Gemeente Assen

Contactpersoon	P. Besselink en R. Dijksterhuis
Telefoon	14 0592
Bezoekadres	Noordersingel 33
Uw brief van	-
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	52025-2025
Bijlagen	2
Datum	2 juli 2025
Verzenddatum	2/7

Leden van de raad

Onderwerp: Evaluatie van de beleidsinstrumenten Wonen

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsvergadering van 25 mei 2023 heeft u de nota Vereveningsfonds sociale woningbouw en de Huisvestingsverordening, waarin de opkoopbescherming is opgenomen, vastgesteld. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw Assen is sinds 1 juli 2023 van kracht en de opkoopbescherming is per 1 juni 2023 ingevoerd. Conform onze toezegging in de raadsbrief van 27 september 2024 over de “evaluatie beleidsinstrumenten wonen” informeren we u over de evaluatie van de Huisvestingsverordening (Opkoopbescherming) en het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

In de bijlage van deze brief vindt u de evaluatiedocumenten van beide instrumenten. De belangrijkste bevindingen worden in deze brief nader toegelicht.

Evaluatie Huisvestingsverordening (Opkoopbescherming) gemeente Assen

Aanhoudende marktdruk

De woningmarkt in Assen staat onder blijvende druk. De gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen blijft stijgen, terwijl de doorlooptijd laag is. Dit wijst op een aanhoudend vraagoverschot. Starters en huishoudens met een middeninkomen ervaren nog altijd grote moeite bij het vinden van een geschikte koopwoning.

Stijging van de gemiddelde WOZ-waarde

Sinds 2021 is de gemiddelde WOZ-waarde in Assen met 35% gestegen. Hierdoor is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 250.000,- afgenomen van 37,1% naar 19,8% kijkend naar de Assense woningvoorraad. Het aantal woningen waarvoor de opkoopbescherming geldt neemt hierdoor af.

Landelijke wet- en regelgeving

Naast de opkoopbescherming zijn landelijke wet- en regelgeving van invloed op het (op)koopgedrag van beleggers, zoals:

- De huurinkomsten zijn ondergebracht in box 3;
- Verhoging van de overdrachtsbelasting;
- Inwerkingtreding Wet betaalbare huur 01.07.2024;
- Inwerkingtreding Wet goed verhuurderschap 01.07.2023;
- Inwerkingtreding Wet vaste huurcontracten 01.07.2024.

Het is onduidelijk wat de precieze impact is van bovenstaande maatregelen op het gedrag van beleggers in Assen.

Invloed opkoopbescherming

De woningmarkt is aan veel veranderingen onderhevig. De directe invloed van de opkoopbescherming is niet exact meetbaar. Niettemin lijkt de opkoopbescherming een waardevolle bijdrage te leveren aan het beschermen van betaalbare en middeldure koopwoningen en verbetert het de positie van koopstarters op de woningmarkt.

Advies opkoopbescherming

Gezien de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde en de afname van het aantal woningen onder de huidige grens, wordt geadviseerd de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming te verhogen. Een nieuwe grenswaarde van circa € 300.000,- sluit beter aan bij de financieringsmogelijkheden van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen en waarborgt de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen in Assen. Eind 2025 komen we met een voorstel om de Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023 aan te passen.

Evaluatie Vereveningsfonds sociale woningbouw Assen

Stand van zaken Vereveningsfonds sociale woningbouw Assen

In 2024 is er een reservering uit het Vereveningsfonds gedaan voor een bedrag van € 294.000,- voor een woningbouwproject van Actium (oplevering in 2026). Het gaat om de bouw van 28 sociale huurwoningen. Het fonds heeft momenteel een omvang van € 206.000,-. Naast het project van Actium hebben er nog geen stortingen in en/of betalingen uit het fonds plaatsgevonden.

De afgelopen 2 jaar zijn er echter wel degelijk de nodige sociale huurwoningen opgeleverd, maar die vallen buiten de scope van het Vereveningsfonds. Dit komt o.a. doordat de doorlooptijd van een woningbouwproject een stuk langer is dan de evaluatieperiode van het Vereveningsfonds. Voor de woningbouwprojecten die deels in de pijplijn zitten, in aanbouw of opgeleverd zijn in deze periode, waren de afspraken (anterieure overeenkomsten) over de bouw van de woningen voor 1 juli 2023 gemaakt.

Daarnaast zijn of worden sociale huurwoningen momenteel vooral gerealiseerd op herstructureringslocaties van de corporaties en op locaties uitgegeven door de gemeente Assen (Kloosterakker), deze projecten komen daarom niet in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds.

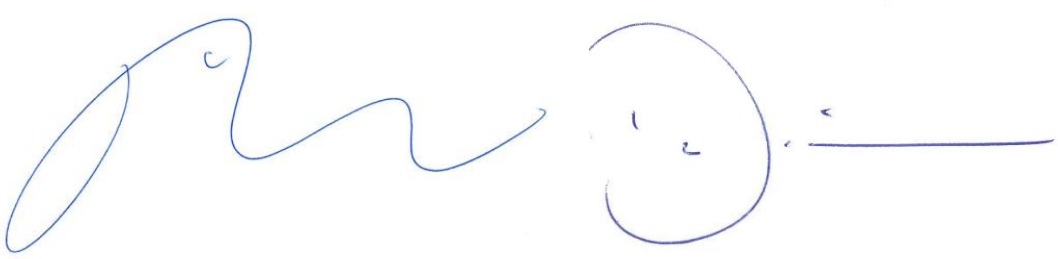
Advies Vereveningsfonds

Op dit moment wordt het Vereveningsfonds nog beperkt ingezet. Dit komt doordat woningbouwprojecten een lange doorlooptijd hebben van initiatiefase tot realisatiefase. Veel projecten zijn gestart voordat het fonds van kracht werd of bevinden zich nog in een vroeg stadium. De werking van het fonds zal daardoor pas op termijn zichtbaar worden in de praktijk. Naarmate meer projecten de uitvoeringsfase bereiken, zal ook het gebruik uit het fonds toenemen.

Gezien de te verwachten ontwikkelingen op het gebied van (sociale) woningbouw tot en met 2026, denken we dat het restant bedrag van € 206.000,- in het Vereveningsfonds voorlopig toereikend is. Daarnaast zien we vooralsnog geen aanleiding om de bijdragen per woning als er meer of minder dan 30% sociale huur in een project gerealiseerd wordt aan te passen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,



burgemeester
M.L.J. Out

gemeentesecretaris
T. Dijkstra