

## Oplegnotitie II – Woonvisie Twenterand 2022-2026 ‘Betaalbaarheid nieuwbouwwoningen Twenterand 2025’

**Datum** : 1 juli 2025

**Zaaknummer** : 1318250

In de Woonvisie Twenterand 2022-2026 is de ambitie vastgelegd om woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen in onze gemeente. Op basis van het woningbehoefteonderzoek 31 januari 2024 is in de eerste oplegnotitie, het woningbouwprogramma verder aangescherpt en zijn prijsgrenzen vastgelegd. De Woondeal Twente 2022 en de voorgenomen actualisatie daarvan in 2025 en de huidige woningbouwplannen die tot uitvoering komen geven aanleiding om opnieuw naar het woningbouwprogramma en de prijsgrenzen te kijken. Met deze oplegnotitie II worden de prijsgrenzen aangepast aan de prijsgrenzen uit de Woondeals. Tevens wordt aan het woningbouwprogramma een extra categorie toegevoegd, om daarmee tegemoet te komen aan de woonbehoefte van starters en één- tot tweepersoonshuishoudens. Deze oplegnotitie II vervangt daarmee op deze onderdelen het woningbouwprogramma en de prijsgrenzen uit zowel de Woonvisie Twenterand 2022-2026 als uit de oplegnotitie Woonvisie Twenterand 2022-2026 (maart 2024).

Gemeente Twenterand wil de regie op de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen versterken. Door duidelijke woondifferentiatie uitgangspunten te formuleren voor nieuwe woningbouwinitiatieven, kan beter worden ingespeeld op de woningbehoefte<sup>1</sup>. Dit zal bijdragen aan een evenwichtige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van inwoners met een midden- of laag inkomen. Het is verstandig om deze uitgangspunten nu vast te stellen voor de woningbouw in Twenterand. Hierdoor kan de gemeente tijdig anticiperen op de vraag en gerichte nieuwbouwprojecten initiëren die aansluiten bij de specifieke wensen van deze doelgroep<sup>2</sup>.

Deze memo dient als oplegger op de vastgestelde “Woonvisie Twenterand 2022-2026” en de “Oplegnotitie actuele woningbouwbehoefte ter aanvulling op het huidige woningbouwbeleid.” De hierin genoemde prijzen zijn gebaseerd op de Geactualiseerde Woondeal Twente 2022, waarvan de herijking op 26 juni 2025 wordt ondertekend.

De belangrijkste prijswijzigingen in deze Oplegnotitie II zijn:

- **Goedkope koop:** €275.000.
- **Betaalbare koop:** tot €405.000.
- **Dure koop:** boven €405.000.

Het aangepaste woningbouwprogramma is:

- 30% sociale huur.
- 10 % goedkope koop.
- 27% betaalbare koop en middenhuur.
- 33% dure koop en dure huur.

---

<sup>1</sup> Hol, E., & Schmid, L. (2024). *Woningbehoefteonderzoek gemeente Twenterand*. Tellers & Benoemers

<sup>2</sup> Gemeente Twenterand. (2021). *Woonvisie Twenterand 2022-2026*.

### **Wet versterking regie volkshuisvesting: evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.**

De toekomstige Wet versterking regie volkshuisvesting stelt de overheid in staat om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Naar verwachting treedt deze wet 1 juli 2026 in werking. Hierdoor krijgen overheden meer grip op hoeveel, waar en voor wie (doelgroepen) wordt gebouwd. In de Twentse Woondeal hebben we afgesproken dat wij ons inspannen om twee derde van de woningbouwopgave in onze regio uit betaalbare woningen te laten bestaan (sociale huur, betaalbare koop en midden huur). Hiermee komen we tegemoet aan de behoeften van mensen met een lager en middeninkomen.<sup>3</sup> De woondeal Twente is in 2022 gesloten tussen het Rijk, provincie Overijssel en gemeenten. De (concept) teksten van de Wet versterking regie volkshuisvesting liggen in lijn met deze afspraken. De Woonvisie Twenterand 2022-2026 benadrukt ook de noodzaak van voldoende betaalbare en passende woningen. Dit sluit aan bij de verplichte woningbouwdifferentiatie en de regionale afspraken uit de Twentse Woondeal. Door strategisch te bouwen, wordt zowel de woningvraag als de leefbaarheid in Twenterand gewaarborgd.<sup>2</sup>

Conform de (concept) wetteksten vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting:

Als het aandeel sociale huur in de gemeente lager is dan het landelijk gemiddelde van 27%, is de gemeente verplicht om 30% sociale huur en 37% middensegment in de nieuwbouwplannen te realiseren. De overige 33% kan in het dure segment (boven €405.000 VON) worden toegevoegd. Deze woningdifferentiatie bevordert een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten en maakt de inspanningsverplichting vanuit de Twentse Woondeal wettelijk bindend. Aangezien gemeente Twenterand momenteel 25,1% sociale huur bevat, is deze woningbouwdifferentiatie van toepassing<sup>4</sup>.

De gemeente Twenterand wenst de woningbouwdifferentiatie niet in elke kern toe te passen, zodat een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad ontstaat binnen de verschillende kernen van onze gemeente. In Westerhaar-Vriezenveensewijk wordt afgeweken van de woningbouwdifferentiatie. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt in Westerhaar-Vriezenveensewijk 48%, derhalve worden in die kern geen extra sociale huurwoningen meer bijgebouwd. Deze wens is besproken met de woningcorporatie Mijande Wonen en provincie Overijssel, met als doel het aandeel sociale huurwoningen in de totale bestaande voorraad van Westerhaar-Vriezenveensewijk terug te brengen naar 30%. Dit wordt bereikt door vooral woningen in het midden en dure segment toe te voegen in deze kern.

Het is van groot belang om nu duidelijke uitgangspunten vast te stellen voor de toekomstige woningbouw. Zonder deze kaders zal het steeds moeilijker worden om de gewenste afstemming van de woningmarkt binnen gemeente Twenterand te realiseren. Dit geldt met name voor de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen. Indien er geen regie wordt gevoerd, zal de gemeente Twenterand, bij inwerking treden van de wet (verwachting 1 januari 2026), geconfronteerd worden met een aantal problematische effecten. Uit landelijke beleidskaders blijkt dat een koopwoning met een maximale waarde van €405.000 als betaalbaar wordt beschouwd. Echter, binnen onze gemeente wordt geconstateerd dat er een structureel tekort is in het instapsegment "goedkope koop"-woningen, gedefinieerd als woningen tot €275.000. Dit segment is van cruciaal belang voor starters en één- tot tweepersoonshuishoudens, die momenteel beperkt toegang hebben tot passende huisvesting. Om deze leemte in de woningmarkt op te vangen, wordt een aanvullende categorie geïntroduceerd, specifiek gericht op deze doelgroep. Het ontbreken van dergelijke woningen beperkt de woonkansen voor starters, die hierdoor mogelijk naar andere gemeenten zullen verhuizen, wat kan bijdragen aan de ontgroening van onze gemeente. In de woonvisie 2022-2026 staat aangegeven dat het behoud en het aantrekken van jongeren, jonge stellen en gezinnen belangrijk is voor de vitaliteit van gemeente Twenterand. "Jongeren en jonge gezinnen zijn de gezinnen van de toekomst waar een groot deel van de huidige woningvoorraad op is gericht<sup>2</sup>."

Als er geen regie wordt gevoerd op het toevoegen van "goedkope koop"-woningen, zal het toekomstige woningaanbod onvoldoende tegemoetkomen aan de toenemende behoefte, met name van starters en 1- of 2-persoonshuishoudens. Zonder het instapsegment "goedkope koop" zal, na de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting, het nieuwe aanbod vallen onder de noemer "betaalbare koop" (tot € 405.000 VON). Dit zijn woningen die vooral geschikt zijn voor doorstromers of huishoudens met een hoger inkomen, doorgaans

---

<sup>3</sup> Provincie Overijssel. (2022). *Wonen met kwaliteit*. Woondeal Twente.

<sup>4</sup> CBS StatLine. (2024). Regionale kerncijfers Nederland.

oudere mensen tussen de 45 en 55 jaar. Dit zou in de toekomst kunnen bijdragen aan de dubbele vergrijzing van onze gemeente, wat de nodige uitdagingen met zich meebrengt.

Het is verstandig om nu, vooruitlopend op de wetgeving, duidelijke kaders te stellen en regie te voeren over de woningbouwopgave. Dit zorgt voor een breed en toekomstbestendig woningaanbod dat zowel de behoeften van starters als doorstromers vervult en bijdraagt aan het behoud van een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

Bij het ontbreken van een (of het volledige) aandeel sociale huurwoningen in een nieuwbouwplan, wordt dit ontbrekende deel vervangen door het segment "goedkope koop". Dit geldt voor alle nieuwbouwplannen, ongeacht omvang van het woningbouwplan.

De definities van prijsklassen staan hieronder:

### **Sociale huur**

Een huurwoning:

- Met een aanvangshuur onder de grens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- Die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en
- Met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn; of
- Een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoel in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

### **Goedkope koop**

Koopwoningen met een verkoopprijs tot maximaal € 275.000,-\* VON.

Het gaat om een complete en bedrijfsklare woning, dus inclusief keuken, sanitair, verwarmingssysteem en duurzaamheidseisen conform bouwbesluit.

### **Betaalbare koop**

Koopwoningen met een koopprijs tussen € 275.000,- en € 405.000,-\*\* VON.

### **Middenhuur**

- Huurwoningen met maandelijkse huurprijzen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen, doorgaans boven de sociale huurgrens en onder de vrije sector huurprijzen.
- De aanvangshuurprijs is maximaal de huurprijs (plus eventuele nieuwbouwtoeslag) behorende bij 186 punten als bedoeld in de Wet betaalbare huur.
- De instandhouding als middenhuurwoning is minimaal 10 jaar verzekerd. Het verzekeren van de termijn van instandhouding kan via regels in het omgevingsplan, een doelgroepenverordening, maar ook op andere wijze, bijvoorbeeld via anterieure overeenkomst.
- De maximale middenhuurprijzen zijn voor het kalenderjaar 2025 vastgesteld op € 1.184,82\*\*\*\* huur per maand.

### **Koop tot NHG**

Koopwoningen met een koopprijs tussen € 405.001,- en € 450.000,-\*\*\* VON.

### **Koop boven NHG**

Koopwoningen met een koopprijs boven € 450.000,- VON.

\* De maximale koopprijs voor goedkope koopwoningen wordt periodiek aangepast en stijgt evenredig met de procentuele stijging van de ministeriële regeling voor betaalbare koopwoningen. Dit zorgt ervoor dat woningen in dit segment betaalbaar blijven voor starters en kleine huishoudens.

\*\* De minister stelt de nieuwe prijsgrenzen vast en maakt deze bekend via een ministeriele regeling<sup>5</sup>. Dit betekent dat de maximale prijs van betaalbare koopwoningen periodiek wordt bijgesteld door de overheid.

\*\*\* Voorheen was de prijsgrens van betaalbare koopwoningen gekoppeld aan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG biedt extra zekerheid voor kopers en hypotheekverstrekkers, maar reguleert niet primair de betaalbaarheidsgrens. Om die reden is besloten, door het rijk, dat de systematiek van de maximale koopprijs van een betaalbare koopwoning wordt gewijzigd.

\*\*\*\* De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks door de minister geïndexeerd op 1 januari<sup>6</sup>. Daarnaast stelt de minister jaarlijks de maximale toegestane huurverhoging vast. Hierdoor kunnen de maximale middenhuurprijzen in de toekomst verder stijgen, afhankelijk van inflatie en loonontwikkelingen.

**Uitgangspunten voor het voeren van regie op de betaalbaarheid van woningen**

De gemeente moet de regie op betaalbare woningen voor koopstarters hernemen door woningdifferentiatie in nieuwbouwplannen toe te passen. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

\*Prijspeil 2025, jaarlijkse indexering op basis van het Rijk.

Woningdifferentiatie bij plannen ≥10 woningen

|            | Klasse          | Prijs*                          | Aandeel woningen in nieuwbouwplannen |
|------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Betaalbaar | Sociale huur    | ≤ 900,07 euro p.m.              | 30 %                                 |
|            | Goedkope koop   | ≤ 275.000 euro VON              | 10%                                  |
|            | Betaalbare koop | 275.001 - 405.000 euro VON      | 27%                                  |
|            | Middenhuur      | ≥ 900,07 tot 1.184,82 euro p.m. |                                      |
| Overig     | Dure koop       | ≥ 405.000 euro VON              | 33 %                                 |
|            | Dure huur       | ≥ 1.184,82 euro p.m.            |                                      |

Bij het ontbreken van een (of het volledige) aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen binnen onze gemeente, wordt dit ontbrekende deel vervangen door het segment “goedkope koop”.

Het woningbouwsturingsmechanisme geeft het aantal woningen weer voor alle woningbouwprojecten binnen de gemeente Twenterand. De meeste initiatieven bestaan uit meer dan tien woningen. Daarom is een drempel vastgesteld bij tien woningen, waardoor de aantallen boven deze grens gerichter kunnen worden gestuurd volgens het 30-10-27-33 principe.

Wanneer er minder dan 10 woningen worden gerealiseerd, wordt op basis van het woningbehoefteonderzoek vastgesteld welke woningtypen geschikt zijn voor de verschillende betaalbaarheidsklassen binnen de betreffende kern. Het woningbouwbehoefteonderzoek vormt de basis voor een zorgvuldige afweging over de toewijzing van woningen aan de desbetreffende prijsklassen. De beleidsadviseur verstrekt advies over de verschillende woonvormen en prijsklassen, waarna dit advies wordt besproken in de omgevingstafel. Tijdens de omgevingstafel wordt vervolgens een besluit genomen over de voortgang van de plannen.

**Tussencategorie goedkope koop**

Er moet minimaal worden voldaan aan een tussencategorie van 10% goedkope koop, maar gemeente Twenterand streeft waar mogelijk naar een hoger percentage. Daarom is onderzocht hoe een tussencategorie

<sup>5</sup> Overheid.nl. (2025). *Huisvestingswet 2014*.  
<sup>6</sup> Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden. (2024). *Wet betaalbare huur*.

van 15% kan worden gerealiseerd, en in sommige gevallen kan dit percentage verder worden verhoogd, afhankelijk van de specifieke kenmerken en haalbaarheid van het project.

Voor nieuwbouwwoningen kan de goedkope koopcategorie worden verhoogd naar 15%, mits het gaat om kleine kavels of aaneengesloten kleinere rijwoningen zonder uitbreidingsmogelijkheid. Dit voorkomt dat de woningen in het prijssegment van betaalbare koop (€405.000,-) vallen. Per project wordt beoordeeld of een hogere tussencategorie haalbaar is. Indien dit niet het geval is, blijft de tussencategorie op het minimale percentage van 10% vastgesteld. Dit geldt zowel voor gemeentelijke projecten als voor initiatieven van marktpartijen.

### **Conclusie**

De gemeente Twenterand versterkt de regie op de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen door duidelijke uitgangspunten vast te stellen. Dit is essentieel voor een evenwichtige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van inwoners met een midden- of laag inkomen. In het kader van de komende Wet versterking regie volkshuisvesting, is het verstandig dat de gemeente Twenterand nu al proactief handelt. Op deze manier kan de gemeente tijdig inspelen op de vraag en nieuwbouwprojecten ontwikkelen die aansluiten bij de specifieke behoeften van starters en een- en tweepersoonshuishoudens. Gemeente Twenterand streeft ernaar dat minimaal twee derde van de woningbouwopgave bestaat uit betaalbare woningen. Dit omvat ook het instapsegment "goedkope koop", met woningen tot €275.000,-, om de kansen voor jongeren en een- en tweepersoonshuishoudens te vergroten.