). Prijspeil 2021.
e. Het compensatiebedrag voor te compenseren appartementen wordt berekend door het verschil te nemen van de gemiddelde gronduitgifteprijs per appartement in het plan (indien de grond door de gemeente uitgegeven zou worden) met de grondprijs voor een sociaal huurappartement, zijnde € 20.000 per appartement. Ook hier wordt een minimum gehanteerd van € 22.000 compensatie per appartement. Prijspeil 2021.

Hieronder staan ter illustratie twee rekenvoorbeelden (prijspeil 2021):

	Plan 1	**Plan 2**
Programma	10 woningen	4 woningen
Uitgeefbaar m²	2.500 m²	2.000 m²
Compensatie 25% van programma (afronden op hele woningen)	3 woningen	1 woning
Gemiddelde kavelgrootte	250 m²	500 m²
Compensatie per m²	€ 102	€ 102
Compensatie per woning	€ 25.500	€ 51.000
Compensatie totaal bouwplan	€ 76.500	€ 51.000
Effect rendement per woning	€ 7.650	€ 12.750

6. De gemeente bewaakt dat sociale huurwoningen waarvoor een compensatiebijdrage is betaald, in andere bouwplannen extra (bovenop de al aanwezige 25% in dat plan) worden opgenomen. Daarvoor zal in eerste instantie naar bouwplannen worden gekeken waar de gemeente zelf grond uitgeeft. De gemeente kan echter ook andere partijen verzoeken de te compenseren sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente sluit in zo'n geval een overeenkomst met de betreffende partij. Dit kan alleen op initiatief van de gemeente. Om de realisatie van de extra sociale huurwoningen in een bouwplan financieel te compenseren, wordt per extra sociale huurwoning € 22.000 bijgedragen, plus eventueel een nader te bepalen bedrag voor extra kosten in de openbare ruimte. Deze bijdrage geldt zowel voor compensatie van de sociale huurwoningen op gronden die door de gemeente worden uitgegeven als op gronden die door commerciële partijen worden uitgegeven. Deze bijdrage geldt niet voor woningcorporaties die de gronden eerder tegen sociale grondprijs hebben kunnen inkopen.