

Nota Vereveningsfonds Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2025

1 Aanleiding, doel, financiën

1.1 Aanleiding

In de Woonzorgvisie (Woonzorgvisie Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2024-2029, vastgesteld 25 april 2024, RV2024-200) zijn betaalbaarheidseisen opgenomen voor alle woningbouw-projecten. Elk woningbouwinitiatief moet minimaal bevatten: 30% sociale huur, minimaal 40% betaalbaar, maximaal 30% duur. Voor woningcorporaties is de bouw van sociale huur niet altijd evident, omdat gemeente en corporaties onvoldoende grondposities hebben. En bij kleine projecten is 30% sociale huur niet altijd financieel haalbaar (een tekort op de grond-exploitatie) of wenselijk ('gespikkeld' bezit van kleine aantallen woningen verspreid over de gemeente is voor woningcorporaties, uit oogpunt van beheer, onwenselijk).

1.2 Doelen

Het Vereveningsfonds sociale huurwoningen is een instrument om de realisatie van sociale huurwoningen gemeente breed te waarborgen, als dit in sommige, kleine projecten niet haalbaar of wenselijk is. Als het aantoonbaar financieel onhaalbaar of onwenselijk is om aan het vereiste aandeel van 30% sociale huurwoningen te voldoen, kan het college besluiten dat de initiatiefnemer (a) dit (eventueel in samenwerking met een ander initiatief) in een ander woningbouwproject compenseert (fysieke verevening) of (b) een bijdrage in het Vereveningsfonds stort (financiële verevening).

Daarnaast dient het Vereveningsfonds ook andere doelen uit de Woonzorgvisie, zoals het realiseren van zorggeschikte en geclusterde woningen. Zo geldt voor zorggeschikte en geclusterde woningen in het middensegment, dat deze 15% duurder mogen zijn dan de betaalbaarheidsgrens (405.000, prijspeil 2025), om toch als betaalbaar te worden geteld.

Voor woningbouwinitiatieven die méér dan 30% sociale huurwoningen realiseren, kan het college besluiten een bijdrage uit het fonds te verstrekken (voor het aandeel boven de 30%) aan een woningcorporatie, die deze woningen overneemt van initiatiefnemer. Op deze manier kan gemeente breed worden voldaan aan de norm van 30% sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten, terwijl dit op projectniveau niet altijd het geval is. Zowel voor het afwijken van de verplichte prijssegmentering als voor het aanvragen van een compensatie uit het fonds, moet een initiatiefnemer een verzoek bij het college indienen.

1.3 Financiën

Voor dit doel heeft de raad, bij het vaststellen van de Woonzorgvisie, de Reserve vereveningsfonds Sociale woningbouw - hierna te noemen 'Vereveningsfonds' – ingesteld. De raad heeft het restant van de Reserve woonkwaliteit beschikbaar gesteld als startkapitaal voor de Reserve vereveningsfonds sociale woningbouw en de Reserve woonkwaliteit opgeheven. De Reserve vereveningsfonds bedraagt op dit moment ongeveer € 320.000. Daarnaast heeft de raad het Woningbouwbudget incidenteel verhoogd met € 100.000.

Deze nota beschrijft de werking van het Vereveningsfonds. De nota wordt na vaststelling door de raad, op een later moment opgenomen in de (nog vast te stellen) Nota Kostenverhaal.

2 Toepassingsbereik

2.1 Waarop is deze nota van toepassing?

Deze nota is van toepassing op:

- woningbouwprojecten, die niet passen binnen de regels van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- woningbouwprojecten, waarvoor de initiatiefnemer een vergunning nodig heeft voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) of waarvoor de initiatiefnemer een verzoek doet voor wijziging van het Omgevingsplan.
- woningbouwprojecten tot en met 17 woningen. (Projecten vanaf 18 woningen dienen altijd te voldoen aan de betaalbaarheidseisen uit de Woonzorgvisie).
- gemeentelijke Grex (Grondexploitatie)-locaties, waar geen typen en aantallen woningen zijn vastgesteld bij verkoop van de grond.
- woningbouw op bestaande landgoederen *binnen* de rode contouren.

2.2 Waarop is deze nota niet van toepassing?

Deze nota is *niet* van toepassing op:

- a. projecten waarvoor vóór vaststelling van deze nota al een anterieure overeenkomst is gesloten of een 'eindbrief ruimtelijk initiatief' is getekend.
- b. projecten waarvoor geen wettelijk kostenverhaal is voorgeschreven als bedoeld in art. 8. 13 van het Omgevingsbesluit (zie bijlage pag. 11)
- c. onzelfstandige woningen
- d. tijdelijke woningen / flexwoningen
- e. bedrijfswoningen
- f. het transformeren van monumenten naar woningen
- g. woningbouw op bestaande landgoederen *buiten* de rode contour, die woningen willen toevoegen om een duurzame (financiële) instandhouding te bewerkstelligen.
- h. het splitsen van woningen
- f. projecten vanaf 18 woningen. Deze dienen ten alle tijden te voldoen aan de betaalbaarheidseisen uit de Woonzorgvisie, d.w.z. minimaal 30% sociale huur, minimaal 40% betaalbaar, maximaal 30% duur.

2.3 Uitzondering: Toepassing bij zorgwoningen

Voor bepaalde soorten zorgwoningen gelden uitzonderingen in de toepassing van de prijssegmentering van de Woonzorgvisie en het Vereveningsfonds.

- Zorggeschikte woningen en geclusterde woningen tot maximaal 15% duurder dan de betaalbaarheidsgrens, worden geteld als betaalbaar(*).

Zorggeschikte woningen (**):

Zelfstandige rolstoelgeschikte nultredenwoningen, in een geclusterde woonvorm, waarin alle vormen van Wlz-zorg geleverd kan worden. Dat betekent dat de woningen en het woongebouw rolstoelgeschikt zijn, met voldoende manoeuvreerruimte; een ruime badkamer, voldoende brede gangen en toegangsdeuren.

Geclusterde woningen (**):

Zelfstandige rollatorgeschikte nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm, met een ontmoetingsruimte in pandig of op korte loopafstand (circa 100 meter).

Definities, keurmerken etc. zijn nog in ontwikkeling. Bij verschil van mening besluit de gemeente, of een woning, in de zin van de Woonzorgvisie en Vereveningsfonds, als zorggeschikt en/of geclusterd wordt aangemerkt. De gemeente gaat hierbij uit van de op dat moment geldende definities.

(*) zie bijlage Fakton Zorgwoningen

(**) Bron: Zorggeschikt wonen voor senioren, Platform 31, 2024.

2.4 Uitzondering: Toepassing bij sloop/nieuwbouw

Indien het sloop/nieuwbouw betreft, is slechts een vereveningsbijdrage nodig voor de woningen die *extra* worden gebouwd.

3 Sturingsprincipe

Voor een woningbouwproject, dat niet past binnen de regels van het Omgevingsplan, heeft een initiatiefnemer een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig, of een wijziging van het Omgevingsplan.

Als bij het aanvragen van de vergunning blijkt, dat het project niet voldoet aan de prijssegmentering uit de Woonzorgvisie, kan het college besluiten het initiatief *tóch* te faciliteren. Dit kan het geval zijn als een plan van grote maatschappelijke waarde is voor de gemeente en het plan een aantoonbaar financieel tekort heeft op de grondexploitatie.

In een dergelijk geval dient de initiatiefnemer de sociale huurwoningen elders te realiseren (fysiek verevenen), of een financiële afdracht te storten in het Vereveningsfonds (financieel verevenen). Zie de toelichting onder a) en b).

- a) Fysiek verevenen: initiatiefnemer realiseert het aandeel sociale huurwoningen elders in gemeente, binnen een termijn van drie jaar na het oorspronkelijke project. Fysieke verevening heeft de voorkeur.
- b) Financieel verevenen: initiatiefnemer koopt het aandeel sociale huurwoningen af door middel van een afdracht aan het Vereveningsfonds.

Het college kan, bij zwaarwegende redenen en goed gemotiveerd, afwijken van deze voorwaarden. Dit kan voorkomen in gevallen waarbij de toepassing van de voorwaarden zou leiden tot een uitkomst die onevenredig in verhouding staat tot het doel van deze nota. In gevallen waarin de nota niet voorziet, beslist het college.

4 Anterieure Overeenkomst en Nota Kostenverhaal

Meestal worden afspraken over kostenverhaal voor ruimtelijke projecten privaatrechtelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst (AOK). Vereveningsafspraken worden eveneens privaatrechtelijk vastgelegd in de AOK. Het Vereveningsfonds zal te zijner tijd integraal onderdeel uitmaken van een nog vast te stellen Nota kostenverhaal.

Voorwaarden over verevening, op te nemen in de AOK, zijn bijvoorbeeld:

- a. het - op grond van de Woonzorgvisie- verplicht aantal sociale huurwoningen
- b. het aantal sociale huurwoningen, dat gerealiseerd wordt
- c. de woningcorporatie, die de sociale huurwoningen afneemt. Indien dit nog niet definitief is; de woningcorporatie met wie men in onderhandeling is over afname van de sociale huurwoningen. De woningcorporaties werkzaam in onze gemeente zijn: Nabij Wonen, Rhenam Wonen, Stedelink, Habion, Woonzorg Nederland.
- d. het aantal sociale huurwoningen, dat *niet* gerealiseerd wordt
- e. een overzicht van de woningen, die gerealiseerd worden, met vermelding van het type (EGW/MGW), de verwachte VON-prijs (inclusief BTW), dan wel, in het geval van huurwoningen, de gekapitaliseerde marktwaarde van de vrijesectorhuurwoningen.
- f. in het geval van fysieke verevening: alternatieve locatie waar de sociale huurwoningen alsnog worden gerealiseerd.
- g. in het geval van fysieke verevening: de te verwachten datum van gereed melding van het oorspronkelijke project en van het project of de locatie waarin fysiek verevend wordt. Het project waarbinnen fysiek verevend wordt, moet uiterlijk binnen 3 jaar na het oorspronkelijke project gereed gemeld zijn. Indien deze termijn overschreden wordt, moet initiatiefnemer alsnog de vereveningsafdracht voldoen. Als er echter verschoonbare redenen zijn om niet aan deze termijn te voldoen (bijv. door stikstofproblematiek of netcongestie) kan van deze termijn worden afgeweken.
- h. in het geval van financiële verevening: De berekende afdracht aan het Vereveningsfonds.
- i. indien de VON prijzen nog niet definitief zijn, wordt de afdracht berekend op basis van de voorlopige VON prijzen. Initiatiefnemer toont de definitieve VON prijzen aan zodra deze bekend zijn of zodra de verkoop start. Het college stelt de definitieve bijdrage vast.
- j. de datum waarop de afdracht betaald moet zijn. Dit is binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning c.q. vergunning voor wijziging omgevingsplan.
- k. de hoogte van de bankgarantie, die de initiatiefnemer stelt ter zekerheid van de betaling van de afdracht.

5 Berekening en hoogte van de afdracht aan het Vereveningsfonds

5.1 Principe van berekenen

De hoogte van de vereveningsbijdrage aan het fonds is gebaseerd op het verschil in grondwaarden tussen de te realiseren woningen en een sociale huurwoning.

De bijdrage bedraagt in principe het verschil tussen de marktwaarde van de grond van de te realiseren woningen en de marktwaarde van de grond van de niet te realiseren sociale huurwoningen. De bijdragen worden op basis van dit principe modelmatig berekend. Dit gebeurt met een gemiddelde marktconforme grondquote. Hierbij maken we onderscheid in eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW).

Voor sociale huurwoningen werken we met een vaste grondprijs. Ook hierbij maken we een onderscheid in eengezinswoningen en meergezinswoningen.

5.2 Formule afdracht

De afdracht wordt berekend met de volgende formule:

Formule Afdracht

Afdracht =

aantal niet-gerealiseerde sh-won. * (VON-prijs te realiseren woningen excl. BTW * grondquote – sociale grondprijs)

Waarbij:

VON-prijs: Gemiddelde VON prijs van de woningen in het project, die in de plaats van de 30% sociale huurwoningen komen. Als dit woningen in het betaalbare segment zijn: de gemiddelde VON prijs van de betaalbare woningen; Als dit woningen in het dure segment zijn: de gemiddelde VON prijs van de dure woningen.

Grondquote = vastgestelde grondquote van een MGW of een EGW.

Grondquote duur **MGW: 21%**

Grondquote duur **EGW: 29%**

Grondprijzen sociale huurwoningen Gemeente Utrechtse Heuvelrug (prijspeil 2025):

Grondprijs sociale huur **MGW: grondprijs € 18.600,-**

Grondprijs sociale huur **EGW: grondprijs € 22.500,-**

Toelichting

VON-prijs: de gemiddelde VON prijs van de betaalbare of van de dure woningen in het project, afhankelijk van de woningen, die *in de plaats van* sociale huurwoningen worden gebouwd.

Grondquote: het procentuele aandeel van de grondwaarde in de V.O.N prijs ex. BTW.

Deze is een marktconform, berekend door een onafhankelijk adviesbureau, o.b.v. een marktanalyse in de gemeente Utrechtse Heuvelrug in 2025. Op basis hiervan is een grondquote voor MGW en een voor EGW vastgesteld. Deze zijn de gemiddelde marktconforme grondquotes voor (betaalbare en dure) woningen in onze gemeente.

