

RAADSBRIEF

ONDERWERP

Beantwoording motie M26 'Geen deel van overwaarde op sociale huizen voor bouwers en ontwikkelaars.'

KENNISNEMEN VAN

Met deze raadsbrief informeert het college de raad over het uitgevoerde onderzoek naar aanleiding van de motie.

INLEIDING

Op 8 juli 2025 heeft de gemeenteraad unaniem de motie '*Geen deel van overwaarde op sociale huizen voor bouwers en ontwikkelaars*' aangenomen. Aanleiding hiervoor waren situaties in de gemeente Rijssen-Holten waarin projectontwikkelaars kopers van betaalbare koopwoningen contractueel verplichtten om bij doorverkoop een aanzienlijk deel van de overwaarde af te staan.

De motie verzoekt het college om:

1. Te onderzoeken hoe ongewenste contracten kunnen worden voorkomen, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst of verordening.
2. De raad uiterlijk dit jaar te informeren over de mogelijkheden en indien nodig een besluit voor te leggen.

Het college heeft in dit kader contact gezocht met de gemeente Rijssen-Holten. Daar werden kopers clauses opgelegd waarin stond dat bij verkoop na 10 jaar driekwart van de overwaarde aan de projectontwikkelaar moest worden terugbetaald, na 20 jaar de helft en pas na 30 jaar volledig aan de koper toekwam. Hierdoor konden ontwikkelaars meeprofiteren van waardestijgingen. Dit betekende voor bewoners een aanzienlijk financieel nadeel en beperkte vermogensopbouw, waardoor zij minder konden profiteren van waardestijgingen en minder flexibiliteit hadden bij doorstroming. Deze praktijken vonden plaats vóór vaststelling van het omgevingsplan. Door vaststelling van het omgevingsplan in de gemeente Rijssen-Holten is dit nu publiekrechtelijk uitgesloten.

KERNBOODSCHAP

Naar aanleiding van de motie van 8 juli 2025 heeft het college onderzocht hoe in de gemeente Twenterand voorkomen kan worden dat projectontwikkelaars ongewenste contractuele bepalingen opnemen bij de verkoop van sociale koopwoningen. Het college stelt voor om deze praktijken op korte termijn uit te sluiten via een anterieure overeenkomst en op lange termijn te onderzoeken hoe en of dit geborgd moet worden in het omgevingsplan.

Onderzoeksresultaten

1. Praktijkvoorbeeld Rijssen-Holten

In de gemeente Rijssen-Holten kwamen ongewenste praktijken voor waarbij projectontwikkelaars contracten oplegden aan kopers van sociale koopwoningen. Deze contracten beperkten eigendomsrechten en doorverkoopmogelijkheden. Kopers moesten bij verkoop een groot deel van de overwaarde afstaan aan de ontwikkelaar (bijvoorbeeld 75% na 10 jaar), waardoor hun financieel voordeel sterk werd beperkt.

Deze praktijken vonden plaats vóórdat de gemeenteraad van Rijssen-Holten het omgevingsplan had vastgesteld. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente besloten deze praktijken publiekrechtelijk uit te sluiten via het omgevingsplan.

Hoe is dit geregeld?

Het omgevingsplan van Rijssen-Holten bevat regels die betaalbaarheid en toegankelijkheid van sociale woningen beschermen en speculatie tegengaan. Door instandhoudingstermijnen te stellen wordt voorkomen dat er gespeculeerd kan worden. Hierdoor kan er niet snel worden doorverkocht voor de winst. Door vaststelling in het omgevingsplan is er sprake van een kettingbeding en blijven de regels bestaan bij doorverkoop. Wanneer men toch binnen de gestelde termijnen in het omgevingsplan wil verkopen dan moet men dit melden bij burgemeester en wethouders.

Wat betekent dit in de praktijk?

Tijdens de instandhoudingstermijn zijn alle transacties gebonden aan deze regels. Ontwikkelaars of verkopers mogen geen privaatrechtelijke clausules opnemen die strijdig zijn met deze bepalingen, zoals verplichte terugverkoop of het afstaan van overwaarde. Na afloop van de termijn mag de woning vrij worden verkocht, maar ook dan blijven contracten die in strijd zijn met publiekrechtelijke regels ongeldig.

Deze bepalingen zorgen ervoor dat projectontwikkelaars geen aanspraak kunnen maken op overwaarde en dat betaalbaarheid en toegankelijkheid van sociale koopwoningen structureel worden geborgd. Handhaving vindt plaats via bestuursrechtelijke middelen (vergunningen en sancties).

Mogelijkheden gemeente Twenterand

Er zijn 2 manieren waarbij dergelijke praktijken voorkomen kunnen worden.

- a. Anterieure overeenkomst
- b. Omgevingsplan

a. Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar, die vóór het vaststellen van het omgevingsplan wordt gesloten. Hierin kunnen onder andere afspraken worden opgenomen over het verbod op ongewenste clausules (zoals verplichte terugverkoop), voorwaarden voor doorverkoop en instandhoudingsverplichtingen (bijvoorbeeld 5 of 10 jaar).

Nadelen:

- Afspraken gelden niet automatisch bij verkoop aan een andere partij (geen kettingbeding).
- Geen publiekrechtelijke handhavingsmiddelen zoals een last onder dwangsom of vergunning weigering.
- Instrument van vertrouwen en samenwerking, ondersteund door juridische clausules.

b. Omgevingsplan

Sommige zaken kunnen niet via privaatrecht worden afgedwongen en moeten daarom publiekrechtelijk worden vastgelegd in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is het enige instrument dat juridisch bindende regels biedt voor iedereen en dat structureel van kracht blijft, ook bij doorverkoop of eigendomsoverdracht. In tegenstelling tot een anterieure overeenkomst, die alleen gelden tussen gemeente en ontwikkelaar en niet automatisch doorwerken bij nieuwe eigenaren, blijven regels in het omgevingsplan altijd gelden.

