

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Betaalbaarheid nieuwbouwwoningen Twenterand 2025

BESLISPUNTEN

- 1 Vast te stellen de nieuwe uitgangspunten voor de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen in Twenterand, zoals beschreven in Oplegnotitie II – Woonvisie Twenterand 2022-2026,
- 2 Deze oplegnotitie te hanteren als aanvulling en oplegger op het huidige beleid.

INLEIDING

In deze nota vragen wij u de oplegnotitie op het huidige woonbeleid vast te stellen, waarmee we de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen in de gemeente Twenterand kunnen waarborgen. Zoals u in de bijgevoegde oplegnotitie kunt lezen, is het van groot belang dat we nu duidelijke uitgangspunten vaststellen voor de woningbouw in onze gemeente, met het oog op de verwachte wetgeving en de huidige woningbehoefte.

De gemeente Twenterand staat voor de uitdaging om voldoende betaalbare woningen te realiseren, met name voor starters en huishoudens met een midden- of laag inkomen. De regie op de woningbouw is essentieel om te voorkomen dat de vraag naar betaalbare woningen in de toekomst niet voldoende wordt ingevuld. De Oplegnotitie II bevat een voorstel voor een gedifferentieerde woningbouwaanpak, waarbij we de nadruk leggen op het realiseren van voldoende woningen in het instapsegment "goedkope koop" en betaalbare koopwoningen.

BEOOGD EFFECT

Het beoogde effect van de voorgestelde maatregelen is het waarborgen van de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen in de gemeente Twenterand, met name voor starters en huishoudens met een midden- of laag inkomen. Door duidelijke uitgangspunten te formuleren en regie te voeren op de woningbouw, wordt ervoor gezorgd dat er voldoende woningen worden gerealiseerd in de verschillende prijsklassen, waaronder het instapsegment "goedkope koop" en betaalbare koopwoningen. Dit draagt bij aan het behouden van starters binnen de gemeente, zoals beoogd in de Woonvisie Twenterand, en voorkomt dat zij vanwege een gebrek aan passende woonruimte genoodzaakt zijn naar andere gemeenten uit te wijken.

ARGUMENTEN

- 1 *Aanpassen van de prijsgrenzen en toevoegen van 'goedkope koop' in het woningbouwprogramma sluit aan bij de woningbehoefte van woningzoekenden in onze gemeente.*

De gemeente Twenterand wil de regie op de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen versterken door duidelijke uitgangspunten vast te stellen voor woningdifferentiatie. Dit is belangrijk om tijdig in te spelen op de toekomstige vraag naar betaalbare woningen, vooral voor starters en huishoudens met een midden- of laag inkomen. Door nu al kaders te stellen, kan de gemeente gericht nieuwbouwprojecten ontwikkelen die aansluiten bij de behoeften van deze doelgroepen. Het voorstel sluit aan bij de toekomstige Wet versterking regie volkshuisvesting en de Twentse Woondeal, en draagt bij aan het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad, met aandacht voor het segment "goedkope koop" voor woningen tot €275.000.

Het huidige beleid hanteert een woningbouwprogramma en prijsgrenzen die niet meer aansluiten op de woonbehoefte, waardoor met name starters en middeninkomens moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Deze memo voorkomt dat starters en

huishoudens met een midden- of laag inkomen Twenterand moeten verlaten en zorgt ervoor dat het woningaanbod beter aansluit op de vraag. Door de memo als oplegger te hanteren, wordt het beleid effectief geactualiseerd zonder een volledige herziening.

KANTTEKENINGEN

- 1 *Aanpassing van prijsgrenzen en invoering van 'goedkope koop' kan plannen financieel onder druk zetten.*

Er kunnen bezorgdheden ontstaan over de haalbaarheid van de woningbouwprojecten voor ontwikkelaars, vooral in verband met de kosten en of het nog rendabel is om te bouwen binnen de vastgestelde prijscategorieën. Deze zorgen worden onder andere geuit door projectleiders. Echter, deze kanttekening kan genuanceerd worden, aangezien vergelijkbare maatregelen succesvol zijn toegepast in andere Twentse gemeenten. Door bijvoorbeeld kleinere woningen te realiseren of alternatieve materialen te gebruiken, blijft het mogelijk om binnen de gestelde prijsklassen te bouwen. Dit biedt ontwikkelaars de ruimte om flexibeler te opereren, zonder concessies te doen aan de betaalbaarheid van de woningen.

UITVOERING

Deze oplegger vormt een aanvulling/gedeeltelijke vervanging van het huidige beleid en wordt toegepast bij alle nieuwe nieuwbouwplannen.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst en het persbericht.

Daarnaast zal het op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de officiële overheidsportalen en op onze gemeentelijke website.

BIJLAGEN

- 1 Oplegnotitie II – Woonvisie Twenterand 2022-2026 'Betaalbaarheid nieuwbouwwoningen Twenterand 2025'

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,

P.F.G. Rossen

de burgemeester,

mr. J.C.F. Broekhuizen