



Beleidsinstrumenten Wonen

Informerende bijeenkomst

Presentatie door Rosan Dijksterhuis en Patrick Besselink



Inhoudsopgave

- Proces en achtergrond
- Nieuwe beleidsinstrumenten
- Toelichting beleidsinstrumenten:
 - Doelgroepenverordening
 - Vereveningsfonds
 - Opkoopbescherming
- Interactieve raadsbijeenkomst 16 februari
- Ruimte voor vragen



Proces met de raad

- **19 januari:** Informerende raadsbijeenkomst
- **16 februari:** Interactieve raadsbijeenkomst
- **20 april:** Besluitvormende raadsvergadering



Achtergrond

Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'

- 1) Woningbouw maakt plekken beter
- 2) Prettig wonen met zorg (o.a. vestigingsbeleid/toetsingskader)
- 3) Met energie aan de slag
- 4) **Goed wonen voor elke portemonnee**
- 5) Elke wijk een eigen aanpak



Nieuwe beleidsinstrumenten

Waarom?

- Behoeftte aan **definitiebepaling** en **duidelijke randvoorwaarden** (doelgroepenverordening).
- Afdwingen realisatie **30% sociale huurwoningen** binnen woningbouwprojecten uitvoerbaar maken (vereveningsfonds).
- (Koop)starters meer kans geven bij het vinden van een **betaalbare koopwoning** (opkoopbescherming).





Samenhang tussen de instrumenten



Wat is een doelgroepverordening?

De doelgroepverordening stelt **regels** vast over het **bouwen en behouden** van **betalbare huur- en koopwoningen**.

De verordening wordt opgenomen in het bestemmingsplan (en het toekomstige omgevingsplan) en heeft betrekking op nieuwe ontwikkelingen.

In de verordening zijn drie belangrijke onderwerpen geregeld:

- Maximale huur- en koopprijzen
- Doelgroepen
- Instandhoudingstermijnen.



De huidige doelgroepenverordening

Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen 2010	
sociale huurwoning(en)	
instandhoudingstermijn	min. 10 jaar
doelgroep	max. huishoudinkomen € 40.000
huurprijsgrens	het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag
sociale koopwoning(en)	
instandhoudingstermijn	min. 1 jaar
doelgroep	max. huishoudinkomen € 50.000

Wat is een vereveningsfonds?

Een vereveningsfonds is een instrument om:

- **Sociale woningbouw te stimuleren.**
- De **realisatie** van sociale huurwoningen binnen een woningbouwproject (30%) af te dwingen.



Hoe werkt het vereveningsfonds?

Op hoofdlijnen:

- Meer dan 30% sociale huur in een woningbouwproject
→ dan ontvang je geld uit het fonds.
- Minder dan 30% sociale huur in een woningbouwproject
→ dan stort je geld in het fonds.
- Gemeente stort € 500.000,- als **startkapitaal** in vereveningsfonds storten.
- Acmesa: bijdrage circa € 7.500 per extra gerealiseerde sociale huurwoning.

Hoe werkt het vereveningsfonds (voorbeeld)?

	Totaal aantal woningen	Aantal sociale huurwoningen	Tekort/overschot sociale huur
Project A	20	4	-2
Project B	20	8	+2
Project C	20	20	+14

Uitzonderingen:

- Projecten op woningbouwkavels gekocht (voor de sociale kavelprijs) van de gemeente
- Herstructurering op locaties van corporaties (sloop en vervangende nieuwbouw)



Wat is opkoopbescherming?

Als iemand een goedkope of middeldure koopwoning koopt, moet diegene er **zelf gaan wonen**. De woning mag de **eerste 4 jaar** niet verhuurd worden (excl. een aantal uitzonderingen).

Waarom een opkoopbescherming?

- Goedkope en middeldure koopwoningen blijven beschikbaar voor kopers die er zelf gaan wonen.
- Leefbaarheid: een verslechtering van de sociale cohesie.

Tussen 2017 en 2022 zijn **770 woningen** uit de bestaande koopwoningvoorraad opgekocht om te verhuren in de gemeente Assen.

Toepassen opkoopbescherming

- De huisvestingswet maakt het mogelijk om in de huisvestingsverordening een opkoopbescherming op te nemen.
- De opkoopbescherming heeft betrekking op de **bestaande goedkope en middeldure koopwoningvoorraad.**



Interactieve raadsbijeenkomst 16 februari

Doelgroepenverordening:

- Definitiebepaling
- Instandhoudingstermijnen

Verveningsfonds:

- Toepassingsbereik
- Bijdrage vereveningsfonds

Opkoopbescherming:

- Analyse naar schaarste
- Toepassingsbereik





Vragen?