Voordelen

- Publiekrechtelijke afdwingbaarheid: Regels zijn juridisch bindend en kunnen worden gehandhaafd via bestuursrechtelijke middelen zoals vergunningweigering, sancties of een last onder dwangsom.
- Structurele borging: De regels blijven van kracht bij doorverkoop en voor alle partijen, waardoor betaalbaarheid en toegankelijkheid langdurig worden beschermd.
- Transparantie en rechtszekerheid: Regels zijn openbaar en duidelijk voor kopers, ontwikkelaars en gemeente. Dit voorkomt verborgen clausules en biedt gelijke behandeling.

- Voorkomt ongewenste privaatrechtelijke constructies: strijdige clausules (zoals verplichte terugverkoop of afstaan van overwaarde) zijn nietig.
- Uniform beleid: Het omgevingsplan zorgt voor consistente toepassing van regels in alle projecten, zonder afhankelijkheid van onderhandelingen.

Toelichting op verordening en Omgevingswet

Hoewel de motie ook spreekt over een verordening, blijkt uit juridisch onderzoek dat het uitsluiten van privaatrechtelijke clausules zoals verplichte terugverkoop of voorwaarden over doelgroepen niet houdbaar is via een verordening. Door de invoering van de Omgevingswet is het niet meer toegestaan om regels over onder andere instandhouding niet meer in een aparte verordening worden op te nemen. Deze moeten in het omgevingsplan komen.

Gemeente Twenterand

Binnen de gemeente Twenterand zijn soortgelijke praktijken niet voorgekomen. Afspraken met projectontwikkelaars of andere bouwers leggen wij vast in een anterieure overeenkomst. Er zijn geen signalen dat projectontwikkelaars oneigenlijke contracten aan hun kopers voorleggen.

Totstandkoming omgevingsplan

Gemeente Twenterand beschikt nog niet over een vastgesteld omgevingsplan. De verwachting is dat dit in 2026 vorm gaat krijgen. Hiervoor is de gemeente Twenterand aangesloten bij een regionale samenwerking voor de totstandkoming van een goed werkend en efficiënt ingericht omgevingsplan. In dit verband worden ook ervaringen en beleidskaders uit andere gemeenten, waaronder Rijssen-Holten, meegenomen. Wij zullen dan nader onderzoeken welke regels passend en nodig zijn in de gemeente Twenterand.

Anterieure overeenkomst

Afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente leggen wij vast in een anterieure overeenkomst. Hoewel er in de gemeente Twenterand geen sprake is dat ontwikkelaars kopers contracten voorleggen dat kopers een deel van de overwaarde moeten afstaan, kunnen wij wel een standaard passage opnemen in de anterieure overeenkomst. Ook al is bij een anterieure overeenkomst dit niet structureel geborgd geeft dit wel een afschrikkend effect.

2. Conclusie en advies

Doordat er een causaal verband bestaat tussen de motie m19 '*Beleid betaalbaarheid nieuwbouwwoningen Twenterand*' is besloten om beide moties tegelijkertijd te beantwoorden. Dit is de reden dat de motie niet voor het einde van 2025 is beantwoord maar in Q1 2026.

Binnen de gemeente Twenterand zijn soortgelijke praktijken niet voorgekomen. Wij hebben goede afstemming met projectontwikkelaars en afspraken leggen wij vast in een anterieure overeenkomst. Om duidelijk te zijn dat dit in Twenterand niet is toegestaan gaan wij in de anterieure overeenkomst een passage opnemen: 'een verbod op ongewenste clausules' zoals het verplicht afstaan van overwaarde of verplicht terugverkopen aan de ontwikkelaar. Ook al is dit in een anterieure overeenkomst niet structureel geborgd dit geeft wel een afschrikkend effect.

Bij de totstandkoming van het omgevingsplan onderzoeken wij welke voorwaarden passend zijn voor Twenterand. Hierin nemen wij ook de ervaringen uit de gemeente Rijssen- Holten mee. Naar verwachting krijgt dit in de loop van 2026 verder vorm. Vaststelling van het omgevingsplan is een raadsbevoegdheid.

Communicatie en participatie

Het besluit wordt bekendgemaakt via de openbare besluitenlijst. De raad wordt geïnformeerd via deze raadsbrief. Bij het opstellen van het omgevingsplan zal actieve communicatie en participatie plaatsvinden.

VERVOLG

1. Het opnemen van een passage in nieuwe anterieure overeenkomsten die ongewenste clausules uitsluit.
2. Naar verwachting starten wij in 2026 met het opstellen van het omgevingsplan wij onderzoeken dan welke voorwaarden passend zijn voor gemeente Twenterand wij zullen hierin de ervaringen van Rijssen-Holten meenemen. Vaststelling van het omgevingsplan is een raadsbevoegdheid.
3. Het college beschouwt met deze reactie de motie als afgehandeld."

BIJLAGEN

- 1 Motie M26 'Geen deel van overwaarde op sociale huizen voor bouwers en ontwikkelaars'

PORTEFEUILLE

Ruimtelijke ordening, wonen, asielzaken en statushouders

Vriezenveen, 20 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter