



Compensatieregeling sociale huurwoningen bij kleine projecten

1. Compensatieregeling sociale huurwoningen bij kleine projecten

1.1 Aanleiding

In de nota 'Actualisatie spelregels voor nieuwbouw sociale huur en middensegment' is in spelregel 1 het volgende vastgelegd:

We sturen voor nieuwe initiatieven en op projecten op een verdeling van 30% sociaal/35% betaalbaar/15% middelduur/20% vrij.

Het college stelt jaarlijks conform de spelregels en het geldende Rijksbeleid de prijsniveaus behorende bij deze categorieën vast in het "Indexeringsbesluit huur- en kooprijzen".

Bij kleine projecten (tot 20¹ woningen) kan gemotiveerd worden afgeweken van bovenstaand uitgangspunt en is er de mogelijkheid tot het betalen van compensatie wanneer de initiatiefnemer geen sociale huurwoningen in het plan realiseert. Dit kan alleen als een plan in de verhouding 30%/50%/20% om financiële of beheer-technische redenen² niet haalbaar blijkt en dit ook via een, door de gemeente gefinancierde, extern onafhankelijke kostendeskundige/taxateur of met een verklaring van de corporatie aantoonbaar/toetsbaar wordt gemaakt.

Voor bovenstaande afwijking is een maatwerk-collegebesluit noodzakelijk en zal door de initiatiefnemer aan de gemeente, als deze zelf geen sociale huurwoningen in het plan realiseert, een afkoopsom (compensatie) moeten worden betaald volgens de "Compensatieregeling sociale huurwoningen bij kleine projecten". De compensatieregeling en de daaruit voortvloeiende verplichting tot betaling van de compensatie wordt vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelende partij. De compensatie komt terecht in een reserve en deze middelen worden ingezet om op andere plekken binnen de gemeente Zandvoort extra sociale huurwoningen te realiseren. Bij voorkeur op een andere locatie van desbetreffende ontwikkelaar, mits deze positie heeft.

1.2 Compensatieregeling

Indien aantoonbaar en naar oordeel van de gemeente blijkt dat de realisatie van sociale huurwoningen in een bouwproject tot 20 woningen niet mogelijk is, dan moet de initiatiefnemer een financiële compensatie overmaken ten behoeve van de SIA/Fonds Sociale Woningbouw. De financiële bijdrage is gebaseerd op de niet gerealiseerde sociale huurwoningen binnen het woningbouwprogramma. Hoe hoog de bijdrage is, hangt af van het aantal sociale huurwoningen dat niet wordt gerealiseerd en het programma wat daarvoor in de plaats komt. Indien de sociale huurwoningen worden vervangen door betaalbare huur- of koopwoningen is de storting in de SIA/Fonds Sociale Woningbouw lager dan wanneer de sociale huurwoningen worden vervangen door woningen in het middeldure of dure segment.

Vervangende categorie	Kale maandhuur en/of VON-kooprijsgrenzen (prijspeil 2023)	Gemiddelde kavelgrootte	Verdunningsfactor	Compensatie bedrag (prijspeil 2023)
Sociale huur	<€ 808,06	37,5	n.v.t.	
Betaalbare huur	€ 808,06 - € 1.057,80	37,5	1	€ 25.000
Betaalbare koop	< € 305.176	37,5	1	€ 25.000
Middeldure huur	€ 1.057,80 - € 1.432,06	60	1	€ 75.000
Middeldure koop	€ 305.176 - € 451.578	60	1	€ 75.000
Dure huur of koop	huur > € 1.432,06/ VON > €451.578	225	3	€ 100.000

De hoogte van het bedrag is gerelateerd aan het verschil in verdienpotentie en ruimtegebruik (kavelgrootte per woningtype) in de grondexploitatie. Met andere woorden het verschil in kavelgrootte per segment en de grondwaarde van het woningprogramma is uitgedrukt in een wegingsfactor om zo te komen tot een bijdrage per segment. Daarbij wordt voor het vrije segment een verdunningsfactor toe-

- 1) De reden om de grens van het aantal woningen in een project te verhogen van 10 naar 20 woningen heeft naar verwachting tot gevolg dat er meer sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd.
- 2) Een project is financieel onrendabel wanneer sprake is van minder dan 4% rendement op het totale project.



gevoegd om zo eventueel het verschil tussen een appartement en een eengezinswoning qua ruimtegebruik te compenseren³. Voor de bepaling van de bebouwingmogelijkheden op een kavel/binnen een project wordt uitgegaan van de bebouwingdichtheid binnen het desbetreffende bestemmingsplan of zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE).

