

Verordening sociale woningbouw en middensegment Zoeterwoude 2024

De raad van de gemeente Zoeterwoude,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023

gelet op de artikelen 108, 147 en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De Beleidsregel sociale woningbouw gemeente Zoeterwoude, vastgesteld op 1 juni 2017, nr, 17/14 in te trekken.
2. De subsidieverordening sociale woningbouw 2017, vastgesteld op 20 april 2017, in te trekken.
3. De 'Verordening sociale woningbouw en middensegment Zoeterwoude 2024' vast te stellen.

Artikel 1. Begripsbepalingen

- a. College: college van burgemeester en wethouders van Zoeterwoude.
- b. DAEB: diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet
- c. Gebruiksoppervlakte (GO): is oppervlakte conform NEN 2580.
- d. Gemeente: gemeente Zoeterwoude.
- 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 186 punten.
- g. Middensegment: woningen voor middeninkomens in de volgende segmenten:
 - i. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: 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, met dien verstande dat de instandhouding in deze regeling ten minste 20 jaar na ingebruikname is verzekerd in plaats van 10 jaar zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening. De huurprijsgrens van een middeldure huurwoning is bepaald op de maximaal redelijk huur voor een zelfstandige woning met maximaal 186 punten (tot € 1.123 per maand (prijsspeil 2023). De grens voor middenhuur wordt jaarlijks door de Rijksoverheid geïndexeerd.
 - ii. Sociale koopwoning: koopwoning met een vrij-op-naamprijs van ten hoogste door de gemeente jaarlijks te bepalen koopprijsgrens (voor 2023 bedraagt deze € 229.432), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.
 - iii. Goedkope koop: koopwoning met een vrij-op-naamprijs tot € 255.000 (prijsspeil 2023), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor goedkope koop indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houden we de Rijksmethode aan. Dit is overeenkomstig de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.
 - iv. Betaalbare koop: koopwoning met een vrij-op-naamprijs tot € 355.000 (prijsspeil 2023), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd. De grens voor betaalbare koop wordt jaarlijks door de Rijksoverheid bijgesteld. Dit is overeenkomstig de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.
- h. Ontwikkelaar: elke initiatiefnemer die een woningbouwproject initieert en of realiseert, niet zijnde een woningcorporatie. Ofwel voert de initiatiefnemer de grondexploitatie van het woningbouwproject ofwel is er sprake van herontwikkeling en functieverandering van een gebouw, bijvoorbeeld van kantoren naar woningen.
- i. Ontwikkeling: woningbouwproject in de vorm van nieuwbouw, herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen.
- j. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat de instandhouding in deze regeling ten minste 30 jaar na ingebruikname is verzekerd (in plaats van 10 jaar zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening).

- k. Sociale koopwoning: koopwoning met een vrij-op-naamprijs van ten hoogste door de gemeente jaarlijks te bepalen kooprijsgrens (voor 2023 bedraagt deze € 229.432), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.
- l. Woning: een complex van voor mensen toegankelijke besloten ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- m. Woningbouwproject: elk bouw initiatief waarin woningen worden gerealiseerd.
- n. Woningcorporatie: toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet (2015) en het Besluit Toegelaten Instellingen (2015).

Hoofdstuk 1. Voorwaarden sociale woningbouw en middensegment

Artikel 2. Verplichting minimaal 30% sociale huurwoningen

- a. Bij een ontwikkeling vanaf vier woningen geldt de verplichting minimaal 30% sociale huurwoningen.
- b. Bij een ontwikkeling van vier tot en met elf woningen kan de ontwikkelaar, bij besluit van het college, kiezen voor 30% sociale koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen.
- c. Afspraken over het aandeel sociale woningbouw worden per project in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Artikel 3. Verplichting minimaal 35% in het middensegment

- a. Bij een ontwikkeling vanaf vier woningen geldt de verplichting van minimaal 35% woningen in het middensegment, boven op de sociale koop ter vervanging van sociale huur zoals vermeld in art. 2, lid b.
- b. In het middensegment heeft de ontwikkelaar de keus om deze woningen in de middenhuur, sociale, goedkope of betaalbare koop te realiseren.
- c. Afspraken over het aandeel woningen in het middensegment worden per project en per segment in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Artikel 4. Verplichte voorwaarden per woningbouwproject

- a. Voor een woningbouwproject van vier of meer woningen geldt zowel de verplichting om 30% sociale huur te realiseren, als de verplichting om 35% in het middensegment te realiseren. Als deze verplichtingen niet worden gerealiseerd, is voor beide segmenten een afkoopsom van toepassing.
- b. Indien minder dan 12 woningen worden gerealiseerd, dan worden eerdere projecten van dezelfde ontwikkelaar in een voorafgaande periode van 3 jaar beschouwd als deelprojecten, en zal de programmatische verplichting gelden over het totaal van die projecten.

