

Emile Linotte | Hillegom

Inhoudsopgave

Aanleiding

- Grote opgave en beperkte ruimte
- Samenwerking marktpartij en corporatie

Succesfactoren en beperkingen

- Realisme en vroeg betrekken
- Complexiteit woningmarkt en regelgeving

Speelveld en doelgroepen

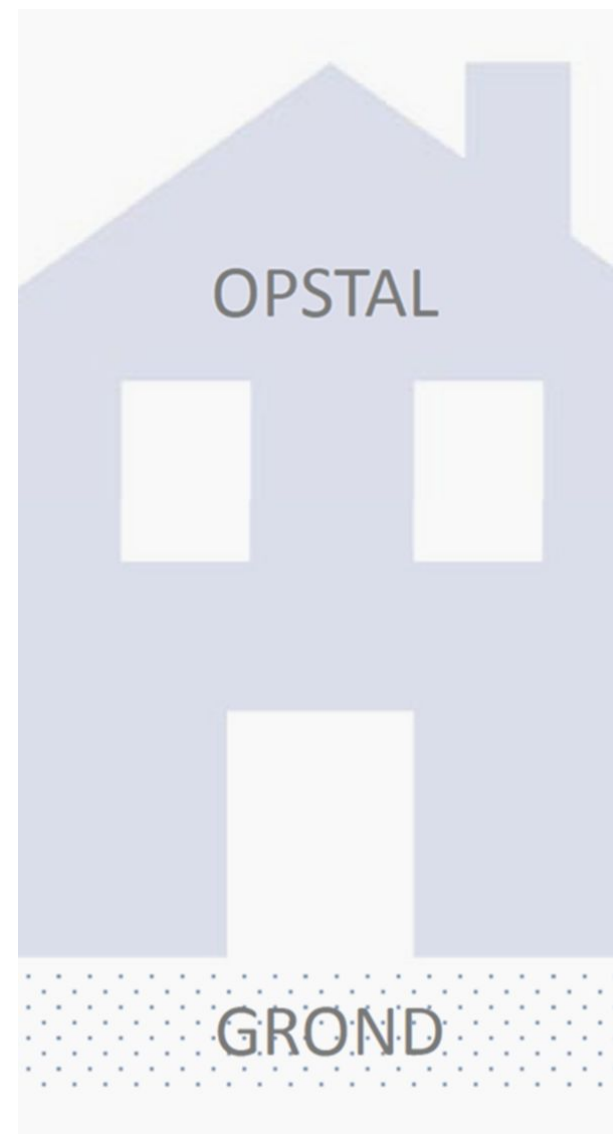
- Kerntaak en regels
- Passend toewijzen

