

# Schriftelijke vragen

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Onderwerp             | Grond en wonen    |
| Datum                 | 10 maart 2025     |
| Steller van de vragen | SP, H. Kalter     |
| Zaaknummer            | 901204            |
| Team                  | Ruimte & Economie |

Aan de voorzitter van de raad,

Het college wordt conform artikel 39 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de gemeenteraad verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden. De vragen gaan over grond en wonen, ingediend op 10 maart 2025.

**1. Hoeveel grond heeft de gemeente momenteel in bezit, zowel in absolute oppervlakte (m<sup>2</sup>) als in percentage van de totale grond in de gemeente?**

Voor de beantwoording van deze vraag verwijst het college naar:

- de begroting Paragraaf 7: Grondbeleid van de Programmabegroting 2025 & Bijlage 14;
- Overzicht grondcomplexen en;
- de jaarrekening Overzicht Grondexploitaties.

Twee keer per jaar legt het college verantwoording af over de grondposities van de gemeente. Het gaat in deze paragraaf om grondposities ten behoeve van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. (Wegen, sportterreinen en andere locaties met functionele functies zijn buiten beschouwing gelaten.)

**2. Wat zijn de bestemmingen van deze gronden?**

De bestemming staat benoemd in bovengenoemde documenten en zijn door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden in exploitatie zijn bestemd voor woningbouw of bedrijfsgrond en worden in de komende jaren verkocht.

De gronden onder materiële vast activa zijn veelal agrarische gronden waar de bestemmingsplanprocedure is opgestart.

Daarnaast zijn er nog ruilgronden en gronden die ingezet zijn voor duurzaamheidsdoeleinden.

**3. Hoeveel van deze gronden kunnen op korte termijn worden omgezet naar woonbestemming?**

Voor een deel van de gronden in exploitatie heeft u als raad de functie Wonen vastgesteld.

In de omgevingsvisie geeft de raad richting aan waar woningbouw in de toekomst zou kunnen landen. Op basis van deze visie maken we per kern plannen die aansluiten bij de woningbouwbehoefte. Dit kan via gemeentelijke grondposities, maar ook via gronden van ontwikkelaars.

Voor elke woningbouwlocatie die ontwikkeld wordt zal een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden inclusief diverse onderzoeken. Landelijk gezien duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject gemiddeld tien jaar. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' zet het ministerie van VRO samen met partners in op het structureel sneller bouwen van woningen, zonder de kwaliteit uit het oog te verliezen. De duur van een concreet project is afhankelijk van situatie en omstandigheden.

**4. Wat zijn de afspraken met de regio wat welke gemeente zal realiseren van sociale huur en betaalbare koopwoningen?**

In de Woondeal Twente (2022) hebben gemeenten het uitgangspunt opgenomen om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur, 40% in de middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector. Ook na de actualisatie van de Woondeal in april 2025 zal het 30-40-30 principe als basis gelden voor lokaal beleid, prestatieafspraken en uitgangspunten bij plan- en gebiedsontwikkelingen. Hierbij houden we rekening met de evenwichtige verdeling van woningtypologieën in buurten en wijken. Op basis van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zal voor Hof van Twente naar verwachting de instructieregel gaan gelden te bouwen 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector.

**5. Hebben wij een leegstandsverordening?**

Hof van Twente heeft geen leegstandsverordening.

In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat gemeenten in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma (VHP) een plan moeten maken voor hoe zij het benutten van de bestaande voorraad faciliteren, hoe zij leegstand bestrijden en welke acties zij daarvoor ondernemen.

In lijn met het wetsvoorstel gaat het college dit oppakken bij het opstellen en vaststellen van het VHP wanneer deze wet van kracht wordt.

**6. Hoe worden deze gehandhaafd?**

Zie beantwoording vraag 5.

**7. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er momenteel in de gemeente, en welk percentage daarvan wordt beschermd tegen verkoop?**

In de gemeente zijn 3.036 woningen (20%) in het bezit van woningcorporaties. 12% van de voorraad, te weten 1.826 woning, zijn particuliere huurwoningen. Ongeveer de helft van de particuliere huurwoningen wordt aangeboden onder de liberalisatiegrens.

Bron: WOZ-registratie gemeente Hof van Twente, 2023; CBS, 2023 (aantallen)

In de prestatieafspraken maakt de gemeente met corporaties en huurdersorganisaties afspraken over de verkoop van woningen. Per raadsbrief van 18 maart 2025 is de raad geïnformeerd over de prestatieafspraken en heeft u de prestatieafspraken als bijlage bij de brief ontvangen.

In de nieuwe definitie van sociale huur in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder de Omgevingswet wordt opgenomen een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Dit geldt voor nieuwbouwwoningen.

**8. Hoeveel van de nieuw geplande woningen vallen binnen de categorie 'betaalbaar' (huur onder € 800,00 / koop onder de NHG-grens)?**

De gemeente stuurt niet op het genoemd bedrag of de NHG-grens.

Zoals uitgelegd in het technisch beraad van 11 december 2024 stuurt de gemeente in navolging van landelijk beleid en bestuurlijk overeengekomen in de Woondeal Twente op 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector.

De landelijke norm voor een betaalbare woning ligt momenteel op €405.000,-. Deze grens staat ook benoemd in de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030. Op basis van sociaaleconomisch onderzoek hanteert de Hof €355.000,- als lokale betaalbaarheidsgrens. Minimaal 57% van de woningbouwprogrammering in de kernen valt momenteel binnen deze Hofse norm. Met de nadere uitwerking van woningbouwplannen volgens het uitgangspunt van 30-40-30 kan dit verder toenemen. Passen we de landelijke betaalbaarheidsnorm toe dan ligt het percentage betaalbare woningen nog hoger.

**9. Welke eisen stelt de gemeente aan duurzaamheid en energiezuinigheid bij nieuwbouwprojecten? Welke andere grootgrondbezitters zijn er? En hoeveel vierkante meters?**

- a. De gemeente hanteert de wettelijke eisen die voortkomen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. De gemeente stimuleert vanuit het actieprogramma Toekomstbestendig bouwen in een breed netwerk - samen met overheden en marktpartijen - de uitwerking van ambities op het gebied van toekomstbestendige woningbouw.
- b. De gemeenten hanteert geen definitie, noch een lijst van grootgrondbezitters. Via de openbare registers van het Kadaster kunt u eigendomsinformatie opvragen.
- c. Zie bovenstaand antwoord.

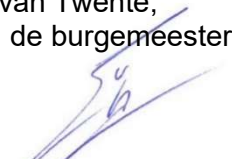
8 april 2025

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,  
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM