

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest houdende regels omtrent de stimulering van de sociale en middeldure woningbouw (Beleidsregels stimulering sociale en middeldure woningbouw Oegstgeest 2021)

Artikel 1. Begripsbepalingen

- a. DAEB: diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 1. van de Woningwet
- b. De-minimis: het bedrag waarmee decentrale overheden op grond van de de-minimisverordening over een periode van drie belastingjaren ondernemingen maximaal mogen steunen.
- c. De-minimis-verklaring: opgave van alle steun die over de twee voorgaande belastingjaren en in het lopende belastingjaar aan een onderneming is verleend.
- d. Gebruiksoppervlakte (GO): is oppervlakte conform NEN 2580.
- e. Initiatiefnemer: partij die een woningbouwproject ontwikkelt.
- f. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvan de eerste oplevering plaatsvindt na vaststelling van deze verordening. De huurprijsgrens van een middeldure huurwoning is bepaald op de maximaal redelijk huur voor een zelfstandige woning met maximaal 185 punten.
- g. Ontwikkelaar: elke initiatiefnemer die een woningbouwproject initieert en of realiseert, niet zijnde een woningcorporatie.
- h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- i. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij wordt bij deelname aan het experiment onder de crisis en herstelwet onder een sociale koopwoning verstaan: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
- j. Woning: een complex van voor mensen toegankelijke besloten ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- k. Woningbouwproject: elk bouw initiatief waarin woningen worden gerealiseerd.
- l. Woningcorporatie: toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet (2015) en het Besluit Toegelaten Instellingen (2015).

Artikel 2. Verplichting minimaal 25% sociale huurwoningen

- a. Voor woningbouwprojecten vanaf vier woningen (nieuwbouw of transformatie van bestaande gebouwen) geldt de verplichting minimaal 25% sociale huurwoningen te realiseren.
- b. Afspraken over het aandeel sociale woningbouw en de daaraan verbonden subsidies of vereveningsbijdragen zullen per project in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Artikel 3. Verplichting minimaal 25% middeldure huurwoningen of sociale koop

- a. Voor woningbouwprojecten vanaf vier woningen (nieuwbouw of transformatie van bestaande gebouwen) geldt de verplichting minimaal 25% middeldure huurwoningen/sociale koopwoningen te realiseren.
- b. Afspraken over het aandeel middeldure huur of sociale koop en de daaraan verbonden subsidies of vereveningsbijdragen zullen per project in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Artikel 4. Reserve sociale woningbouw en reserve middeldure huur/koop tot NHG

- a. De Reserve sociale woningbouw wordt ingezet voor woningbouwprojecten waarin extra sociale huur ten opzichte van de norm wordt gerealiseerd, dan wel woningbouwprojecten waarin extra sociale koopwoningen worden gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening.
- b. In uitzonderlijke situaties kan het college besluiten de Reserve sociale woningbouw in te zetten voor een aantoonbaar extra tekort op de grondexploitatie van de sociale huurwoningen vanwege bijzondere vereisten.
- c. De gemeente stelt een Reserve middeldure huur/koop tot NHG in, in de vorm van een reserve in de meerjarenbegroting. Deze reserve wordt gevuld met de afkoop van te weinig gerealiseerde middeldure huur/sociale koop ten opzichte van de norm in woningbouwprojecten.
- d. De Reserve middeldure huur/koop tot NHG wordt ingezet voor woningbouwprojecten waarin extra middeldure huur/sociale koop ten opzichte van de norm wordt gerealiseerd. Het betreft hier

sociale koop vanaf de kostengrens, zoals vastgesteld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening, tot de NHG kostengrens.

Artikel 5. Stimuleringssubsidie sociale huurwoningen

- a. Voor woningbouwprojecten, waarbij het aandeel sociale huur meer dan 25% van het aantal woningen bedraagt, kan de initiatiefnemer een stimuleringssubsidie aanvragen voor elke extra sociale huurwoning die boven het aandeel van 25% sociale huur gerealiseerd wordt.
- b. De hoogte van de stimuleringssubsidie is afhankelijk van het type sociale huurwoning dat gebouwd wordt, de gebruiksoppervlakte (GO) en het aantal woningen dat boven het aandeel 25% sociale huur gerealiseerd wordt. Zie onderstaande tabel.

Bijdragetabel sociale huur per woning*		
Woningtype		Bedrag
a	Appartement	€ 300,- per m2 GO**
b	Tussenwoning/hoekwoning	€ 50.000,-
c	Twee onder een kap woning	€ 100.000,-
d	Vrijstaande woning	€ 150.000,-

*) De bijdrage is ook beschikbaar voor 'goedkope' sociale koop tot de kostengrens zoals vastgesteld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening.

***) betreft m2 gebruiksoppervlak

- c. Indien de onder a. genoemde subsidie beschikbaar wordt gesteld voor sociale koop tot de kostengrens, zoals vastgesteld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening, bedraagt deze voor dat gedeelte maximaal €200.000,- per ontwikkelaar of woningbouwcorporatie, over een periode van drie belastingjaren.
- d. Subsidie voor sociale koop onder c. wordt enkel verstrekt indien de aanvrager een de-minimusverklaring ondertekent.
- e. De stimuleringssubsidie kan beschikbaar worden gesteld voor elke extra sociale huurwoning boven de norm van 25% aandeel sociale huur in het betreffende woningbouwproject. De bijdrage is beschikbaar voor woningen met een GO vanaf 50 m2. De stimuleringssubsidie wordt per woningbouwproject berekend. De wijze van berekening is opgenomen in Artikel 13.
- d. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op 1 januari op basis van de Prijsindex Nieuwkoopwoningen (CBS).

Artikel 6. Randvoorwaarden stimuleringssubsidie sociale huurwoningen

- a. De subsidie is beschikbaar voor ontwikkelaars of woningcorporaties die een woningbouwproject in Oegstgeest realiseren.
- b. Indien de initiatiefnemer een ontwikkelaar is, spant deze zich aantoonbaar in om overeenstemming te bereiken met een woningcorporatie over de overdracht van de woningen waarvoor de bijdrage is bestemd, voor een prijs-kwaliteit verhouding die voor sociale huurwoningen gebruikelijk is.
- c. Het percentage sociale huurwoningen, namelijk het verplichte deel van 25% plus het extra deel waarvoor de bijdrage is bestemd, wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.
- d. Stimuleringssubsidies voor de bouw van extra sociale huurwoningen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.
- e. Indien er sprake is van overdracht van de woningen door de ontwikkelaar aan een woningcorporatie dient dit vastgelegd te zijn in een (koop- aanneem) overeenkomst van de ontwikkelaar met de woningcorporatie (notariële akte). Deze overeenkomst wordt door de ontwikkelaar aan de gemeente beschikbaar gesteld.
- f. In geval de woningcorporatie de grond van de ontwikkelaar koopt en zelf ontwikkelt, ontvangt niet de ontwikkelaar maar de woningcorporatie de stimuleringssubsidie.
- g. De stimuleringssubsidie wordt uitgekeerd in (nader te bepalen) tranches gedurende de bouw en bij de oplevering van het extra deel sociale huur in het woningbouwproject.
- h. De stimuleringssubsidie wordt betaald uit de Reserve sociale woningbouw en wordt verstrekt zo lang het saldo van de reserve dit toelaat.

Artikel 7. Stimuleringssubsidie middeldure huurwoningen/sociale koopwoningen

- a. Voor woningbouwprojecten, waarbij het aandeel bestemd voor middeldure huur/sociale koop meer dan 25% van het aantal woningen bedraagt, kan de initiatiefnemer een stimuleringssubsidie aanvragen voor elke extra middeldure huurwoning die bovenop het aandeel middeldure huur/sociale koop van 25% gerealiseerd wordt, met inachtneming onderstaand lid b.
- b. De onder a. genoemde subsidie bedraagt maximaal €200.000,- per ontwikkelaar of woningbouwcorporatie, over een periode van drie belastingjaren.
- c. De subsidie wordt enkel verstrekt indien de aanvrager een de-minimusverklaring ondertekent.

- d. De hoogte van de stimuleringssubsidie is uitgesplitst naar woningtype en de gebruiksoppervlakte (GO) conform onderstaande tabel.

Bijdragetabel middeldure huur/sociale koop per woning*		
Woningtype		Bedrag
a	Appartement	€ 100,- per m2 GO**
b	Tussenwoning/hoekwoning	€ 20.000,-
c	Twee onder een kap woning	€ 40.000,-
d	Vrijstaande woning	€ 60.000,-

**) sociale koop in deze bijdragetabel betreft woningen met een v.o.n. prijs tussen de kostengrens zoals vastgesteld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening en de NHG grens ('middeldure' sociale koop)*

****) betreft m2 gebruiksoppervlak*

- e. Deze bijdrage kan beschikbaar worden gesteld voor elke extra middeldure huurwoning danwel sociale koopwoning boven de norm van 25% aandeel middeldure huur/sociale koop in het betreffende woningbouwproject. De bijdrage is beschikbaar voor woningen met een GO vanaf 70 m2. De stimuleringssubsidie wordt per woningbouwproject berekend. De wijze van berekening is opgenomen in Artikel 13.
- f. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op 1 januari op basis van de Prijsindex Nieuwbouwoopwoningen (CBS) .

Artikel 8. Randvoorwaarden stimuleringssubsidie middeldure huurwoningen/sociale koopwoningen

- a. De subsidie is beschikbaar voor ontwikkelaars of woningcorporaties die een woningbouwproject in Oegstgeest realiseren
- b. Indien de initiatiefnemer een ontwikkelaar is, spant deze zich aantoonbaar in om overeenstemming te bereiken met een woningcorporatie over de overdracht van de woningen waarvoor de bijdrage is bestemd, voor een prijs-kwaliteit verhouding die voor middeldure huurwoningen gebruikelijk is.
- c. Het percentage middeldure huurwoningen/sociale koopwoningen, namelijk het verplichte deel van 25% middeldure huurwoningen/sociale koopwoningen plus het extra deel middeldure huur waarvoor de bijdrage is bestemd, wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer..
- d. Stimuleringssubsidies voor middeldure huurwoningen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.
- e. Indien er sprake is van overdracht van de woningen door de ontwikkelaar aan een woningcorporatie dient dit vastgelegd te zijn in een (koop- aanneem) overeenkomst van de ontwikkelaar met de woningcorporatie (notariële akte). Deze overeenkomst wordt door de ontwikkelaar aan de gemeente beschikbaar gesteld.
- f. In geval de woningcorporatie de grond van de ontwikkelaar koopt en zelf ontwikkelt, ontvangt niet de ontwikkelaar maar de woningcorporatie de stimuleringssubsidie.
- g. De stimuleringssubsidie wordt uitgekeerd in (nader te bepalen) tranches) gedurende de bouw en bij de oplevering van het aandeel middeldure huur in het woningbouwproject.
- h. De stimuleringssubsidie wordt betaald uit de Reserve middeldure huur / koop tot NHG en kan worden verstrekt zo lang het saldo van de reserve dit toelaat.

Artikel 9. Stimuleringssubsidie sociale huur en middeldure huur/sociale koop

Voor hetzelfde woningbouwproject kan zowel voor de sociale huur (extra sociale huurwoningen boven de norm van 25% sociale huur) als voor de middeldure huur (extra middeldure huurwoningen boven de norm van 25% middeldure huur/sociale koop) een stimuleringssubsidie worden aangevraagd.

Artikel 10. Afkoopsom sociale huur

- a. Voor kleinere woningbouwprojecten tot 12 woningen, kan het college besluiten om in uitzonderlijke gevallen akkoord te gaan met minder dan 25% sociale huur.
- b. Indien besloten wordt minder dan 25% sociale huur toe te staan, is de initiatiefnemer verplicht een afkoopsom te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van het programma dat wordt gerealiseerd.
- c. Geen afkoop is verschuldigd indien het woningbouwproject uit maximaal 3 woningen bestaat.
- d. De hoogte van de afkoop is afhankelijk van het aantal en type woningen dat gerealiseerd wordt binnen het woningbouwproject. Met de afkoop wordt het verschil in grondwaarde gecompenseerd.
- e. In onderstaande tabel staan de normbedragen voor het afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning, uitgesplitst naar het gerealiseerde woningtype en gebruiksoppervlak (GO). Het afkoopbedrag wordt per woningbouwproject berekend. De wijze van berekening is opgenomen in Artikel 13.

f.

Afkooptabel sociale huur op basis van gerealiseerd type woningen (m2 GO*)		
Woningtype		Bedrag
a	Appartement	€ 300,- per m2
b	Tussenwoning/hoekwoning	€ 50.000,-
c	Twee onder een kap woning	€ 100.000,-
d	Vrijstaande woning	€ 150.000,-

*) betreft m2 gebruiksoppervlak

- g. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op 1 januari op basis van CBS Prijsindex Nieuwbouwoopwoningen (CBS).
- h. Deze afkoopsom wordt gestort in de Reserve sociale woningbouw.

Artikel 11. Afkoopsom middeldure huur/sociale koop

- a. Voor kleinere woningbouwprojecten tot 12 woningen, kan het college besluiten om in uitzonderlijke situaties akkoord te gaan met minder dan 25% middeldure huur/ betaalbare koop.
- b. Indien besloten wordt minder dan 25% middeldure huur/ sociale koop toe te staan, is de ontwikkelaar/woningcorporatie verplicht een afkoopsom te betalen. De hoogte is afhankelijk van het aantal en type woningen dat wordt gerealiseerd.
- c. Geen afkoop is verschuldigd indien het woningbouwproject uit maximaal 3 woningen bestaat.
- d. De hoogte van de afkoop is afhankelijk van het aantal en type woningen dat binnen het woningbouwproject wordt gerealiseerd. Met de afkoop wordt het verschil in grondwaarde gecompenseerd.
- e. In onderstaande tabel staan de normbedragen voor het afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde middeldure huurwoning/sociale koopwoning, uitgesplitst naar het gerealiseerde woningtype en gebruiksoppervlak. Het afkoopbedrag wordt per woningbouwproject berekend. De wijze van berekening is opgenomen in artikel 13.

Afkooptabel middeldure huur/sociale koop op basis van gerealiseerd type woningen (m2 GO*)		
Woningtype		Bedrag
a	Appartement	€ 100,- per m2
b	Tussenwoning/hoekwoning	€ 20.000,-
c	Twee onder een kap woning	€ 40.000,-
d	Vrijstaande woning	€ 60.000,-

*) betreft m2 gebruiksoppervlak

- f. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op 1 januari op basis van de Prijsindex Nieuwbouwoopwoningen (CBS).
- g. Deze afkoopsom wordt gestort in de Reserve middeldure huur/ koop tot NHG.

Artikel 12. Hoogte afkoopsom per woningbouwproject

Voor een woningbouwproject van vier of meer woningen geldt zowel de verplichting om 25% sociale huur te realiseren, als de verplichting om 25% middeldure huur/ sociale koop te realiseren.. Indien deze verplichtingen niet worden gerealiseerd, is voor beide segmenten een afkoopsom van toepassing.

Artikel 13. Berekening stimuleringssubsidie en afkoop voor sociale huur en middeldure huur/sociale koop

De berekening van de afkoop, dan wel de stimuleringssubsidie per woningbouwproject kent voor sociale huur en voor middeldure huur dezelfde systematiek. Indien sprake is van een gemengd programma, is in de berekening rekening gehouden met het aandeel van elk woningtype in het woningbouwproject, waarvoor een afkoopbedrag dan wel een stimuleringssubsidie is vastgesteld (zie artikel 5,7,10 en 11). Uitgaande van het verschil in realisatie ten opzichte van de norm wordt een (theoretische) afkoop berekend. Naarmate de realisatie dichterbij de norm komt, wordt de daadwerkelijke afkoop lager. Bij extra realisatie ten opzichte van de norm wordt een stimuleringssubsidie verstrekt.

Schema's voor berekening afkoop en/of stimuleringssubsidie voor sociale huur en voor middeldure huur/ sociale koop. Voor beide segmenten wordt de berekening apart uitgevoerd, maar wel volgens dezelfde systematiek.

Berekening afkoop/stimuleringssubsidie			
Stap 1	Percentage sociale huur op <u>totaal</u> aantal woningen in het project	Afkoop	Zie stap 2 + 3

	< 25%		
	Percentage sociale huur op totaal aantal woningen in het project >= 25%	Geen afkoop sociaal nodig, mogelijk wel recht op stimulerings-subsidie	Zie stap 4 + 5
	Percentage middeldure huur/sociale koop op <u>totaal</u> aantal woningen in het project < 25%	Afkoop	Zie stap 2 + 3
	Percentage middeldure huur/sociale koop op totaal aantal woningen in het project >= 25%	Geen afkoop middeldure nodig, mogelijk wel recht op stimulerings-subsidie	Zie stap 4 + 5
Stap 2 Berekening volledige afkoop			
	Afkoop per woning sociale huur of middeldure huur/ sociale koop	Verplichting = aantal woningen per type maal 25%	Afkoop per woningtype bij 0% sociale huur of middeldure huur/ sociale koop
Woningtype a	X(a)	Aantal type a woningen *0,25 = Y(a)	Z(a)=X(a)*Y(a)
Woningtype b	X(b)	Aantal type b woningen *0,25= Y(b)	Z(b)=X(b)*Y(b)
Som afkoop bij 0% realisatie		Y (a+b)	Z(a+b)

Stap 3: Correctie bij gedeeltelijke afkoop	
Norm aantal woningen sociale huur of middeldure huur/sociale koop	Y
Aantal sociale huur of middeldure huur/sociale koop gerealiseerd (kleiner of gelijk aan Y)	N (<=Y)
Saldo ten opzichte van de verplichting	R=Y- N
Som afkoop bij realisatie tussen 0% en 25%	S=R/Y*Z

Stap 4	Berekening aantal woningen dat in aanmerking komt voor bijdrage (boven verplichting 25%).		
	Verplichting = aantal woningen maal 25%	aantal woningen sociale huur of middeldure huur/sociale koop, gerealiseerd	Saldo extra aantal woningen gerealiseerd ten opzichte van de verplichting.
Woningen in aanmerking voor bijdrage	Aantal woningen * 0,25 = Y	N	L=N-Y

Stap 5	Berekening stimuleringsbijdrage extra woningen op basis van aandeel woningtypes			
	Bijdrage per woning (sociale huur of middeldure huur/sociale koop)	aantal woningen per type, sociale huur of middeldure huur/sociale koop, gerealiseerd	Naar rato verdeling extra aantal woningen t.o.v. verplichting.	Bijdrage
Woningtype a	X(a)	N(a)	R(a)= (N(a)/N)*L	Z(a)=X(a)*R(a)
Woningtype b	X(b)	N(b)	R(b)= (N(b)/N)*L	Z(b)=X(b)*R(b)
Som bijdrage				Z (a+b)

Artikel 14. Werkingsgebied

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle bouwprojecten op Oegstgeester grondgebied, met uitzondering van de projecten, waarvan de randvoorwaarden per (datum raadsbesluit) reeds (in anterieure of grondexploitatieovereenkomsten) zijn vastgelegd.

Artikel 15. Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kan het college besluiten om af te wijken van de beleidsregels.

Artikel 16. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na die van bekendmaking.

Artikel 17. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als Beleidsregels stimulering sociale en middeldure woningbouw Oegstgeest 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2021

*de raadsgriffier,
Fred Kromhout*

*de voorzitter,
Emile Jaensch*

Algemene toelichting

Maart 2011 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor de stimulering van sociale woningbouw vastgesteld. Deze bevatten een verevening voor plannen waarin een lager- dan wel een hoger % sociale huur dan de gestelde norm (destijds 15%) wordt gerealiseerd. Partijen die achterblijven bij de norm storten een bedrag. Partijen die de norm overtreffen kunnen de gemeente verzoeken om een stimuleringsubsidie. Afkoopsommen uit het verleden van projecten die de norm voor sociale woningbouw niet haalden zijn toegevoegd aan de 'Reserve Sociale Woningbouw' van de gemeente Oegstgeest. Deze bevat per 31 december 2020 een reserve van circa € 1.250.000,-. Dit bedrag is beschikbaar is voor stimulering van sociale woningbouw.