Grondquote duur meergezinswoning: 21% (van VON prijs ex. BTW)

Grondquote duur eengezinswoning: 29% (van VON prijs ex. BTW)

Grondprijzen sociale huurwoningen Gemeente Utrechtse Heuvelrug (prijspeil 2025):

Grondprijs sociale huur MGW: grondprijs € 18.600,- (vastgestelde grondprijzen)

Grondprijs sociale huur EGW: grondprijs € 22.500,-

5.3 Afronding bij bepalen van het aantal woningen en bij berekening afdracht

Bij de berekening van het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden, wordt afgerond op hele getallen. Het is immers niet mogelijk een halve woning te bouwen. Hierbij wordt 0,5 naar boven afgerond. Bij het berekenen van de vereveningsbijdrage, wordt het aantal woningen afgerond op 1 decimaal. Zie de rekenvoorbeelden in hoofdstuk 8.

5.4 Nacalculatie

Vaak zijn op het moment van het afsluiten van een AOK de definitieve VON prijzen nog niet bekend. De berekening van de afdracht wordt dan berekend op basis van voorlopige VON prijzen. Initiatiefnemer toont de definitieve VON prijzen aan zodra deze bekend zijn/zodra de verkoop start. Het college berekent de definitieve bijdrage.

6 Compensatie uit het Vereveningsfonds

Een project, waarin meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, kan een compensatie ontvangen uit het Vereveningsfonds. Alleen woningcorporaties komen in aanmerking voor een compensatie.

6.1 Hoogte van de compensatie

De compensatie wordt, net als een vereveningsbijdrage, berekend op basis van het verschil in grondwaarden tussen een marktwoning (vrije sectorwoning) en een sociale huurwoning. In projecten, die meer dan de vereiste 30% sociale huurwoningen realiseren, weten we echter niet, *welke* marktwoningen anders gebouwd zouden worden. Het is aannemelijk, dat het om woningen gaat, die anders in het betaalbare segment zouden vallen. Om die reden is de hoogte van de compensatie gebaseerd op het *verschil in grondwaarde* tussen een sociale huurwoning en een betaalbare koopwoning (VON prijs op de betaalbaarheidsgrens: 405.000 (prijspeil 2025).

6.2 Formule compensatie

De formule voor de compensatie is het *verschil in grondwaarde tussen een sociale huurwoning en een betaalbare koopwoning*.

Formule compensatie voor extra sociale huurwoningen (boven 30%)**Compensatie**

= Aantal extra sh-won. * (VON-prijs betaalbaar excl. BTW * grondquote) – sociale grondprijs

De compensatie per extra eengezinswoning is : € 405.000 / 1,21 * 29% - 22.500 = € 74.966

De compensatie per extra meergezinswoning is : € 405.000 / 1,21 * 21% - 18.600 = € 51.689

Waarbij:

Grondquote = vastgestelde grondquote van een MGW of een EGW.

Grondquote duur **MGW: 21%**

Grondquote duur **EGW: 29%**

Grondprijzen sociale huurwoningen Gemeente Utrechtse Heuvelrug (prijspeil 2025):

Grondprijs sociale huur **MGW: grondprijs € 18.600**

Grondprijs sociale huur **EGW: grondprijs € 22.500**

6.3 Maximale compensatie

De compensatie uit het Vereveningsfonds is gemaximeerd op de hoogte van het Vereveningsfonds. Voor zover er een hoger bedrag zou moeten worden gecompenseerd dan het Vereveningsfonds op dat moment bevat, wordt de compensatie voor dat deel geweigerd.

Het moment van indienen van de aanvraag voor een compensatie is bepalend voor de volgorde van toekennen van een compensatie, indien meerdere projecten een verzoek doen en het fonds dreigt leeg te raken.

6.4 Voorwaarden voor compensatie

Een compensatie uit het Vereveningsfonds voor extra sociale huurwoningen, boven het verplichte aandeel van 30%, wordt alleen toegekend aan een woningcorporatie. Het kan hierbij wel om een project gaan van een andere initiatiefnemer, die de woningen turn-key verkoopt aan een woningcorporatie. Een compensatie wordt alleen toegekend als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden. Deze voorwaarden worden opgenomen in de AOK.

1. Het realiseren van extra (meer dan 30%) sociale huurwoningen leidt tot een tekort op de grond-exploitatie of een bestaand tekort wordt hoger. Dit is het geval, als de verplicht op de initiatiefnemer te verhalen kosten, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden.
2. De sociale huurwoningen worden turn-key aangeboden aan woningcorporaties (toegelaten instellingen) werkzaam in onze gemeente: Nabij Wonen, Rhenam Wonen, Habion, Woonzorg Nederland.
3. De sociale huurwoningen worden ten minste 25 jaar als sociale huurwoning verhuurd.
4. De sociale huurwoningen worden aangeboden via het platform WoningNet.
5. Compensatie is niet mogelijk indien initiatiefnemer bouwgrond van de gemeente gekocht heeft voor een sociale grondprijs.
6. Het gaat niet om sociale huurwoningen die in het kader van fysieke verevening in een ander project worden gerealiseerd.
7. Het gaat niet om het terugbouwen van sociale huurwoningen die worden gesloopt.
8. Het college kan de compensatie geheel of gedeeltelijk weigeren, indien initiatiefnemer subsidies ontvangt van Rijk of Provincie, voor hetzelfde projectgebied, voor de realisatie van de sociale huurwoningen.
9. Indien initiatiefnemer voor hetzelfde project op grond van een andere regeling subsidie heeft ontvangen die lager is dan de compensatie, die op basis van de deze nota maximaal verleend kan worden, kan initiatiefnemer een aanvraag doen voor het aanvullende deel.

6.5 Proces verzoek tot compensatie

1. Initiatiefnemer en/of woningcorporatie doet het verzoek voor compensatie door middel van een formulier, dat op de website van de gemeente komt te staan
2. Het college besluit of de gemeente compensatie verleent.
3. Bij oplevering van het project, wordt de reservering omgezet in een bijdrage. De hoogte wordt bepaald op basis van het werkelijk gerealiseerde project.

7 Evaluatie en herijking

Het college monitort de werking van het Vereveningsfonds jaarlijks en rapporteert hierover aan de raad. De vastgestelde grondwaarden sociale huurwoningen en grondquotes worden jaarlijks herijkt. Na 2 jaar volgt een evaluatie.

8 Rekenvoorbeelden

1. Formule

Afdracht =

=Aantal niet-gereal. sh-won. x (VON-prijs te realiseren woningen excl. BTW X grondquote – sociale grondprijs)

Waarbij:

Grondquote duur **MGW: 21%**

Grondquote duur **EGW: 29%**

Grondprijs sociale huur **MGW: grondprijs € 18.600**

Grondprijs sociale huur **EGW: grondprijs € 22.500**

2. Algemeen

Uitruil

Bij projecten tot en met 9 woningen mag je sociale huur vervangen door middensegment/betaalbaar. Dit noemen we uitruilen. Je ruilt sociale huur uit met het betaalbare segment. Daarna mag een tekort aan sociaal ook nog verevend worden.

Surplus aan betaalbaar

Als uitruilen is toegestaan (t.m. 9 woningen), en als er een surplus is aan betaalbaar, mag dit surplus worden afgetrokken van het tekort aan sociaal. Daarna wordt het tekort aan sociaal verevend met de VON prijs van de woningen die in de plaats komen van sociaal/betaalbaar.

Voor een juiste berekening, volg de volgende stappen

- Stap 1. Bepaal wat volgens de WZV nodig is (kolom 2)
- Stap 2. Bepaal of uitruil mogelijk is en bepaal getallen (kolom 3).
Als uitruil mogelijk is: rond uitruilgetallen af (kolom 4).
Als uitruil niet mogelijk is (plan > 9): ruil WZV getal af (kolom 3)
- Stap 3. Wat is het ingediend plan? (kolom 5)
- Stap 4. Bepaal de tekorten/surplus voor sociaal, betaalbaar en duur (kolom 6)
- Stap 6. Kijk of het plan voldoet aan de kolom 'afgerond', zo ja, dan is het goed.
- Stap 7. Als het plan niet voldoet, kijk of het aandeel betaalbaar voldoet (40%).
Zo ja, dan verevening van het tekort aan sociaal is toegestaan.
Zo nee, dan wordt het plan afgekeurd (40% betaalbaar kan immers niet worden afgekocht)
- Stap 8. Als verevening mag (min. 40% betaalbaar) én als uitruilen mag (≤ 9 won), en er is een surplus aan betaalbaar: het surplus aan betaalbaar mag afgetrokken worden van het tekort aan sociaal. Bereken de afdracht van het berekende tekort sociaal, en gebruik in de formule de gemiddelde VON prijs van de (dure) woningen die in plaats van sociaal komen.
- Als verevening mag (min. 40% betaalbaar) maar uitruilen niet (> 9 won.): dan is een surplus aan betaalbaar geen compensatie voor een tekort aan sociaal. Dan moet het volledige tekort aan sociaal financieel verevend worden. Bereken de afdracht van het tekort aan sociaal en gebruik in de formule de (gewogen gemiddelde) VON prijs van de woningen die in de plaats van sociaal komen. Dat kunnen betaalbare en dure woningen zijn.

3. Rekenvoorbeelden

1a. Project 1 dure woning

1 Woning	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	0,3	0	0	0	-0,3
Betaalbaar	0,4	0,7	1	0	-0,4
Duur	0,3	0,3	0	1 x 900.000 EGW	+0,7

Bij 1 dure woning passen we een uitzondering toe. Volgens de regels zou het anders onmogelijk zijn om 1 dure woning te bouwen. Daarom staan we 1 dure woning wel toe, maar er moet wel worden afgedragen.

Het tekort aan sh kan verevend worden: $0,3 \times \text{formule}$.

$$\text{Afdracht} = 0,3 \times \frac{(900.000 \times 29\% - 22.500)}{1,21} = \text{€ } 57.960$$

1b. Project 1 betaalbare woning

1 Woning	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	0,3	0	0	0	-0,3
Betaalbaar	0,4	0,7	1	1 x 405.000 EGW	+0,6
Duur	0,3	0,3	0,3	0	-0,3

Uitruil mogelijk, minimaal 0,7 betaalbaar. Het plan is 1 betaalbaar. Voldoet. Geen vereveningsbijdrage.

- 1c. Sloop van een villa en nieuwbouw van 2 dure woningen
Bij sloop-nieuwbouw wordt alleen gekeken naar de extra woningen. In dit geval 1 dure woning. Zie 1a.

- 2a. Project 2 dure woningen

2 Woning	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	0,6	0	0	0	-0,6
Betaalbaar	0,8	1,4	1	0	-0,8
Duur	0,6	0,6	1	2 x 900.000 EGW	1,4

Uitruil is mogelijk: dan minimaal 1 betaalbare woning. Daaraan voldoet het plan niet.

Minimaal 40% betaalbaar: daaraan voldoet het plan ook niet. Er moet minimaal 1 betaalbare woning zijn.

We verlenen geen vergunning.

- 2b. Project 2 woningen, 1 betaalbaar en 1 duur

2 Woning	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	0,6	0	0	0	-0,6
Betaalbaar	0,8	1,4	1	1 x 405.000 EGW	+0,2
Duur	0,6	0,6	1	1 x 900.000 EGW	+0,4

Uitruil is mogelijk: dan minimaal 1 betaalbaar nodig. Plan voldoet, geen bijdrage nodig.

Er is weliswaar na uitruil nog een tekort van $(0,6 - 0,2 = 0,4)$ sociale huur, maar als het plan voldoet aan de het afgerond getal, dan hoeft niet meer afgedragen te worden.

- 2c. Splitsen van een villa in 2 dure woningen
De Nota Verevening is niet van toepassing op splitsen van woningen. Woningsplitsen willen we stimuleren, omdat hierdoor meer woningen ontstaan, meestal met een lagere prijs.

- 3a. Project 3 dure woningen

3 Woning	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	0,9	0	0	0	-0,9
Betaalbaar	1,2	2,1	2	0	-1,2
Duur	0,9	0,9	1	3 x 900.000 EGW	+ 2,1

Uitruilen: minimaal 2 betaalbaar vereist. Daar voldoet het plan niet aan.

Minimaal 40% betaalbaar is minimaal 1 betaalbaar. Daar voldoet het plan ook niet aan.

We verlenen geen vergunning.

- 3b. Project 3 woningen; 2 duur, 1 midden

3 Woning	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	0,9	0	0	0	-0,9
Betaalbaar	1,2	2,1	2	1 x 405.000 EGW	-0,2
Duur	0,9	0,9	1	2 x 900.000 EGW	+ 1,1

Uitruilen: dan minimaal 2 betaalbaar vereist: daar voldoet het plan niet aan

Minimaal 40% betaalbaar vereist (kan niet worden afgekocht) = 1 betaalbaar vereist. Daar voldoet het plan wel aan. Het tekort aan sociaal kan worden afgekocht. Dat bedraagt 0,9.

Afdracht = 0,9 x

$$\frac{(900.000 \times 29\% - 22.500)}{1,21} = \text{€ } 173.882$$

4. Project 4 woningen

4 Woning	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	1,2	0	0	0	-1,2
Betaalbaar	1,6	2,8	3	2 x 405.000 MGW	+0,4
Duur	1,2	1	1	2 x 460.000 MGW	+0,8

Uitruil mogelijk, dan minimaal 3 betaalbaar. Daar voldoet het plan niet aan.

Minimaal 40% betaalbaar = 2 betaalbaar vereist (1,6 = 2). Daar voldoet het plan wel aan. Tekort aan sociaal kan worden afgekocht.

Tekort sociaal is 1,2, maar dit wordt gecompenseerd door een surplus van 0,4 betaalbaar.

Tekort = 1,2 - 0,4 = 0,8. Afdracht = 0,8 x formule.

Er komt immers 0,8 teveel duur in de plaats van (uitgeruilde) sociaal en betaalbaar.

Afdracht = 0,8 x

$$\frac{(460.000 \times 21\% - 18.600)}{1,21} = \text{€ } 48.988$$

5a. Projectontwikkelaar rekent wat het beste is: 5 of 6 woningen

Bij 5 woningen

5 Woningen	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	1,5	0	0	0	-1,5
Betaalbaar	2	3,5	4	3 x 405.000 MGW	+1
Duur	1,5	1,5	1 (rest)	2 x 600.000 MGW	+0,5

Uitruil is mogelijk. Maar dan 3,5 = 4 betaalbaar nodig. Daaraan voldoet het plan niet.

Ontwikkelaar kiest voor niet uitruilen: Dan voldoen aan 40% betaalbaar = 2 betaalbaar. Daar voldoet het plan wel aan. Tekort sociaal kan worden afgekocht. Tekort 1,5 sociaal wordt gecompenseerd door surplus van 1 betaalbaar. Tekort = 1,5 - 1 = 0,5. Afdracht: 0,5 x formule.

Afdracht = 0,5 x

$$\frac{(600.000 \times 21\% - 18.600)}{1,21} = \text{€ } 42.766$$

5b. Bij 6 woningen

6 Woningen	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	1,8	0	0	0	-1,8
Betaalbaar	2,4	4,2	4	4 x 405.000 MGW	+1,6
Duur	1,8	1,8	2	2 x 600.000 MGW	+0,2

Uitruil is mogelijk. Minimaal 4 betaalbaar. Het plan voldoet. Geen afdracht nodig.

Afgerond moeten 4 betaalbare woningen worden gebouwd. Dat gebeurt. Het overgebleven tekort van 0,2 sociaal/betaalbaar hoeft niet afgedragen te worden.

6. Project 9 woningen

9 Woningen	WZV	Uitruil mogelijk	Afgerond	Werkelijk	Tekort/teveel
Sociaal	2,7	0	0	0	-2,7
Betaalbaar	3,6	6,3	6	5 x 405.000 MGW	+1,4
Duur	2,7	2,7	3	4 x 500.000 MGW	+1,3

Uitruil is mogelijk. Dan minimaal 6 betaalbaar. Daar voldoet het plan niet aan. Ontwikkelaar kiest voor niet uitruilen. Dan voldoen aan min. 3,6 = 4 betaalbaar. Daar voldoet het plan aan. Het tekort aan sociaal wordt afgekocht. Het tekort aan 2,7 sociaal wordt gecompenseerd door een surplus aan 1,4 betaalbaar.

Tekort = 2,7 - 1,4 = 1,3. Afdracht = 1,3 x formule. Afdracht = 1,3 x $(\frac{500.000}{1,21} \times 21\% - 18.600) = \text{€ } 88.630$

7a. Project met 11 woningen (uitruilen niet mogelijk vanaf 10 woningen)

11 Woningen	WZV	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	3,3	3	0	-3,3
Betaalbaar	4,4	4 of 5 (naar boven want to- taal = 11)	4 x 405.000 MGW	-0,4
Duur	3,3	3	7 x 525.000 MGW	+3,7

Hier moet één getal naar boven worden afgerond, om op het totaal van 11 uit te komen. Meest logisch is om sociaal of betaalbaar naar boven af te ronden, want dat zijn minimale eisen. Dan is het meest logisch om betaalbaar af te ronden, want dat is het hoogste getal achter de komma.

Maar om te bepalen of het plan aan 40% betaalbaar voldoet, moet wel naar beneden worden afgerond.

Dan krijg je: 40% betaalbaar = 4,4 = afgerond 4. Plan is 4 betaalbaar. Conclusie: plan voldoet aan betaalbaar. Tekort aan sociaal mag worden verevend. Tekort sociaal = 3,3. Afdracht formule = 3,3 x formule

Afdracht = 3,3 x $(\frac{525.000}{1,21} \times 21\% - 18.600) = \text{€ } 239.301$

7b. Als het plan 1 meer betaalbaar heeft en 1 minder duur:

11 Woningen	WZV	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	3,3	3	0	-3,3
Betaalbaar	4,4	5 (naar boven)	5 x 405.000 MGW	+0,6
Duur	3,3	3	6 x 525.000 MGW	+2,7

Uitruil niet mogelijk. Het plan voldoet nu wel aan min 40% betaalbaar. Tekort sociaal = 3,3 (het surplus aan betaalbaar mag nu niet worden afgetrokken van het tekort aan sociaal).

Omdat er, in plaats van sociaal, zowel betaalbare als dure woningen komen, wordt de formule berekend met een gewogen gemiddelde VON prijs van de woningen die in de plaats van sociaal komen.

