

Registratienummer: 2013002499 (Gepubliceerde versie)

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2012;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, het bepaalde in de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 en het bepaalde in de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Bloemendaal

b e s l u i t:

vast te stellen de:

## **Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013**

### **Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken, niet zijnde een wooneenheid in een intramurale zorginstelling;
- b. sociale huurwoning: een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een corporatie en een rekenhuur heeft die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens;
- c. vrije sector woning: een zelfstandige woning, niet zijnde een sociale huurwoning;
- d. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- e. huurtoeslaggrens: de maximale rekenhuur, waarbij een huurder nog huurtoeslag kan aanvragen;
- f. intramurale zorginstelling: een zorginstelling, waarbij de cliënten overnachten in de instelling waarvan ze zorg ontvangen.

#### **Artikel 2. Toepassingsbereik**

Deze verordening is van toepassing als een ontwikkelende partij voornemens is om een bouwplan te realiseren waarin één of meer zelfstandige woningen worden gerealiseerd en waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan.

#### **Artikel 3. Afbakening**

Deze verordening is niet van toepassing indien:

- a. de te realiseren wooneenheden onderdeel uitmaken van een intramurale zorginstelling, of;
- b. de gemeente voor 1 januari 2012 een positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de ontwikkelende partij heeft gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen.

### **Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale huurwoningen**

#### **Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen**

Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat één derde (33 %) van het totaal aantal te realiseren woningen een sociale huurwoning is.

#### **Artikel 5. Berekening aandeel sociale huurwoningen**

Het aandeel te bouwen sociale huurwoningen wordt als volgt berekend:

- a. Onder het totaal aantal te realiseren woningen wordt het aantal nieuw te bouwen c.q. in een bestaand gebouw te realiseren zelfstandige woningen verstaan dat binnen het plangebied is gelegen waarover de gemeente een principebesluit heeft genomen.
- b. Het aantal zelfstandige woningen dat op grond van het op het moment van het principebesluit geldende bestemmingsplan in het plangebied is toegestaan, wordt op het onder lid a bedoelde totale aantal woningen in mindering gebracht.
- c. Van het totaal aantal te realiseren woningen als bedoeld in lid a en na aftrek van het aantal als bedoeld in lid b dient één derde (33 %) een sociale huurwoning te zijn.
- d. Bij het bepalen van het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt het getal dat op grond van lid c is bepaald afgekapt indien het totaal aantal te realiseren woningen ten hoogste 9 bedraagt.
- e. Bij het bepalen van het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt het getal dat op grond van lid c is bepaald afgerond indien het totaal aantal te realiseren woningen meer dan 9 bedraagt.

#### **Artikel 6. Overeenkomst woningbouwprogramma**

Ter zekerstelling van de bouw van het verplichte aantal sociale huurwoningen, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. Het aantal sociale huurwoningen dat moet worden gerealiseerd.
- b. Welke corporatie de in lid a bedoelde sociale huurwoningen bouwt, dan wel aan welke corporatie de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen na oplevering overdraagt.
- c. Voor welke termijn de in lid b bedoelde corporatie of zijn rechtsopvolger de woningen ten minste als sociale huurwoning dient te verhuren.

#### **Artikel 7. Voorwaarde start planologische procedure**

De gemeente start pas een planologische procedure als bedoeld in artikel 2, nadat de gemeente een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6 met de ontwikkelende partij heeft gesloten.

### **Hoofdstuk 3 Afkoop sociale huurwoningen**

#### **Artikel 8. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen**

Indien het totaal aantal zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5 kleiner is dan 18, heeft de ontwikkelende partij de mogelijkheid om minder dan één derde sociale huurwoningen te realiseren. De ontwikkelende partij dient in dat geval ter compensatie een afkoopsom te storten in de reserve sociale woningbouw. De betreffende sociale huurwoningen mogen worden omgezet in vrije sector woningen.

#### **Artikel 9. Hoogte van de afkoopsom**

De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 8, wordt als volgt bepaald:

- a. Voor elke sociale huurwoning die wordt omgezet in een vrije sector woning, dient de ontwikkelende partij een bedrag van € 30.000,- (prijspeil 2013) in de reserve sociale woningbouw te storten.
- b. De berekening van de afkoopsom vindt plaats over het aantal sociale huurwoningen zoals in artikel 5 bepaald.

#### **Artikel 10. Overeenkomst afkoopsom**

Ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. De hoogte van de afkoopsom.
- b. Op welk moment de afkoopsom betaald dient te worden.
- c. De hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom op het afgesproken moment.

### **Hoofdstuk 4 Algemene bepalingen**

#### **Artikel 11. Handhaving**

Als de ontwikkelende partij weigert om de overeenkomst als bedoeld in artikel 6 dan wel artikel 10 te ondertekenen, zal de gemeente geen planologische medewerking verlenen aan het bouwplan.

**Artikel 12. Indexering**

Daar waar in de verordening staat "prijspeil 2013" passen burgemeester en wethouders vanaf 1 januari 2014 een indexering toe, gebaseerd op de '*Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2005 = 100*'.

**Artikel 13. Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders kunnen, na raadpleging van de raad, één of meer van de voorgaande artikelen buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing naar hun mening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

**Hoofdstuk 5 Slotbepalingen****Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 7 maart 2013.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als '*Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013*'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal gehouden op 20 december 2012.

R.Th.M. Nederveen, voorzitter

K.A. van der Plas, griffier

***Gepubliceerd in het Weekblad Kennemerland Zuid op 24 januari 2013  
Datum inwerkingtreding 7 maart 2013***

## **Toelichting op verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013**

### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

De rekenuur is de kale huurprijs inclusief een gelimiteerd aantal servicekosten. Bij de berekening van de rekenuur mogen de volgende servicekosten worden meegeteld voor maximaal € 12,- per kostenpost:

- Kosten voor de lift en elektriciteit in gemeenschappelijke ruimten.
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten.
- Kosten voor een huismeester.
- Kosten voor onderhoud van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Andere servicekosten mogen niet worden meegeteld in de rekenuur en komen derhalve niet in aanmerking voor huurtoeslag.

### **Artikel 2. Toepassingsbereik**

In de Bloemendaalse bestemmingsplannen worden geen eisen gesteld aan de segmentering van woningbouwprogramma's op nieuwbouwlocaties. Als een aanvraag voor de bouw van nieuwe woningen voldoet aan het bestemmingsplan, kan de gemeente dus niet eisen dat in dit plan ook sociale huurwoningen worden opgenomen.

Vaak voldoet een plan voor de bouw van nieuwe woningen echter niet aan het bestemmingsplan. Indien de gemeente een afwijking van het bestemmingsplan moet verlenen om de realisatie van (meer) woningen toe te staan, kan de gemeente wel als voorwaarde stellen dat de ontwikkelende partij een verplicht aandeel sociale huurwoningen bouwt. Vandaar dat het toepassingsbereik van deze verordening is beperkt tot aanvragen waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om nieuwe woningen te realiseren.

Als er geen afwijking nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan, maar er alleen afwijking nodig is om een grotere bouwmassa toe te staan, is de verordening niet van toepassing. De verordening is alleen van toepassing als het aantal woningen toeneemt ten opzichte van het aantal woningen dat het bestemmingsplan toelaat.

### **Artikel 3. Afbakening**

**Lid a:** De verordening is alleen van toepassing op zelfstandige woningen. In intramurale instellingen (zoals verpleegtehuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische instellingen of instellingen voor verstandelijk gehandicapten) is er sprake van verblijf in combinatie met zorg of verpleging die door de betreffende zorginstelling zelf wordt geleverd voor mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen. Een dergelijke instelling is planologisch gezien een maatschappelijke functie en geen woonfunctie. De wooneenheden in intramurale instellingen worden daarom niet als zelfstandige woningen aangemerkt.

Op het terrein van veel intramurale instellingen of in de nabijheid daarvan bevinden zich vaak zogenaamde aanleunwoningen. Dit zijn zelfstandige woningen bedoeld voor mensen die nog in voldoende mate zelfredzaam zijn en geen grote gezondheidsproblemen hebben. Wonen en zorg zijn bij dit soort woningen gescheiden. Bewoners betalen huur of zijn eigenaar van de woning. De bewoners maken vaak wel gebruik van de zorgfaciliteiten van de intramurale instelling, maar ze kopen hun zorg zelfstandig. Er is hier geen sprake van een verblijf in combinatie met zorg of verpleging. Aanleunwoningen zijn planologisch gezien een woonfunctie. Voor deze woonvorm geldt de verplichting om één derde sociale woningbouw te realiseren dus wel.

Soms is het onduidelijk of er nu sprake is van een intramurale voorziening of van zelfstandige woningen. Er ontstaan de laatste jaren nieuwe mengvormen tussen intramurale zorgwoningen en zelfstandige (aanleun)woningen. Aan de hand van de websites [www.wtzi.nl](http://www.wtzi.nl) (overzicht van toegelaten zorginstellingen) en [www.zorgregister.nl](http://www.zorgregister.nl) (overzicht van geregistreerde particuliere zorginstellingen) kan bij twijfel worden bepaald of er al dan niet sprake is van een intramurale instelling.

**Lid b:** Hoewel het beleid om op elke nieuwbouwlocatie minimaal één derde sociale huurwoningen te bouwen al sinds 1999 bestaat, is dit beleid in het verleden niet altijd even consequent toegepast. Daarom is niet in alle nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk sociale woningbouw gerealiseerd. In de ontwerp woonvisie, die op 3 maart 2011 is vastgesteld, gold bovendien nog het uitgangspunt dat de bouw van sociale huurwoningen pas verplicht was als het bouwplan meer dan 9 woningen bevatte. Bij projecten waarover het college voor 1 januari 2012 een principebesluit heeft genomen, of waarbij het woningbouwprogramma al in een bestemmingsplan is vastgelegd,

blijven de betreffende afspraken over de bouw van sociale huurwoningen daarom van kracht. Wanneer er voor het betreffende project geen afspraken over de bouw van sociale huurwoningen zijn gemaakt, hoeft de betreffende ontwikkelaar dus ook geen sociale huurwoningen te bouwen.

#### **Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen**

In de regio Zuid-Kennemerland bestaat al jaren een tekort aan sociale huurwoningen. Zuid-Kennemerland is de regio met de hoogste gemiddelde wachttijd van Nederland en tevens ook de regio met de laagste gemiddelde slaagkans voor een sociale huurwoning. De gemeente Bloemendaal wil bijdragen aan het terugdringen van het regionale tekort aan sociale huurwoningen. Daarom hanteert de gemeente Bloemendaal sinds het vaststellen van het volkshuisvestingsplan 1999 het beleid dat ontwikkelende partijen verplicht zijn om op elke nieuwbouwlocatie minimaal één derde sociale huurwoningen te bouwen.

#### **Artikel 5. Berekening aandeel sociale huurwoningen**

Bij de berekening van het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt de uitkomst afgekapt als het totaal aantal woningen ten hoogste 9 bedraagt. De uitkomst wordt afgerond als het totaal aantal woningen meer dan 9 bedraagt.

In de praktijk leidt toepassing van artikel 5 tot de onderstaande verdeelsleutel.

Aantal woningen	Aandeel sociaal	Afkappen/ afronden	Verplicht aantal sociale huurwoningen
1	0,33	afkappen	0
2	0,66	afkappen	0
3	1	afkappen	1
4	1,33	afkappen	1
5	1,66	afkappen	1
6	2	afkappen	2
7	2,33	afkappen	2
8	2,66	afkappen	2
9	3	afkappen	3
10	3,33	afronden	3
11	3,66	afronden	4
12	4	afronden	4
13	4,33	afronden	4
14	4,66	afronden	5
15	5	afronden	5
16	5,33	afronden	5
17	5,66	afronden	6
≥ 18	≥ 6	afronden	≥ 6

#### **Onderbouwing afkappen en afronden**

De gemeente heeft ervoor gekozen om bij kleinere woningbouwprojecten een iets soepelere berekeningswijze toe te passen dan bij grotere woningbouwprojecten. Bij woningbouwprojecten van minder dan 9 woningen wordt het aandeel sociale huurwoningen daarom afgekapt in plaats van afgerond. Afronden zou in het geval van 2, 5 of 8 woningen tot een onevenredig hoog aandeel sociale huurwoningen leiden (bij 2 woningen 50 % sociaal, bij 5 woningen 40 % sociaal en bij 8 woningen 38 % sociaal) en leidt daarom tot een te grote financiële belasting voor het project.

De ontwikkelkosten per woning zijn voor kleinere projecten vaak al hoger dan voor grotere projecten. Bovendien heeft de ontwikkelaar van een klein woningbouwproject in de praktijk meestal geen andere keus dan het verplichte aandeel sociale woningbouw af te kopen. Hoe kleiner het project, hoe moeilijker het is om huur- en koopwoningen fysiek te scheiden. De kans dat een corporatie in een project één of enkele sociale huurwoningen wil verhuren is klein, omdat corporaties geen versnipperd bezit willen hebben. Omdat het doorgaans niet mogelijk is om sociale huurwoningen te bouwen, moet de ontwikkelaar van een klein project in de praktijk altijd een afkoopsom betalen.

Bij grotere projecten zijn de ontwikkelkosten per woning vaak lager. Bovendien zijn er bij grotere projecten ook meer mogelijkheden om met een aantal sociale huurwoningen een haalbare businesscase te realiseren. Sociale en koopwoningen kunnen makkelijker fysiek gescheiden worden. Veel corporaties willen bovendien graag in grotere projecten sociale huurwoningen

realiseren en zijn bereid om daarbij een onrendabele top voor hun rekening te nemen. De ontwikkelaar en corporatie maken in onderling overleg afspraken over de prijs die de corporatie voor de grond of de op te leveren woningen betaalt om mee te mogen doen in het project. De ontwikkelaar heeft dus mogelijkheid om over de grond- of woningprijs te onderhandelen. Als de hoogte van de afkoopsom tot een onhaalbare projectexploitatie leidt, zijn er dus voldoende alternatieven die financieel gezien interessanter zijn voor de ontwikkelaar.

#### **Artikel 6. Overeenkomst woningbouwprogramma**

Huurwoningen kunnen zowel door corporaties als door commerciële partijen worden verhuurd. Corporaties zijn echter verplicht om 90 % van hun sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. 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. Commerciële partijen mogen zelf bepalen aan wie zij hun woningen verhuren en zijn, behoudens de beperkingen van het woningwaarderingstelsel, bovendien vrij om zelf de huurprijs voor hun huurwoningen te bepalen.

Door de sociale huurwoningen door een corporatie te laten verhuren, bestaat de zekerheid dat deze toegankelijk zijn voor de doelgroep en ook daadwerkelijk worden verhuurd aan de doelgroep. Vandaar dat de gemeente als voorwaarde stelt dat de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen door een corporatie laat bouwen of na oplevering overdraagt aan een corporatie.

De gemeente en ontwikkelende partij kunnen een aparte overeenkomst afsluiten over de bouw van de sociale huurwoningen, maar het is ook mogelijk om de afspraken op te nemen in een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt vastgelegd.

#### **Artikel 8. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen**

De gemeente heeft de afkoop van het verplichte aandeel sociale huurwoningen in de Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 mogelijk gemaakt, omdat aan het bouwen van sociale huurwoningen in kleine projecten (met name appartementencomplexen) een aantal nadelen kleven:

- a. Voor corporaties is het onaantrekkelijk om enkele losse woningen in een gemengd complex te verhuren, omdat versnipperd bezit tot hogere exploitatiekosten leidt.
- b. Er is vaak sprake van een verschil in leefstijl tussen sociale huurders en kopers in met name het dure segment.

Bovengenoemde bezwaren spelen niet bij grotere projecten, omdat het mogelijk is om koop- en sociale huurwoningen op gebouwniveau te scheiden. In Bloemendaal is het doorgaans goed mogelijk om vanaf 18 woningen de huur- en koopwoningen op gebouwniveau te scheiden. Vandaar dat een ontwikkelende partij de bouw van sociale huurwoningen alleen mag afkopen, indien in het plan minder dan 18 woningen worden gebouwd. Dit wordt hieronder toegelicht:

1. Corporaties kunnen een programma van eengezinswoningen financieel rendabel maken indien zij die woningen in een bouwblok van tenminste 4 woningen kunnen bouwen.
2. Corporaties kunnen een programma van appartementen zonder lift financieel rendabel maken indien zij die woningen in een bouwblok van 2 lagen plus kap of 3 lagen plat van tenminste 6 woningen kunnen bouwen. De woningen kunnen in dat geval in een vrijstaand bouwblok of geschakeld aan bouwblok met koopappartementen worden gebouwd. De huurders en kopers hebben dan een eigen entree en is het voor de corporatie niet nodig om onderdeel te zijn van de VvE van de koopappartementen.

Indien het appartementencomplex voorzien moet zijn van een lift worden de bouwkosten per sociale huurwoning aanmerkelijk hoger als er maar 6 woningen worden ontsloten op die lift. De bouw van een lift is verplicht vanaf vier woonlagen<sup>1</sup> of indien het appartementencomplex wordt gebouwd voor de doelgroep senioren<sup>2</sup>. Als de bouw van een lift verplicht is, kan het college daarom de hardheidsclausule toepassen om afkoop mogelijk te maken bij meer dan 18 woningen.

#### **Artikel 9. Hoogte van de afkoopsom**

**Lid a:** In 2011 heeft adviesbureau RIGO het rapport '*Onrendabele nieuwbouw - Investerings in de sociale huursector*' uitgebracht. In deze studie is berekend dat de gemiddelde stichtingskosten voor een sociale huurwoning in 2010 circa € 160.000,- bedroeg, terwijl de gemiddelde bedrijfswaarde

<sup>1</sup> In het bouwbesluit (2003) is bepaald dat een personenlift verplicht is, indien de vloer van een verblijfsgebied van een woning zich tenminste 12,5m boven het maaiveld bevindt.

<sup>2</sup> Een seniorenwoning is gelijkvloers en de entree van de woning is te bereiken zonder trappen te hoeven lopen. Een seniorenwoning in een appartementencomplex moet dus via een lift te bereiken zijn.

van een nieuwe sociale huurwoning circa € 100.000,- bedroeg. De onrendabele top van nieuwe sociale huurwoningen bedroeg in 2010 dus circa € 60.000,-.

De gemeente Bloemendaal beschikt over een reserve sociale woningbouw, van waaruit subsidie wordt verleend voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Door deze subsidie wordt de onrendabele top beperkt, waardoor de bouw van sociale huurwoningen financieel haalbaar kan worden gemaakt. Nu het in de Woonvisie mogelijk wordt gemaakt om de verplichte bouw van sociale huurwoningen af te kopen, zal de reserve als een vereveningsfonds gaan fungeren. Met de afkoopsom die ontwikkelende partijen betalen om op een bepaalde locatie geen sociale huurwoningen te bouwen, levert de gemeente een financiële bijdrage aan de corporaties voor de bouw van sociale huurwoningen op andere locaties in de gemeente Bloemendaal.

Op dit moment zijn er nog geen regels vastgelegd om de hoogte van de subsidie voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen te bepalen, maar in de praktijk is het gebruikelijk dat de gemeente een vast bedrag van € 22.689,- per nieuw te bouwen sociale huurwoning subsidiëert. De gemeente is voornemens om de subsidie voor de bouw van sociale huurwoningen in de toekomst te maximaliseren tot de helft van de onrendabele top van het betreffende project, met een maximum van € 30.000,- per nieuw te bouwen sociale huurwoning. De andere helft van de onrendabele top dienen de corporaties voor eigen rekening te financieren. Door de subsidie te maximaliseren op de helft van de gemiddelde onrendabele top van nieuwe sociale huurwoningen in Nederland, worden corporaties gestimuleerd om grondprijzen te betalen die passend zijn voor sociale woningbouw.

Omdat de gemeente voornemens is om in de toekomst een bedrag van maximaal € 30.000,- per nieuw te bouwen sociale huurwoning te subsidiëren, wordt het afkoopbedrag vastgesteld op € 30.000,-. Dit is weliswaar de helft van de gemiddelde onrendabele top van een nieuwe sociale huurwoning. Maar als de ontwikkelende partij besluit om wel sociale huurwoningen in het plan te realiseren, ontvangt de corporatie die als projectpartner optreedt een bedrag van maximaal € 30.000,- per nieuw te bouwen sociale huurwoning. De corporatie kan dus de helft van de onrendabele top voor haar rekening nemen, waardoor het tekort op de exploitatie voor de ontwikkelaar in theorie dus maar € 30.000,- per sociale huurwoning bedraagt. De financiële consequentie van het wel of niet bouwen van sociale huurwoningen is voor de ontwikkelende partij in theorie gelijk<sup>3</sup> (€ 30.000,- afkopen of € 30.000,- verlies nemen op de bouw van een sociale huurwoning).

**Lid b:** Bij de berekening van de afkoopsom wordt uitgegaan van het aantal sociale huurwoningen dat volgens de berekening in artikel 5 moet worden gebouwd. Dit leidt tot de onderstaande berekeningsmethodiek voor de afkoop van sociale huurwoningen.

Aantal woningen	Aandeel sociaal	Afkappen/ afronden	Verplicht aantal sociale huurwoningen	Afkoopsom
1	0,33	afkappen	0	€ 0,-
2	0,66	afkappen	0	€ 0,-
3	1	afkappen	1	€ 30.000,-
4	1,33	afkappen	1	€ 30.000,-
5	1,66	afkappen	1	€ 30.000,-
6	2	afkappen	2	€ 60.000,-
7	2,33	afkappen	2	€ 60.000,-
8	2,66	afkappen	2	€ 60.000,-
9	3	afkappen	3	€ 90.000,-
10	3,33	afronden	3	€ 90.000,-
11	3,66	afronden	4	€ 120.000,-
12	4	afronden	4	€ 120.000,-
13	4,33	afronden	4	€ 120.000,-
14	4,66	afronden	5	€ 150.000,-
15	5	afronden	5	€ 150.000,-
16	5,33	afronden	5	€ 150.000,-

<sup>3</sup> Het betreft hier een theoretische berekening. De daadwerkelijke onrendabele top verschilt per project, afhankelijk van o.a. de grondprijs, de bouwkosten en de huurprijs waarmee gerekend wordt. Er zijn voorbeelden bekend van sociale huurwoningen die helemaal geen onrendabele top kennen, terwijl er ook projecten zijn gerealiseerd waarbij de onrendabele top meer dan € 100.000,- per woning bedroeg. De daadwerkelijke onrendabele top voor is voor de ontwikkelende partij bovendien afhankelijk van het resultaat van de onderhandeling met de corporatie over de prijs waarvoor zij de grond, dan wel de opgeleverde woningen overneemt.

17	5,66	afronden	6	€ 180.000,-
≥ 18	≥ 6	afronden	≥ 6	Geen afkoop meer mogelijk

Indien de ontwikkelende partij wel sociale huurwoningen bouwt, maar minder dan op grond van de verordening zou moeten, dan wordt de afkoopsom naar evenredigheid vastgesteld, bijvoorbeeld: De ontwikkelaar bouwt 15 woningen, maar spreek met de corporatie af om 3 sociale huurwoningen te bouwen. In dat geval is de afkoopsom:  $5 - 3 = 2 * 30.000,- = € 60.000,-$

#### **Artikel 10. Overeenkomst afkoopsom**

In het ideale geval betaalt de ontwikkelende partij voorafgaand aan de planologische procedure de afkoopsom. Indien de ontwikkelende partij niet de mogelijkheid heeft om de afkoopsom al voorafgaand aan de planologische procedure te voldoen, kan worden afgesproken om de afkoopsom op een later moment te betalen, bijvoorbeeld bij het afgeven van de omgevingsvergunning. In dat geval dient de ontwikkelende partij een bankgarantie te stellen, zodat de gemeente de zekerheid heeft dat de ontwikkelende partij de afkoopsom op het afgesproken daadwerkelijk betaalt.

#### **Artikel 12. Indexering**

Er bestaat geen officiële index voor het bepalen van de onrendabele top. Vandaar dat de afkoopsom wordt geïndexeerd aan de hand van de index '*Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2005 = 100*'. Deze prijsindex van het CBS wordt namelijk wel officieel geregistreerd.