Artikel 5. Afkoop sociale huur en middensegment

- a. Voor kleinere woningbouwprojecten tot 12 woningen kan het college in uitzonderlijke gevallen besluiten af te wijken van de verplichting van 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment. Het college legt dat vast in een collegebesluit.
- b. Bij een positief besluit van het college om af te wijken van de verplichting van 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment, is de initiatiefnemer verplicht om de verplichtingen af te kopen door het betalen van een afkoopsom.
- c. De hoogte van de afkoop is afhankelijk van het aantal en type woningen dat gerealiseerd wordt binnen de ontwikkeling. Met de afkoop wordt het verschil in grondwaarde gecompenseerd.
- d. Er is geen afkoop verschuldigd indien een ontwikkeling uit minder dan vier woningen bestaat.
- e. Afspraken over afkoop en vereveningsbijdragen worden per project in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.
- f. In onderstaande tabellen staan de normbedragen voor het afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning en woningen in het middensegment, uitgesplitst naar het gerealiseerde woningtype en gebruiksoppervlak (GO). Het afkoopbedrag wordt per woningbouwproject berekend. De wijze van berekening is opgenomen in artikel 9.
- g. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de consumentenindex (CPI) van het CBS.

Afkoopsommen:

tabel 5.1
Afkooptabel sociale huur (op basis van gerealiseerd type woningen)

Woningtype	Bedrag
a.	Appartement sociale koop en middenhuur € 170 per m2 GO*)
b.	Appartement overig € 350 per m2 GO
c.	Tussenwoning/hoekwoning € 50.000 per st.
d.	2-onder-1-kapwoning € 70.000 per st.
e.	Vrijstaande woning € 100.000 per st.

tabel 5.2	
Afkooptabel middensegment (op basis van gerealiseerd type woningen)	
Woningtype	Bedrag
a	Appartement € 180 per m2 GO*)
b	Tussenwoning/hoekwoning € 20.000 per st.
c	2-onder-1-kapwoning € 40.000 per st.
d	Vrijstaande woning € 70.000 per st.

*) betreft m2 gebruiksoppervlak

Artikel 6. Reserve Volkshuisvesting

- Een afkoopsom wordt gestort in de reserve Volkshuisvesting (vereveningsfonds).
- De reserve volkshuisvesting kan worden ingezet voor woningbouwprojecten waarin extra sociale huurwoningen en sociale koopwoningen ten opzichte van de norm worden gerealiseerd.
- Het college is bevoegd om subsidie te onttrekken uit de reserve Volkshuisvesting ter stimulering van (extra) sociale huurwoningen en (extra) sociale koopwoningen.
- In uitzonderlijke situaties kan het college besluiten de reserve Volkshuisvesting in te zetten voor een aantoonbaar extra tekort op de grondexploitatie van de sociale huurwoningen vanwege bijzondere vereisten.

Hoofdstuk 2. Stimuleringssubsidie sociale huur- en koopwoningen

Artikel 7. Stimuleringssubsidie sociale huur- en koopwoningen

- Binnen een woningbouwproject, waarbij het aandeel bestemd voor sociale huur en/of sociale koop, meer bedraagt dan respectievelijk 30% sociale huur en 35% sociale koop van het totaal aantal woningen, kan de ontwikkelaar een stimuleringssubsidie aanvragen voor elke extra sociale huurwoning en sociale koopwoning die boven de norm van 30% sociale huur en 35% sociale koop gerealiseerd wordt, met inachtneming van lid b. Indien een woningcorporatie optreedt als ontwikkelaar en woningen toevoegt op haar grondgebied dan komt zij ook in aanmerking voor deze regeling.
- Afspraken over subsidies worden per project in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.
- De hoogte van de stimuleringssubsidie is uitgesplitst naar woningtype en de gebruiksoppervlakte (GO) conform onderstaande tabellen.