Prijs en kwaliteit

- Woningwaarderingstelsel
- Benutten bestaande voorraad

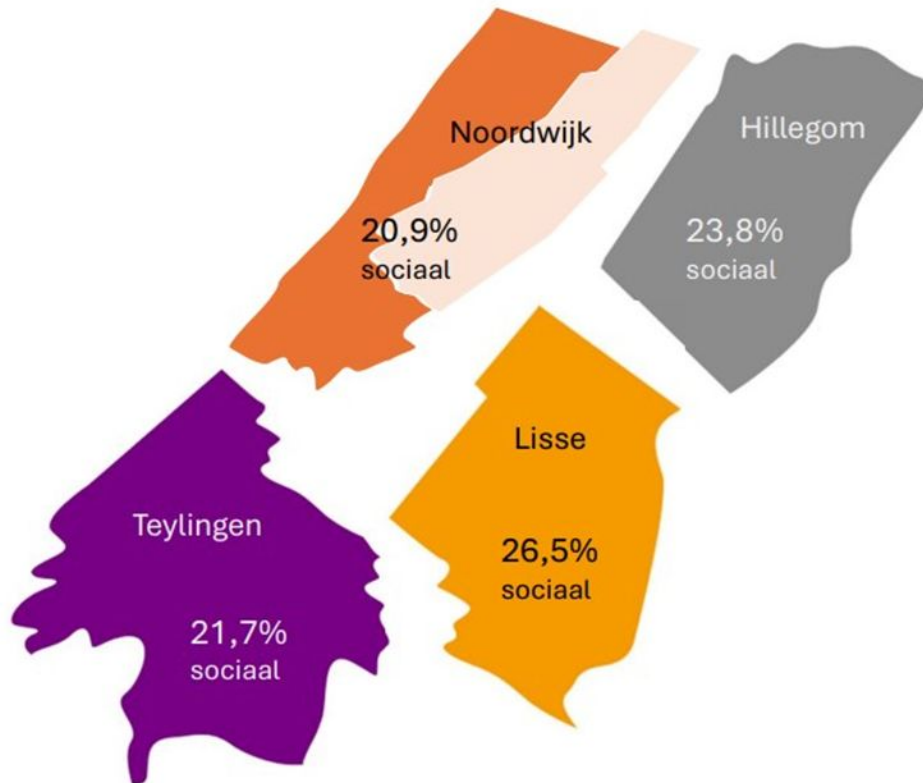
Grondwaarde

- Residuele waarde versus normwaarde
- Grondwaarde creëren



Aanleiding

Aandeel sociaal per gemeente (per eind 2024)



- Tekort aan sociale woningen; toegroeien naar aandeel 30% van totale voorraad
- Wens om opgave zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren
 - Herstructurering of uitbreiding bestaande locaties
 - Locaties gemeente en Stek onvoldoende
- Noodzaak tot verwerving extra locaties en samenwerking met ontwikkelaars
- Locaties nodig met volledig sociaal programma
- Inzicht in de redenen waarom dit nog onvoldoende van de grond komt
- Wat kan helpen?



Succesfactoren

- Realistische grondprijsbenadering
- Vroegtijdig corporatie betrekken
- Doelgroepbenadering
 - Levensfase, samenstelling huishouden, inkomen
 - Passende producten en huurprijzen
 - Relatie met locatie en bestaande voorraad

... beperkingen/hindernissen

- Uitdagende Woningmarkt; deels gereguleerd
- Stelsel van regels corporaties complex

Kerntaak en regels

Woningwet



- **Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken.** Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): **sociale huurwoningen**, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.
- **Regels voor woningcorporaties**
 - **Zorgen voor betaalbare huurwoningen** De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. ➡ **Gelijke slaagkansen**
 - **Passende toewijzing huurwoningen** Woningcorporaties moeten 85% van hun betaalbare woningen toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens. ➡ **Passend toewijzen**
 - **Strengere regels voor commerciële projecten woningcorporaties** Huurders mogen namelijk niet de dupe worden van verliezen uit die commerciële activiteiten. ➡ **Geen speculatieve aankopen**
 - **Meer invloed gemeenten en huurders op woningcorporaties** Gemeenten en huurdersorganisaties hebben meer invloed op het beleid van woningcorporaties. ➡ **Prestatieafspraken**

2025

Hoe hoog mag mijn huur zijn?

👤 = Inkomen 🏠 = Kale huurprijs maximaal

≤ = Inkomen is lager dan of gelijk aan

Is uw inkomen hoger dan de hieronder genoemde grenzen, maar lager dan € 49.669 (eenpersoons) of € 54.847 (meerpersoons)? Dan wordt uw kale huurprijs maximaal € 900,07



Onder de AOW-leeftijd



Een persoons

€ ≤ € 28.375



Twee persoons

€ ≤ € 38.500



Drie en meer persoons

€ ≤ € 38.500

€ 682,96

€ 682,96

€ 731,93

Boven de AOW-leeftijd



Een persoons

€ ≤ € 27.775



Twee persoons

€ ≤ € 37.350



Drie en meer persoons

€ ≤ € 37.350

€ 682,96

€ 682,96

€ 731,93

Senioren met vermogen (minimaal € 141.896 voor eenpersoonshuishoudens en € 179.429 voor meerpersoonshuishoudens), kunnen in aanmerking komen voor woningen met een hogere huur. Zij kunnen hiervoor een verzoek tot toetsing indienen.

Speelveld verschilt

Afwegingskader woonprogramma 2020-2024

- Bij invulling van het bouwprogramma (>8 woningen)
 - minimaal 25% Sociale huur < liberalisatiegrens (€900,-)
 - bij voorkeur door toegelaten instellingen
 - Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m²
 - Instandhoudingstermijn 15 jaar

Onderscheidend kader corporatie

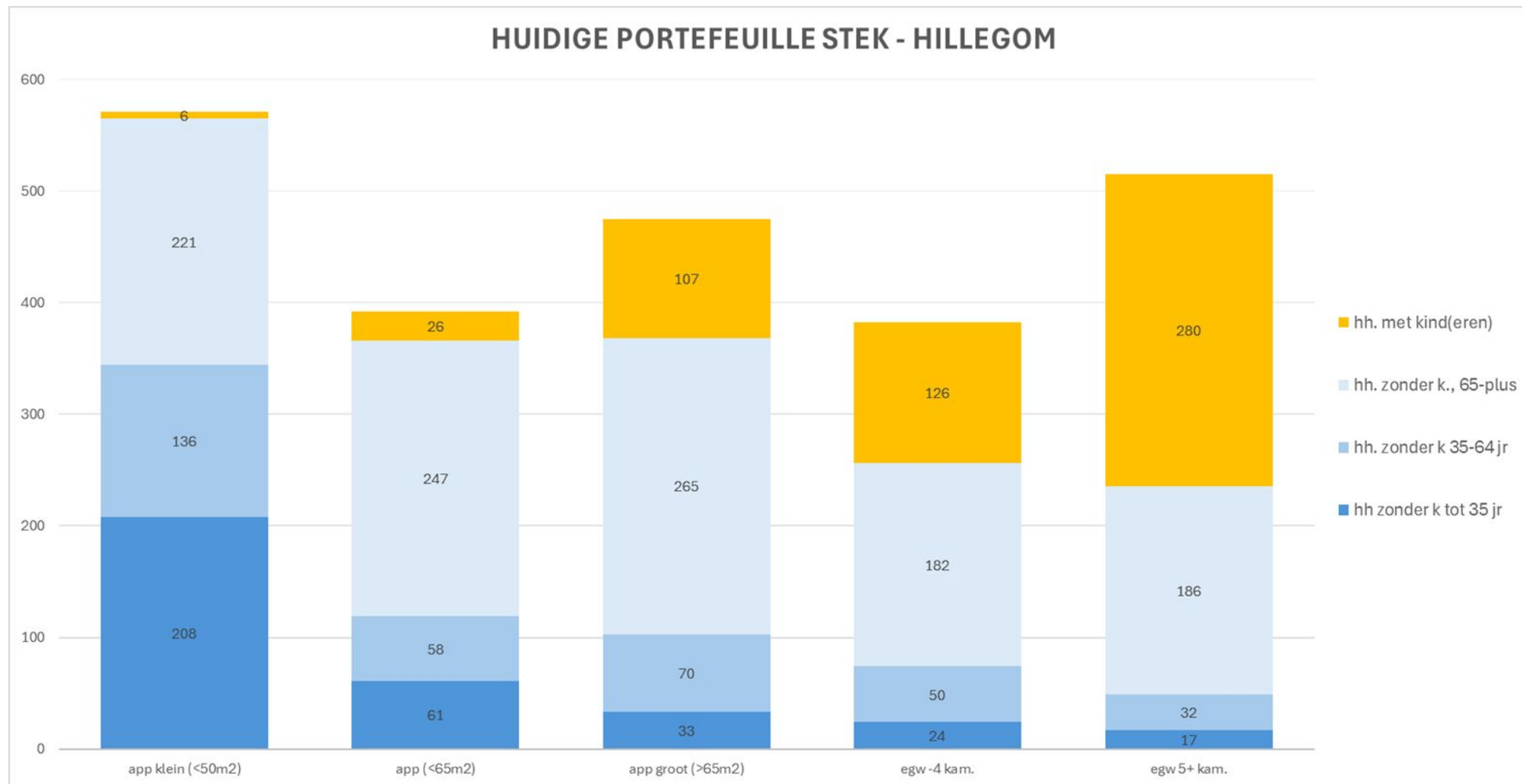
- Stek dient passend toe te wijzen
 - 80% woningzoekenden sociale huurwoning vallen in laagste inkomensgroepen
 - Hun maximale huurgrens ligt op de aftoppingsgrenzen
 - Huurtoeslag jongeren alleen bij huur < €477,-/mnd
- Stek heeft een lange termijn doelstelling voor het bedienen van de sociale doelgroep
 - Instandhoudingstermijn >>15 jaar

Prijs en kwaliteit

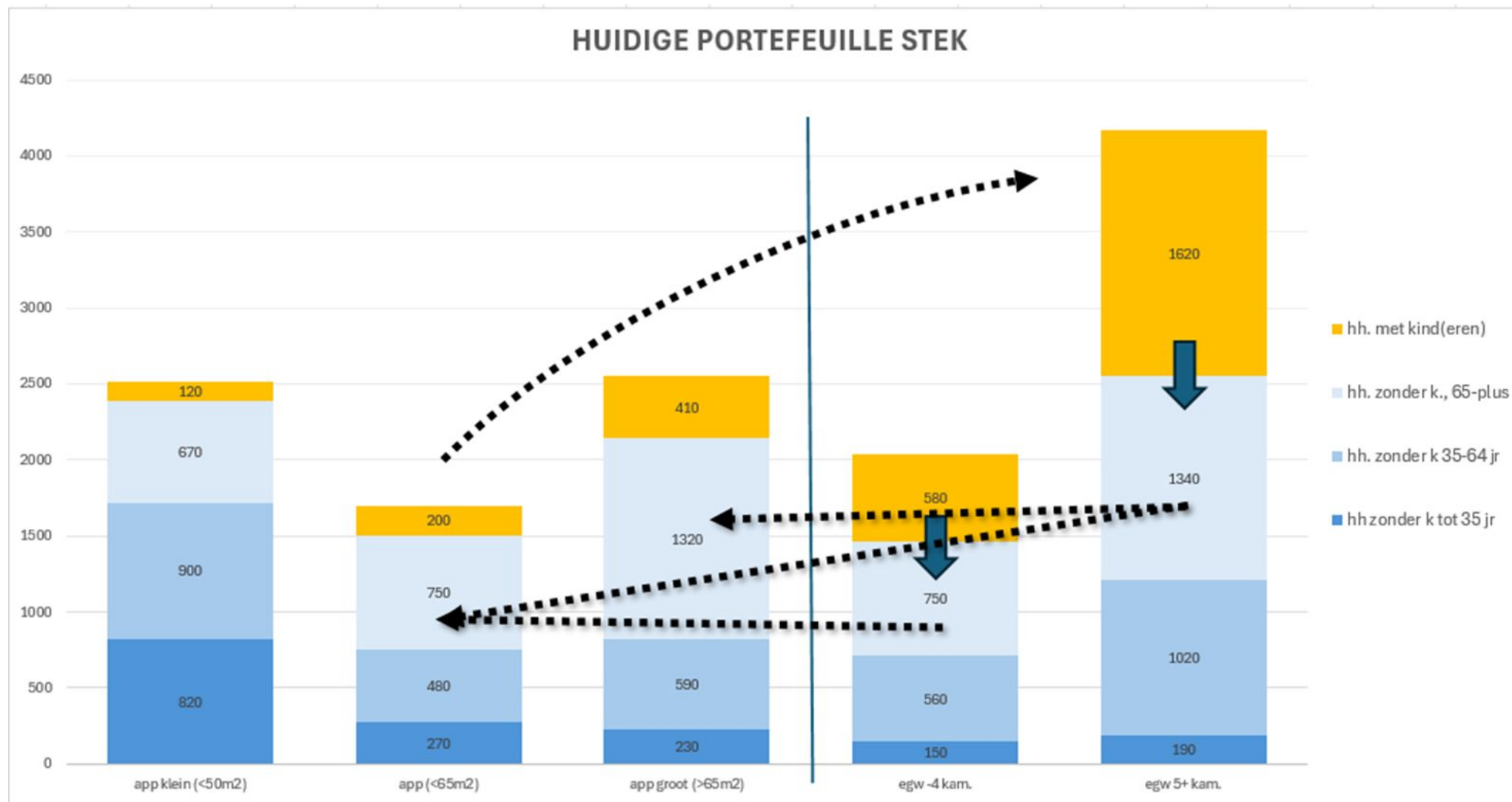
Peildatum	Huurprijsgrens	Bedrag	Puntenaantal
Per 1 juli 2025	Max. socialehuurgrens	€ 900,07	t/m 143 punten
	Max. vrijesectorgrens	€1.184,82	t/m 186 punten

