

Beantwoording technische vraag VVD Woonfonds

Voorbeeld:

Een initiatiefnemer wil 10 woningen bouwen. Daarvan zijn 3 woningen sociale huur (30%), 4 woningen middenhuur (35%) en 3 vrije invul (35%). Dit is conform de regionale afspraken en wat in het voorgestelde afwegingskader particuliere bouwinitiatieven.

Maar in het woonfonds betekent dit het volgende:

Sociale huur is het aantal vereiste woningen (30%).

Middenhuur is er een overschot van 2 woningen (20%). Berekening: $10 \times 20\% = 2$. Aantal woningen middenhuur is $4 - 2 = 2$ Woningen overschot.

Vrije invul is ook het aantal vereiste (50%).

Dus een bijdrage van €100.000 euro, klopt dat? $2 \times 50.000 = 100.000$.

Terwijl er conform de afspraken gebouwd wordt, wordt er alsnog een bijdrage van een ton gegeven aan de initiatiefnemer. En is dit het doel van het woonfonds volgens het college?

Antwoord

De berekening zoals in dit voorbeeld is correct. De ontwikkelaar bouwt inderdaad volgens de regels 65% betaalbaar. In dit geval kiest de ontwikkelaar ervoor om extra middenhuur te bouwen in plaats van betaalbare koop. Wanneer dit project een aantoonbare onrendabele top heeft kan hij een aanvraag doen voor een bijdrage uit het Woonfonds. We willen met het Woonfonds bereiken dat de categorieën sociale huur, goedkope koop en middenhuur gebouwd worden. Dus als een ontwikkelaar ervoor kiest om extra middenhuur te bouwen in plaats van een duurdere variant dan is dat doel hiermee behaald.

Een ontwikkelaar had er ook voor kunnen kiezen om 65% betaalbaar te bouwen waarvan 50% betaalbare woningbouw (sociale huur, goedkope koop en middenhuur) zoals in het Woonfonds en daarbij 15% betaalbare koop (tot € 390.000,- prijspeil 2024). Dan bouw je ook volgens de regels en hoeft de ontwikkelaar geen storting in het Woonfonds te doen, maar ontvangt hij ook geen bijdrage. Omdat in dit geval voor extra middenhuur gekozen wordt kan het project, mits er een onrendabele top is, een verzoek doen voor een bijdrage.

Het woonfonds is een vereveningsfonds en heeft als doel om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Met het woonfonds sturen we op de betaalbare woningbouw (sociale huur, middenhuur en goedkope koop).