tabel 7.1	
Bijdragetabel sociale huur per woning	
Woningtype	gemiddeld
a.	Appartement € 400 per m2 GO**
b.	Tussenwoning/hoekwoning € 50.000

tabel 7.2	
Bijdragetabel sociale koop per woning*	
Woningtype	gemiddeld
a.	Appartement € 180 per m2 GO**
b.	Tussenwoning/hoekwoning € 20.000

*) sociale koop in deze bijdragetabel betreft woningen met een maximale v.o.n. prijs zoals beschreven in artikel 1.g.ii van deze verordening

**) *betreft m2 gebruiksoppervlak*

- d. Deze bijdrage kan beschikbaar worden gesteld voor elke extra sociale huurwoning met een GO vanaf 50 m² en/of sociale koopwoning met een GO vanaf 60 m² boven de norm van respectievelijk 30% aandeel sociale huur en 35% aandeel sociale koop in het betreffende woningbouwproject. De stimuleringssubsidie wordt per woningbouwproject berekend. De wijze van berekening is opgenomen in artikel 9.
- e. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de consumentenindex (CPI) van het CBS.

Artikel 8. Randvoorwaarden stimuleringssubsidie sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

- a. De subsidie is beschikbaar voor ontwikkelaars die een woningbouwproject in Zoeterwoude realiseren of voor woningcorporaties indien zij optreden als ontwikkelaar en woningen toevoegen op hun grondgebied.
- b. Indien de ontwikkelaar geen woningcorporatie 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/sociale koopwoningen, namelijk het verplichte deel van respectievelijk 30% en 35% plus het extra deel waarvoor de bijdrage is bestemd, worden afzonderlijk (in aantallen) vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer.
- d. 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.
- e. In geval de woningcorporatie de grond van de ontwikkelaar koopt en zelf ontwikkelt, ontvangt niet de ontwikkelaar maar de woningcorporatie de stimuleringssubsidie.
- f. De stimuleringssubsidie wordt uitgekeerd in (nader te bepalen) tranches gedurende de bouw en bij de oplevering van het aandeel sociale huur of sociale koop in het woningbouwproject.
- g. Afspraken over een stimuleringssubsidie worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelaar.
- h. De stimuleringssubsidie wordt betaald uit de reserve Volkshuisvesting en kan worden verstrekt zo lang het saldo van de reserve dit toelaat.

Artikel 9. Berekening stimuleringssubsidie sociale huur en sociale koop en afkoop sociale huur en middensegment

De berekening van de afkoop, dan wel de stimuleringssubsidie per woningbouwproject kent voor sociale huur en voor sociale koop 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 tabel 5.1, 5.2, 7.1 en 7.2.

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 kan een stimuleringssubsidie worden 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 < 30%	Afkoop	Zie stap 2 + 3
	Percentage sociale huur op totaal aantal woningen in het project >= 30%	Geen afkoop sociaal nodig, mogelijk wel recht op stimuleringssubsidie	Zie stap 4 + 5
	Percentage middensegment op <u>totaal</u> aantal woningen in het project < 35%	Afkoop	Zie stap 2 + 3
	Percentage middensegment op totaal aantal woningen in het project >= 35%	Geen afkoop middensegment nodig, mogelijk wel recht op stimuleringssubsidie (alleen bij sociale koop)	Zie stap 4 + 5

Stap 2			
Berekening volledige afkoop			
	Afkoop per woning sociale huur of middensegment	Verplichting = aantal woningen per type maal 30% sociaal en 35% middensegment	Afkoop per woningtype bij 0% sociale huur of middensegment
Woningtype a	Afkoop sociaal /woning Xs(a) Afkoop midden sm/woning Xm(a)	Aantal type a woningen *0,30 = Ys(a) Aantal type a woningen *0,35 = Ym(a)	$Z(a) = Xs(a) * Ys(a) + Xm(a) * Ym(a)$
Woningtype b	Afkoop sociaal /woning Xs(b) Afkoop midden sm/woning Xm(b)	Aantal type b woningen *0,30 = Ys(b) Aantal type b woningen *0,35 = Ym(b)	$Z(b) = Xs(b) * Ys(b) + Xm(b) * Ym(b)$
Som afkoop bij 0% realisatie		Ys (a+b) Ym (a+b)	$Zs = Xs(a) * Ys(a) + Xs(b) * Ys(b)$ $Zm = Xm(a) * Ym(a) + Xm(b) * Ym(b)$ $Z = Zs + Zm$

