

RAADSBRIEF

ONDERWERP

Beantwoording 2025-07-01 M19 – Motie: Beleid betaalbaarheid nieuwbouwwoningen Twenterand.

KENNISNEMEN VAN

Het College stelt voor kennis te nemen van 2025-07-01 M19 – Motie: Beleid betaalbaarheid nieuwbouwwoningen Twenterand en deze motie als afgedaan te beschouwen.

INLEIDING

Op 1 juli 2025 heeft de gemeenteraad motie M19 aangenomen. In deze motie is het college verzocht om binnen zes maanden te onderzoeken of juridische voorwaarden kunnen worden verbonden aan de toewijzing van goedkope koopwoningen. Het doel hiervan is om jongeren met binding aan de gemeente Twenterand meer kansen te bieden op de lokale woningmarkt. Daarnaast vraagt de motie om concrete voorstellen voor beleidsmatige en/of juridische verankering van deze voorwaarden. Het college onderschrijft het belang van een goede juridische borging van deze toewijzing. Daarom is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om jongeren met een lokale sociale gebondenheid (binding aan de gemeente) voorrang te geven bij nieuwbouwwoningen.

Bij deze verkenning is gekeken naar instrumenten die u heeft aangedragen zoals de doelgroepenverordening, anterieure overeenkomst en regels in het omgevingsplan. Ook is er gekeken naar andere juridische en beleidsmatige opties zoals mogelijkheden binnen de Huisvestingswet (voorrangsregeling).

KERNBOODSCHAP

Huisvestingswet (voorrangsregeling)

Volgens de Huisvestingswet 2014 mag de gemeenteraad regels stellen in een huisvestingsverordening wanneer sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Deze regels zijn alleen toegestaan als ze aantoonbaar noodzakelijk en geschikt zijn om de schaarste en de negatieve gevolgen daarvan te beperken. De gemeente moet kunnen onderbouwen dat de maatregel daadwerkelijk bijdraagt aan het beschikbaar houden van betaalbare woningen voor inwoners die deze het hardst nodig hebben. Daarbij is een kenbare en zorgvuldige belangenafweging vereist, waarin ook de belangen van verhuurders en van mensen die al legaal in een woning verblijven worden meegewogen.

Op grond van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad in een huisvestingsverordening bepalen dat woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte. Deze voorrang mag worden toegepast op maximaal 50% van de aangewezen categorieën woonruimte.

De reden dat we hiernaar kijken, is dat een dergelijke regeling alleen zinvol is als zij daadwerkelijk bijdraagt aan het voorkomen van verdringing van lokale woningzoekenden. Om dat zorgvuldig te onderbouwen, zou normaal gesproken een uitgebreid en kostbaar onderzoek nodig zijn. Om alvast een eerste inschatting te maken, hebben we een quickscan uitgevoerd op basis van verhuiscbewegingen.

Uit deze quickscan blijkt dat 79,8% van de woningen in Twenterand wordt betrokken door inwoners uit de woningmarktregio en 58,1% door de inwoners uit de gemeente Twenterand zelf. Onder jongeren tot en met 30 jaar komt 80,6% uit de woningmarktregio en 56,7% uit de gemeente

Twenterand. In tabel 1 is de berekening opgenomen van de quickscan met betrekking tot de verhuisbewegingen.

Deze cijfers tonen aan dat het overgrote deel van de woningen al naar lokale inwoners gaat. Er is geen sprake van verdringing door mensen van buiten de regio. Daarmee is het doel van een voorrangsregeling feitelijk al bereikt in de bestaande praktijk. De percentages van lokale toewijzing liggen ruim boven de 50%, wat volgens de wetsgeschiedenis een belangrijke indicatie is dat er géén sprake is van verdringing of onevenwichtige toewijzing. Een aanvullende regeling zou dan ook geen toegevoegde waarde hebben en mogelijk leiden tot onnodige juridische en bestuurlijke complexiteit.

Wij stellen voor om de situatie actief te blijven monitoren. Als de verhouding in verhuisbewegingen in de toekomst verandert, kunnen we tijdig bijsturen en opnieuw beoordelen of een voorrangsregeling alsnog wenselijk en noodzakelijk is.

We zouden ervoor kunnen kiezen om een uitgebreid en kostbaar schaarsteonderzoek te laten uitvoeren. Echter, op basis van de uitkomsten van de quickscan is de verwachting dat een dergelijk onderzoek tot dezelfde conclusie zal leiden: er is momenteel onvoldoende schaarste om een huisvestingsverordening te onderbouwen.

Ook andere gemeenten hebben ervaring met het toepassen van voorrangsregels voor lokale inwoners. Zo heeft de gemeente Raalte onderzocht of een voorrangsregeling wenselijk is, mede naar aanleiding van politieke wensen. Uit Kadasterdata bleek echter dat al 83% van de nieuwbouwwoningen werd verkocht aan mensen met binding aan Raalte, waardoor de noodzaak voor een formele regeling beperkt was. De gemeente kijkt nu naar een alternatief instrument zoals een anterieure overeenkomst.

De gemeente Rijssen-Holten heeft wel een doelgroepenverordening vastgesteld op 24 november 2021, waarin onder andere regels zijn opgenomen voor sociale koopwoningen en starters. Onder de Omgevingswet mag een gemeente geen nieuwe doelgroepenverordening meer vaststellen. De juridische grondslag is hiervoor vervallen. Tot slot regelt de gemeente Bunschoten-Spakenburg de toewijzing van woonruimte via de Huisvestingsverordening. In Twente is er nog geen huisvestingsverordening voor woonruimteverdeling, maar de gemeenten zijn wel bezig met de voorbereiding ervan.

Advies

Op basis van de juridische kaders en de lokale data is er onvoldoende aanleiding om op dit moment een schaarsteonderzoek te laten plaatsvinden. Zo'n onderzoek kijkt specifiek of er voldoende goedkope woonruimte beschikbaar is voor eigen inwoners en of zij verdrongen worden door woningzoekenden van buiten de gemeente. Het gaat dus niet om het algemene woningtekort, maar om de vraag of er een onevenwichtige verdeling ontstaat die voorrang voor eigen inwoners zou rechtvaardigen. Uit de quickscan blijkt dat dit in Twenterand niet het geval is. De lokale toewijzingspercentages liggen (ver) boven de 50%, wat juist aangeeft dat er geen sprake is van onevenwichtige verdeling. Een voorrangsregeling voor woningzoekenden met binding aan Twenterand biedt geen toegevoegde waarde, omdat de huidige praktijk al voldoet aan het beoogde doel van lokale toewijzing. Als gemeente blijven wij de situatie actief volgen en monitoren. Het instellen van een verordening zou bovendien een onnodige beperking vormen op de vrijheid van vestiging en vereist een zware juridische onderbouwing die op dit moment ontbreekt. Daarnaast vereist het instellen van een verordening meer ambtelijke capaciteit.

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelaar, gesloten vóór de vaststelling van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor

een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (kortweg bopa). Hierin kunnen afspraken worden gemaakt over het woningbouwprogramma, waaronder het aandeel starterswoningen.

De werking van een anterieure overeenkomst is als volgt. De overeenkomst wordt gesloten in de initiatieffase van een project. Er worden afspraken gemaakt over kostenverhaal, woningtypes, duurzaamheid, fasering en planning en de overeenkomst biedt duidelijkheid over gemeentelijke medewerking en voorwaarden.

Daaraan zitten zowel voordelen als nadelen verbonden:

Voordelen:

- Flexibel en snel inzetbaar zonder formele planprocedure.
- Maatwerk per project mogelijk.
- Duidelijkheid voor ontwikkelaar over medewerking en planning.

Nadelen:

- Geen publiekrechtelijke afdwingbaarheid: alleen bindend tussen contractpartijen.
- Beperkte handhaafbaarheid: afspraken zijn lastig af te dwingen.
- Geen structurele borging: alleen van toepassing op het specifieke project

Advies

Het geven van voorrang aan starters kan worden geregeld via een anterieure overeenkomst met ontwikkelaars. Hierin kunnen afspraken worden vastgelegd over het woningbouwprogramma, waaronder het aandeel starterswoningen. Dit biedt maatwerk per project, maar de juridische afdwingbaarheid is lastig en geldt alleen voor de betrokken partijen. Het advies is om voor toekomstige projecten afspraken met initiatiefnemers op te stellen en deze vast te leggen in de anterieure overeenkomst.

