

Stappenplan vereveningsfonds		
	Stappen vanuit het beleid	toepassing casus Draaiboom 35
1	Het college beoordeelt of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat sociale woningbouw op uw locatie onwenselijk of onmogelijk is. Wij toetsen op haalbaarheid en kwalitatieve eisen. De haalbaarheid toetsen wij op basis van uw grondexploitatie, de kwalitatieve eisen toetsen wij onder andere op basis van ruimtelijke kwaliteit en wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college kan dan besluiten om af te wijken van het beleid.	De initiatiefnemer wil op deze locatie een vrijstaande woning realiseren. Sociale woningbouw op deze locatie is niet voor de hand liggend.
2	Voor de ontwikkeling van een bouwplan met minder dan 40% sociale woningbouw bent u per woning een afdracht aan het Vereveningsfonds verschuldigd.	Het bouwplan omvat de bouw van 14 woningen
3	De hoogte van de afdracht berekenen we op basis van uw woningbouwprogramma. We nemen hiervoor het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van uw programma en dat van een sociale woning. Dit verschil vermenigvuldigen we met het percentage sociale woningbouw dat u tekort bouwt. Dit houdt in dat we bij een plan zonder sociale woningen 40% van het verschil in grondwaarde in rekening brengen. In een plan met 10% sociale woningbouw brengen we 30% van het verschil in rekening, enzovoorts.	Het gaat hier om de bouw van 14 woningen in de vrije sector. Dit betekent een tekort van 40% als het gaat om de realisatie van sociale woningbouw.
4	De koop prijs vrij op naam of de aanvangshuur bepaalt tot welke woningcategorie de woning hoort: sociaal, bereikbaar, middelduur, duur of exclusief/vrije kavel1.	Het gaat hier om de bouw van 14 woningen met een verwachte VON prijs van €420.000 per woning. Dit type woning valt in de categorie duur. Zoals in de nota aangegeven gaan we niet uit van de daadwerkelijke m2 die onder de woning liggen maar gaan we uit van de norm behorende bij de categorie duur.
5	Het verschil in grondwaarde berekenen we aan de hand van een gemiddelde koop prijs VON (excl. btw) per woningcategorie en een vastgestelde kaveloppervlakte1. Ook als uw kavel in werkelijkheid groter of kleiner is.	Het vastgestelde kaveloppervlakte voor de categorie duur is 275m2.

Berekening afdracht

Waarde grond bij 0% sociaal is bij 14 woningen $a \ 275m^2 * €300 = €1.155.000$
 Stel dat op de locatie zelf 40% sociaal gerealiseerd zou worden dan wordt de waarde als volgt berekend:
 Uitgeefbare grond = $14 * 275m^2 = 3.850m^2$
 40% van deze grond wordt sociaal uitgegeven
 $40\% * 14 * 275m^2 = 1.540m^2$
 $1.540m^2 * \text{grondwaarde voor sociaal zijnde } €240 = €369.600$
 $3.850m^2 \text{ minus } 1.540m^2 \text{ betekent dat er nog } 2.310m^2 \text{ uitgegeven kan worden in de vrije sector}$
 $2.310m^2 * €300 = €693.000$
 Totale grondopbrengst bij gronduitgifte met 40% sociaal is $€369.600 + €693.000 = €1.062.600$
 Afdracht in het vereveningsfonds is $€1.155.000 \text{ minus } €1.062.600 = €92.400$