TECHNISCHE RAADSVRAGEN

ONDERWERP: WOONINSTRUMENTEN
DATUM: 31 MAART 2023
INGEDIEND DOOR: VVD

VRAAG

Technische vraag Doelgroepen-verorderining In artikel 10.1 van de concept verordening staat: “In woningbouwplannen (nieuwbouw en herontwikkelingen) dient 30% van het te realiseren woningbouwprogramma in de vorm van sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.”
1. De lezing van dit artikel kan twee kanten opgaan, wij zouden graag duidelijkheid willen hebben wat hiermee wordt bedoeld. Het impliceert dat voor elk project 30% sociale huur gerealiseerd dient te worden en dat een ontwikkelaar er niet voor kan kiezen om minder te realiseren. Klopt onze interpretatie?
a. Indien onze interpretatie klopt, hoe staat dit in relatie met het nog te bespreken vereveningsfonds? In de informerende bijeenkomst is immers aangegeven dat er ook gekozen kan worden om een lager percentage sociale huur te realiseren, mits daarvoor een vergoeding naar het vereveningsfonds gaat.
2. Is er consultatie geweest met makelaars en ontwikkelaars over de effecten van deze maatregel?
a. Zo ja, wat kwam daaruit naar voren? Technische vraag Huisvestingsverordening
1. In het onderzoeksrapport gaat het over 770 huizen die zijn opgekocht in de periode van 01.01.2017 - 01.01.2022. Kan er een uitsplitsing worden gemaakt per jaar? Dus hoeveel huizen per jaar zijn verkocht die vervolgens in de particuliere verhuur zijn gegaan.
2. Inmiddels kan de balans voor 2022 ook worden opgemaakt. Hoeveel huizen zijn er in 2022 verkocht die van de koopsector naar de particuliere huursector zijn gegaan?
3. Hoeveel van de 770 (+eventuele huizen uit 2022) huizen zijn er inmiddels weer verkocht en opnieuw in de koopsector beland?
4. Bij de kanttekeningen, 2e argument (consequenties vrijesector) wordt er gerefereerd naar een woningmarktonderzoek. Naar welk woningmarktonderzoek wordt er gerefereerd?
5. Is er consultatie geweest met makelaars en ontwikkelaars over de effecten van deze maatregel?

a. Zo ja, wat kwam daaruit naar voren?

ANTWOORD:

1. De lezing van dit artikel kan twee kanten opgaan, wij zouden graag duidelijkheid willen hebben wat hiermee wordt bedoeld. Het impliceert dat voor elk project 30% sociale huur gerealiseerd dient te worden en dat een ontwikkelaar er niet voor kan kiezen om minder te realiseren. Klopt onze interpretatie?
a. Indien onze interpretatie klopt, hoe staat dit in relatie met het nog te bespreken vereveningsfonds? In de informerende bijeenkomst is immers aangegeven dat er

ook gekozen kan worden om een lager percentage sociale huur te realiseren, mits daarvoor een vergoeding naar het vereveningsfonds gaat
Het uitgangspunt is 30 procent sociale huur bij elke woningbouwontwikkeling. In overleg kan ervoor gekozen worden minder sociale huurwoningen te realiseren. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw biedt de mogelijkheid om minder sociale huurwoningen te realiseren na positief besluit van uw raad ten aanzien van de *'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023'* (besluitvormde raadsvergadering 25 mei 2023).

2. Is er consultatie geweest met makelaars en ontwikkelaars over de effecten van deze maatregel?
Over de nu voorliggende Doelgroepenverordening nog niet specifiek. Wij zijn voornemens de partijen te informeren na besluitvorming door uw raad. De Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter' (vastgesteld d.d. 15.04.2021) beschrijft dat wij bij alle woningbouwplannen om 30 procent sociale huur vragen. De Woonvisie heeft destijds ter inzage gelegen en partijen als ontwikkelaars en makelaars zijn actief geïnformeerd.

3. **In het onderzoeksrapport gaat het over 770 huizen die zijn opgekocht in de periode van 01.01.2017 - 01.01.2022. Kan er een uitsplitsing worden gemaakt per jaar? Dus hoeveel huizen per jaar zijn verkocht die vervolgens in de particuliere verhuur zijn gegaan**.
Zie de blauwe regel in tabel 1 (incl. het bijschrift).

4. Inmiddels kan de balans voor 2022 ook worden opgemaakt. Hoeveel huizen zijn er in 2022 verkocht die van de koopsector naar de particuliere huursector zijn gegaan?
Zie de blauwe regel in tabel 1 (incl. bijschrift).

5. Hoeveel van de 770 (+eventuele huizen uit 2022) huizen zijn er inmiddels weer verkocht en opnieuw in de koopsector beland?
Zie de groene regel in tabel 1 (incl. het bijschrift). De besproken woningaantallen hebben betrekking op de totale particuliere huurvoorraad.

6. Bij de kanttekeningen, 2e argument (consequenties vrijesector) wordt er gerefereerd naar een woningmarktonderzoek. Naar welk woningmarktonderzoek wordt er gerefereerd?

Het gemeentelijk woningmarktonderzoek van Companen voor de gemeente Assen (2019)

7. Is er consultatie geweest met makelaars en ontwikkelaars over de effecten van deze maatregel?
a. Zo ja, wat kwam daaruit naar voren?
Nee, over deze Verordening nog niet specifiek. Wij zijn voornemens de betrokken partijen actief te informeren na besluitvorming door uw raad. Mw. Ollongren, indertijd minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, heeft het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur o.a. in internetconsulatie gebracht (23.11.2020 tot en met 22.12.2020).

Assen Mutaties type eigendom per jaar	**2017**	**2018**	**2019**
van koopwoning naar particuliere verhuur	59	199	97
van particuliere verhuur naar koopwoning (totale particuliere huurvoorraad)	13	70	48
Saldo koopsector	**-46**	**-129**	**-49**

Tabel 1: mutaties particuliere verhuur 01.01.2017 t/m 01.01.2023

Methodologie
De jaarlijkse veranderingen in het 'type eigendom' in de woningvoorraad zijn bepaald door de situatie per 1 januari van een jaar X te vergelijken met de situatie per 1 januari van jaar X+1. De mutaties van koop naar huur omvatten naast 'buy to let' ook woningen die tijdelijk worden verhuurd in verband met bijvoorbeeld tijdelijk verblijf van de eigenaar in het buitenland, tijdelijke verhuur op

grond van de Leegstandswet, etc.. Toevoegingen door nieuwbouw of transformatie van bestaande panden naar woningen zijn buiten beschouwing gelaten.

In het onderzoeksrapport Opkoopbescherming gemeente Assen zijn de veranderingen in het ‘type eigendom’ in één stap over een periode van 5 jaar bepaald door de situatie per 1.1.2017 te vergelijken met de situatie per 1.1.2022. De optelsom van de afzonderlijke jaargangen komt uit op 753 woningen die van koop naar huur (beleggers en particuliere verhuur) zijn gemuteerd. Het onderzoeksrapport kwam destijds uit op 770 woningen die van koop naar huur waren gemuteerd, een verschil van 17 woningen. Dit verschil kan worden verklaard door correcties die naderhand zijn verwerkt op de situatie per 1.1.2022.