

Gemeente Voorschoten

Betreft: Vereveningsfonds gemeente Voorschoten, specificatie n.a.v. behandeling in commissie
Datum: 13 december 2021

Bijlage 1 Vereveningsfonds spec: Berekening grondwaarde normwoningen & compensatiebedragen
Bijlage 2 Vereveningsfonds spec: Voorbeeldberekening Verevening o.b.v. eenheden

Inleiding

In de commissievergadering van donderdag 25 november is door een aantal partijen gevraagd om voorbeeldberekeningen en een extra toelichting m.b.t. het Vereveningsfonds. Ook kwam de vraag ter sprake of er in plaats van aantallen (normatieve eenheden) woningen gerekend kan worden met vierkante meters (aanneمة is dat dit oppervlakte wonen betreft, maar ook kaveloppervlak is beoordeeld). Ook was er nog enige onduidelijkheid over de waardebeoordeling en mogelijke manier van indexering. In dit memo worden bovenstaande punten behandeld.

Samenvatting en conclusie verkenning alternatief per vierkante meter

De doelstelling van het Vereveningsfonds is om bij kleine woningbouwprojecten te bevorderen dat ook daar voldoende percentage sociale woningen wordt gebouwd. Dit geschiedt via financiële prikkels, hetzij door een bijdrage te vragen wanneer het doel niet wordt gehaald, hetzij door een compensatie te bieden om dat mogelijk te maken.

Door middel van de voorgeschreven percentages wordt gestuurd op het *aantal* woningen. Daarom zijn de normbedragen uitgerekend per woning. De gevraagde verkenning naar compensatie per vierkante meter is uitgevoerd. Dit alternatief is getoetst, maar door de vierkante meters gelijk te stellen aan woningen kan er feitelijk niet geheel worden aangesloten bij de bedoeling van de regeling, namelijk het compenseren of stimuleren van aantallen sociale woningen. Ook zijn er enkele (ongewenste) bijeffecten mogelijk, zie de uitwerking op pagina 3.

Om te kunnen blijven sturen op aantallen, en niet op grootte van woningen of kavels, wordt daarom geadviseerd een normbedrag per soort woning vast te stellen.

Berekeningswijze compensatiebedragen

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 (= gebruiksooppervlak = 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:

<u>VON-waarde inclusief btw:</u>	€ 484.000
VON-waarde exclusief btw:	€ 400.000
<u>Bouwkosten (realisatiekosten) exclusief btw:</u>	€ 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 comparatief¹ 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, de uitkomst noemen we in Bijlage 1 de 'Grondwaarde normwoning'.

Normatieve getallen

De getallen in het Vereveningsfonds zijn normatief. Dit betekent in dit geval dat er een aantal normwoningen is vastgesteld op basis van de database (bestaande woningen) en de actuele marktverwachtingen van te realiseren woningen met een courant woonoppervlak en kavelmaat. Werkelijk te realiseren woningen zullen vrijwel altijd in meer of mindere mate afwijken van de norm. Maar het ligt niet binnen de mogelijkheden om tevoren op detailniveau voor elk mogelijk oppervlak en kavelgrootte van elk woningtype een eigen normbedrag te bepalen. Dit zou tot een vrijwel oneindige lijst met normbedragen leiden (en ook feitelijk geen sprake meer van een 'normbedrag').

In eerdere openbare stukken t.b.v. het Vereveningsfonds is bewust niet gepresenteerd met exact welke uitgangspunten de grondwaarden bij de normwoningen zijn uitgerekend. Elke ontwikkelaar zal namelijk net die ene afwijking in zijn programma kunnen vinden die voor hem de reden zou kunnen zijn het niet eens te zijn met een uitgangspunt van de normwoningen.

Ook met een beperkt aantal normbedragen kan een ontwikkelende partij rekening houden met financiële consequenties en hier tijdig tijdens het ontwikkelingsproces op inspelen. Het is daarmee mogelijk dat de hoogtes van de normbedragen invloed hebben op de inhoudelijke kenmerken van de woningbouwontwikkeling.

In Bijlage 1 is in tabelvorm de berekening weergegeven.

Voorbeeldberekeningen

In Bijlage 2 zijn voorbeeldberekeningen opgenomen o.b.v. de normatieve getallen om het effect van een bijdrage duidelijk te maken.

Er zijn geen voorbeeldberekeningen gemaakt van gecombineerde sociale huur/middensegment/markt realisaties. Elke mogelijke combinatie van aantallen, types en segmenten kan nog op verzoek separaat worden uitgerekend.

Indexering/Herijking

Prijsstijgingen (en -dalingen) kunnen optreden bij de verkoopwaarde en de realisatiekosten. Dit heeft een nieuwe uitkomst van de residuele grondwaarde tot gevolg. Onderstaand zijn drie mogelijke uitkomsten berekend indien er wijzigingen optreden. De basisgrondwaarde is dezelfde als in de voorbeeldberekening van de residuele waarde, dit voorbeeld kent een grondquote van

¹ Dit is de grondprijs die in deze regio kan worden berekend bij de investeringskosten die bij een (normatieve) middelhuurwoning horen, het vereiste rendement, en daarmee de verkoopwaarde die daarbij op basis van de jaarhuur te berekenen is. Of in de sociale koop, de realisatiekosten in aftrek genomen die bij een (relatief kleine) woning horen met een waarde van ca. € 200.000.

25% (100.000/400.000). Elke andere basisgrondquote leidt bij dezelfde prijswijzigingen tot een andere stijging (of daling) van de residuele grondwaarde.

Voorbeeld 1: VON-waarde stijgt met 5%, bouwkosten met 5%. Te zien is dat wanneer beide waarden met 5% stijgen, ook het residu met 5% stijgt.

<u>VON-waarde inclusief btw:</u>	<u>€ 508.200 (+5%)</u>
VON-waarde exclusief btw:	€ 420.000 (+5%)
<u>Bouwkosten (realisatiekosten) exclusief btw:</u>	<u>€ 315.000 (+5%)</u>
Grondwaarde (residu) exclusief btw:	€ 105.000 (+5%)

Voorbeeld 2: VON-waarde stijgt met 10%, bouwkosten met 5%. Te zien is dat er een multipliereffect optreedt, het residu stijgt procentueel harder dan 'de woningmarkt'.

<u>VON-waarde inclusief btw:</u>	<u>€ 532.400 (+10%)</u>
VON-waarde exclusief btw:	€ 440.000 (+10%)
<u>Bouwkosten (realisatiekosten) exclusief btw:</u>	<u>€ 315.000 (+5%)</u>
Grondwaarde (residu) exclusief btw:	€ 125.000 (+25%)

Voorbeeld 3: VON-waarde stijgt met 5%, bouwkosten met 10%. Te zien is dat ook hier een multipliereffect optreedt, het residu daalt ondanks dat 'de woningmarkt' stijgt.

<u>VON-waarde inclusief btw:</u>	<u>€ 508.200 (+5%)</u>
VON-waarde exclusief btw:	€ 420.000 (+5%)
<u>Bouwkosten (realisatiekosten) exclusief btw:</u>	<u>€ 330.000 (+10%)</u>
Grondwaarde (residu) exclusief btw:	€ 90.000 (-/- 10%)

Om goede berekeningen te kunnen maken zullen daarom op termijn de compensatiebedragen worden herijkt. Behalve een generieke prijsstijging (of -daling) kunnen dan ook specifieke wijzigingen worden meegenomen. Zoals de afgelopen jaren bijvoorbeeld heeft plaatsgevonden met hogere realisatiekosten die gemoeid zijn met de actuele duurzaamheidseisen, of andere nieuwe eisen in het bouwbesluit.

Berekeningen indien per m² GBO

Dit is een mogelijkheid die recht zou kunnen doen aan de grote mate van diversiteit die woningen nu eenmaal hebben. Binnen een type zal het woonoppervlak immers niet altijd even groot zijn. Er is hier ten behoeve van het vaststellen van een waarde nog steeds sprake van een normwoning met een normwoonoppervlak die voor de berekende grondwaarde per vierkante meter GBO zorgt.

Bij berekening per m² GBO wordt geen rekening gehouden met de 'verminderde meerwaarde' die binnen de waarderingen op de woningmarkt zichtbaar is. Dit betekent in het kort dat elke m² woonoppervlak (en/of kaveloppervlak) steeds een beetje minder waarde toevoegt. Zo zal een woning van 200m²GBO niet dubbel zoveel waard zijn als een woning van 100m²GBO. De waardestijging van het object is niet oneindig. Omdat er ook kosten zijn gemoeid met het realiseren van deze m²'s kan (in extreme mate) op een gegeven de residuele grondwaarde zelfs dalen omdat de bouwkosten hoger zijn dan de toegevoegde waarde. Hiermee wordt echter ook geen rekening gehouden wanneer er één normbedrag per type wordt gehanteerd. Het gevolg van deze methodiek kan zijn dat er relatief kleine woningen op grote kavels worden gebouwd. Als ontwikkelaar zou je kunnen voorsorteren op toekomstige (vergunningsvrije) aan- en uitbouwen, die niet kunnen worden meegerekend in de bijdrageberekening. Als gevolg hiervan wordt een te lage bijdrage ontvangen om door middel van het Vereveningsfonds de sociale en middensegment woningen te kunnen compenseren.

Berekeningen indien per m² kavel

Net als bij m² GBO is dit een mogelijkheid die recht kan doen aan de grote mate van diversiteit die woningen hebben. Binnen een type woningen zal niet alleen het woonoppervlak verschillend zijn, maar ook het kaveloppervlak. Er is hier ten behoeve van het vaststellen van een waarde nog steeds sprake van een normwoning met een normkavel die voor de berekende grondwaarde per vierkante meter kavel zorgt.

Het afrekenen per m² kavel heeft waarschijnlijk een nog grotere invloed op een ontwikkelpropositie omdat een toevoeging aan het kaveloppervlak minder waarde toevoegt aan een woning dan een m² GBO, terwijl een grotere kavel met deze rekenmethode wel een evenredig hogere bijdrage vraagt. Het effect zal zijn dat er relatief grote woningen op kleine kavels worden gebouwd.

Omdat het bij appartementen lastig een kaveldeel toe te rekenen aan een eenheid, worden bij deze variant de appartementen nog steeds per m² GBO berekend.

Bijlage 2: Voorbeeldberekening Verevening o.b.v. eenheden

Vereveningsbijdrage (realisatie marktoningen)

Woningtype	Aantal markt	25% sociaal	Bijdrage per woning	20% midden	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	4	1,0	€ 95.000	0,8	€ 65.000	€ 147.000
Tweekapper	2	0,5	€ 185.000	0,4	€ 155.000	€ 154.500
Vrijstaand	-	-	€ 295.000	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	4	1,0	€ 45.000	0,8	€ 30.000	€ 69.000
Appartement > 100m2	-	-	€ 80.000	-	€ 65.000	€ -
Totaal	10	2,5		2,0		€ 370.500

Woningtype	Aantal markt	25% sociaal	Bijdrage per woning	20% midden	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	6	1,5	€ 95.000	1,2	€ 65.000	€ 220.500
Tweekapper	4	1,0	€ 185.000	0,8	€ 155.000	€ 309.000
Vrijstaand	-	-	€ 295.000	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	-	-	€ 45.000	-	€ 30.000	€ -
Appartement > 100m2	-	-	€ 80.000	-	€ 65.000	€ -
Totaal	10	2,5		2,0		€ 529.500

Woningtype	Aantal markt	25% sociaal	Bijdrage per woning	20% midden	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	-	-	€ 95.000	-	€ 65.000	€ -
Tweekapper	-	-	€ 185.000	-	€ 155.000	€ -
Vrijstaand	-	-	€ 295.000	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	6	1,5	€ 45.000	1,2	€ 30.000	€ 103.500
Appartement > 100m2	4	1,0	€ 80.000	0,8	€ 65.000	€ 132.000
Totaal	10	2,5		2,0		€ 235.500

Woningtype	Aantal markt	25% sociaal	Bijdrage per woning	20% midden	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	-	-	€ 95.000	-	€ 65.000	€ -
Tweekapper	10	2,5	€ 185.000	2,0	€ 155.000	€ 772.500
Vrijstaand	-	-	€ 295.000	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	-	-	€ 45.000	-	€ 30.000	€ -
Appartement > 100m2	-	-	€ 80.000	-	€ 65.000	€ -
Totaal	10	2,5		2,0		€ 772.500

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst totaal
€ 119.000	€ 476.000
€ 207.400	€ 414.800
€ 317.900	€ -
€ 62.050	€ 248.200
€ 98.600	€ -
	€ 1.139.000
na bijdrage:	€ 768.500
marktrisico:	€ 201.000
totaal:	€ 969.500

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst totaal
€ 119.000	€ 714.000
€ 207.400	€ 829.600
€ 317.900	€ -
€ 62.050	€ -
€ 98.600	€ -
	€ 1.543.600
na bijdrage:	€ 1.014.100
marktrisico:	€ 272.400
totaal:	€ 1.286.500

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst totaal
€ 119.000	€ -
€ 207.400	€ -
€ 317.900	€ -
€ 62.050	€ 372.300
€ 98.600	€ 394.400
	€ 766.700
na bijdrage:	€ 531.200
marktrisico:	€ 135.300
totaal:	€ 666.500

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst totaal
€ 119.000	€ -
€ 207.400	€ 2.074.000
€ 317.900	€ -
€ 62.050	€ -
€ 98.600	€ -
	€ 2.074.000
na bijdrage:	€ 1.301.500
marktrisico:	€ 366.000
totaal:	€ 1.667.500

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien % s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ 323.400
€ 21.600	€ 50.000	€ 258.940
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ 178.410
€ 17.900	€ 30.000	€ -
		€ 760.750
	geen bijdrage:	€ 760.750
	marktrisico:	€ 110.550
	totaal:	€ 871.300

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien % s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ 485.100
€ 21.600	€ 50.000	€ 517.880
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ -
		€ 1.002.980
	geen bijdrage:	€ 1.002.980
	marktrisico:	€ 149.820
	totaal:	€ 1.152.800

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien % s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ 267.615
€ 17.900	€ 30.000	€ 258.820
		€ 526.435
	geen bijdrage:	€ 526.435
	marktrisico:	€ 74.415
	totaal:	€ 600.850

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien % s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ 1.294.700
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ -
		€ 1.294.700
	geen bijdrage:	€ 1.294.700
	marktrisico:	€ 201.300
	totaal:	€ 1.496.000

Vereveningsuitkering (realisatie sociale huur c.q. middensegment)

Woningtype	Aantal sociaal	Bijdrage per woning	55% markt	Aantal middensegm.	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	6	€ 95.000	3,3	-	€ 65.000	€ 349.500
Tweekapper	-	€ 185.000	-	-	€ 155.000	€ -
Vrijstaand	-	€ 295.000	-	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	4	€ 45.000	2,2	-	€ 30.000	€ 111.000
Appartement > 100m2	-	€ 80.000	-	-	€ 65.000	€ -
Totaal	10		5,5	-		€ 460.500

Woningtype	Aantal sociaal	Bijdrage per woning	55% markt	Aantal middensegm.	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	-	€ 95.000	-	-	€ 65.000	€ -
Tweekapper	-	€ 185.000	-	-	€ 155.000	€ -
Vrijstaand	-	€ 295.000	-	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	5	€ 45.000	5,5	5	€ 30.000	€ 202.500
Appartement > 100m2	-	€ 80.000	-	-	€ 65.000	€ -
Totaal	5		5,5	5		€ 202.500

Woningtype	Aantal sociaal	Bijdrage per woning	55% markt	Aantal middensegm.	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	-	€ 95.000	-	-	€ 65.000	€ -
Tweekapper	-	€ 185.000	-	-	€ 155.000	€ -
Vrijstaand	-	€ 295.000	-	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	10	€ 45.000	5,5	-	€ 30.000	€ 277.500
Appartement > 100m2	-	€ 80.000	-	-	€ 65.000	€ -
Totaal	10		5,5	-		€ 277.500

Woningtype	Aantal sociaal	Bijdrage per woning	55% markt	Aantal middensegm.	Bijdrage per woning	Bijdrage per type
Rijwoning	-	€ 95.000	-	-	€ 65.000	€ -
Tweekapper	-	€ 185.000	-	-	€ 155.000	€ -
Vrijstaand	-	€ 295.000	-	-	€ 265.000	€ -
Appartement <= 100m2	-	€ 45.000	5,5	10	€ 30.000	€ 127.500
Appartement > 100m2	-	€ 80.000	-	-	€ 65.000	€ -
Totaal	-		5,5	10		€ 127.500

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien 100% s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ 129.600
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ 71.600
€ 17.900	€ 30.000	€ -
		€ 201.200
	na bijdrage:	€ 661.700
	marktrisico:	€ -
	totaal:	€ 661.700

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien 100% s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ 239.500
€ 17.900	€ 30.000	€ -
		€ 239.500
	na bijdrage:	€ 442.000
	marktrisico:	€ -
	totaal:	€ 442.000

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien 100% s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ 179.000
€ 17.900	€ 30.000	€ -
		€ 179.000
	na bijdrage:	€ 456.500
	marktrisico:	€ -
	totaal:	€ 456.500

Grondwaarde sociaal	Grondwaarde middensegm.	Opbrengst indien 100% s+m
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 21.600	€ 50.000	€ -
€ 17.900	€ 30.000	€ 300.000
€ 17.900	€ 30.000	€ -
		€ 300.000
	na bijdrage:	€ 427.500
	marktrisico:	€ -
	totaal:	€ 427.500

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst indien % s+m
€ 119.000	€ 485.100
€ 207.000	€ -
€ 318.000	€ -
€ 62.000	€ 178.300
€ 99.000	€ -
	€ 663.400
geen bijdrage:	€ 663.400
marktrisico:	€ 93.390
totaal:	€ 756.790

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst indien % s+m
€ 119.000	€ -
€ 207.000	€ -
€ 318.000	€ -
€ 62.000	€ 445.750
€ 99.000	€ -
	€ 445.750
geen bijdrage:	€ 445.750
marktrisico:	€ 60.225
totaal:	€ 505.975

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst indien % s+m
€ 119.000	€ -
€ 207.000	€ -
€ 318.000	€ -
€ 62.000	€ 445.750
€ 99.000	€ -
	€ 445.750
geen bijdrage:	€ 445.750
marktrisico:	€ 60.225
totaal:	€ 505.975

Grondwaarde Normwoning	Opbrengst indien % s+m
€ 119.000	€ -
€ 207.000	€ -
€ 318.000	€ -
€ 62.000	€ 445.750
€ 99.000	€ -
	€ 445.750
geen bijdrage:	€ 445.750
marktrisico:	€ 60.225
totaal:	€ 505.975