Bergen op Zoom, 2 december 2025

Aan het college van burgemeester
en wethouders
van de Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Kenmerk: PJ 25066
onderwerp: technische vragen compensatiefonds

Geacht college,

onderstaand een aantal technische vragen m.b.t. het compensatiefonds Sociale Woningbouw.

1	In uw brief RVB25-0055 stelt u dat het realiseren van minimaal 30% sociaal geldt voor wijken waar nog geen 30% sociale woningbouw aanwezig is. Volgens de fractie van de BSD is dat niet juist. De regeling voor het bouwen van 30% sociaal geldt ten alle tijden, ook voor wijken waar al 30% sociaal aanwezig is.	Dit gekozen uitgangspunt sluit aan bij het volkshuisvestingsplan wat nu ook voorligt.
2	Tevens stelt u dat de sociale woningbouw moet worden gebouwd door een toegelaten instelling. Het kan toch ook zo zijn dat de initiatiefnemer bouwt en de toegelaten instelling neemt de woningen over?	Er zijn verschillende samenwerkingsvormen mogelijk tussen initiatiefnemer en woningbouwcorporatie.
3	U maakt tevens de Toegelaten instelling verantwoordelijk. De verantwoordelijkheid ligt toch bij de initiatiefnemer? dat hoeft niet altijd de toegelaten instelling te zijn.	De woningbouwcorporatie is verantwoordelijk voor het wel en niet afnemen van de woningen. Dit was voor dit beleid ook al de verantwoordelijkheid van woningbouwcorporatie.
4	Moet er een compensatiebijdrage worden voldaan vóór het bouwen, of als er al gebouwd is en er blijkt geen overeenstemming met een toegelaten instelling.	Voor het gebouwd gaat worden. Daarnaast is de initiatiefnemer verplicht om ondertekende verklaring aan te leveren van de toegelaten instelling.
5	In wijken waar al 30% sociaal is wordt er voor gekozen niet nog meer sociaal aan toe te	Dit gekozen uitgangspunt sluit aan bij het

	voegen? De fractie van de BSD wil graag weten waar deze afspraak vandaan komt. Alles wat we bouwen is 30-40-30, ongeacht wat er al staat.	volkshuisvestingsplan wat nu ook voorligt.
6	Bestaat het compensatiefonds uit een equivalent van de grondkosten of gaan we voor de hoogte van de onrendabele top?	Het is het verschil in de grondopbrengst tussen sociale grondprijs en marktconforme grondprijs per type.
7	In wijken waar nog geen 30% sociaal is komt het compensatiefonds beschikbaar om sociaal te bouwen. Misschien wordt er in die wijken helemaal niet meer gebouwd?	Maar indien er wel gebouwd gaat worden kan de gemeente wel stimuleren om extra sociale woningen te bouwen.
8	Plannen minder dan 20 woningen zijn vrijgesteld van de 30-40-30 plicht. Wat is daar de verhouding van de verschillende sectoren?	Daar is geen verplichte verdeling voor. De toets of het plan correct is ligt bij de intake tafel.
9	Een plan zodanig knippen dat er geen sociaal in zit, kan dat?	De toets of er geknipt wordt gebeurt bij de intake tafel deze geeft een advies op het beoogde project inclusief het beoogde programma.
10	Toepassing van het compensatiefonds kan pas na een positief advies van de Intake-tafel, heeft college of raad hier nog iets te zeggen?	Het college neemt het besluit na advies van de intake tafel.
11	Met 30-40-30 streven we naar een evenwichtige woningvoorraad. maar we willen ook weer geen monotone samenstelling? is tegenstrijdig met elkaar!	We willen geen eentonige woningbouwprogramma in de wijken. Maar streven wel naar een evenwichtig woningbouwprogramma met 30-40-30.
12	Wat als er in een wijk al meer dan 30% sociaal is, maar ook als er al voldoende in het middendure segment zitten? is hier over nagedacht?	Dit beleid geldt alleen als compensatie van de sociale huur woningen.
13	Als een initiatiefnemer meer sociaal wil bouwen krijgt die geen middelen uit het compensatiefonds als er al voldoende sociaal aanwezig is? ?? vreemd verhaal als de het dezelfde initiatiefnemer betreft.	Dat is een correcte constatering. Met dit beleid hopen we een bijdragen te kunnen leveren aan sociale veerkracht van de wijken.
14	De regeling sluit aan bij de regels van de Omgevingswet. heeft u het artikel “Compensatie sociale woningbouw, deel 1 “ van Evert Jan van Baardewijk en Martien Urlings, gelezen?	Nee.
15	De afdracht staat gelijk aan de grondkosten van genoemde categorieën ?	Nee, de afdrachten zijn gebaseerd op het verschil in de grondopbrengst tussen

		sociale grondprijs en marktconforme grondprijs per type.
16	Waarom wijkt u af van de percentages? afspraak is 30-40-30, u maakt er weer wat anders van 30-36-34 waarom is dat?	30-36-34 is gebaseerd op de woondeal die na het bestuursakkoord is vastgesteld.
17	Op pagina 8 van de Nota schrijft u dat in het gemeentelijk woningbeleid is opgenomen dat er 36 % in de categorie middenduur gerealiseerd wordt. Is dat zo? hebben wij dat beleid vastgesteld?	36% is gebaseerd op de woondeal die na het bestuursakkoord is vastgesteld.
18	U wilt de nota en het beleid al in december vastleggen? Dat is snel, mag het ook wat later?	In theorie is het mogelijk om dit later te behandelen. Het college adviseert dit niet te doen omdat voorgestelde bedragen wijzigen en kunnen geen concrete afspraken maken met initiatiefnemers.

Met vriendelijke groeten,

Piet Juten BSD