

Addendum Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'

(vastgesteld op 15 april 2021)

In Hoofdstuk 1. Woningbouw maakt plekken beter, op pagina 3, wordt in onderstaande alinea het gele tekstvlak toegevoegd.

In de sociale huur gaat het, naast een kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, om een 'sprint'. Naast 525-625 woningen om groei van de vraag op te vangen, is er aanvullend een tekort te compenseren. De eerstkomende jaren ligt de netto toevoeging boven de 30%. Op alle bouwlocaties vragen we 30% sociale huur waarvan alleen gemotiveerd af te wijken is. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm van 30% sociale huurwoningen te voldoen, dient dit in een ander project van dezelfde ontwikkelaar gecompenseerd te worden of moet er een bijdrage gestort worden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze keuze is uiteindelijk aan de gemeente Assen. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw dient om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren zodat de norm van 30% sociale huur bij woningbouw in de gemeente Assen wordt behaald. Dit doen we door projecten die uit meer dan 30% sociale huurwoningen bestaan in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de bijdragen worden in de 'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023' benoemd.

Met monitoring van wacht- en zoektijden besluiten we met de corporaties hoe lang de sprint nodig is. Hiernaast is er behoefte aan middenhuur waarbij we de corporaties uitnodigen om een rol te nemen. In de koopsector is in verschillende segmenten en typologieën uitbreiding nodig. Daarbij hebben we oog voor bijzondere groepen en nieuwe woonvragen.

In Hoofdstuk 4. Goed wonen voor elke portemonnee op pagina 6, wordt in onderstaande alinea het gele tekstvlak toegevoegd.

In De Lariks gaan we zowel verdichten als verdunnen. Door naast sociale huurwoningen ook koop en duurdere huur toe te voegen, werken we aan meer variatie in deze wijk. De benodigde groei moet dan deels in andere wijken gerealiseerd worden. Mede om deze reden geldt ook voor particuliere ontwikkelaars dat zij een aandeel van 30% sociale huur moeten leveren bij projecten, waarvan we alleen gemotiveerd afwijken. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm van 30% sociale huur te voldoen, dient dit in een ander project van dezelfde ontwikkelaar gecompenseerd te worden of moet er een bijdrage gestort worden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze keuze is uiteindelijk aan de gemeente Assen. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw dient om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren zodat de norm van 30% sociale huur bij woningbouw in de gemeente Assen wordt behaald. Dit doen we door projecten die uit meer dan 30% sociale huurwoningen bestaan in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale

woningbouw. De hoogte van de bijdragen worden in de 'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023' benoemd.

Addendum op de bijlage bij de Woonvisie Assen

(Vastgesteld op 15 april 2021)

In Hoofdstuk 1. Woningbouw maakt plekken beter, op pagina 9, onder het kopje: **Voldoende sociale huur en middenhuur bieden** wordt in onderstaande alinea het gele tekstvlak toegevoegd.

Corporaties: vernieuwen en bijbouwen

Met de Assense corporaties maken we afspraken en plannen om te zorgen voor voldoende, goede en betaalbare sociale huurwoningen.

- In een groeiend Assen groeit de behoefte aan sociale huurwoningen mee. Het marktonderzoek uit 2019 wijst op een benodigd aandeel in de groei van 21-22%. Daarmee houden we al rekening met extramuralisering van doelgroepen. Bij een totale groei met 2.500-3.000 huishoudens komt dit overeen met 525-625 extra woningen*.
- De corporaties hebben bovendien de opgave om reeds gesloopte woningen te compenseren met nieuwbouw. Er is urgentie om de eerstkomende jaren een 'sprint' te trekken. Om deze inhaalslag mogelijk te maken, en tegelijk te werken aan een ongedeelde stad, vragen we bij alle bouwplannen om 30% sociale woningbouw (sociale huur), dus ook op locaties in particulier eigendom. Alleen gemotiveerd wijken we daar van af. Dit hebben we in prestatieafspraken vastgelegd tot en met in elk geval het jaar 2023. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm van 30% sociale huur te voldoen, dient dit in een ander project van dezelfde ontwikkelaar gecompenseerd te worden of moet er een bijdrage gestort worden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze keuze is uiteindelijk aan de gemeente Assen. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw dient om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren zodat de norm van 30% sociale huur bij woningbouw in de gemeente Assen wordt behaald. Dit doen we door projecten die uit meer dan 30% sociale huurwoningen bestaan in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de bijdragen worden in de 'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023' benoemd.

In Hoofdstuk 4. Goed wonen voor elke portemonnee, op pagina 38, onder het kopje: **Sociale huur**. wordt in onderstaande alinea het gele tekstvlak toegevoegd.

Een sprint maken in de toevoeging

In Assen bestaat ongeveer 28% uit corporatiewoningen, in lijn met het provinciale en landelijke gemiddelde. Het aantal sociale huurwoningen nam de afgelopen jaren af: van ca. 9.200 in 2015 naar ruim 9.000 in 2020. Reden: sloop van woningen als onderdeel van vernieuwing, maar vertraging in het vinden van locaties voor tijdige herbouw. Daarin heeft de gemeente een belangrijke rol. Inmiddels groeit de voorraad weer. De wachttijd liep op sinds 2017 (van ca. 3 jaar naar ca. 5 jaar, evenals de 'spanningsindicator' in de woningmarktmonitor. Deze waarden vertekenen echter het beeld. Veel mensen schrijven zich preventief in, en de 'zoektijd'* is gemiddeld minder dan een jaar.

In hoofdstuk 1 schetsten we de volgende opgave in aantallen:

- Binnen het totale bouwprogramma moet 21-22% sociale huur gerealiseerd worden als antwoord op de groei van Assen**, met daarbij de eerstkomende jaren een 'sprint' om achterstand in te lopen.
- Bij bouwplannen vragen we om 30% sociale woningbouw (sociale huur), ook bij particulier eigendom. Alleen gemotiveerd wijken we daar van af. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm van 30% sociale huur te voldoen, dient dit in een ander project van dezelfde ontwikkelaar gecompenseerd te worden of moet er een bijdrage gestort worden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze keuze is uiteindelijk aan de gemeente Assen. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw dient om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren zodat de norm van 30% sociale huur bij woningbouw in de gemeente Assen wordt behaald. Dit doen we door projecten die uit meer dan 30% sociale huurwoningen bestaan in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de bijdragen worden in de 'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023' benoemd.

In Hoofdstuk 4. Goed wonen voor elke portemonnee, op pagina 39, onder het kopje: **Sociale huur**. wordt in onderstaande alinea het gele tekstvlak toegevoegd.

Ongedeelde stad: op meer plekken sociale huur

We streven naar meer menging in eigendom en prijs in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen ver boven het gemiddelde ligt: Oost, De Lariks en Noorderpark. Met een meer gevarieerd programma voor nieuwbouw dragen we ook bij aan doorstroming in andere wijken. Het aantal sociale huurwoningen mag gelijk blijven, maar groei van de voorraad bestaat uit middenhuur en koop. Binnen deze wijken willen we bij voorzieningen verdichten. Om tegelijk meer differentiatie in de wijken te creëren, zoeken we buiten deze wijken plekken voor sociale huurwoningen. Binnen de sociale huur zoeken we in afstemming met de corporaties, voor zover beïnvloedbaar, naar een goede balans tussen doelgroepen en prijsklassen.

> Een deel van de opgave in sociale huur realiseren we op andere plekken in de stad, met 30% sociale huur als voorwaarde voor ontwikkeling. We wijken daar alleen beargumenteerd van af. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm van 30% sociale huur te voldoen, dient dit in een ander project van dezelfde ontwikkelaar gecompenseerd te worden of moet er een bijdrage gestort worden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze keuze is uiteindelijk aan de gemeente Assen. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw dient om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren zodat de norm van 30% sociale huur bij woningbouw in de gemeente Assen wordt behaald. Dit doen we door projecten die uit meer dan 30% sociale huurwoningen bestaan in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de bijdragen worden in de 'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023' benoemd.

In Hoofdstuk 5. Elke wijk een eigen aanpak, op pagina 48, onder het kopje: **De Binnenstad, plek van iedereen.** wordt in onderstaande alinea het gele tekstvlak toegevoegd.

5-3 > Assen werkt aan meer wonen in de binnenstad. De Binnenstadsvisie is de leidraad waarmee ook meer plekken voor ontmoeting en groen ontstaan, woningbouw een positieve impuls geeft aan een plek. Bij bouwplannen vragen we om 30% sociale woningbouw (sociale huur), als bijdrage aan de stedelijke vraag. Hiervan kunnen we gemotiveerd afwijken. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm van 30% sociale huur te voldoen, dient dit in een ander project van dezelfde ontwikkelaar gecompenseerd te worden of moet er een bijdrage gestort worden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze keuze is uiteindelijk aan de gemeente Assen. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw dient om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren zodat de norm van 30% sociale huur bij woningbouw in de gemeente Assen wordt behaald. Dit doen we door projecten die uit meer dan 30% sociale huurwoningen bestaan in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de bijdragen worden in de 'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023' benoemd.

Verdere splitsing van woningen gebeurt bewust, alleen nadat onderbouwd is wat de meerwaarde er van is voor die plek, voor de doelgroep, voor de binnenstad en voor Assen.