Technische vragen Compensatiefonds

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
SAMEN0164		Met betrekking tot de Nota compensatiefonds sociale woningbouw 2025, RVB25-0055 heeft SAMEN0164 de volgende vragen:	
		In de Nota staat op pagina 18, BIJLAGE IV OVERZICHTSTEKENING BUURTINDELINGEN, een overzicht van de verschillende buurten. Kan er een actueel overzicht worden gegeven van de bestaande woningvoorraad per wijk, uitgesplitst in sociale huur, middel dure huur, betaalbare koop, middel dure koop en dure koop (30-40-30)? Graag conform dezelfde categorieën en definities als in de Nota Compensatiefonds Sociale Woningbouw 2025, zodat vergelijking mogelijk is	Het compensatiefonds betreft een instrument dat het helpt bij het sturen op het sociale aandeel van de woningvoorraad. Deze informatie is beschikbaar op wijkniveau en hiermee is het compensatiefonds uitvoerbaar. De gevraagde informatie gaat verder dan wat nodig is voor het compensatiefonds en het kost meer tijd om te kunnen opleveren. Indien deze informatie nog steeds interessant wordt gevonden om opgevraagd te worden buiten het compensatiefonds om verzoeken wij graag om dit te doen via de daarvoor bestemde route.
		Kan het college de huidige totale woningvoorraad van de gemeente als geheel uitsplitsen naar sociaal, midden en duur, inclusief het aandeel sociale huur als percentage van de totale voorraad, zodat inzichtelijk wordt hoe de huidige situatie zich verhoudt tot de beleidsdoelstelling van 30% sociaal?	Huidige voorraad: 32.056 woningen (BAG/ABF|2025). Percentages eigendom (excl. eigendom onbekend): 58,9% koop, 8,2% particuliere huur boven sociale huurgrens, 32,9 sociale huur (waarvan 29,7% corporatiehuur en 3,2% particuliere huur onder de sociale huurgrens). (CBS/WSW/ABF|2024) Prijsklassen: Minder dan €260.000: 4.045 Tussen €260.000 en €355.000: 7.040 Tussen €355.000 en €455.000: 3.380 €455.000 of meer: 4.415 Corporatiewoningen: 9.535 Private huurwoningen: Onder sociale huurgrens 1.025 Boven sociale huurgrens 2.025 Onbekend 615 (BAG/ABF|2023)
		Kan toegelicht worden hoe/welke deze methodiek wordt toegepast om tot deze wijkpercentages/verdeling te komen?	De wijkindeling is toegepast op de CBS-methodiek. De Nederlandse prijspeilen worden jaarlijks bepaald door het Woningwaarderingsstelsel (WWS).
		Kan het college aangeven hoe vaak en waarom de woningcorporatie de afgelopen jaren géén sociale huurwoningen heeft kunnen afnemen?	Deze vraag gaat verder dan de technische informatie nodig voor het compensatiefonds en het kost dus meer tijd om te kunnen opleveren. Indien deze informatie nog steeds interessant is om opgevraagd te worden buiten het compensatiefonds om graag doen via de daarvoor bestemde route.

		De tarieven zijn bepaald op basis van het verschil in grondwaarde van een gemiddelde woning bij elke prijsklasse. De grondwaarde van een sociale huurwoning is lager dan die van de andere prijsklassen. Kan er een toelichting/onderbouwing gegeven worden over de gebruikte rekenmethodiek om tot deze bedragen te komen?	De gebruikte rekenmethodiek betreft een vastgoedexploitatie die is opgesteld in samenwerking met Gloudemans. In deze exploitatie worden alle kosten die samenhangen met de realisatie van het vastgoed in mindering gebracht op de opbrengsten. Het bedrag dat daarna resteert, wordt aangeduid als de residuele grondwaarde. Het verschil in residuele grondwaarde en sociale grondprijs is het vastgestelde compensatie bedrag per categorie.