Gemiddelde VON prijs: $\frac{0,6 \times 405.000 + 2,7 \times 525.000}{3,3} = 503.182$

Afdracht = 3,3 x $(\frac{503.182}{1,21} \times 21\% - 18.600) = \text{€ } 226.806$

8a. Project met 12 woningen

12 Woningen	WZV	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	3,6	4	0	-3,6
Betaalbaar	4,8	5	4 x 405.000 MGW	- 0,8
Duur	3,6	3 (rest: naar bene- den)	8 x 525.000 MGW	+4,4

Aan dit plan verlenen we geen vergunning. Het voldoet niet aan 40% betaalbaar.

8b. Stel het plan maakt 1 betaalbare woning meer, en 1 dure woning minder:

12 Woningen	WZV	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	3,6	4	0	-3,6
Betaalbaar	4,8	5	5 x 405.000 MGW	+ 0,2
Duur	3,6	3 (rest; naar bene- den)	7 x 525.000 MGW	+3,4

Nu voldoet het plan wel aan min. 40% betaalbaar. Het tekort aan sociaal kan verevend worden. Tekort = 3,6. Hiervoor in de plaats komen 0,2 betaalbare en 3,4 dure woningen.

Gemiddelde VON prijs: $\frac{0,2 \times 405.000 + 3,4 \times 525.000}{3,6} = 518.333$

Afdracht = 3,4 x formule VON duur.

Afdracht = 3,6 x $\frac{(518.333 \times 21\% - 18.600)}{1,21} = \text{€ } 256.891$

8c. Stel dit plan heeft verschillende VON prijzen in het dure segment

12 Woningen	WZV	Afgerond	Plan	Tekort/teveel
Sociaal	3,6	4	0	-3,6
Betaalbaar	4,8	5	5 x 405.000 MGW	+ 0,2
Duur	3,6	3 (rest; naar beneden)	5 x 525.000 MGW 2 x 750.000 MGW	+3,4

Het gewogen gemiddelde van de dure woningen = $\frac{5 \times 525.000 + 2 \times 750.000}{7} = 589.286$

In de plaats van het tekort aan sociaal, komen 0,2 betaalbare en 3,4 dure woningen.

De gemiddelde VON prijs hiervan = $\frac{0,2 \times 405.000 + 3,4 \times 589.286}{3,6} = 579.048$

Afdracht = 3,6 x $\frac{(579.048 \times 21\% - 18.600)}{1,21} = \text{€ } 294.825$

9 Begrippenlijst

Grens huur Sociale huurwoning (2025): € 900,07 overeenkomend met 144 WWS punten

Grens huur middeldure huurwoning (2025): € 900,07 - € 1.184,82 186 (144-186 WWS punten)

Vrije sector huurwoning (2025): Huurwoning met een huurprijs hoger dan € 1.184,82 186 (>186 WWS punten)

Marktwoning/Vrije sectorwoning: woning op de vrije markt/woning zonder subsidies

WWS: Woningwaarderingssysteem: Puntensysteem van de Rijksoverheid om de maximale huur van een woning te bepalen

Grens Betaalbare koopwoning (2025): tot en met € 405.000 V.O.N incl. BTW. Indexatie volgens de consumentenprijsindex (CPI)

Grens dure koopwoning (2025): Hoger dan € 405.000 V.O.N incl. BTW

V.O.N: 'vrij op naam': de verkoper neemt de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Toegepast bij nieuwbouwwoningen.

Eengezinswoning: Een eengezinswoning is een zelfstandige grondgebonden woning bedoeld voor bewoning door één huishouden. Er bevinden geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie.

Meergezinswoning: Een meergezinswoning is een woning in een woongebouw dat meerdere huishoudens huisvest, zoals appartementencomplexen of flatgebouwen. De eenheden kunnen naast elkaar en op elkaar gestapeld worden.

Kostenverhaal: Kostenverhaal is het verhalen van kosten op grondeigenaren of ontwikkelaars, die een gemeente maakt voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit gebeurt via publiekrechtelijke of privaatrechtelijke instrumenten.

Grondquote: De grondquote is de verhouding tussen de residuele grondwaarde en de opbrengstpotentie van de woningen, exclusief BTW.

Privaatrechtelijk: Privaatrechtelijk betreft afspraken en regels tussen burgers, bedrijven of andere private partijen. Voorbeelden zijn koopovereenkomsten, huurcontracten en samenwerkingsafspraken.

Publiekrechtelijk: Publiekrechtelijk verwijst naar regels en procedures die de verhouding tussen overheden en burgers of bedrijven regelen. Voorbeelden zijn vergunningen, belastingen en onteigening.

10 Kostenverhaal plichtige activiteiten

Kostenverhaal plichtige activiteiten volgens artikel 8.13. Omgevingsbesluit

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.