O m g e v i n g s p l a n

Met de komst van de Omgevingswet beschikt elke gemeente over één omgevingsplan. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 bestaat het omgevingsplan van de gemeente Twenterand uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Dit plan bevat alle regels voor de fysieke leefomgeving, zoals bouwen, gebruik, milieu en gezondheid. Waar we voorheen via een doelgroepenverordening konden sturen op woningcategorieën, is dat nu niet meer mogelijk. De wettelijke grondslag voor die verordening is per 1 januari 2024 komen te vervallen. Sturen op de woningbouwmarkt is mogelijk in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moeten we onder andere voldoen aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (afgekort Bkl). In het Bkl is een instructieregel opgenomen waarmee de gemeente in het omgevingsplan percentages kan aanwijzen voor specifieke woningbouwcategorieën, zodat woningen worden gebouwd voor doelgroepen waarvoor de markt onvoldoende bouwt. De gemeente kan zorgen voor de bouw van voldoende sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen die mogen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap (CPO) door regels over de te realiseren categorieën woningen in het omgevingsplan op te nemen. Dit regelt artikel 5.161c Bkl (aanwijzing woningbouwcategorieën). Voor deze categorieën gelden ook instandhoudingstermijnen (bijvoorbeeld tien jaar voor sociale huur en middenhuur). Het omgevingsplan kan daarom niet alleen bepalen waar gebouwd wordt, maar ook dat er voldoende sociale woningen worden gebouwd, zodat we onze woningbouwopgave en betaalbaarheid kunnen borgen.

Gemeenten hebben tot eind 2031 om de regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Door technische beperkingen is het omzetten van het tijdelijk deel van de regels naar het nieuwe deel nog niet mogelijk, maar naar verwachting kan dit vanaf 2026 wel.

Advies

Bij het maken van het nieuwe deel wordt onderzocht welke regels over woningcategorieën worden opgenomen.

Woonkwaliteit en leefomgeving

De bouwtechnische kwaliteit van woningen is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast is het van belang dat nieuwe projecten bijdragen aan een prettige, duurzame en leefbare woonomgeving. Binnen Twenterand worden woningbouwprojecten besproken op de gemeentelijke omgevingstafel, waarin experts uit verschillende beleidsdomeinen zoals stedenbouw, welstand, verkeer, volkshuisvesting, etc. adviseren over de ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen. Dit proces borgt dat wijken aantrekkelijk en toekomstbestendig worden ingericht. Dit in overeenstemming met bijvoorbeeld het gemeentelijk water- en rioleringsplan 2024-2028 en richtlijnen voor een duurzame leefomgeving.

Conclusie

Er is op dit moment geen sprake van verdringing door woningzoekenden van buiten de regio. De huidige praktijk leidt al tot een hoog aandeel lokale toewijzing. Verder blijkt uit de quickscan dat er geen onevenwichtige verdeling is. Het advies is daarom om geen aanvullend schaarsteonderzoek te laten uitvoeren om gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden in de Huisvestingswet.

Het advies is om afspraken te maken met ontwikkelaars via anterieure overeenkomsten. Deze route biedt flexibiliteit en maatwerk per project. Verder wordt bekeken welke regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. Ten slotte borgen de gemeentelijke omgevingstafel en de wettelijke bouwtechnische eisen dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van woonkwaliteit en leefomgeving.

Tabel 1: verhuisbewegingen

Verhuisbewegingen	Aantal t/m 89 jaar	Percentage
Inwoners binnen Twenterand	3830	58,1%
Inwoners binnen regio Twente	1431	21,7%
Inwoners buiten regio Twente	1328	20,2%
Totaal	6589	100,0%

Verhuisbewegingen	Aantal t/m 40 jaar	Percentage
Inwoners binnen Twenterand	2611	56,7%
Inwoners binnen regio Twente	1072	23,3%
Inwoners buiten regio Twente	925	20,1%
Totaal	4608	100,0%

Verhuisbewegingen	Aantal t/m 30 jaar	Percentage
Inwoners binnen Twenterand	1995	56,8%
Inwoners binnen regio Twente	837	23,8%
Inwoners buiten regio Twente	679	19,3%
Totaal	3511	100,0%

VERVOLG

De afspraken worden in vervolg gemaakt met ontwikkelaars via anterieure overeenkomsten. Deze route biedt flexibiliteit en maatwerk per project. Verder wordt onderzocht welke regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. Door technische beperkingen is het omzetten van het tijdelijk deel van de regels naar het nieuwe deel nog niet mogelijk, maar naar verwachting kan dit vanaf 2026 wel.

PORTEFEUILLE

Ruimtelijke ordening, wonen, asielzaken en statushouders

Vriezenveen, 13 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter