

Beleid sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp;

Overwegende:

- dat de gemeente haar bijdrage wil leveren aan een betaalbare woningmarkt;
- dat het college op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid heeft om regels te stellen met betrekking tot woningbouwcategorieën;
- dat de regels voldoen aan de voorschriften van de Omgevingswet en de bijbehorende regelgeving, zoals artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- dat de doelgroepen in het kader van deze regeling zijn uitgewerkt in de 'Beleidsregel doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025'.

Besluit:

Vast te stellen de "Beleidsregel sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp 2025".

Artikel 1. Begripsbepalingen

- a. College: college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp.
- b. DAEB: diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.
- c. Gebruiksoppervlakte (GBO): is oppervlakte conform NEN 2580.
- d. Gemeente: gemeente Leiderdorp.
- e. Initiatiefnemer: partij die een woningbouwproject ontwikkelt.
- f. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de eerste oplevering plaatsvindt na vaststelling van deze beleidsregel, met dien verstande dat de instandhouding ten minste 20 jaar na ingebruikname is verzekerd. De huurprijsgrens van een middeldure huurwoning is bepaald op de maximaal redelijk huur voor een zelfstandige woning met maximaal 186 punten (tot € 1.157,95 per maand (prijsspeil 1-7-2024)). De grens voor middenhuur wordt jaarlijks door de Rijksoverheid geïndexeerd.
- g. Middensegment: woningen voor middeninkomens in de volgende segmenten:
 - I. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: zie lid f.
 - II. Sociale koopwoning: koopwoning met een vrij-op-naamprijs van ten hoogste door de gemeente jaarlijks te bepalen koopprijsgrens (voor 2024 bedraagt deze € 220.000), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
 - III. Goedkope koop: koopwoning met een vrij-op-naamprijs tot € 280.000 (prijsspeil 2024), 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 € 390.000 (prijsspeil 2024), 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 5.161c, eerste lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met dien verstande dat de instandhouding in deze regeling ten minste 30 jaar na ingebruikname is verzekerd.
- k. Sociale koopwoning: koopwoning met een vrij-op-naamprijs van ten hoogste door de gemeente jaarlijks te bepalen koopprijsgrens (voor 2024 bedraagt deze € 220.000), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.



- l. Woningbouwproject: elk bouw initiatief waarin woningen worden gerealiseerd.
- m. 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 35% sociale huurwoningen

- a. Bij een ontwikkeling vanaf vier woningen geldt de verplichting minimaal 35% sociale huurwoningen.
- b. Bij een ontwikkeling van vier tot en met elf woningen kan de ontwikkelaar, bij besluit van het college, kiezen voor 35% 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 30% in het middensegment

- a. Bij een ontwikkeling vanaf vier woningen geldt de verplichting van minimaal 30% 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 35% sociale huur te realiseren, als de verplichting om 30% 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. Eigendom sociale huurwoningen

- a. De ontwikkelaar spant zich aantoonbaar in om overeenstemming te bereiken met een woningcorporatie over de realisatie van het verplichte aantal sociale huurwoningen, zoals bepaald op grond van artikel 2, met als doel om het verplichte aandeel sociale huurwoningen door de woningcorporatie te laten realiseren of dat het aandeel sociale huurwoningen na oplevering wordt overgedragen aan een woningcorporatie.
- b. Als blijkt dat het verplichte aantal sociale huurwoningen in een (her-)ontwikkeling in alle redelijkheid niet kan worden gerealiseerd door of worden overgedragen aan een in lid a. bedoelde corporatie kan het college 'bij hoge uitzondering' besluiten om daar van af te wijken.

Artikel 6. Aansluiting woonruimteverdeelsysteem

Verhuurders, niet zijnde een toegelaten instelling, met 10 of meer sociale huurwoningen die de opgave sociale huurwoningen in een nieuwbouwproject niet hebben kunnen overdragen aan een woningcorporatie zoals bedoeld in artikel 5, moeten de woningen aanbieden via het woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland. Afspraken hierover worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst waar onder andere afspraken worden gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders en het aanvragen van urgenties.

Artikel 7. 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 35% sociale huurwoningen en 30% 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 35% sociale huurwoningen en 30% 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 segment woningen (aantal en type woningen) dat gerealiseerd wordt binnen de ontwikkeling en bedraagt € 139,00 (prijspeil 2024) per niet voor



- sociale huurwoning gerealiseerde kubieke meter (m3). Het aantal kubieke meters wordt aangetoond als onderdeel van de (vastgestelde) omgevingsvergunning.
- 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 bedragen voor het afkoopbedrag voor een niet gerealiseerde sociale huurwoning en woningen in het middensegment op basis van gerealiseerde type woningen. Het afkoopbedrag wordt met inachtneming van artikel 4, lid b per woningbouwproject berekend.
 - g. Het afkoopbedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen van het CBS.

Tabel 5.1	
Afkooptabel sociale huurwoning (op basis van gerealiseerde type woningen)	
Woning en/of appartement	€ 139 per m3* (prijspeil 2024)

*) m3 = kubieke meter

Tabel 5.2	
Afkooptabel middensegment (op basis van gerealiseerde type woningen)	
Woning en/of appartement	€ 139 per m3* (prijspeil 2024)

*) m3 = kubieke meter

Artikel 8. Reserve Bouw- en grondexploitatie

- a. Een afkoopsom wordt gestort in de reserve Bouw- en grondexploitatie (vereveningsfonds).
- b. De afkoopsommen worden geoormerkt in de reserve Bouw- en grondexploitatie.
- c. De geoormerkte gelden voor sociale woningbouw in de reserve Bouw- en grondexploitatie dienen als vereveningsfonds en kunnen worden ingezet voor woningbouwprojecten waarin extra sociale huurwoningen ten opzichte van de norm worden gerealiseerd.
- d. Het college is bevoegd om subsidie te verlenen en deze te dekken uit de geoormerkte gelden in de reserve Bouw- en grondexploitatie ter stimulering van (extra) sociale huurwoningen. Het besluit tot het onttrekken van gelden uit de reserve is een bevoegdheid de raad.
- e. In uitzonderlijke situaties kan het college de raad voorstellen de reserve Bouw- en grondexploitatie in te zetten voor een aantoonbaar extra tekort op de grondexploitatie van de sociale huurwoningen vanwege bijzondere vereisten.

Hoofdstuk 2. Stimuleringssubsidie sociale huurwoningen

Artikel 9. Stimuleringssubsidie sociale huurwoningen

- a. Binnen een woningbouwproject, waarbij het aandeel bestemd voor sociale huur, meer bedraagt dan 35% sociale huur van het totaal aantal woningen, kan de ontwikkelaar een stimuleringssubsidie aanvragen voor elke extra sociale huurwoning die boven de norm van 35% sociale huur gerealiseerd wordt met inachtneming van lid b.
- b. Lid a. is niet van toepassing op woningcorporaties. Voor een eventuele subsidie aan woningcorporaties kan de gemeente met woningcorporaties maatwerkafspraken maken die zijn toegespitst op hun specifieke situatie en behoeften.
- c. De woningen waarvoor een subsidie is verleend, hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 30 jaar. Dat is gelijk aan het verplichte aandeel sociale huurwoningen en is overeenkomstig de beleidsregel doelgroepen sociale woningbouw.
- d. Afspraken over subsidies worden per project in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.
- e. De totale subsidie is nooit meer dan het tekort in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst.
- f. De hoogte van de stimuleringssubsidie en de wijze van berekenen is gelijk aan de in artikel 7 genoemde afkoopsom per extra gerealiseerde sociale huurwoning.

Tabel 7.1	
Bijdrage sociale huur (bij realisatie boven de norm van 35% sociale huur)	
Woning /appartement	€ 139 per m3 (prijspeil 2024)

- g. Deze bijdrage kan beschikbaar worden gesteld voor elke extra sociale huurwoning boven de norm van 35% aandeel sociale huur in het betreffende woningbouwproject en komt overeen met de



prijs-/oppervlakte-verhouding zoals omschreven in het 'beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp'. De stimuleringssubsidie wordt per woningbouwproject berekend.

- h. Het afkoopbedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen van het CBS.

