

Folder Vereveningsfonds Sociale woningbouw en middensegment huur

Versie per 1-1-2025



Wonen is een grondrecht. De gemeente Kaag en Braassem wil dat er meer betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur woningen) worden gebouwd. Hiervoor is een fonds ingesteld waarin geld zit om deze woningbouw te stimuleren.

Bijdrage

Eenzijds kun je (zolang er geld in het fonds zit) een bijdrage uit het fonds ontvangen als je meer betaalbare woningen dan de norm realiseert.

Anderzijds ben je een bijdrage verschuldigd als je bouwplan niet voldoet aan de norm voor betaalbare woningen. Van deze ontvangen bijdragen kan de gemeente via het fonds weer andere betaalbare woningbouwprojecten stimuleren.

Ook voor particulieren

Dit fonds is niet alleen ingesteld voor de woningcorporaties maar ook voor u, inwoners, bedrijven of instellingen die willen bijdragen aan het bouwen van betaalbare woningen in de gemeente.

Wat is verevening?

Bij de bouw van nieuwe woningen wordt er soms geld verdiend, maar soms is er ook te weinig geld voor alle kosten omdat er veel betaalbare woningen worden gebouwd die minder opleveren. Door bij bouwplannen waar te weinig betaalbare woningen worden gebouwd een stuk van het verdiende geld af te dragen aan de gemeente, vullen we dit vereveningsfonds. Met dit fonds kunnen we bouwplannen waar een tekort aan geld is om voldoende sociale huurwoningen en middenhuur woningen te realiseren mogelijk maken.

Genoeg betaalbare woningen: de normen.

De gemeente wil dat bij de nieuwbouw van woningen de volgende verhouding tussen sociale huurwoningen, middensegment woningen en duurdere woningen (vrije sector) wordt gerealiseerd:

- Minimaal 30% sociaal (sociale huur).
- Minimaal 40% middensegment (middenhuur, goedkope en betaalbare koop).
- Maximaal 30% vrije sector.

Uitleg van deze begrippen.

- Met sociale huurwoningen bedoelen wij huurwoningen met een maximale huur van €879, 66 per maand (huurliberalisatiegrens).¹
- Het middensegment bestaat uit:
 - huurwoningen (middenhuur) met een maximale huur van €1.157,95 per maand (grens Wet op de middenhuur);
 - goedkope koopwoningen (ook wel sociale koopwoningen genoemd) met een maximale koopsom van €270.500,- vrij op naam (VON) en;
 - betaalbare koopwoningen met een maximale koopsom van € 390.000,- VON (op basis van de marktwaarde).

¹ Alle bedragen die wij hier noemen hebben een peildatum van 1 januari 2024. Nadat bedragen per peildatum 1-1-2025 bekend zijn gemaakt zal deze tekst hierop worden aangepast.

- De vrije sector zijn alle huurwoningen met meer dan 186 punten en een hogere (kale) huur dan € 1.157,95 per maand (grens middenhuur woning) of een koopsom van meer dan € 390.000,- VON (grens betaalbare koopwoning).

Voorgenoemde prijzen hebben prijspeil 1 januari 2024. Zodra er een nieuwe prijsgrens bekend is, per 1-1-2025 of opvolgend jaar, zal in de plaats van de nu weergegeven bedragen de nieuwe bedragen gelezen moeten worden.

Hoofdregel en uitzonderingen

- Ieder bouwplan van **12 of meer woningen** moet aan de norm voldoen;
- Bij kleinere projecten mag van de norm worden afgeweken maar dan gelden wel de regels van het Vereveningsfonds;
- Iemand die woningbouw realiseert kan een bijdrage ontvangen uit het fonds als hij meer dan de norm realiseert;
- Als minder dan de norm wordt gerealiseerd is een bijdrage aan het fonds verschuldigd;
- Ook in gevallen waarbij het niet mogelijk is om de norm te realiseren, bijvoorbeeld omdat een bouwplan maar één woning bevat, is een bijdrage aan het vereveningsfonds verschuldigd.

Uitzonderingen

- Geen bijdrage is verschuldigd indien nieuwe woningen binnen de woningvoorraad ontstaan als gevolg van splitsing van een bestaande, zelfstandige, woning in een hoofdgebouw met uitsluitend een woonbestemming.
Het maximum aantal nieuwe woningen dat per splitsing zonder betaling van een bijdrage gerealiseerd mag worden is vier woningen.
- Andere uitzonderingen op de hoofdregel zijn situaties waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar een gewone woning, of als er bijvoorbeeld sprake is van een karakteristiek object. Ook kan een lagere of geen bijdrage verschuldigd zijn, als de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling dit niet toelaten.
- Voor het middensegment geldt de norm van 40%. Als meer dan deze norm wordt gerealiseerd kan een bijdrage worden ontvangen als het gaat om middensegment huurwoningen. Als minder dan deze norm wordt gerealiseerd is een bijdrage verschuldigd.
- Bij kleine woningbouw ontwikkelingen van vijf of minder nieuwe woningen geldt dat het aandeel te realiseren sociale huurwoningen (30 %) ook mag worden gerealiseerd in de vorm van de bouw van twee goedkope koopwoningen. Als u daarvoor kiest, hoeft u voor de categorie sociale huur geen bijdrage aan het fonds te betalen. Voor het toepassen van deze regel is goedkeuring van het college nodig.

Bijdrage uit of aan het fonds

Als een bouwplan meer dan 30% sociale huurwoningen bevat kan een bijdrage worden verkregen, als een bouwplan minder dan 30% sociale huurwoningen bevat is een bijdrage verschuldigd. Per sociale huurwoning geldt een bijdrage van € 65.000,-- voor een grondgebonden/ eengezinswoning en € 25.000,-- voor een appartement.

Als een bouwplan meer dan 40% middensegment woningen bevat kan een bijdrage worden verkregen voor het onderdeel middenhuur. Als een bouwplan minder dan 40% middensegment woningen bevat is een bijdrage verschuldigd. Voor iedere niet gerealiseerde middensegment woningen geldt een bijdrage van € 25.000,-- (bij een grondgebonden woning) en € 15.000,-- (bij een appartement).

Voorgenoemde prijzen hebben een prijspeil 1-1-2025 en zullen jaarlijks bij vaststelling van de grondprijzenbrief worden geactualiseerd.

De te betalen of te ontvangen bijdrage is gebaseerd op het verschil aan waardeontwikkeling van de grond.

Hoe vraag ik een bijdrage aan?

U kunt een bijdrage aanvragen door middel van een brief/e-mail naar info@kaagenbraassem.nl, Postbus 1, 2370 AA Roelofarendsveen met motivatie en verwijzing naar een concreet bouwplan. Hieruit moet blijken dat uw bouwplan aan de voorwaarden voldoet zoals het aantal punten (volgens het Woningwaarderingstelsel) en het bedrag waarvoor de betrokken woningen verhuurd gaan worden.

Voorwaarden voor sociale huur en middensegment woningen.

Aan de bouw van deze woningen worden voorwaarden verbonden. Zo moet een sociale huurwoning gedurende twintig jaren na oplevering ervan in stand worden gehouden. Bij koopwoningen in het middensegment hebben deze voorwaarden onder andere te maken met het in de hand houden van de verkoopprijs van deze woningen gedurende de eerste vijf jaren na oplevering.

U moet daarbij denken aan een zelfbewoningsplicht en aan een begrenzing van de verkoopprijs als tussentijds (binnen de eerste vijf jaar) de woning wordt doorverkocht (zogenaamde anti-speculatiebeding).

Andere voorwaarden kunnen van toepassing zijn zoals op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Rekenvoorbeelden.

A. Bouwen van vier rijwoningen in de categorie sociale huur

U bouwt vier rijwoningen in de categorie sociale huur. Dit betreft een grondgebonden woning. Hiervan zou 30% een sociale huurwoning en 40% middensegment woning moeten zijn. De te ontvangen of te betalen bijdrage wordt als volgt berekend:

Bijdrage sociale huur:

- Voldoet u aan de norm? Aantal gerealiseerde woningen (4) maal de norm (30%) is 1,2 woning. U realiseert 'vier' sociale huurwoningen dus u realiseert 2,8 woning boven de norm. U voldoet dus aan de norm en u ontvangt een bijdrage.
- De te ontvangen bijdrage wordt als volgt berekend: deze bedraagt 2,8 maal de bijdrage voor een grondgebonden sociale huur woning (€ 65.000,-) is € 182.000,-

Bijdrage middensegment:

- Voldoet u aan de norm? Aantal gerealiseerde woningen (4) maal de norm (40%) is 1,6 woning. U realiseert 'nul' middensegment woning. U voldoet dus niet aan de norm en bent dus een bijdrage verschuldigd.
- De te betalen bijdrage wordt als volgt berekend: deze bedraagt 1,6 maal de bijdrage voor een grondgebonden middenhuur woning (€ 25.000) is € 40.000,-.

De totale *te ontvangen* bijdrage bedraagt daarmee € 182.000,- minus € 40.000,- is € 142.000,-.

B. Bouwen van één vrijstaande woning

U bouwt één vrijstaande woning. Dit betreft een grondgebonden woning. Hiervan zou 30% een sociale huurwoning en 40% middensegment woning moeten zijn. De te ontvangen of te betalen bijdrage wordt als volgt berekend:

Bijdrage sociale huur:

- Voldoet u aan de norm? Aantal gerealiseerde woningen (1) maal de norm (30%) is 0,3 woning. U realiseert 'nul' sociale huurwoning dus u realiseert 0,3 woning te weinig. U voldoet dus niet aan de norm en u bent dus een bijdrage verschuldigd.
- De te betalen bijdrage wordt als volgt berekend: deze bedraagt 0,3 maal de bijdrage voor een grondgebonden sociale huur woning (€ 65.000,-) is € 19.500,-

Bijdrage middensegment:

- Voldoet u aan de norm? Aantal gerealiseerde woningen (1) maal de norm (40%) is 0,4 woning. U realiseert 'nul' middenhuur woningen. U voldoet dus niet aan de norm en bent dus een bijdrage verschuldigd.
- De te betalen bijdrage wordt als volgt berekend: deze bedraagt 0,4 maal de bijdrage een grondgebonden middenhuur woning (€ 25.000) is € 10.000,-.

De totale *te betalen* bijdrage bedraagt daarmee € 29.500,-.

C. Bouwen van vier appartementen

U bouwt vier appartementen, bijvoorbeeld door splitsing van een bedrijfspand. Dit betreft een 'gestapelde' woning. Hiervan zou 30% een sociale huurwoning en 40% middensegment woning moeten zijn. De te ontvangen of te betalen bijdrage wordt als volgt berekend:

Bijdrage sociale huur:

- Voldoet u aan de norm? Aantal gerealiseerde woningen (4) maal de norm (30%) is 1,2 woning. U realiseert 'nul' sociale huurwoning dus u realiseert 1,2 woning te weinig. U voldoet dus niet aan de norm en u bent dus een bijdrage verschuldigd.
- De te betalen bijdrage wordt als volgt berekend: deze bedraagt 1,2 maal de bijdrage voor een gestapelde sociale huurwoning (€ 25.000,-) is € 30.000,-

Bijdrage middensegment:

- Voldoet u aan de norm? Aantal gerealiseerde woningen (4) maal de norm (40%) is 1,6 woning. U realiseert 'nul' middenhuur woningen. U voldoet dus niet aan de norm en bent dus een bijdrage verschuldigd.
- De te betalen bijdrage wordt als volgt berekend: deze bedraagt 1,6 maal de bijdrage voor een gestapelde middenhuur woning (€ 15.000) is € 24.000,-.

De totale *te betalen* bijdrage bedraagt daarmee € 54.000,-.

Disclaimer

Deze folder bevat de belangrijkste voorwaarden met betrekking tot het Programma Vereveningsfonds. Deze folder is niet uitputtend. Neem voor meer informatie contact op met het team vergunningverlening.

Zie voor nadere informatie het volledige Programma Vereveningsfonds op www.kaagenbraassem.nl/vereveningsfonds. Dit Programma gaat een onderdeel vormen van het Omgevingsplan.