In de programmabegroting 2020-2023 is opgenomen dat deze beleidsregels geactualiseerd worden. In de woonvisie 2020 is dit verder uitgewerkt in de acties:

- Actualiseren verevening sociale huur.
- Introductie verevening middeldure huur.

Ten opzichte van de beleidsregels uit 2011 zijn de belangrijkste aanpassingen:

- De doelstellingen uit de woonvisie 2020 voor sociale huur (25%) en voor middeldure huur/ koop (25%).
- Bij woningbouwprojecten van twaalf woningen of meer (meer dan elf woningen) kunnen de doelstellingen niet worden afgekocht.
- De verplichte percentages gelden niet voor kleinere woningbouwprojecten van minder dan 4 woningen (deze ondergrens was 10 woningen).
- De afkoop en de bijdragen zijn marktconform.
- Toegevoegd is een afkoop voor het percentage middeldure huur/sociale koop en een bijdrage voor middeldure huur/sociale koop.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

- b. Op grond van de reguliere de-minimisverordening kunnen decentrale overheden ondernemingen over een periode van drie belastingjaren tot € 200.000,- steunen zonder dat dit staatssteun oplevert. Deze steun is zo minimaal (de-minimis) dat het weinig tot geen impact heeft op de interne markt.

- c. Om overschrijding van het de-minimisplafond te voorkomen, moet de decentrale overheid de onderneming vragen om een verklaring. Hierin moet de onderneming alle steun en de-minimis opgeven die over de twee voorgaande belastingjaren en in het lopende belastingjaar is verleend. De berekening moet bij het moment van toekenning worden gemaakt. De verklaring moet worden getekend voordat de steun wordt verleend.
- i. in het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen met een maximale koopsom van € 200.000 (V.O.N). Voor ontwikkelaars is het nagenoeg onmogelijk om een kwalitatief goede koopwoning op te leveren voor een lager bedrag dan de huidige wettelijke limiet van €200.000. In de Woonvisie heeft de gemeente Oegstgeest daarom aangegeven niet in te zetten op sociale koopwoningen, maar wel op betaalbare koop. Voor betaalbare koop gaan we uit van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) kostengrens. In de komende Omgevingswet, bestaat het voornemen om de sociale koopprijs op te trekken tot de NHG kostengrens. Daarmee valt sociale koop wel binnen onze definitie van betaalbare koop. Vooruitlopend op deze wet bestaat er een experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet. Door deel te nemen aan dit experiment kunnen gemeenten nu al woningen tot de NHG-kostengrens bestempelen als sociale koopwoningen, en deze bestemmen voor mensen met een middeninkomen zoals omschreven in de doelgroepenverordening.
- k. In de woonvisie is opgenomen dat de verplichting om 25% sociale huur en 25% middeldure huur/sociale koop te realiseren geldt voor elk bouwplan, met uitzondering van een bouwplan van één woning voor eigen bewoning. In artikel 2 en 3 is geregeld dat de procentuele verplichtingen pas gelden bij een woningbouwproject van minimaal vier woningen. Hiermee is een uitzondering voor een bouwplan van slechts één woning niet meer nodig. Worden in een bouwplan meer dan drie woningen gerealiseerd en is er één woning voor eigen bewoning dan geldt voor deze woning geen uitzonderingspositie.

De overige leden spreken voor zich.

Artikel 2. Verplichting minimaal 25% sociale huurwoningen

In de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 (raadsbesluit 20 mei 2020) is vastgelegd dat in de bouwproductie van Oegstgeest het aandeel sociale huurwoningen gemiddeld op minimaal 25% moet uitkomen. Omwille van de uitvoerbaarheid is in deze beleidsregels bepaald dat dit geldt voor woningbouwplannen vanaf vier woningen.

Artikel 3. Verplichting minimaal 25% middeldure huurwoningen/sociale koopwoningen

In de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 (raadsbesluit 20 mei 2020) is vastgelegd dat in de bouwproductie van Oegstgeest het aandeel middeldure huurwoningen/goedkope koopwoningen op gemiddeld minimaal 25% moet uitkomen. Omwille van de uitvoerbaarheid is in deze beleidsregels bepaald dat dit geldt voor woningbouwplannen vanaf vier woningen.

Artikel 4. Reserve sociale woningbouw en reserve middeldure huur/koop tot NHG

De huidige Reserve sociale woningbouw wordt ingezet voor sociale huurwoningen en is ook beschikbaar voor 'goedkope' sociale koopwoningen tot de kostengrens zoals vastgesteld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening (€ 200.000,-).

Naast de Reserve sociale woningbouw wordt een tweede reserve ingesteld: de reserve middeldure huur/koop tot NHG (de NHG kostengrens). Deze reserve wordt ingezet voor middeldure huur en 'middeldure' sociale koopwoningen vanaf € 200.000,- tot de NHG grens.

Op beide reserves zijn andere regimes van toepassing (DAEB en niet-DAEB). Om de geldstromen gescheiden te houden kan het zijn dat een ontwikkelaar subsidie uit de ene reserve ontvangt, maar een afkoopbedrag in de andere reserve moet storten. Bijvoorbeeld als er 50% sociale huur wordt gebouwd maar er geen middeldure huur/sociale koop wordt gerealiseerd.

Er kunnen zich bijzondere situaties voordoen waarbij de grondexploitatie, ondanks de al lagere sociale grondprijs, en de eventuele subsidie voor de realisatie van extra sociale woningbouw (zie artikel 5), niet sluitend is. In dat geval kan het college besluiten (een deel van) het tekort te compenseren. Bijvoorbeeld extra voorzieningen die verband houden met de huisvesting van bijzondere doelgroepen, of extra voorzieningen vanwege de specifieke locatiemerken van het project (bijvoorbeeld extra geluidwering).

Artikel 5. Stimuleringsubsidie sociale huurwoningen

Sub a

De subsidie is niet alleen bedoeld voor zelfstandige wooneenheden, maar bijvoorbeeld ook voor semi-zelfstandige woonvormen in de zorgsector.