Artikel 10. Randvoorwaarden stimuleringssubsidie sociale huurwoningen

- a. De subsidie is beschikbaar voor ontwikkelaars die een woningbouwproject in Leiderdorp realiseren. Dit geldt niet voor woningcorporaties. De gemeente kan met woningcorporaties maatwerkafspraken maken, overeenkomstig artikel 9, lid b.
- 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, namelijk het verplichte deel van 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 kan de woningcorporatie een subsidie ontvangen, overeenkomstig artikel 9, lid b.
- f. De stimuleringssubsidie wordt uitgekeerd in (nader te bepalen) tranches gedurende de bouw en bij de oplevering van het aandeel sociale huur in het woningbouwproject.
- g. Afspraken over een stimuleringssubsidie worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelaar.
- h. De stimuleringssubsidie wordt betaald uit de geormerkte gelden in de reserve Bouw- en grondexploitatie (vereveningsfonds) en kan worden verstrekt zo lang het saldo van de geormerkte gelden in de betreffende reserve dit toelaat.

Artikel 11. Werkingsgebied

Het beleid is van toepassing op alle bouwprojecten op Leiderdorps grondgebied, met uitzondering van de projecten, waarvan de randvoorwaarden reeds (in anterieure of grondexploitatieovereenkomsten) zijn vastgelegd.

Artikel 12. Hardheidsclausule

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

Artikel 13. Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Artikel 14. Citeertitel

Dit beleid kan worden aangehaald als 'Beleid sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp 2025'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp 18 maart 2025.

Algemene toelichting

Als uitwerking van de Omgevingsagenda is er een Regionale Woonagenda Holland Rijnland (RWA) vastgesteld. Het doel van de RWA is het wonen in de regio te versterken, door het agenderen van specifieke opgaven, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Op 28 juni 2023 is er een nieuwe geactualiseerde RWA vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, waarin we hebben afgesproken hoeveel we gaan bouwen, waar we gaan bouwen en voor wie we gaan bouwen. We maken ons sterk om tot en met 2030 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan (overeenkomstig de woondeal (Realisatieagenda Holland Rijnland) met de minister, 2/3^e betaalbaar. Regionaal streven we er naar om te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad van de gemeente. Gelet op het percentage van ongeveer 23/24% voorraad sociale huurwoning in Leiderdorp, zetten wij in op een percentage van 35% voor sociale huurwoningen en op 30% middensegment (middeldure huurwoningen, goedkope en be-



taalbare koopwoningen). De overige 35% is vrije ontwikkeling. Voor deze opgave biedt de RWA de gemeenten kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven. In het coalitieakkoord 2022-2026 en de begroting 2024 heeft de gemeenteraad uitgesproken om meer passende woonruimte te ontwikkelen voor de diverse doelgroepen, waarbij rekening wordt gehouden met jongeren, de vergrijzing en de toenemende zorgvraag. Daarnaast heeft de raad gevraagd om de beschikbaarheid voor huisvesting te vergroten door gebruik van de beschikbare juridische instrumenten.

Met de kaders van de RWA als uitgangspunt, de ontwikkelingen in de (Leiderdorpse) woningmarkt en met inachtneming van de wensen van de raad hebben wij dit beleid sociale woningbouw en midden-segment vastgesteld. Met deze regels kunnen wij beter sturen op onze woningbouwplannen (we regelen daarmee dat we bouwen voor de juiste doelgroepen en dat de doelgroepen in de juiste woning terecht-komen). Daarnaast bepalen wij de kaders waaraan plannen voor de nieuwbouw van woningen aan moeten voldoen. Daarmee komen wij tegemoet aan de afspraken in de Realisatieagenda Wonen Holland Rijnland (woondeal) en de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 over 2/3^e betaalbaarheid en tenslotte aan onze woningbehoefte voor onze inwoners.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De voorwaarde van 35% sociale huurwoningen bij nieuwbouwontwikkelingen vanuit de behoefte en het coalitieprogramma 2022-2026 hebben we verankerd in dit beleid.
- Wij voegen het segment 'sociale koop' met een koopprijsgrens van € 220.000 (prijspeil 2024) in Leiderdorp nieuw toe aan het middensegment.
- Voor het middensegment (middenhuur, sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen) stellen wij 30% als voorwaarde binnen de 2/3^e betaalbaarheid.
- De voorwaarden gelden vanaf woningbouwontwikkelingen vanaf 4 woningen.
- Het afkoopbedrag sociale woningbouw bepalen we op € 139 per m³ (prijspeil 2024) en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen van het CBS.
- Bij woningbouwprojecten van twaalf woningen of meer (meer dan elf woningen) kan de verplichting van betaalbare woningbouw niet worden afgekocht.
- Toegevoegd is een afkoop voor het verplichte percentage middensegment.
- De jaarlijkse indexering is gebaseerd op de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Bij kleinschalige initiatieven kan de verplichting van 35% sociale huurwoning worden afgekocht

Bij kleinschalige initiatieven is het feitelijk niet altijd realistisch te stellen dat 35% sociale huurwoningen moeten zijn. Onder kleinschalige initiatieven wordt verstaan een project met minder dan 12 woningen. In deze projecten is het niet altijd mogelijk om sociale huurwoningen of woningen in het middensegment te realiseren. Met minder dan vier woningen hoeft een initiatiefnemer niet aan de gestelde voorwaarden te voldoen. Het beleid biedt bij een ontwikkeling van 4 tot 12 woningen de mogelijkheid om 'bij uitzondering' de verplichting van betaalbare woningbouw af te kopen. Vanaf 12 woningen is afkoop niet meer mogelijk. Het beleid regelt tevens dat het afkoopbedrag van de betaalbare woningbouw in een zogenaamde vereveningsfonds wordt gestort, dat vervolgens weer ingezet wordt voor de volkshuisvestelijke doeleinden binnen de gemeente Leiderdorp.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze spreken voor zich.

Artikel 2. Verplichting minimaal 35% sociale huurwoningen

De gemeente Leiderdorp conformeert zich aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (RWA). Daarin zijn beleidskaders opgenomen dat woningbouwprojecten vanaf 2025 moeten voldoen aan een programmering van 2/3^e betaalbaarheid. Het betaalbare segment bestaat uit 35% sociale huur, 30% middenhuur (tot € 1.157,95 prijspeil 2024) en betaalbare koop tot € 390.000. Deze uitgangspunten komen overeen met de afspraken die we hebben vastgelegd in de Woondeal met de minister van Binnenlandse Zaken (Realisatieagenda Holland Rijnland). Omwille van de uitvoerbaarheid is in deze beleidsregels bepaald dat dit geldt voor woningbouwplannen vanaf vier woningen. Bij het berekenen van het aantal woningen als bedoeld in artikel 2 vindt afronding plaats in hele aantallen als volgt plaats:

- Bij kleiner dan 0,5 wordt er naar beneden afgerond;
- Bij 0,5 of hoger wordt er naar boven afgerond.

Als nieuw fenomeen in Leiderdorp voeren wij het segment 'sociale koopwoningen' in met als uitgangspunt € 4.000 m². Dat betekent dat wij in 2024 een koopprijsgrens hanteren van € 220.000 bij een oppervlakte van 55 m². Sociale koop valt onder het middensegment en kan, bij uitzondering, als alternatief dienen voor het verplichte aandeel sociale huur bij een (kleine) ontwikkeling.



Artikel 3. Verplichting minimaal 30% middensegment

In de RWA is bepaald dat minimaal 35% van de nieuwbouwprojecten in het middensegment moet worden gerealiseerd. Onder het middensegment vallen geliberaliseerde woningen voor middenhuur (tot € 1.157,95, prijspeil 2024), sociale koopwoningen tot € 220.000 (uitgangspunt is € 4.000 m², prijspeil 2024), goedkope koopwoningen tot € 280.000 en betaalbare koopwoningen tot € 390.000. Omwille van de uitvoerbaarheid is in deze beleidsregels bepaald dat dit geldt voor woningbouwplannen vanaf vier woningen.

Met de verplichting van 35% sociale huur en 30% middensegment wordt er invulling gegeven aan de 2/3^e betaalbaarheid bij woningbouwontwikkelingen.

Bij het berekenen van het aantal woningen als bedoeld in artikel 3 vindt afronding plaats in hele aantallen als volgt plaats:

- Bij kleiner dan 0,5 wordt er naar beneden afgerond;
- Bij 0,5 of hoger wordt er naar boven afgerond.

Artikel 4. Verplichte voorwaarden per woningbouwproject

sub a.

Hier wordt de voorwaarde gesteld dat er zowel 35% sociale huur als 30% middensegment in een woningbouwproject gerealiseerd moet worden. In "uitzonderlijke gevallen" kan het college besluiten om daar van af te wijken onder de voorwaarde dat de niet gerealiseerde sociale woningbouw wordt afgekocht. "Uitzonderlijke gevallen" wordt nader toegelicht onder artikel 7, sub a, tweede alinea.

sub b.

Projecten van dezelfde ontwikkelaar worden daarmee over een periode van drie jaar bekeken om te voorkomen dat ze door deelprojecten onder de gestelde voorwaarden uitkomen.

Artikel 5. Eigendom sociale huurwoningen

sub a.

Huurwoningen kunnen zowel door corporaties als door marktpartijen worden verhuurd. Corporaties zijn echter verplicht om 90% van hun sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. De gemeente beschouwt de toegelaten instellingen (woningcorporatie) als de eerst aangewezen organisatie voor de sociale sector (sociale woningbouw). Gezien de binding met Leiderdorp is Rijnhart Wonen een belangrijke partner. Daarnaast is de gemeente verzekerd dat met de toegelaten instelling de sociale woningbouw voor lange tijd (meer dan 30 jaar) voor de doelgroep beschikbaar blijft. Bovendien maken de corporaties prestatieafspraken met de gemeente over welke woningen zij als sociale huurwoningen verhuren en voor welke termijn deze woningen beschikbaar dienen te blijven als sociale huurwoning. Dit betekent dat de gemeente bij ontwikkelingen in de sociale huur de eigenaar of ontwikkelaar verzoekt om als eerste in gesprek te gaan met de desbetreffende toegelaten instelling voor de realisatie van dit segment. Vandaar dat de gemeente een inspanningsverplichting als voorwaarde stelt om de sociale huurwoningen door een corporatie te laten bouwen of na oplevering overdraagt aan een corporatie.

Tevens hebben wij in de Realisatieagenda Holland Rijnland (woondeal) afgesproken dat elke gemeente groeit naar minimaal 30% sociale huurvoorraad in de programmering, zowel in regionaal verband als per gemeente. Partijen spannen zich daarbij in om vanaf 2025 minimaal twee derde betaalbare woningen op te nemen in de woningbouwprogrammering en dat van deze twee derde de helft door corporaties wordt gebouwd. Deze afspraken zijn vastgelegd in de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Artikel 6. Aansluiting woonruimteverdeelsysteem

We zien dat particulieren en private partijen woningen verhuren in de sociale huursector, maar daarbij niet altijd goed inspelen op de opgaven die wij zien. Zo zijn deze woningen niet altijd beschikbaar voor de mensen die een sociale huurwoning het hardst nodig hebben. Vaak zijn particuliere sociale huurwoningen klein en worden ze tegen een hoge prijs verhuurd (net onder de sociale huurgrens). En vaak worden deze woningen niet ingezet voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (in tegenstelling tot sociale huurwoningen van corporaties). Als sociale huurwoningen door particulieren worden verhuurd, vinden wij het van belang dat die woningen ook voor de gehele doelgroep (waaronder ook kwetsbare huishoudens) beschikbaar komen. Dit gaan we doen door de nieuwe particuliere sociale huurvoorraad in het regionale woonruimteverdeelsysteem op te nemen via de regionale huisvestingsverordening. Daarmee komen we tegemoet aan de afspraken in de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (H. 2.5, opgave 3, afspraak 5).

Artikel 7. Afkoop sociale huur en middensegment

sub a.

Als het bij een ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet wenselijk is om sociale huur of woningen in het middensegment te realiseren, dan kan het college in "uitzonderlijke gevallen" afwijken van deze voorwaarde. Wij gaan uit van 12 woningen. Daarmee sluiten wij aan bij de definitie van een stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwontwikkeling van 12



woningen of meer. Bij 12 woningen of meer kan het college niet besluiten af te wijken van de verplichting 35% sociale huur en 30% middensegment.

Bij "uitzonderlijke gevallen" moet 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 b.

Als het college besluit af te wijken van de verplichting van 35% sociale huur en/of 30% middensegment, is de ontwikkelaar verplicht de niet gerealiseerde sociale woningen en de woningen in het middensegment te compenseren.

sub c. en g.

Sinds 2011 heeft de gemeente Leiderdorp een 'Afkoopregeling sociale woningbouw bij kleine projecten'. Incidenteel worden principeverzoeken ingediend voor de herontwikkeling van een kleine locatie. In 2011 heeft de gemeenteraad daar een afkoopbedrag voor vastgesteld van € 75 per niet voor sociale woningbouw gerealiseerde kubieke meter.

In november 2022 heeft de gemeenteraad een motie (motie 2022-11-002) vastgesteld waarin is besloten dat het afkoopbedrag moest worden geïndexeerd en opnieuw moest worden vastgesteld en dat het beleid geëvalueerd en herijkt moest worden.

In 2023 is het afkoopbedrag geïndexeerd en is afgerond op een bedrag van € 138 per kubieke meter. In 2024 is het bedrag geïndexeerd op € 139 per kubieke meter. De drempel om geen sociale woningen te bouwen is met dat bedrag groter en marktconform geworden. De indexering was gebaseerd op de gemiddelde verkoopprijs voor bestaande woningen, omdat dat werd gezien als goede graadmeter voor het indexeren van het afkoopbedrag voor het niet realiseren van sociale woningbouw.

De huidige afkoopregeling is progressief en marktconform. Het afkoopbedrag is afhankelijk van het segment en type woningen in de ontwikkeling. Hoe luxer het segment (door meer m3), hoe hoger het afkoopbedrag voor sociale huurwoningen wordt. Hoe goedkoper de overige woningen (minder m3), hoe lager het afkoopbedrag wordt. Met deze regeling wordt een eenvoudige berekening gehanteerd, is progressief, marktconform en niet afhankelijk van een berekening achteraf.

Voor het berekenen van de afkoopsom ronden wij af tot 2 cijfers achter de komma.

Voorbeelden	
Project van 4 woningen à 50 m2 x 2,60 m* is 130 m3 (totaal 520 m3)	
35% sociaal:	1,4 woning (182 m3)
Totale afkoopbedrag:	327,60 m3 x € 139** = € 45.536,40 (excl. BTW)
Per niet gerealiseerde sociale huurwoning:	€ 32.526
Project van 4 woningen à 90 m2 x 2,60 m is 234 m3 (totaal 936 m3)	
35% sociaal:	1,4 woning (327,60 m3)
Totale afkoopbedrag:	327,60 m3 x € 139 = € 45.536,40 (excl. BTW)
Per niet gerealiseerde sociale huurwoning:	€ 32.526
Project van 4 woningen à 125 m2 x 2,60 m is 325 m3 (totaal 1.300 m3)	
35% sociaal:	1,4 woning (455 m3)
Totale afkoopbedrag:	455 m3 x € 139 = € 63.245 (excl. BTW)
Per niet gerealiseerde sociale huurwoning:	€ 45.175
Project van 11 woningen à 50 m2 x 2,60 m is 130 m3 per woning (totaal 1.430 m3)	
35% sociaal:	3,85 woning (500,50 m3)
Totale afkoopbedrag:	500,50 m3 x € 139 = € 69.569,50 (excl. BTW)
Per niet gerealiseerde sociale huurwoning:	€ 18.070
Project van 11 woningen à 100 m2 x 2,60 m is 260 m3 per woning (totaal 2.860 m3)	
35% sociaal:	3,85 woning (1.251,25 m3)
Totale afkoopbedrag:	1.251,25 m3 x € 139 = € 173.923,75 (excl. BTW)
Per niet gerealiseerde sociale huurwoning:	€ 45.175
Project van 11 woningen à 150 m2 x 2,60 m is 390 m3 per woning (totaal 4.290 m3)	
35% sociaal:	3,85 woning (1.501,50 m3)
Totale afkoopbedrag:	1.501,50 m3 x € 139 = € 208.708,50 (excl. BTW)



Per niet gerealiseerde sociale huurwoning:	€ 54.210
--	----------

*Voor het berekenen van het aantal m³, gaan wij in de voorbeelden uit van een (plafond-) hoogte van 2,60 m. Dat is de wettelijke vereiste (plafond)hoogte voor nieuwbouwwoningen op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving 2024 (Bbl, voormalig bouwbesluit). Dit is bedoeld om inzicht te geven in de berekening van de huidige afkoopmethodiek. In de praktijk gaan we uit van het werkelijk aantal m³'s, waarbij de wettelijke norm van 2,60 m altijd als minimum wordt aangehouden bij nieuwbouwwontwikkelingen.

