Onderwerp: Compensatiefonds D66

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
	1	In het voorstel staat dat als in een wijk al 30% sociale huur aanwezig is, dan wordt nu niet in die wijk extra woningbouw toegevoegd. Wijzigt dit eerder aangenomen IPVE's? Want daarin is telkens vastgehouden dat elke IPVE 30% sociale bouw realiseert. Graag ontvangen we een overzicht in welke wijk de focusprojecten en aangenomen IPVE's vallen, hoeveel sociale woningbouw daar is en dus wat de uitwerking van dit voorstel is op ontwikkelingen daar. Indien de IPVE's allemaal vallen in wijken waar reeds 30% sociale woningbouw is, betekent dit dan in praktijk dat we eigenlijk geen sociale woningbouw gaan realiseren.	Nee, dat wijzigt niet de eerder vastgestelde IPVE's; daarin is vastgesteld dat er 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Wel kan er per initiatief binnen het focusproject afgeweken worden van de 30%. Dat betekent dat een ontwikkelaar die minder dan 30% sociale huur realiseert moet afdragen aan het fonds (per sociale woning die minder wordt gebouwd) en dat een ontwikkelaar die meer dan 30% sociale huur een bijdrage (per sociale woning boven de 30%) uit het compensatiefonds kan ontvangen. Hiermee wordt de ontwikkeling van een project ook eerlijker, omdat het aandeel sociaal per saldo gelijk is per ontwikkelaar. De IPVE's zijn reeds vastgesteld met daarin opgenomen dat 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd, dat verandert niet door het vaststellen van deze nota. Het compensatiefonds is overigens bedoeld om flexibiliteit te bieden, niet om sociale woningbouw te schrappen. De focusprojecten waarvan de IPVE's inmiddels zijn vastgesteld betreffen Plein 13, Waterfront en Westersingel. In alle drie de projecten wordt op basis van die vastgestelde IPVE's sociale huur gerealiseerd. In de IPVE's is 30% sociale huurwoningen opgenomen. Plein 13, wijk Bergen op Zoom – Oude Stad, 34% sociale huur. Waterfront, wijk Bergen op Zoom – West, 11% sociale huur Westersingel: wijk Bergen op Zoom – Oude Stad, 34% sociale huur. In de wijk Bergen op Zoom – Oude Stad is meer dan 30% sociale woningbouw aanwezig, en met het vaststellen van de IPVE's is reeds besloten om daar in de 2 focusprojecten wel die 30% te realiseren. Dat blijft ongewijzigd.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
	2	Hoe verhoudt zich dit tot de grondexploitatie? Wordt daarbij al rekening gehouden met 30% sociale huur en terugverdiencapaciteit daarvan bij de grondexploitatie? Dus indien gemeentegrond wordt verkocht, is in de prijs dan al rekening gehouden met dat op het plot 30% sociale huur moet worden gerealiseerd. Indien ja, hoe verhoudt zich dit met het compensatiefonds?	In de grondexploitaties is/wordt rekening gehouden met 30% sociale huur. Op het moment dat dat niet wordt gerealiseerd, en er dus meer in de midden categorie wordt gerealiseerd, wordt er een hogere grondopbrengst ontvangen in de grondexploitatie, en wordt tevens een afdracht gedaan in het compensatiefonds voor de niet gerealiseerde sociale huurwoningen.
	3	Hoe wordt geborgd dat er voldoende sociale huur is in een wijk? Want de huur kan worden afgekocht of niet worden gerealiseerd indien het minder dan 20 woningen zijn of bijv. in een wijk al 30% is gerealiseerd.	Projecten kleiner dan 20 woningen vallen niet onder de verplichting 30-40-30 regeling van de woondeal. Er is dus geen absolute garantie dat in elke wijk exact 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Het VHP stelt wel een doelstelling voor het totale aantal sociale huurwoningen gemeentebreed.
	4	Wat gebeurt er met de grondexploitatiebegroting op basis van 30/40/30 opgesteld (want staat in de intentieovereenkomst) als een ipve land in een wijk die daarmee de 30% overstijgt	Voor ieder (focus)project wordt uitgegaan van de 30-40-30-regel. ~~I~~ndien er minder dan 30% sociale woningen worden gerealiseerd moet de ontwikkelaar dus per woning storten in het compensatiefonds plus dient hij een woning in de middencategorie (betaalbaar) te realiseren. De grondexploitatie is in alle gevallen dus gebaseerd op de 30-40-30-regel; dit staat dus los van storting in of opname uit het compensatiefonds. Voor de vastgestelde IPVE's wordt verwezen naar het antwoord op vraag 1 hierboven. Voor nog vast te stellen IPVE's wordt per project afgewogen of toepassing vanuit ruimtelijk en/of maatschappelijk belang in uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken. Dat zou kunnen betekenen dat voor wijken waar reeds meer dan 30% sociaal aanwezig is, op basis van maatwerk alsnog wordt besloten een bepaald aandeel sociaal te realiseren.