Onderwerp: Vaststellen Nota compensatiefonds sociale woningbouw 2025

<table>
<tr><th>Vragensteller</th><th>Nr.</th><th>Vraag</th><th>Antwoord</th></tr>
<tr><td>GroenLinks-PvdA</td><td>1</td><td>De regel m.b.t. 30% sociale woningbouw geldt niet alleen voor wijken waar nog geen 30% sociale woningbouw aanwezig is. U gaat hier wel vanuit. Waar baseert u dit op? En wanneer is dit vastgesteld? En door wie?</td><td>In de regionale woondeal ((2023 en 2025) is met rijk en provincie overeengekomen om bij alle nieuwbouwprojecten (meer dan 20 woningen) te bouwen conform de regel 30% sociaal, 40% midden en 30% duur alsmede 2/3 betaalbaar. Dit is in overeenstemming met het in voorbereiding zijnde woonbeleid zoals dat in het Volkshuisvestingsprogramma (VHP) gaat worden opgenomen. De eis dat 30% van alle nieuwbouwwoningen sociale huur moet zijn komt tevens voort uit het landelijke beleid en het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Dit is een norm die geldt voor nieuwbouw in het algemeen, niet alleen voor wijken waar nog geen 30% sociale woningbouw aanwezig is. Het doel is een evenwichtige verdeling van betaalbare woningen. In het VHP wordt deze landelijke norm vertaald naar lokale afspraken.</td></tr>
<tr><td>GroenLinks-PvdA</td><td>2.</td><td>Waarom is er in het voorstel niks opgenomen over het geven van een proportionele en billijke motivering vanuit de instelling, indien zij wil afzien van 30% sociale woningbouw? Zoals het er nu staat kan elke initiatiefnemer of toegelaten instelling zich er makkelijk van af maken door een compensatiebijdrage te voldoen.</td><td>Een initiatiefnemer kan dat niet automatisch doen. Deze heeft niet de vrije keuze om voor een compensatiebijdrage te kiezen. Het beleid is erop gericht dat, als er in een wijk al 30% sociale woningbouw aanwezig is dat dan een compensatiebijdrage van toepassing zijn. is, of als de toegelaten instelling de sociale woningbouw niet kan realiseren, ook dan kan er een compensatiebiidrage van toepassing zijn.</td></tr>
<tr><td>GroenLinks-PvdA</td><td>3.</td><td>Hoeveel kost het om een sociale huurwoning neer te zetten? En wat is het bedrag dat in het compensatiefonds gestort moet worden per woning? Zijn er scenario’s denkbaar waarin een storting in het fonds meer kost dan het realiseren van een sociale huurwoning?</td><td>De gemiddelde bouwkosten voor een grondgebonden sociale huurwoning volgens Bouwkostenkompas, prijspeil oktober 2025, bedragen bij benadering tussen € 152.000 en € 193.000 incl btw (let op, dit zijn niet de totale stichtingskosten).
De hoogtes van de voorgestelde financiele bijdrage in het compensatiefonds zijn per categorie opgenomen in de tabel op pagina 9 van de nota.
<table>
<tr><th>Realisatie van
In plaats van</th><th>Laagmidden Koop</th><th>Middenhoog huur</th><th>Middenhoog koop</th></tr>
<tr><td>Sociale huur grondgebonden</td><td>€ 31.500</td><td>€ 41.250</td><td>€ 51.000</td></tr>
<tr><td>Sociale huur appartement</td><td>€ 24.000</td><td>€ 33.500</td><td>€ 43.000</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
			Scenario's waarin een storting in het compensatiefonds meer kost dan het realiseren van een sociale huurwoning zijn niet denkbaar.
GroenLinks-PvdA	4.	Het college gaat er in het voorstel vanuit dat wijken of toekomstige projecten boven de 20 wooneenheden niet kunnen bestaan uit meer dan 30% sociale huur. Waarom?	Het college gaat er niet van uit dat wijken of toekomstige projecten boven de 20 wooneenheden niet kunnen bestaan uit meer dan 30% sociale huur
GroenLinks-PvdA	5.	Waarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen wijken met en wijken zonder 30% sociale huur? Dit onderscheid is nergens eerder gemaakt en betreft dus nieuw beleid. Waarom wordt het compensatiefonds gebruikt om nieuw beleid te maken op een ander terrein?	Deze keuze houdt dus in dat dat in wijken waar al 30% sociale woningbouw aanwezig is, in principe niet nog meer sociale huur wordt toegevoegd. . Dit is in overeenstemming met het in voorbereiding zijnde woonbeleid zoals dat in het VHP is opgenomen. Dit is een bewuste keuze om een evenwichtige spreiding van sociale huur te realiseren. Dit wordt ook opgenomen in het VHP.
GroenLinks-PvdA	6.	Welke wijken zijn er op dit moment in Bergen op Zoom die minder dan 30% sociale huur bevatten? En welke woonplannen liggen er in deze wijken voor de komende jaren? En in welk van deze plannen zou het compensatiefonds ingezet kunnen worden?	Dat zijn de wijken Bergen op Zoom – Noord, Bergen op Zoom – West, Halsteren en Lepelstraat. Vanuit gemeentelijk initiatief zijn daar de 2 focusprojecten Waterfront en GGZVrederust gepland, verder projecten van Stadlander en projecten van overige ontwikkelende partijen. In theorie kan -afhankelijk van de programmering- in ieder project het compensatiefonds worden ingezet.
GroenLinks-PvdA	7.	Op bladzijde 3 en 4 van het voorstel stelt u het volgende: "Er kunnen echter situaties zijn waarin het voor de woningbouwcorporatie of vanuit ruimtelijk perspectief niet mogelijk of gewenst is om sociale woningen te bouwen. Dat is het geval als er in bepaalde wijken al meer dan 30% of meer sociale woningbouw aanwezig is. Hierover heeft onze fractie de volgende vragen: Waarom maakt u een onderscheid tussen *niet mogelijk* en *gewenst*? Is het niet zo dat we ons hiermee overleveren aan de mening en doelstelling van een woningcorporatie? Kan het niet zo zijn dat we als gemeente andere beleidsdoelstellingen hebben dan een woningcorporatie?	Dat onderscheid is gemaakt omdat beide opties mogelijk zijn. De woningcorporatie houdt eigen verantwoordelijkheid en keuzemogelijkheid, net zoals de gemeente die ook heeft en houdt. In theorie kan er verschil in beleidsdoelstellingen zijn, we hebben echter constructief overleg en afstemming met de woningbouwcorporatie. Maar het blijft mogelijk dat deels de gemeente andere beleidsdoelstellingen heeft dan een woningbouwcorporatie.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
GroenLinks-PvdA	8.	Waarom is 30% sociale huur of meer per definitie een onwenselijke of ongewenste situatie volgens u? Moet u hierbij ook niet de betaalbaarheid en wensen vanuit de inwoners in acht nemen? In hoeverre worden die componenten meegenomen in uw overwegingen?	Het uitgangspunt van het volkshuisvestingsprogramma is niet dat 30% sociale huur per definitie onwenselijk is, maar dat een evenwichtige spreiding van woningtypen in alle wijken noodzakelijk is om segregatie te voorkomen en leefbaarheid te waarborgen. Wijken met een zeer hoog aandeel sociale huur kunnen kwetsbaar worden op sociaal-economisch vlak, terwijl wijken met nauwelijks sociale huur juist ontoegankelijk zijn voor lagere inkomens. Het woningbouwprogramma richt zich op het realiseren van ⅔ betaalbare woningen. Inwonersparticipatie en gevoelspeilingen zijn onderdeel van het beleidsproces van het VHP.
GroenLinks-PvdA	9.	U geeft aan dat het compensatiefonds tot doel heeft om bij te dragen aan voldoende sociale huurwoningen binnen Bergen op Zoom. Waar blijkt dit uit? Hoe komen er met dit fonds meer sociale huurwoningen tot stand?	De nota compensatiefonds is een van de instrumenten om bij te dragen aan het woonbeleid in algemene zin waarin het op peil brengen en spreiden van sociale huurwoningen een van de speerpunten is. Bijdragen aan dit beleid is doel van het compensatiefonds. Overigens is het uitgangspunt van de nota wel degelijk dat door het beleid om sociale woningbouw in bepaalde projecten te compenseren (verevenen) er over de gehele gemeente een toename van het aantal sociale huurwoningen gerealiseerd kan worden, en op de juiste plaats.
GroenLinks-PvdA	10.	Wat is de formele definitie van een ‘initiatief’ in deze zin?	De formele definitie van initiatief is: ‘de eerste stap of aanzet tot iets’. In deze zin dient dat te worden gezien als: het geheel van activiteiten die leiden tot de beslissing om een woningbouwproject te beginnen’. In het kader van gebiedsontwikkeling wordt dat een initiatief genoemd.
GroenLinks-PvdA	11.	Hoe is dit plan technisch uitvoerbaar? Gaat iedere particuliere initiatiefnemer zelf sociale huurwoningen realiseren in een gebouw van 20+ woningen die hij gaat bouwen? En moet Stadlander deze dan overnemen? Zeker gezien de signalen van Stadlander dat zij in bijvoorbeeld Plein 13 voor technische efficiëntie hun eigen gebouwen beheren.	Daar zijn verschillende mogelijkheden (samenwerkings)vormen voor. Overname door de woningbouwcorporatie is er daar inderdaad 1 van.
GroenLinks-PvdA	12.	Zal de hoogte van de afdrachten, in combinatie met de compensatie op middelduur, vlak voldoende zijn om een	Afschrikken is niet het doel van de hoogte van de compensatiebijdragen.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
		initiatiefnemer af te schrikken en ervoor te zorgen dat deze voldoende sociale huurwoningen bouwt?	
GroenLinks-PvdA	13.	Hoe voorkomen we straks dat we alleen maar initiatieven tot 20 woningen krijgen?	In de toets door de intaketafel zal onder andere zo goed mogelijk worden beoordeeld of een initiatief bewust onder het aantal van 20 eenheden is gehouden, overigens is het zo dat vanwege de omvang van een ontwikkeling een intiatiefnemer niet zomaar onder de 20 eenheden kan blijven.