Stap 3: Correctie bij gedeeltelijke afkoop	
Norm aantal woningen sociale huur	Ys
Norm aantal woningen middensegment	Ym
Aantal sociale huur of middensegment gerealiseerd (kleiner of gelijk aan Y)	Ns (<=Ys) Nm (<=Ym)
Saldo ten opzichte van de verplichting Afgerond op hele niet gerealiseerde woningen	Rs=Ys - Ns Rm=Ym - Nm
Som afkoop bij realisatie tussen 0% en 30%	S=Rs/Ys*Zs + Rm/Ym*Zm

Stap 4			
Berekening aantal woningen dat in aanmerking komt voor bijdrage (boven verplichting 30% resp. 35%).			
	Verplichting = aantal woningen sociale huur (h) en sociale koop (k)	aantal woningen sociale huur of sociale koop gerealiseerd	Saldo extra aantal woningen gerealiseerd ten opzichte van de verplichting.
Woningen in aanmerking voor bijdrage	Aantal woningen * 0,30 = Yh Aantal woningen *0,35 = Yk	Nh Nk	Lh = Nh - Yh, afgerond op een heel aantal woningen Lk = Nk - Yk afgerond op een heel aantal woningen

Stap 5				
Berekening stimuleringsbijdrage extra woningen op basis van aandeel woningtypes				
5a	In deze stap wordt de bijdrage per woning berekend door de weging per type sociale huurwoning te bepalen			
	Bijdrage per woning sociale huur	aantal woningen per type, sociale huur (h) gerealiseerd	Naar rato verdeling extra aantal woningen t.o.v. verplichting.	Bijdrage
Woningtype a	Xh(a)	Nh(a)	$Rh(a) = (Nh(a)/Nh) * Lh$	$Zh(a) = Xh(a) * Rh(a)$
Woningtype b	Xh(b)	Nh(b)	$Rh(b) = (Nh(b)/Nh) * Lh$	$Zh(b) = Xh(b) * Rh(b)$
Som bijdrage sociale huur				Zh(a)+Zh(b)
5b	In deze stap wordt de bijdrage per woning berekend door de weging per type sociale koopwoning te bepalen			

	Bijdrage per woning sociale koop	aantal woningen per type, sociale koop (k), gerealiseerd	Naar rato verdeling extra aantal woningen t.o.v. verplichting.	Bijdrage
Woningtype a	$Xk(a)$	$Nk(a)$	$Rk(a) = (Nk(a)/Nk) * Lk$	$Zk(a) = Xk(a) * Rk(a)$
Woningtype b	$Xk(b)$	$Nk(b)$	$Rk(b) = (Nk(b)/Nk) * Lk$	$Zk(b) = Xk(b) * Rk(b)$
Som bijdrage sociale koop				$Zk(a) + Zk(b)$
Som bijdrage				$Zh + Zk$

Artikel 10. Werkingsgebied

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

Artikel 11. Hardheidsclausule

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

Artikel 12. Inwerkingtreding

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

Artikel 13. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Verordening sociale woningbouw en middensegment Zoeterwoude 2024'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 januari 2024

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Rekenvoorbeelden afkoop en bijdrage vindt u in de toelichting

Bijlage rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1

Een projectontwikkelaar realiseert een woningbouwproject van drie vrijstaande villa's en 8 twee onder een kap woningen, zonder sociale huur en middensegment. Het kavel ligt ver van voorzieningen en leent zich minder goed voor woningen in het sociale segment. In dit voorbeeld is voor beide segmenten (sociaal en middensegment) sprake van afkoop. Het totale afkoopbedrag bedraagt € 427.273,- waarvan € 234.545,- afkoop voor sociale huur en € 192.727,- afkoop voor middensegment tot NHG.

