Toelichting
Nota compensatiefonds sociale woningbouw 2025

Dinsdag 2 december 2025

Gemeente Bergen op Zoom

Doel van het beleid

- Uitwerking van de Woondeal 2025 en Bestuursakkoord.
- Zorgen dat in Bergen op Zoom bij woningbouwprojecten gemiddeld 30% sociale huur wordt gerealiseerd.
- Financiële bijdrage toepassen in projecten als minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd.
- Deze middelen inzetten in projecten waar méér sociale huur dan 30% wordt gebouwd.
- Doel: evenwichtige woningvoorraad en voldoende sociale huur in alle wijken.
- Aansluiting met beleid Volkshuisvestingsplan.

Uitgangspunt verdeling woningbouwprogramma in bouwinitiatieven

Sociale huur	30%
Middelduur	36% (uitsplitsing laag middelduur 13%, hoog middelduur 23%)
Duur	34%

Grenzen 2025 (jaarlijks bijgesteld)

Sociale huur	tot € 900 per maand
Middeldure huur	€ 900 - € 1.158 per maand
Koop laag middelduur	tot € 275.000
Koop hoog middelduur	vanaf € 275.000 tot € 405.000
Koop duur	vanaf € 405.000

Voorwaarden voor bijdrage aan het compensatiefonds

- Bouwinitiatieven vanaf 20 wooneenheden, minder dan 30% sociale huur
- Toegelaten instelling (woningbouwcorporatie) ziet geen mogelijkheid om de sociale woningen af te nemen.
- Woningen niet compenseren in categorie duur.

Hoogte afdrachten (prijspeil 2025, jaarlijks te indexeren):

Realisatie van / In plaats van	Laagmidden Koop	Middenhoog huur	Middenhoog koop
Sociale huur grondgebonden	€ 31.500	€ 41.250	€ 51.000
Sociale huur appartement	€ 24.000	€ 33.500	€ 43.000

Voorwaarden voor bijdragen uit het compensatiefonds

- Aandeel te realiseren sociale woningen binnen initiatief groter dan 30%.
- Woningen te leveren aan toegelaten instelling (woningbouwcorporatie).
- In de betreffende wijk is minder dan 30% sociale woningbouw aanwezig.
- Voldoende middelen in reserve compensatiefonds aanwezig (raad kan extra middelen beschikbaar stellen).

Uit te keren uit het compensatiefonds (prijspeil 2025, jaarlijks te indexeren):

Realisatie van extra	Uit te keren bedrag
Sociale huur grondgebonden	€ 41.250
Sociale huur appartement	€ 33.500

Rekenvoorbeeld, bijdrage aan het compensatiefonds

Initiatief 100 appartementen	Initiatief werkelijk	Aandeel woonbeleid+ paragraaf 3.2	Toepassen aandeel bij initiatief	Verschil
Sociale huur	0	30%	30	-30
Middenlaag koop	26	13%	13	13
Middenhoog koop	40	23%	23	17
Duur	34	34%	34	0
Totaal	100	100%	100	0

Middenlaag koop	Middenhoog koop	Totaal afdracht aan fonds
13 x € 24.000 = € 312.000	17 x € 33.500 = € 569.500	€ 881.500

Vragen?

© gemeente Bergen op Zoom
Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom

Tel. 140164
www.bergenopzoom.nl

Gemeente Bergen op Zoom