**Het afkoopbedrag van € 139 is het geïndexeerde bedrag per 1 januari 2024 op basis van de gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen Leiderdorp over 2023. (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster).

In lid g. regelen we dat het afkoopbedrag jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen van het CBS. Wij handhaven daarmee het huidige indexcijfer.

Artikel 8. Reserve Bouw- en grondexploitatie

De afkoopsommen worden in de reserve Bouw- en grondexploitatie gestort en worden geoormerkt. Deze geoormerkte afkoopsommen fungeren daarmee als een vereveningsfonds. Het vereveningsfonds wordt ingezet voor woningbouwprojecten waarin (extra) sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Het college kan besluiten om een subsidie te verlenen en deze te dekken uit de geoormerkte gelden in de reserve. Het besluit tot het onttrekken van gelden uit de reserve is een bevoegdheid van de raad.

Sub e.

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 9), 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 locatiemarkten van het project. De onttrekking uit de reserve zelf is een bevoegdheid van de raad.

Artikel 9. Stimuleringssubsidie sociale huurwoningen

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningbouw. Door het beschikbaar stellen van een subsidie voor het extra realiseren van sociale huurwoningen boven op de verplichting, willen wij ontwikkelaars stimuleren om extra sociale huurwoningen in Leiderdorp te realiseren.

Als de ontwikkelaar een haalbaar woningbouwprogramma ontwikkelt met meer dan 35% sociale huurwoningen, kan het college subsidie verlenen voor het aantal woningen dat bovenop het verplichte deel van 35% realiseert. De hoogte van de stimuleringssubsidie is gelijk aan het bedrag voor de afkoop-som en wordt op dezelfde wijze berekend, zoals omschreven in artikel 7. Met de berekeningssystematiek wordt rekening gehouden met het type en segment woningen binnen het te ontwikkelen woningbouw-project. De stimuleringsbijdrage zetten wij alleen in voor sociale huurwoningen. Daarmee verwachten wij sneller bij te dragen aan het streven om toe te groeien naar een 30% sociale huurvoorraad binnen de gemeente, zoals aangegeven in de Realisatieagenda Holland Rijnland 2023 (woondeal).

Sub a

De subsidie kan naast zelfstandige wooneenheden, ook worden ingezet voor bijvoorbeeld semi-zelfstan-dige woonvormen in de zorgsector.

Sub b.

De subsidieregeling is niet van toepassing op woningcorporaties. Een woningcorporatie heeft als kerntaak sociale huurwoningen te bouwen, verhuren en beheren aan mensen met een laag inkomen (primaire doelgroep). Als blijkt dat de onrendabele top bij het realiseren van sociale huurwoningen door de toegelaten instelling onevenredig is, kan de gemeente met de woningcorporatie afzonderlijke maatwerk afspraken maken over subsidiemogelijkheden. Deze subsidiemogelijkheid voor woningcor-poraties kan bijdragen in het realiseren van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met lagere inkomens.

Sub c.

De instandhoudingstermijn voor een extra sociale huurwoning waar subsidie voor wordt verleend komt overeen met de verplichte instandhouding voor sociale huurwoningen als bedoeld in het beleid doel-groepen betaalbare woningbouw Leiderdorp.

Sub d.

De afspraken over subsidie worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

Sub f. en i.



De subsidie wordt op dezelfde wijze berekend als de afkoopsom, gebaseerd op hetzelfde bedrag en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI)

Sub g.

Om voor een subsidie in aanmerking te kunnen komen, verwachten wij een minimale kwaliteit. De extra sociale huurwoningen moeten daarom voldoen aan de prijs-/oppervlakte-verhouding zoals omschreven in het 'beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp'.

Artikel 10. Randvoorwaarden stimuleringssubsidie sociale huur en sociale koopwoningen

In dit artikel worden nadere voorwaarden gesteld voor het verkrijgen van een stimuleringssubsidie. De specifieke afspraken over het verplichte deel en de extra sociale huurwoningen worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

De stimuleringssubsidie wordt in nader te bepalen tranches gedurende de bouw en bij de oplevering uitgekeerd. De afspraken over de tranches worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

Artikel 11. Werkingsgebied

Spreekt voor zich.

Artikel 12. 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.