11 dure woningen		totale afkoopsom € 427.273		Sociale huur norm 30%			Middensegment norm 35%		
type woning	gebruiks oppervlak (GO)	Aantal woningen per type in het plan	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning per woningtype in het plan	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde middensegmentwoning per woningtype in het	Theoretische afkoop middensegment (bij fictieve norm 100% midden)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	
sociale huurwoning		N(s)	Xs(s) € 0	Ys(s) 0	€ 0	Xm(s) € 0	Ym(s) 0	€ 0	
appartement sociale koop en middenhuur		N(m a)	Xs(a) € 0	Ys(a) 0	Zs(a) € 0	Xm(m) € 0	Ym(m) 0	€ 0	
tussenwoning middensegment		N(m b)	Xs(b) € 50.000	Ys(b) 0	Zs(b) € 0	Xm(m) € 20.000	Ym(m) 0	€ 0	
appartement		N(c)	Xs(c) € 0	Ys(c) 0	Zs(c) € 0	Xm(c) € 0	Ym(c) 0	Zm(c) € 0	
tussenwoning		N(d)	Xs(d) € 50.000	Ys(d) 0	Zs(d) € 0	Xm(d) € 20.000	Ym(d) 0	Zm(d) € 0	
tweekapper		N(e)	Xs(e) € 70.000	Ys(e) 2,4	Zs(e) € 168.000	Xm(e) € 40.000	Ym(e) 2,8	Zm(e) € 112.000	
vrijstaand		N(f)	Xs(f) € 100.000	Ys(f) 0,9	Zs(f) € 90.000	Xm(f) € 70.000	Ym(f) 1,05	Zm(f) € 73.500	
Som theoretische afkoop		11		Y(s) 3,3	Z(s) € 258.000		Y(m) 3,85	Z(m) € 185.500	
Aantal woningen in het plan			Afkoopsom per woning € 78.182			Afkoopsom per woning € 48.182			
Verplicht aantal woningen			Sociale huur	Ns -	-	middensegment	Nm -	-	
Niet gerealiseerd ten opzichte van de norm			3,3	Ys 3		3,85	Ym 4		
Totale afkoopsom excl. BTW				Rs 3	€ 234.545		Rm 4	€ 192.727	
Totale afkoopsom sociale huur		per st	3	78.182	€ 234.545				
Totale afkoopsom middensegment		per st	4	48.182	€ 192.727				
Totale afkoop sociale huur + middensegment excl. BTW		7 €	61.039	S	€ 427.273				

Voorbeeld 2

Een eigenaar van een kantorenpand herontwikkelt het pand tot elf middeldure huurwoningen. Het niet realiseren van sociale huurwoningen koopt hij af voor € 30.600,-. Dit is een relatief laag bedrag, omdat de appartementen klein zijn, de grondprijzen tussen sociale koop en middeldure huur daardoor niet groot is en de gemeente geen hoge afkoopsom op middeldure huur wil heffen. Hij realiseert meer dan het verplichte aantal woningen in het middensegment, maar de gemeente stimuleert alleen sociale koop. Hij ontvangt daarvoor dus geen bijdrage.

11 appartementen middenhuur		totale afkoopsom € 30.600		Sociale huur norm 30%			Middensegment norm 35%		
type woning	gebruiks oppervlak (GO)	Aantal woningen per type in het plan	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning per woningtype in het plan	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde middensegmentwoning per woningtype in het	Theoretische afkoop middensegment (bij fictieve norm 100% midden)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	
sociale huurwoning		N(s)	Xs(s) € 0	Ys(s) 0	€ 0	Xm(s) € 0	Ym(s) 0	€ 0	
appartement middensegment	60	N(m a) 11	Xs(a) € 10.200	Ys(a) 3,3	Zs(a) € 33.660	Xm(m) € 0	Ym(m) 3,85	€ 0	
tussenwoning middensegment		N(m b)	Xs(b) € 50.000	Ys(b) 0	Zs(b) € 0	Xm(m) € 20.000	Ym(m) 0	€ 0	
appartement		N(c)	Xs(c) € 0	Ys(c) 0	Zs(c) € 0	Xm(c) € 0	Ym(c) 0	Zm(c) € 0	
tussenwoning		N(d)	Xs(d) € 50.000	Ys(d) 0	Zs(d) € 0	Xm(d) € 20.000	Ym(d) 0	Zm(d) € 0	
tweekapper		N(e)	Xs(e) € 70.000	Ys(e) 0	Zs(e) € 0	Xm(e) € 40.000	Ym(e) 0	Zm(e) € 0	
vrijstaand		N(f)	Xs(f) € 100.000	Ys(f) 0	Zs(f) € 0	Xm(f) € 70.000	Ym(f) 0	Zm(f) € 0	
Som theoretische afkoop		11		Y(s) 3,3	Z(s) € 33.660		Y(m) 3,85	Z(m) € 0	
Aantal woningen in het plan			Afkoopsom per woning € 10.200			Afkoopsom per woning € 0			
Verplicht aantal woningen			Sociale huur	Ns -	-	middensegment	Nm 11	-	
Niet gerealiseerd ten opzichte van de norm			3,3	Ys 3		3,85	Ym 4		
Totale afkoopsom excl. BTW				Rs 3	€ 30.600		Rm -7	€ 0	
Totale afkoopsom sociale huur		per st	3	10.200	€ 30.600				
Totale afkoopsom middensegment		per st	-	-	€ 0				
Totale afkoop sociale huur + middensegment excl. BTW		3 €	10.200		€ 30.600				

Voorbeeld 3

Een projectontwikkelaar zet een bestaand gebouw met een andere functie om in tien sociale koopappartementen. Omdat hij minder dan twaalf woningen bouwt mag hij sociale huur door sociale koop vervangen. Bovendien bouwt hij nog drie sociale koopwoningen boven de norm in het middensegment en ontvangt daarvoor een bijdrage van € 32.400,-.

10 app sociale koop	totale afkoopsom € 32.400		Sociale huur norm 30%			Middensegment norm 35%		
type woning	gebruiks oppervlak (GO)	Aantal woningen per type in het plan	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning per woningtype in het plan	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde middensegmentwoning per woningtype in het	Theoretische afkoop middensegment (bij fictieve norm 100% midden)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)
sociale huurwoning		N(s)	Xs(s) € 0	Ys(s) 0	€ 0	Xm(s) € 0	Ym(s) 0	€ 0
appartement middensegment	60	N(m a)	Xs(a) € 10.200	Ys(a) 3	Zs(a) € 30.600	Xm(m) € 0	Ym(m) 3,5	€ 0
tussenwoning middensegment		N(m b)	Xs(b) € 50.000	Ys(b) 0	Zs(b) € 0	Xm(m) € 20.000	Ym(m) 0	€ 0
appartement		N(c)	Xs(c) € 0	Ys(c) 0	Zs(c) € 0	Xm(c) € 0	Ym(c) 0	Zm(c) € 0
tussenwoning		N(d)	Xs(d) € 50.000	Ys(d) 0	Zs(d) € 0	Xm(d) € 20.000	Ym(d) 0	Zm(d) € 0
tweekapper		N(e)	Xs(e) € 70.000	Ys(e) 0	Zs(e) € 0	Xm(e) € 40.000	Ym(e) 0	Zm(e) € 0
vrijstaand		N(f)	Xs(f) € 100.000	Ys(f) 0	Zs(f) € 0	Xm(f) € 70.000	Ym(f) 0	Zm(f) € 0
Som theoretische afkoop		10		Y(s) 3	Z(s) € 30.600		Y(m) 3,5	Z(m) € 0
			Afkoopsom per woning € 10.200			Afkoopsom per woning € 0		
Aantal woningen in het plan			Sociale huur			middensegment		
Verplicht aantal woningen			Ns -			Nm 10		
Niet gerealiseerd ten opzichte van de norm			3 Ys 3			3,5 Ym 4		
Totale afkoopsom excl. BTW			Rs 3			Rm -6		
			€ 30.600			€ 0		
Totale afkoopsom sociale huur per st			3 10.200 vrijstelling			€ 0		
Totale afkoopsom middensegment per st			-			€ 0		
Totale afkoop sociale huur + middensegment excl. BTW			3 € -			€ 0		
Totale bijdrage sociale koop per st			3 € 10.800			€ 32.400		
Saldo bijdrage excl. BTW			3 € -10.800			S € -32.400		

Voorbeeld 4

De woningcorporatie herontwikkelt een binnenstedelijk kavel met 100% beneden-bovenwoningen sociale huur. Daarvoor dekt zij haar tekorten in de grondexploitatie met een bijdrage voor 6 sociale huurwoningen boven de norm van € 168.000,-.

9 beneden bovenwoningen	totale afkoopsom € 168.000		Sociale huur norm 30%			Middensegment norm 35%		
type woning	gebruiks oppervlak (GO)	Aantal woningen per type in het plan	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning per woningtype in het plan	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde middensegmentwoning per woningtype in het	Theoretische afkoop middensegment (bij fictieve norm 100% midden)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)
sociale huurwoning	70	N(s)	Xs(s) € 0	Ys(s) 2,7	€ 0	Xm(s) € 0	Ym(s) 3,15	€ 0
appartement middensegment		N(m a)	Xs(a) € 0	Ys(a) 0	Zs(a) € 0	Xm(m) € 0	Ym(m) 0	€ 0
tussenwoning middensegment		N(m b)	Xs(b) € 50.000	Ys(b) 0	Zs(b) € 0	Xm(m) € 0	Ym(m) 0	€ 0
appartement		N(c)	Xs(c) € 0	Ys(c) 0	Zs(c) € 0	Xm(c) € 0	Ym(c) 0	Zm(c) € 0
tussenwoning		N(d)	Xs(d) € 50.000	Ys(d) 0	Zs(d) € 0	Xm(d) € 20.000	Ym(d) 0	Zm(d) € 0
tweekapper		N(e)	Xs(e) € 70.000	Ys(e) 0	Zs(e) € 0	Xm(e) € 40.000	Ym(e) 0	Zm(e) € 0
vrijstaand		N(f)	Xs(f) € 100.000	Ys(f) 0	Zs(f) € 0	Xm(f) € 70.000	Ym(f) 0	Zm(f) € 0
Som theoretische afkoop		9		Y(s) 2,7	Z(s) € 0		Y(m) 3,15	Z(m) € 0
			Afkoopsom per woning € 0			Afkoopsom per woning € 0		
Aantal woningen in het plan			Sociale huur			middensegment		
Verplicht aantal woningen			Ns 9			Nm -		
Niet gerealiseerd ten opzichte van de norm			2,7 Ys 3			3,15 Ym 3		
Totale afkoopsom excl. BTW			Rs -6			Rm 3		
			€ 0			€ 0		
Totale afkoopsom sociale huur per st			-			€ 0		
Totale afkoopsom middensegment per st			3			€ 0		
Totale afkoop sociale huur + middensegment excl. BTW			3 € -			S € 0		
Totale bijdrage sociale huur per st			6 € 28.000			€ 168.000		
Saldo bijdrage excl. BTW			6 € 28.000			€ 168.000		

Voorbeeld 5

Een projectontwikkelaar maakt een mix van woningen met een overmaat aan sociale huur en een tekort in het middensegment. Hij koopt dat af voor € 38.182,- en krijgt een bijdrage voor de drie extra sociale huurwoningen van € 60.000,-. Per saldo ontvangt hij € 21.818,-, hoewel hij één woning in het betaalbare segment (sociaal en middensegment) te weinig maakt.

11 woningen gemengd bijzondere		totale afkoopsom € 21.818		Sociale huur norm 30%			Middensegment norm 35%		
type woning	gebruiks oppervlak (GO)	Aantal woningen per type in het plan	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning per woningtype in het plan	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde middensegmentwoning per woningtype in het	Theoretische afkoop middensegment (bij fictieve norm 100% midden)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	
sociale huurwoning	50	N(s)	6	Xs(s) € 0	Ys(s) 1,8	€ 0	Xm(s) € 0	Ym(s) 2,1	€ 0
appartement middensegment		N(m a)		Xs(a) € 0	Ys(a) 0	Zs(a) € 0	Xm(m) € 0	Ym(m) 0	€ 0
tussenwoning middensegment		N(m b)	2	Xs(b) € 50.000	Ys(b) 0,6	Zs(b) € 30.000	Xm(m) € 0	Ym(m) 0,7	€ 0
appartement		N(c)		Xs(c) € 0	Ys(c) 0	Zs(c) € 0	Xm(c) € 0	Ym(c) 0	Zm(c) € 0
tussenwoning		N(d)		Xs(d) € 50.000	Ys(d) 0	Zs(d) € 0	Xm(d) € 20.000	Ym(d) 0	Zm(d) € 0
tweekapper		N(e)		Xs(e) € 70.000	Ys(e) 0	Zs(e) € 0	Xm(e) € 40.000	Ym(e) 0	Zm(e) € 0
vrijstaand		N(f)	3	Xs(f) € 100.000	Ys(f) 0,9	Zs(f) € 90.000	Xm(f) € 70.000	Ym(f) 1,05	Zm(f) € 73.500
Som theoretische afkoop			11		Y(s) 3,3	Z(s) € 120.000		Y(m) 3,85	Z(m) € 73.500
Aantal woningen in het plan				Afkoopsom per woning € 36.364			Afkoopsom per woning € 19.091		
Verplicht aantal woningen				Sociale huur	Ns 6		middensegment	Nm 2	
Niet gerealiseerd ten opzichte van de norm					Ys 3			Ym 4	
Totale afkoopsom excl. BTW					Rs -3			Rm 2	
									€ 38.182
Totale afkoopsom sociale huur			per st	-	36.364				€ 0
Totale afkoopsom middensegment			per st	2	19.091				€ 38.182
Totale afkoop sociale huur + middensegment excl. BTW			2	€	19.091		S		€ 38.182
Totale bijdrage sociale huur			per st	3	20.000	Yh			€ 60.000
Totaal saldo afkoop en bijdrage excl. BTW				-1	€	21.818			€ 21.818

Voorbeeld 6

Een ontwikkelaar maakt een urban villa van 11 luxe appartementen op een inbreidingslocatie. Voor het niet realiseren van het betaalbare segment betaalt hij een afkoop van € 194.700,-.

11 appartementen urban villa		totale afkoopsom € 194.700		Sociale huur norm 30%			Middensegment norm 35%		
type woning	gebruiks oppervlak (GO)	Aantal woningen per type in het plan	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning per woningtype in het plan	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	Afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde middensegmentwoning per woningtype in het	Theoretische afkoop middensegment (bij fictieve norm 100% midden)	Theoretische afkoop sociale huur (bij fictieve norm 100% sociaal)	
sociale huurwoning		N(s)		Xs(s) € 0	Ys(s) 0	€ 0	Xm(s) € 0	Ym(s) 0	€ 0
appartement middensegment		N(m a)		Xs(a) € 0	Ys(a) 0	Zs(a) € 0	Xm(m) € 0	Ym(m) 0	€ 0
tussenwoning middensegment		N(m b)		Xs(b) € 50.000	Ys(b) 0	Zs(b) € 0	Xm(m) € 0	Ym(m) 0	€ 0
appartement	110	N(c)	11	Xs(c) € 38.500	Ys(c) 3,3	Zs(c) € 127.050	Xm(c) € 19.800	Ym(c) 3,85	Zm(c) € 76.230
tussenwoning		N(d)		Xs(d) € 50.000	Ys(d) 0	Zs(d) € 0	Xm(d) € 20.000	Ym(d) 0	Zm(d) € 0
tweekapper		N(e)		Xs(e) € 70.000	Ys(e) 0	Zs(e) € 0	Xm(e) € 40.000	Ym(e) 0	Zm(e) € 0
vrijstaand		N(f)		Xs(f) € 100.000	Ys(f) 0	Zs(f) € 0	Xm(f) € 70.000	Ym(f) 0	Zm(f) € 0
Som theoretische afkoop			11		Y(s) 3,3	Z(s) € 127.050		Y(m) 3,85	Z(m) € 76.230
Aantal woningen in het plan				Afkoopsom per woning € 38.500			Afkoopsom per woning € 19.800		
Verplicht aantal woningen				Sociale huur	Ns -		middensegment	Nm -	
Niet gerealiseerd ten opzichte van de norm					Ys 3			Ym 4	
Totale afkoopsom excl. BTW					Rs 3			Rm 4	
									€ 79.200
Totale afkoopsom sociale huur			per st	3	38.500				€ 115.500
Totale afkoopsom middensegment			per st	4	19.800				€ 79.200
Totale afkoop sociale huur + middensegment excl. BTW			7	€	27.814		S		€ 194.700