Sub b

De hoogte van de stimuleringssubsidie is gekoppeld aan de grondprijs voor sociale huurwoningen in Oegstgeest, in relatie tot de grondprijs indien een vergelijkbare (marktconforme) koopwoning zou worden gerealiseerd. De stimuleringssubsidie overbrugt het verschil tussen beide opbrengsten. De hoogte van de grondprijs voor een sociale woning is in de grondprijzenbrief 2019-2020 vastgesteld op € 16.500,-. Ook voor de grondprijzen van vergelijkbare koopwoningen is de grondprijzenbrief 2019-2020 uitgangspunt.

Hierin is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Met behulp van NVM data en informatie uit recente nieuwbouwprojecten in Oegstgeest is een verder onderscheid in grondwaarde van grondgebonden woningen naar woningtype gemaakt. Voor appartementen is met deze gegevens onderscheid gemaakt naar gebruiksoppervlak. De verschillen in grondprijs tussen koop en sociale huur per woningtype zijn de grondslag voor de stimuleringssubsidie.

Hierbij is ervan uitgegaan plandelen waar ruimtelijk gezien rij- en hoekwoningen of appartementen, mogelijk zijn, in principe geschikt zijn om sociale huurwoningen te realiseren. Het is niet realistisch dat duurdere woningen zoals twee onder een kap woningen of vrijstaande woningen als sociale huurwoning. Dit levert onvoldoende volkshuisvestelijk rendement op.

Sub c. en d.

Indien de Gemeente overgaat tot het verstrekken van een stimuleringssubsidie voor de realisatie van sociale koop tot € 200.000,- brengt dit staatssteunrisico's met zich mee. Op grond van de de-minimisverordening van de Europese Unie is steun van minder dan € 200.000,- per onderneming (over een periode van drie belastingjaren) vrijgesteld van de aanmeldingsplicht bij de Europese Commissie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met eventuele steun (bijvoorbeeld subsidie) die de betreffende initiatiefnemer van andere overheden ontvangt. De initiatiefnemer dient hiertoe een zogeheten 'de-'de- minimisverklaring' in te vullen. Door middel van een dergelijke verklaring moet een onderneming aangeven dat met de subsidieverlening de de-minimisdrempel niet wordt overschreden. De onderneming moet hiervoor nagaan of gedurende het lopende én de twee voorafgaande belastingjaren enige vorm van de-minimissteun door een overheidsorganisatie aan zijn onderneming is verstrekt. Alle de-minimissteun van de afgelopen drie jaar telt mee en bij overschrijding van de drempel kan géén beroep meer worden gedaan op de de-minimisverordening. Indien de aanvrager over de genoemde periode al een subsidie heeft ontvangen en deze is lager dan de grens van €200.000,-. Dan bedraagt de stimuleringssubsidie maximaal het verschil.

Artikel 6. Randvoorwaarden stimuleringssubsidie sociale huurwoningen

Het voornemen is om het percentage sociale huurwoningen vast te leggen in een zogeheten paraplu bestemmingsplan. Hierin is voor het gehele grondgebied van de gemeente Oegstgeest een minimum van 25% sociale huur vastgelegd. Dit percentage geldt voor alle woningbouwprojecten van meer dan 3 woningen in Oegstgeest. Dit geldt zowel voor projecten waarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig is als voor projecten die in een bestaand bestemmingsplan passen.

In de doelgroepenverordening is vastgelegd voor welke doelgroepen de sociale huurwoningen (25% plus het eventuele extra aandeel waarvoor stimuleringssubsidie kan worden verstrekt) zijn bestemd en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn. Deze voorwaarden betreffen bijvoorbeeld de maximale huur, de maximale huurstijging, de instandhoudingstermijn en de woningtoewijzing.

Artikel 7. Stimuleringssubsidie middeldure huurwoningen/sociale koop

Sub b. en c.

Indien de Gemeente overgaat tot het verstrekken van een stimuleringssubsidie voor de realisatie van middeldure huur/sociale koop, brengt dit staatssteunrisico's met zich mee. Op grond van de de-minimisverordening van de Europese Unie is steun van minder dan € 200.000,- per onderneming (over een periode van drie belastingjaren) vrijgesteld van de aanmeldingsplicht bij de Europese Commissie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met eventuele steun (bijvoorbeeld subsidie) die de betreffende initiatiefnemer van andere overheden ontvangt. De initiatiefnemer dient hiertoe een zogeheten 'de-'de- minimisverklaring' in te vullen. Door middel van een dergelijke verklaring moet een onderneming aangeven dat met de subsidieverlening de de-minimisdrempel niet wordt overschreden. De onderneming moet hiervoor nagaan of gedurende het lopende én de twee voorafgaande belastingjaren enige vorm van de-minimissteun door een overheidsorganisatie aan zijn onderneming is verstrekt. Alle de-minimissteun van de afgelopen drie jaar telt mee en bij overschrijding van de drempel kan géén beroep meer worden gedaan op de de-minimisverordening. Indien de aanvrager over de genoemde periode al een subsidie heeft ontvangen en deze is lager dan de grens van €200.000,-. Dan bedraagt de stimuleringssubsidie maximaal het verschil.

Sub d

De hoogte van de stimuleringssubsidie is gekoppeld aan de grondprijs voor middeldure huur in Oegstgeest, in relatie tot de grondprijs indien een vergelijkbare (marktconforme) koopwoning zou worden gerealiseerd. De stimuleringssubsidie overbrugt het verschil tussen beide opbrengsten.

Voor de middeldure huur is geen grondprijs opgenomen in de grondprijzenbrief 2019-2020. Deze is berekend door de huuropbrengst op basis van een maximaal redelijke huur ((conform de het Woningwaarderingssstelsel) om te rekenen naar een woningwaarde en een grondwaarde. De op deze wijze berekende grondwaarde bij 185 punten in dit stelsel (huurprijs circa € 975,-) is de maximale grondwaarde voor een middeldure huurwoning. Voor de berekening is gebruik gemaakt van vuistregels van het CBS over huurrendement.

Voor de grondprijzen van vergelijkbare koopwoningen is de grondprijzenbrief 2019-2020 uitgangspunt. Hierin is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Met behulp van NVM data en informatie uit recente nieuwbouwprojecten in Oegstgeest is een verder onderscheid in grondwaarde van grondgebonden woningen naar woningtype gemaakt. Voor appartementen is met deze gegevens onderscheid gemaakt naar gebruiksoppervlak. De verschillen in grondprijs tussen koop en middeldure huur per woningtype zijn de grondslag voor de stimuleringssubsidie.

Hierbij is ervan uitgegaan dat plandelen waar, vanuit de ruimtelijke randvoorwaarden bekeken, rij- en hoekwoningen, dan wel appartementen, mogelijk zijn, in principe geschikt zijn om als middeldure huurwoningen te worden gerealiseerd. Indien de initiatiefnemer twee onder een kap woningen of vrijstaande woningen als extra middeldure huurwoning wil realiseren zal er doorgaans geen sprake zijn van voldoende volkshuisvestelijk rendement, ten opzichte van de mogelijke bijdrage.

Artikel 8. Randvoorwaarden stimuleringssubsidie middeldure huurwoningen/sociale koop

Het voornemen is om het percentage middeldure huurwoningen/sociale koop vast te leggen in een zogeheten paraplu bestemmingsplan. Hierin is voor het gehele grondgebied van de gemeente Oegstgeest een minimum van 25% middeldure huur/sociale koop vastgelegd. Dit percentage geldt voor alle woningbouwprojecten van meer dan 3 woningen in Oegstgeest, voor projecten waarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig is, maar ook voor projecten die in een bestaand bestemmingsplan passen.

In de doelgroepenverordening is vastgelegd voor welke doelgroepen deze woningen (25% plus het eventuele het extra aandeel middeldure huur waarvoor stimuleringssubsidie kan worden verstrekt) zijn bestemd en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn. Deze voorwaarden betreffen bijvoorbeeld voor middeldure huur de maximale huur, de maximale huurstijging en de instandhoudingstermijn. Voor de sociale koop hebben de voorwaarden bijvoorbeeld betrekking op de maximale koopprijs en de instandhoudingstermijn.

Artikel 9. Stimuleringssubsidie sociale huur en middeldure huur/sociale koop

Spreekt voor zich.

Artikel 10. Afkoopsom sociale huur

sub a

Uitzonderlijke situaties: er moet hierbij gedacht worden aan situaties, waarin de gevolgen van deze regels onevenredig bezwarend zijn voor de betrokken ontwikkelaar en corporaties. Het gaat dan bijvoorbeeld om situaties, waarin sprake is van sterke beperking in de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie van het woningbouwproject en/of van een uiterst moeilijk te realiseren programma van eisen, of om kleinschalige projecten met slechts enkele woningen of appartementen. Een mix met sociale huur is dan niet altijd realistisch.

sub c

De hoogte van de grondprijs voor een sociale huurwoning is in de grondprijzenbrief 2019-2020 vastgesteld op € 16.500,-. Ook voor de grondprijzen van vergelijkbare koopwoningen is de grondprijzenbrief 2019-2020 uitgangspunt. Hierin is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Met behulp van NVM data en informatie uit recente nieuwbouwprojecten in Oegstgeest is een verder onderscheid in grondwaarde van grondgebonden woningen naar woningtype gemaakt. Voor appartementen is met deze gegevens onderscheid gemaakt naar gebruiksoppervlak. De verschillen in grondprijs tussen koop en sociale huur per woningtype zijn de grondslag voor de afkoopsom..

sub e

Indien geen sociale huur wordt gerealiseerd, wordt van 25% van het programma berekend wat het verschil is tussen de actuele grondwaarde en de grondwaarde indien er sociale huur zou worden gerealiseerd (indien er wel sociale huur wordt gerealiseerd maar minder dan de norm wordt het verschil naar rato berekend).

Artikel 11. Afkoopsom middeldure huur/sociale koop

Sub a

Uitzonderlijke situaties: er moet hierbij gedacht worden aan situaties, waarin de gevolgen van deze regels onevenredig bezwarend zijn voor de betrokken ontwikkelaar of corporaties. Het gaat dan bijvoorbeeld om situaties, waarin sprake is van sterke beperking in de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie en/of van een uiterst moeilijk te realiseren programma van eisen.

Sub c

Indien geen middeldure huur/sociale koop wordt gerealiseerd wordt voor 25% van het programma berekend wat het verschil is tussen de actuele grondwaarde en de grondwaarde indien er middeldure huur/sociale koop zou worden gerealiseerd. Indien er wel middeldure huur/sociale koop wordt gerealiseerd maar minder dan de norm, wordt het verschil naar rato berekend. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar gerealiseerd type woning en gebruiksoppervlak.

De hoogte van de afkoopsom is gekoppeld aan de grondprijs voor middeldure huur in Oegstgeest, in relatie tot de grondprijs indien een vergelijkbare (marktconforme) koopwoning zou worden gerealiseerd. De stimuleringssubsidie overbrugt het verschil tussen beide opbrengsten.

Voor de middeldure huur is geen grondprijs opgenomen in de grondprijzenbrief 2019-2020. Deze is berekend door de huuropbrengst op basis van een maximaal redelijke huur ((conform de het Woningwaarderingssstelsel) om te rekenen naar een woningwaarde en een grondwaarde. De op deze wijze berekende grondwaarde bij 185 punten in dit stelsel (huurprijs circa € 975,-) is de maximale grondwaarde voor een middeldure huurwoning. Voor de berekening is gebruik gemaakt van vuistregels van het CBS over huurrendement.

Voor de grondprijzen van vergelijkbare koopwoningen is de grondprijzenbrief 2019-2020 uitgangspunt. Hierin is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Met behulp van NVM data en informatie uit recente nieuwbouwprojecten in Oegstgeest is een verder onderscheid in grondwaarde van grondgebonden woningen naar woningtype gemaakt. Voor appartementen is met deze gegevens onderscheid gemaakt naar gebruiksoppervlak. De verschillen in grondprijs tussen koop en middeldure huur per woningtype zijn de grondslag voor de afkoopsom.

Artikel 12. Hoogte afkoopsom per woningbouwproject

Spreekt voor zich.

Artikel 13. Hoogte vereveningsbijdrage en stimuleringssubsidie per woningbouwproject

De hoogte van de afkoopsom wordt berekend over het gehele woningbouwproject. Per type woning wordt berekend wat het verschil is tussen de actuele grondprijs van dat type woning en de grondprijs indien sociale huurwoningen, dan wel middeldure huurwoningen zouden gerealiseerd. Per woningtype worden de verschillen in grondprijs opgeteld voor 25% van de woningen van dit type (subtotaal). De subtotaal samen komen uit op de afkoopsom per woningbouwproject.

Vervolgens wordt deze afkoop (bij geen realisatie van sociale- dan wel middeldure huur) bijgesteld aan de hand van het daadwerkelijk aantal gerealiseerde sociale- dan wel middeldure huurwoningen. Indien dit conform de norm is wordt de afkoop nul. Indien dit hoger dan de norm uitkomt is sprake van een stimuleringssubsidie. In de berekening worden sociale koopwoningen op dezelfde wijze meegerekend als middeldure huurwoningen.

De volgende voorbeelden laten zien waarop het saldo per woningbouwproject uit komt (afkoop of stimuleringssubsidie of neutraal) bij toepassing van de rekenmethode.

Voorbeelden

Voorbeeld 1 Afkoop sociale huur en middeldure huur/sociale koop

Een projectontwikkelaar realiseert een woningbouwproject van vier vrijstaande villa's (type d woning) in het koopsegment, zonder sociale huur en middeldure huur/sociale koop. In dit voorbeeld is voor beide segmenten (sociaal en middelduur) sprake van afkoop. Het totale afkoopbedrag bedraagt € 210.000,- waarvan € 150.000,- wordt toegevoegd aan de Reserve sociale woningbouw en € 60.000,- wordt toegevoegd aan de Reserve middeldure huur/koop tot NHG.

Afkoop sociaal	Afkoopbedrag per woning	Aantal af te kopen woningen (verplichte 25%)	Afkoop per woningtype
Woningtype d Vrijstaande woning	€ 150.000	4 * 0,25 = 1	150.000*1= € 150.000
Som afkoop sociale huur			€ 150.000
Afkoop middelduur	Afkoopbedrag per woning	Aantal af te kopen woningen (verplichte 25%)	Afkoop per woningtype
Woningtype d Vrijstaande woning	€ 60.000	4 * 0,25 = 1	60.000*1= € 60.000
Som afkoop middelduur			€ 60.000,-
Totale afkoopsom		Sociaal + Midden	€ 210.000,-

Voorbeeld 2 Afkoop sociale huur en realisatie extra middeldure huur/sociale koop

Een projectontwikkelaar realiseert een woningbouwproject van acht rijwoningen (tussen- en hoekwoningen, type b) waarvan 2 koopwoningen, en 6 middeldure huurwoningen. Er worden geen sociale huurwoningen gebouwd. In dit geval bedraagt de afkoop voor het niet realiseren van sociaal € 100.000,-. Dit bedrag wordt gestort in de Reserve sociale woningbouw. De subsidie voor het realiseren van extra middeldure huur bedraagt € 80.000,-. Deze wordt onttrokken aan de Reserve middeldure huur/koop tot NHG. Per saldo dient de ontwikkelaar een bedrag van € 20.000,- aan de gemeente af te dragen.

Afkoop sociaal	Afkoopbedrag per woning	Aantal af te kopen woningen (verplichte 25%)	Afkoop per woningtype
Woningtype b Tussen/hoekwoning	€ 50.000	$8 * 0,25 = 2$	$50.000 * 2 = € 100.000$
Som afkoop sociaal			€ 100.000
Bijdrage middelduur (huur)*	Bijdrage per woning	Aantal gerealiseerde woningen minus verplichte 25%	Bijdrage per woningtype
Woningtype b Tussen/hoekwoning	€ 20.000	$6 - (8 * 0,25) = 4$	$20.000 * 4 = € 80.000$
Som bijdrage middelduur (huur)			€ 80.000,-
Totale afkoopsom		Afkoop – Bijdrage	€ 20.000,-

*) Indien de extra woningen uit één woningtype bestaan zijn stappen 4 en 5 (artikel 13) gecombineerd

Voorbeeld 3 bouw van extra sociale huur en extra middeldure huur/sociale koop

Een ontwikkelaar realiseert een woningbouwproject van acht rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) waarvan 0 koopwoningen, 4 sociale huurwoningen en 4 middeldure huurwoningen. In beide segmenten is sprake van extra woningen boven de norm. Deze programmering komt in aanmerking voor een stimuleringsubsidie.

Bijdrage sociaal	Bijdrage per woning	Aantal gerealiseerde woningen minus verplichte 25%	Bijdrage per woningtype
Woningtype b Tussen/hoekwoning	€ 50.000	$4 - (0,25 * 8) = 2$	$50.000 * 2 = € 100.000$
Som bijdrage sociaal			€ 100.000
Bijdrage middelduur (huur)*	Bijdrage per woning	Aantal gerealiseerde woningen minus verplichte 25%	Bijdrage per woningtype
Woningtype b Tussen/hoekwoning	€ 20.000	$4 - (0,25 * 8) = 2$	$20.000 * 2 = € 40.000$
Som bijdrage middelduur (huur)			€ 40.000
Totale bijdrage		Sociaal + Midden	€ 140.000

*) Indien de extra woningen uit één woningtype bestaan zijn stappen 4 en 5 (artikel 13) gecombineerd

Voorbeeld 4 Stimuleringsubsidie bouw extra sociale huur

Een woningcorporatie realiseert een woningbouwproject van 10 appartementen van 70 m², met uitsluitend sociale huur. Het aandeel sociale huur boven de norm van 25% komt in aanmerking voor een stimuleringsubsidie. Deze wordt verrekend met de niet gerealiseerde verplichting van 25% middeldure huur/sociale koop. Per saldo komt dit bouwproject in aanmerking voor een bijdrage van € 140.000.

Bijdrage sociaal*	Bijdrage per woning	Aantal gerealiseerde woningen minus verplichte 25%	Bijdrage per woningtype
Woningtype a Appartement 70m ²	€ 21.000	$10 - (0,25 * 10) = 7,5$	$21.000 * 7,5 = € 157.500$
Som bijdrage sociaal			€ 157.500
Afkoop middelduur	Afkoop per woning	Aantal af te kopen woningen (verplichte 25%)	Afkoop per woningtype
Woningtype a	€ 7.000	$10 * 0,25 = 2,5$	$7.000 * 2,5 = € 17.500$

Appartement 70m2			
Som afkoop middelduur			€ 17.500
Totale bijdrage		+Sociaal - Midden	€ 140.000,-

*) Indien de extra woningen uit één woningtype bestaan zijn stappen 4 en 5 (artikel 13) gecombineerd

Voorbeeld 5a Bouw extra middeldure huur/sociale koop en afkoop sociale huur

Woningbouwplan met 4 vrijstaande villa's en 6 'middeldure' sociale koop appartementen van 70 m2 GO (koop prijs hoger dan € 200.000,- en lager dan de NHG grens). Er wordt geen sociale huur gerealiseerd. Van de in totaal 10 woningen worden er 6 middeldure huur/sociale koop gerealiseerd. In dit geval hoeft middelduur niet te worden afgekocht, omdat er eerst wordt nagegaan of op het totaal aantal woningen het verplichte percentage wordt gerealiseerd. In dit geval wordt ook in de berekening van de stimuleringssubsidie enkel gekeken naar het extra aantal gerealiseerde woningen middeldure huur/sociale koop boven op het verplichte aantal. In dit geval bedraagt het verplichte aantal woningen 2,5 op een totaal van 10 woningen. Met de realisatie van 6 'middeldure' sociale koopwoningen worden er dus 3,5 extra gerealiseerd.

De afkoop minus de subsidie wordt in dit geval = € 181.500 minus € 24.500,-

De ontwikkelaar dient per saldo € 157.000 af te dagen aan gemeente.

Afkoop sociaal	Afkoopbedrag per woning	Aantal af te kopen woningen (verplichte 25%)	Afkoop per woningtype
Woningtype d Vrijstaande woning	€ 150.000	4 * 0,25=1	150.000*1= € 150.000
Woningtype a Appartement 70m2	€ 21.000	6 * 0,25=1,5	21.000*1,5= € 31.500
Som afkoop sociaal			€ 181.500
Afkoop middelduur			
Woningtype d	Niet van toepassing	Er wordt voldaan	€ 0,-
Woningtype a			
Som afkoop			€ 181.500,-
Bijdrage middelduur (sociale koop)*	Bijdrage per woning	Aantal gerealiseerde woningen minus verplichte 25%	Bijdrage per woningtype
Woningtype a Appartement 70m2	€ 7.000	6 - (0,25*10) = 3,5	€ 7.000*3,5= € 24.500,-
Som bijdrage middelduur (sociale koop)			€ 24.500,-
Totale afkoop		Afkoop Sociaal - bijdrage Midden	€ 157.000

*) Indien de extra woningen uit één woningtype bestaan zijn stappen 4 en 5 (artikel 13) gecombineerd

Voorbeeld 5b Bouw extra middeldure huur/sociale koop en afkoop sociale huur

Dit voorbeeld is vergelijkbaar met het vorige met dit verschil dat er twee verschillende typen sociale koop worden gerealiseerd. Het gaat nu om een woningbouwplan met wederom 4 vrijstaande villa's. Maar nu (in plaats van 6 dezelfde 'middeldure' sociale koopappartementen) 4 appartementen van 60 m2 GO en 2 appartementen van 80 m2 GO. In beide gevallen is de koop prijs van de appartementen hoger dan € 200.000,- en lager dan de NHG grens. Er wordt geen sociale huur gerealiseerd.

Middelduur hoeft wederom niet te worden afgekocht. Voor de berekening van de stimuleringssubsidie wordt gekeken naar het extra aantal gerealiseerde woningen middeldure huur/sociale koop boven op het verplichte aantal. In dit geval bedraagt het verplichte aantal woningen 2,5 op een totaal van 10 woningen. Met de realisatie van 6 'middeldure' sociale koopwoningen worden er dus 3,5 extra gerealiseerd. Alleen is de verdeling hier relevant. Voor de hoogte van de subsidie op de 3,5 extra sociale koopwoningen wordt gekeken naar de verdeling van de types b1(60 m2) en b2 (80m2). De verdeling is 4 : 2. Het gaat om 6 appartementen in de volgende verhouding 4/6 type b1 en 2/6 type b2. Deze verhouding wordt doorgevoerd in de berekening van de subsidie voor de verschillende type appartementen. De afkoop minus de subsidie wordt in dit geval = € 180.000 minus € 23.333,-

De ontwikkelaar dient per saldo € 156.667 af te dagen aan gemeente.

Afkoop ivm niet voldoen aan 25% sociaal	Afkoopbedrag per woning	Aantal af te kopen woningen	Afkoop per woningtype
Woningtype d Vrijstaande woning	€ 150.000	$4 * 0,25 = 1$	$150.000 * 1 = € 150.000$
Woningtype a1 appartement 60 m2	€ 18.000	$4 * 0,25 = 1$	$18.000 * 1 = € 18.000$
Woningtype a2 Appartement 80 m2	€ 24.000	$2 * 0,25 = 0,5$	$24.000 * 0,5 = € 12.000$
Som afkoop sociaal			€ 180.000,-
Afkoop middelduur			
Woningtype d	Niet van toepassing	Er wordt voldaan	€ 0,-
Woningtype a1			
Woningtype a2			
Som afkoop			€ 180.000
Bijdrage middelduur			
Bijdrage middelduur	Subsidiebedrag per woning	Aantal extra woningen, boven de verplichte opgave	Subsidie voor realisatie extra woningtype b
Woningtype a		$6 - (0,25 * 10) = 3,5$	
		Naar rato verdeling extra aantal	
Woningtype a1	€ 6.000	$4/6 * 3,5 = 2,33333$	$€ 6.000 * 2,33333 = € 14.000$
Woningtype a2	€ 8.000	$2/6 * 3,5 = 1,16666$	$€ 8.000 * 1,16666 = € 9.333$
Som bijdrage middelduur			€ 23.333,-
Per saldo			€ 156.667

voorbeeld 6 Bouw van enkel middeldure woningen en afkoop sociaal

Een projectontwikkelaar realiseert een woningbouwproject van acht woningen. Allen behoren tot het middeldure segment. Waarvan tweemaal een 2-onder-1 kap en vier rijwoningen (tussen- en hoekwoningen). Per saldo ontvangt de ontwikkelaar € 30.000,-

Afkoop sociaal	Afkoopbedrag per woning	Aantal af te kopen woningen	Afkoop per woningtype
Woningtype c 2 onder 1 kap	€ 100.000	$4 * 0,25 = 1$	$100.000 * 1 = € 100.000$
Woningtype b tussen/hoekwoning	€ 50.000	$4 * 0,25 = 1$	$50.000 * 1 = € 50.000$
Som afkoop sociaal			€ 150.000
Afkoop middelduur			
	Niet van toepassing	Er wordt voldaan	€ 0,-
Som afkoop			€ 150.000,-
Bijdrage middelduur			
Bijdrage middelduur	Subsidiebedrag per extra woning	Aantal extra woningen, boven verplichting	Afkoop per woningtype
Woningtype b en c		$8 - (8 * 0,25) = 6$	
Verdeling extra woningen		4/8 type b 4/8 type c	
Woningtype b Tussen/hoekwoning	€ 20.000	$4/8 * 6 = 3$	$20.000 * 3 = € 60.000,-$
Woningtype c 2 onder 1 kap	€ 40.000	$4/8 * 6 = 3$	$40.000 * 3 = 120.000,-$
Som bijdrage			€ 180.000,-

Per saldo			€ 30.000,-
------------------	--	--	-------------------

Artikel 14. Werkingsgebied

Spreekt voor zich

Artikel 15. Hardheidsclausule

In bijvoorbeeld de volgende situaties kan het college van de beleidsregels afwijken:

- Als er sprake is van uitzonderlijk hoge projectkosten en/of een bijzonder maatschappelijk belang kan besloten worden tot geen- of een lagere afkoop.
- Als er sprake is van uitzonderlijke hoge projectkosten en/of een bijzonder maatschappelijk belang kan besloten worden tot een stimuleringssubsidie, terwijl niet aan alle voorwaarden is gedaan.
- Indien de stimuleringssubsidie naar mening van het college te weinig volkshuisvestelijk rendement oplevert kan besloten worden tot geen- of een lagere bijdrage aan het woningbouwproject.