Voorbeeldproject Stek	Appartement 3-kamer	Appartement 3-kamer	Appartement 2-kamer	Appartement studio	Appartement studio
Aantallen (totaal 21)	2	7	8	2	2
Netto oppervlak [m² gbo]	2 x 62 m2 GO	4 x 62 m2 GO 3 x 56 m2 GO	8 x 49 m2 GO	2 x 41 m2 GO	2 x 37 m2 GO
WWS punten	193	187 - 193	181	172	170
Maximale huur	€ 1.231	€ 1.191- € 1.231	€ 1.152	€ 1.092	€ 1.079
Beoogd huurniveau	€ 900,07	€ 682,96	€ 630,00	€ 477,20	€ 477,20
Leegwaarde (taxatie)	€ 359.000	€ 335/359.000	€ 319.000	€ 275.000	€ 259.000
Marktwaaarde (verhuurde staat)	€ 254.000	€ 231/254.000	€ 202.000	€ 173.000	€ 159.000
Bedrijfswaarde (50 jr sociale huur)	€ 147.000	€ 133/147.000	€ 117.000	€ 100.000	€ 92.000

Bestaande voorraad in Hillegom



Doorstroming creëren



Grondwaarde

Residuele bepaling versus grondkostennorm

- Residueel koopwoning (3-kamerapp. 62m²)

Vastgoedexploitatie	marktpartij
Verkoopprijs VON	€ 359,000,-
Waarde excl. BTW	€ 297,000,-
Stichtingskosten	€ 237,000,-
AK / winst en risico	€ 24,000,-
Grondwaarde koop	€ 36,000,-

Grondexploitatie	marktpartij
Grondwaarde koop	€ 36,000,-
Kosten BRM/WRM	€ 17,000,-
AK / winst en risico	€ 2,000,-
Grondwaarde	€ 17,000,-

- Residueel sociale huurwon (3-kamerapp. 62m²)

Vastgoedexploitatie	Stek
Marktwaarde	€ 254,000,-
Geen BTW-aftrek	
Stichtingsksten incl BTW	€ 277,000,-
AK	€ 5,000,-
Grondwaarde sh	€ - 26,000,-

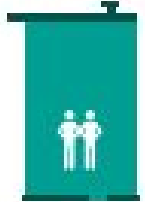
Grondexploitatie	Stek
Grondnorm soc. hr.*	€ 17,700,-
Kosten BRM/WRM	€ 17,000,-
AK / winst en risico	€ 700,-
Grondwaarde	€ 700,-

* Conform nota grondbeleid



Sociale huurwoningen creëren geen/weinig grondwaarde

Stimulerende maatregelen



PMC 7 LLB

Eerste aftoppingsgrens

Gestapeld

LEVENSLOOPBESTENDIG

- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden
- Keuken / Pantry
- Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden
- Hoofdslaapkamer
- Slaapkamer
- Badkamer met WC
- Separaat Toilet (bezoekers)
- Wasmachine aansluiting

55 m², met woonkeur basis. 62 m² tot 75 m² met woonkeur plus.

Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter

- Scherpere definitie sociale woning in Volkshuisvestingsprogramma
 - Aansluiting bij *Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting*
 - Uitgebreidere kwaliteitscriteria aansluitend bij de kwalitatieve vraag, bijvoorbeeld in de vorm van 'product doelgroep combinaties'
 - Instandhoudingstermijn 25 jaar
- Financiële bijdrage/subsidie grondexploitatie
 - Bij verwerving locatie voor sociaal programma > 30%
- Regie overnemen door gemeente bij lange leegstand, ongebruikte locaties en bouwvergunningen

Je huis, je thuis



Hobahostraat 90 | Lisse



Info@stek-wonen.nl



(0252) 430 500