Met het hiervoor genoemde onderscheid in storting in SIA/Fonds Sociale Woningbouw, stimuleert de gemeente in financiële zin om evenwicht in de woningbouwprogrammering van het bouwplan te bereiken. Door een lagere bijdrage te verlangen voor betaalbare huur- of koopwoningen verwacht de gemeente ook vanuit de compensatiemaatregel een duidelijke sturing te geven en regie te voeren op de realisatie van sociale huurwoningen. Immers naar deze woningen kunnen huurders uit de sociale voorraad doorstromen en hiermee komt dan een sociale huurwoning vrij.

1.2.1 Rekenvoorbeeld

Stel de initiatiefnemer heeft een kavel van 1500m². Theoretisch kunnen daar 8 sociale huurwoningen, 8 betaalbare en middeldure woningen en 4 dure woningen op worden gebouwd. De ontwikkelaar toont aan dat de realisatie van sociale huurwoningen niet mogelijk is en wil deze vervangen door betaalbare woningen. De theoretische bouwruimte voor sociale woningbouw is 300m². **Hij vervangt door 10 betaalbare woningen terug te bouwen.** Dit betekent een storting van $8 * 25.000 = 200.000$.

Als de ontwikkelaar wil vervangen door het bouwen van woningen in het middeldure segment (=300/60= 5 woning), dan is de storting $5 * 75.000 = 375.000$.

Als de ontwikkelaar wil vervangen door het bouwen van dure woningen (=300/225= 1,33 woning), dan is de storting $1,33 * 3 * 100.000 = 400.000$.

Randvoorwaarden:

- De compensatieafpraak met daarin de hoogte en de (nieuwe) woningbouwprogrammering wordt vastgelegd in een (allonge op de) anterieure overeenkomst.
- De financiële bijdrage met betrekking tot deze compensatieregeling dient door de initiatiefnemer te zijn voldaan 10 werkdagen nadat de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning⁴ heeft afgegeven.
- Voor de periode tussen de ondertekening van de anterieure overeenkomst en drie maanden nadat de bruikbare omgevingsvergunning is verleend, stelt de initiatiefnemer een bankgarantie, of een concerngarantie of desgewenst een hypothecaire zekerheid op, gelijk aan het bedrag van de compensatiemaatregel.

1.2.2 Besteding Fonds Sociale Woningbouw bij realisatie extra sociale huurwoningen

Een ontwikkelaar van een locatie die meer sociale huur wil bouwen dan het minimum van 30% mag een verzoek doen voor bijdrage uit het Fonds Sociale Woningbouw met het maximum van de onrendabele top op de extra te realiseren sociale huurwoningen. De maximum bijdrage in de onrendabele top per woning is gelimiteerd tot in de grondprijnsbrief aangegeven grondwaarde dat staat vermeld bij het desbetreffende segment (grondprijs voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens bedraagt € 16.880 en voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens bedraagt € 22.522 prijspeil 2022). De aanvragen voor deze bijdrage worden behandeld op datum van binnenkomst. Mocht het compensatiefonds uitgeput zijn wordt, dan wordt er geen uitkering uit het Fonds gedaan.

3) De gemiddelde kavelgrootte is bepaald op basis van referentiewoningen (over drie bouwlagen).

4) Onder een bruikbare omgevingsvergunning wordt verstaan: een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na de bekendmaking door de gemeente van de verlening, geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgevoerd, dan wel een bezwaar door de gemeente is afgewezen zonder dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld.