

**stec  
groep**



# RWP Twente (Regionale Woon Programmering)

Stec Groep met gemeenten in Twente

**Peter van Geffen & Bouke Timmen**  
**7 december 2015**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Situatie.....	2
1.2	Basis voor RWP Twente: Ladder voor duurzame verstedelijking.....	2
<b>2</b>	<b>Feiten, behoefte, plannen: afspraken eind 2015</b>	<b>5</b>
2.1	Regio: woningmarkten meestal overwegend lokaal, bovenlokale dynamiek overwegend binnen Twente.....	5
2.2	Twentse gemeenten: woningvraag en aanbod in harde plancapaciteit inclusief uitwerkingsplichten.....	6
2.3	Harde plannen voldoen niet altijd aan de kwalitatieve behoefte en moeten sneuvelen; zachte plannen kunnen wel voldoen aan de behoefte.....	7
2.4	Afspraak: maximaal 100% programmering lokale behoefte, maar ideaal is onderprogrammering.....	8
2.5	Gemeenten met overprogrammering in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten), brengen die met maximale voortvarendheid terug, evenwel maximaal binnen een termijn van 3 jaar .....	8
2.6	Beeld en toelichting per gemeente.....	8
<b>3</b>	<b>Een nieuw plan in procedure brengen</b>	<b>12</b>
3.1	Gezamenlijke uitgangspunten in Twente.....	12
3.2	Afstemming: procedure vanaf 2016.....	12
<b>4</b>	<b>Overige punten van samenwerking</b>	<b>14</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Situatie

De ambtenaren en wethouders van gemeenten in Twente hebben dit jaar gebruikt om nieuwe afspraken te maken over de regionale woonprogrammering, samen met de provincie.

Aanleidingen:

- U hebt een Twentse regionale woonvisie vastgesteld, waarin regionale woonprogrammering een belangrijke nieuwe lijn is. U wilt stappen zetten in meer en betere programmering, ook in kwalitatief opzicht.
- De provincie Overijssel (PS besluiten (PS/2014/389 en PS/2014/1046) wil forse stappen zetten in terugbrengen van overprogrammering.
- De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt veel meer afspraken over programmering in Twente en terugdringen van overprogrammering. Op dit moment hebben veel bestemmingsplannen in Twente (zeer veel) last van de Ladder bij de Raad van State, bij gebrek aan passende regionale programmering.

Dit document, RWP Twente genaamd, legt vast wat de afspraken zijn in Twente en wordt voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. Stec Groep heeft het maken van de afspraken begeleidt en dit document gemaakt. Het document is de bijlage bij de bestuursovereenkomst woonafspraken.

Als dit RWP Twente is vastgesteld en aanvaard door gemeenten en provincie:

- Weten gemeenten welk kader er is voor hun woonprogrammering.
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een woonplan van de gemeenten.
- Kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren.

Daarnaast is in Twente een grote veranderslag gemaakt in denken over woonprogrammering en hebben gemeenten een goede stap gezet in meer samenwerking en intervisie over kwalitatieve programmering en het terugdringen van overprogrammering. Veel bestuurders hebben in dit traject intensief gediscussieerd over de kwaliteit van hun woonplannen en die in de regio. In veel colleges en raden is gesproken over de nieuwe woonprogrammering en de Ladder. In Twente is daarmee een grote slag gemaakt met het denken en werken volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 1.2 Basis voor RWP Twente: Ladder voor duurzame verstedelijking

Het RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen.

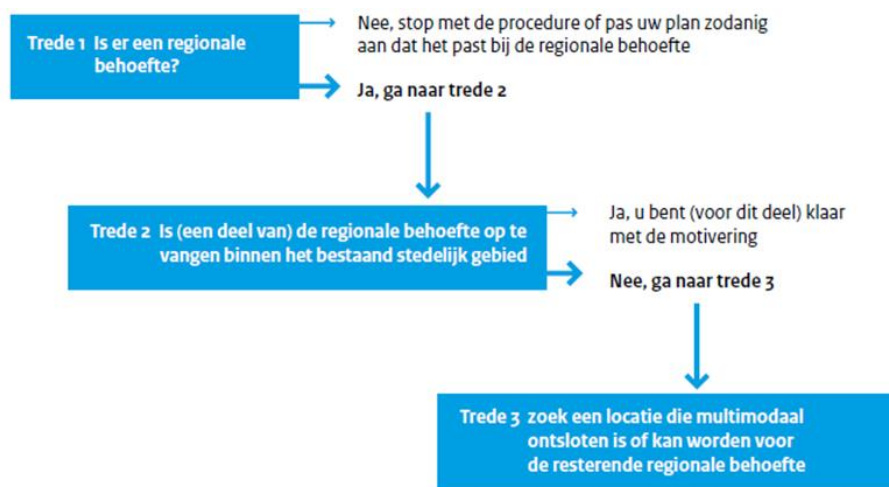
De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden en ziet er schematisch als volgt uit:

**Figuur 1: De Ladder voor duurzame verstedelijking**



Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

**Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

**Bestaand stedelijk gebied**

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

**Regio**

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in het gebied waar het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van maximaal 10 kilometer. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral uit demografische en woongerelateerde motieven. Slechts één derde verhuist over de gemeentegrens heen; vooral uit werk- en studiemotieven. Zo'n één op de vier intergemeentelijke verhuizingen vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer en de overige verhuizingen neemt in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

**Actuele regionale behoefte**

Marktvraag in de betreffende regio in de komende tien jaar minus harde plannen die in deze vraag voorzien.

# 2 Feiten, behoefte, plannen: afspraken eind 2015

## 2.1 Regio: woningmarkten meestal overwegend lokaal, bovenlokale dynamiek overwegend binnen Twente

### Woningmarkten in Twente in eerste instantie lokaal georiënteerd

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt van gemeenten bij nieuwe woonplannen een onderbouwing van de behoefte binnen de relevante regio. Het is daarbij belangrijk te kijken naar de reikwijdte van een functie. We gebruiken hiervoor de verhuisbewegingen in de periode 2004-2013 als basis.

Veruit de meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen. Tussen Twentse gemeenten loopt het aandeel verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen uiteen tussen zo'n 50% en 70% van alle verhuisbewegingen. Daarmee zijn woningmarkten in Twente in eerste instantie lokaal georiënteerd.

Bovenlokale dynamiek vindt voor overgrote deel plaats binnen Twente, bovenlokale effecten vooral op planniveau. Verhuisdynamiek over gemeentegrenzen heen neemt af naarmate de afstand toeneemt. De meeste verhuisdynamiek tussen Twentse gemeenten vindt dan ook plaats met één of meerdere buurgemeenten waarmee een zekere woningmarktrelatie bestaat.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied hebben de meeste potentiële impact op gemeentegrensoverschrijdende verhuisdynamiek. Afstemming over dergelijke ontwikkelingen is daarom zeer gewenst.

Op basis van de verhuisbewegingen in de periode 2004-2013 valt op dat verhuisdynamiek met gemeenten buiten Twente zeer beperkt is. Overigens wordt in West-Overijssel een RWP West-Overijssel gemaakt en vastgesteld, met betrokkenheid van de provincie, dat grotendeels op dezelfde uitgangspunten is gebaseerd als het RWP Twente.

### Subregio's als basis voor analyse en afstemming

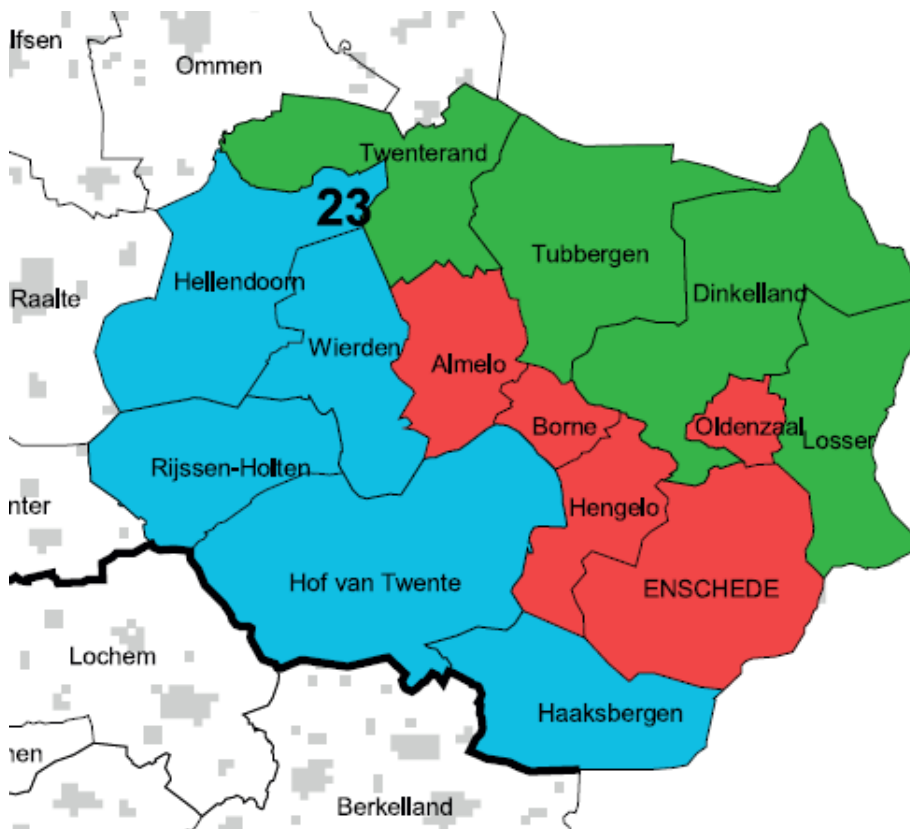
Zoals aangegeven zijn woningmarktregio's in Twente in eerste instantie lokaal georiënteerd. Verhuisdynamiek over gemeentegrenzen heen vindt voor het overgrote deel binnen Twente plaats. Voor regionale afstemming is het daarmee zinvol in Twente te programmeren op basis van dezelfde uitgangspunten. Hiermee ontstaat een goede basis voor de Ladder voor heel Twente.

Twente onderscheidt drie subregio's zodat op een lager schaalniveau naar de marktsituatie worden gekeken en afstemming van plannen worden gedaan. De onderstaande indeling wordt daarbij gebruikt.

Bij de indeling is rekening gehouden met (deels) vergelijkbare opgaven. Daarvoor is een onderscheid gemaakt tussen meer stedelijke gemeenten en landelijke gemeenten in Twente. Binnen Twente onderscheiden we de volgende subregio's:

- Netwerkstad Twente (Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal).
- Twente Noord (Dinkelland, Losser, Tubbergen en Twenterand).
- Twente Zuid (Haaksbergen, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holten en Wierden).

**Figuur 2: Subregio's in Twente**



Bron: Stec Groep (2015). Basiskaart CBS indeling van Nederland in 12 provincies (2014)

Subregio's zijn niet in beton gegoten

De indeling in subregio's is niet heilig. De komende jaren moet blijken of de gekozen subregio's Twente een goed medium zijn voor regionale afstemming. Andere samenwerkingsvormen (bv. afstemming met buurgemeenten) of bijstelling van subregio's is mogelijk.

## 2.2 Twentse gemeenten: woningvraag en aanbod in harde plancapaciteit inclusief uitwerkingsplichten

Behoefte: PRIMOS 2013 aangevuld met scherpere sloopopgave

De Twentse gemeenten gebruiken de huishoudingsprognose van Primos 2013 als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en programmering. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt. Zodra er goede inzichten ontstaan over Primos 2015 – in 2016 – kijkt Twente opnieuw naar de situatie. ABF research heeft voor de gemeente Enschede aangegeven dat Primos2013 een te lage huishoudensgroei geeft. Voor de woningvraag van Enschede gebruiken de Twentse gemeenten daarom de door ABF ondersteunde verwachting. Zie tabel 1.

De gemeenten maken in het RWP Twente onderscheid tussen uitbreidingsvraag en vervanging. Daarvoor hebben gemeenten als aanvulling op Primos hun sloopopgave scherper in beeld gebracht. Vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding door huishoudensgroei en vervanging (sloop gevolgd) door nieuwbouw worden apart weergegeven. Zie tabel 1.

#### Harde plancapaciteit: opgave gemeenten en grondige check

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen grondig geïnventariseerd en doorgegeven aan Stec Groep. Daarbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht, op basis van laatste jurisprudentie (en advies Hekkelman).

Uitwerkingsplichten zijn apart opgenomen omdat er nog een afweging in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening moet plaatsvinden (zie 3.1).

Zie tabel 1.

**Tabel 1: woningvraag en aanbod in de periode 2015-2025 per gemeente**

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
<b>Twente</b>	<b>12945</b>	<b>10605</b>	<b>1575</b>	<b>9030</b>	<b>3915</b>	<b>70%</b>	<b>3370</b>	<b>96%</b>
<b>Netwerkstad</b>	<b>7.295</b>	<b>6.660</b>	<b>1.475</b>	<b>5.185</b>	<b>2.110</b>	<b>71%</b>	<b>2.210</b>	<b>101%</b>
Almelo	2.155	1.905	350	1.555	600	72%	830	111%
Borne	765	790	0	790	-25	103%	970	230%
Enschede	1.800	1.485	535	950	850	53%	75	57%
Hengelo	1.565	1.970	590	1.380	185	88%	315	108%
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%
<b>Twente Noord</b>	<b>2555</b>	<b>1765</b>	<b>0</b>	<b>1765</b>	<b>790</b>	<b>69%</b>	<b>425</b>	<b>86%</b>
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%
Tubbergen	495	270	0	270	225	55%	85	72%
Twenterand	775	675	0	675	100	87%	255	120%
<b>Twente Zuid</b>	<b>3095</b>	<b>2180</b>	<b>100</b>	<b>2080</b>	<b>1015</b>	<b>67%</b>	<b>735</b>	<b>91%</b>
Haaksbergen	670	265	0	265	405	40%	0	40%
Hellendoorn	430	360	0	360	70	84%	510	202%
Hof van Twente	695	340	0	340	355	49%	75	60%
Wierden	510	735	100	635	-125	125%	105	145%
Rijssen-Holten	790	480	0	480	310	61%	45	66%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt plus plannen met een uitwerkingsplicht. Afgerond op vijftallen. \*o.b.v. door ABF ondersteunde verwachting.

## 2.3 Harde plannen voldoen niet altijd aan de kwalitatieve behoefte en moeten sneuvelen; zachte plannen kunnen wel voldoen aan de behoefte

Een deel van de genoemde harde plannen voldoet niet aan de kwalitatieve behoefte in de markt. In een deel van de gevallen betreft het bijvoorbeeld zogenaamde (te grote) weilandplannen, maar het kan ook gaan om het verkeerde product op een binnenstedelijke locatie. Gemeenten in Twente lopen ieder hun harde plancapaciteit door en overwegen of deze nog voldoet aan de kwalitatieve behoefte. Dit geldt voor de gemeenten die overprogrammering hebben (zie ook paragraaf 2.5) en gemeenten die dit niet hebben. Zo gezien kunnen gemeenten zachte plancapaciteit hebben – ondanks dat zij in de tabel 1 forse plancapaciteit hebben – die voldoet in een kwalitatieve behoefte en dus veel beter passen in de lokale programmering.



Veel gemeenten staan derhalve voor een kwalitatieve herprogrammering waarbij harde plancapaciteit moet worden geschrapt en zachte plannen hard worden gemaakt. Zie ook hoofdstuk 4: voorzienbaarheid.

## 2.4 Afspraak: maximaal 100% programmering lokale behoefte, maar ideaal is onderprogrammering

De gemeenten in Twente maken in het RWP Twente de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijk markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in Twente vervullen, wordt afgesproken. Indien gemeenten er onderling niet uitkomen, maakt de provincie een afweging die mogelijk in de plaats treedt van het voorgaande. De provincie zal dit ook in de verordening borgen.

De gemeenten in Twente streven naar onderprogrammering met een maximum tussen 60 tot 90%. Een aantal gemeenten zit hier al op of onder. In principe is deze onderprogrammering op dit moment nog enkel een streven, waar overigens veel draagvlak voor is. Door in (meer dan) 100% van de verwachte vraag al te voorzien met harde plancapaciteit, kunnen gemeenten immers goede initiatieven niet meer faciliteren, net zo min als plannen voor plekken die in de toekomst vrijkomen – in het bijzonder binnen bestaand stedelijk gebied – zoals herontwikkeling van locaties en transformatie van scholen, kloosters, kantoren en winkels.

Ofwel: door onderprogrammering behouden Twentse gemeenten meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht.

## 2.5 Gemeenten met overprogrammering in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten), brengen die met maximale voortvarendheid terug, evenwel maximaal binnen een termijn van 3 jaar

Gemeenten die meer dan 100% van de behoefte aan directe bouwtitels en uitwerkingsplichten hebben, hebben aan de rest van Twente uitgelegd hoe zij de overprogrammering gaan terugbrengen. De afspraak is daarbij dat deze gemeenten begin 2016 een plan hebben gericht op:

- Ideale programmering naar maximaal 100% van de lokale behoefte in harde plannen.
- Direct stappen richting schrappen van overbodige bestemmingsplan capaciteit door intrekken van bestemmingsplannen.
- Echter maximaal binnen een termijn van maximaal 3 jaar.

Zo wordt er geborgd dat er op korte termijn geen enkele gemeente in Twente overaanbod van harde plancapaciteit heeft.

Afgesproken wordt dat de gemeenten met overcapaciteit periodiek hun subregio informeren over de voortgang. Afgesproken wordt dat de provincie de voortgang van het uit de markt nemen van overcapaciteit bij deze gemeente ieder kwartaal monitort.

## 2.6 Beeld en toelichting per gemeente

Hieronder geven de verschillende gemeenten een verder toelichting op hun situatie.

### Almelo

De gemeente Almelo volgt voor haar woningbouwplanning en -programmering 2015-2025 een behoedzaam scenario. De raad heeft deze planning vastgesteld op 10 februari 2015. Met plannen met een directe bouwtitel voorziet Almelo is 72% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Inclusief woningen in een uitwerkingsplicht ligt dit aandeel op 111%. De uitwerkingsplicht Noordflank van 780 woningen is reeds bij raadsbesluit uit exploitatie genomen. Almelo onderzoekt de komende tijd de mogelijkheden om

planologische ruimte te creëren. Ook de mogelijkheden rondom de uitwerkingsplicht Noordflank worden daarin betrokken. Zie de afspraak m.b.t. Borsche Maten bij 'Borne'.

#### Borne

Met plannen met directe bouwtitel voorziet Borne in zo'n 103% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Inclusief uitwerkingsplannen (circa 970 woningen) komt de capaciteit ver boven de 100%, op 230%. De gemeente Borne is momenteel bezig met analyses, afwegingen in eigen huis en bestuurlijke gesprekken in de regio. Op basis hiervan volgt begin 2016 een strategie voor de belangrijkste woningbouwlocatie voor Borne. Ten aanzien van Borsche Maten spreekt de Netwerkstad af om begin 2016 een onderzoek te doen, op basis van een gezamenlijke opdrachtformulering, naar de woningmarktsituatie op regionaal niveau. De resultaten van het onderzoek en de effecten hiervan op de programmering worden in eerste kwartaal van 2016 door de Netwerksteden besproken, waarbij de uitgangspunten van het RWP gelden.

#### Enschede

Met plannen met directe bouwtitel voorziet Enschede in zo'n 53% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente heeft daarnaast voor 75 woningen uitwerkingsplichten. Enschede streeft er naar om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk toekomstgeschikt te maken en te houden. Bij het toevoegen van woningen gaat de aandacht – conform de Ladder – primair uit naar binnenstedelijke locaties. In het najaar van 2015 is een prioriteringsoperatie van de woningbouwplannen gestart, met als doel vraag en aanbod in woningbouwplannen meer in balans te brengen. In het verleden hebben al meerdere van deze operaties plaats gevonden. Besluitvorming vindt in het voorjaar van 2016 plaats. Duidelijk is dat er harde plannen worden geschrapt, dat plannen gewijzigd worden en dat een aantal uitwerkingsplannen en zachte plannen versneld in ontwikkeling zal moeten worden gebracht. Zie de afspraak m.b.t. Borsche Maten bij 'Borne'.

#### Hengelo

Hengelo voorziet in 88% van de woningvraag met plannen met directe bouwtitels. Met woningen in uitwerkingsplannen (circa 315 woningen) komt de gemeente boven de 100% (108%). De gemeente Hengelo gaat vanaf januari 2016 een traject in om de plancapaciteit in evenwicht te brengen met de vraag; dit traject is gebaseerd op transparantie, overleg en duidelijke keuzes. Dat doet de gemeente door met betrokken partijen de harde bestemmingsplan capaciteit in evenwicht te gaan brengen met de vraag. Het uitgangspunt is onderprogrammeren door het wegbestemmen van harde bestemmingsplan capaciteit die niet meer voldoet aan de vraag, of niet bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Dit gaat de gemeente doen om goede binnenstedelijke plannen ook de komende jaren doorgang te kunnen laten vinden. Zie de afspraak m.b.t. Borsche Maten bij 'Borne'.

#### Oldenzaal

Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Oldenzaal in zo'n 52% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente Oldenzaal hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie en woonafspraken: bouwen op basis van Primos2013. De vraag in Oldenzaal is hoofdzakelijk lokaal. De helft van de beoogde toename tot 2025 is reeds belegd in harde bestemmingsplannen. Voor de andere helft worden bestemmingsplannen hard gemaakt, rekening houdend met de lokale vraag en initiatieven. Dit vindt met name plaats op inbreidingslocaties/bestaand stedelijk gebied, conform de Ladder, en aansluitend bij het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden. Voor zover het aanbod in harde bestemmingsplannen niet aansluit bij de markt vraag wordt in overleg met marktpartijen naar een alternatief woningbouwprogramma op betreffende locatie gezocht. Zie de afspraak mbt Borsche Maten bij 'Borne'.

#### Dinkelland

Met plannen met directe bouwtitel voorziet Dinkelland in zo'n 48% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente heeft geen uitwerkingsplichten. De gemeente Dinkelland gaat uit van een onderprogrammering van 80%. De resterende 20% kan de gemeente met de nodige terughoudendheid inzetten voor goede initiatieven voor herontwikkeling van locaties voor herstructurering en transformatie

en sociale woningbouw door de woningcorporaties met name vanwege de toenemende instroom van statushouders.

#### Losser

Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Losser in zo'n 92% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente Losser heeft al een inventarisatie gemaakt van alle harde en zachte plannen. Het college en de raad hebben een bijeenkomst gehad waarin de problematiek is geschetst en de raad is gevraagd om aan het college richting te geven voor de te maken keuzes. De gemeenteraad heeft aangegeven dat het bouwen in inbreidingsgebieden voorkeur heeft, een en ander conform de Ladder. De gemeente wil blijven bouwen voor lokale behoefte. Om echter keuzes te kunnen maken als er zich in de planperiode niet voorziene situaties voordoen, kiest ook Losser voor onderprogrammering. De gemeenteraad zal dit vastleggen in de in het voorjaar 2016 vast te stellen woonvisie.

#### Tubbergen

Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Tubbergen in zo'n 72% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente Tubbergen bouwt enkel voor de lokale behoefte, zoals dat is bepaald in de Regionale Woonvisie. Op dit moment werkt de gemeente aan een nieuw woonbeleid. Medio 2014 is gestart met de voorbereidingen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie. In het kader hiervan zijn gesprekken gehouden met stakeholders. De resultaten hiervan zullen mede de onderbouwing vormen van het nieuwe beleid. Bij de toekomstige ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen zal hier rekening mee worden gehouden.

#### Twenterand

Twenterand voorziet in 87% van de woningvraag met plannen met directe bouwtitels. Met uitwerkingsplannen (circa 255 woningen) komt de gemeente boven de 100% (120%). Het woningbouwprogramma in Twenterand wordt tegen het licht gehouden. Uitgangspunt hierbij dat er gebouwd wordt voor lokale behoefte. Wat wordt de komende 10 jaar naar verwachting wel/niet gebouwd, waar liggen financiële risico's en welke overeenkomsten liggen er onder welke plannen. Hier komt een integraal gedragen voorstel uit om tot 100% programmering (of minder) te komen, waarna vervolgstappen genomen kunnen worden. Als er relevante inzichten zijn als het gaat om Primos 2015, zal Twenterand de situatie opnieuw bekijken op de effecten op haar programmering.

#### Haaksbergen

Met plannen met directe bouwtitel voorziet Haaksbergen in zo'n 40% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente heeft geen uitwerkingsplichten. De gemeente Haaksbergen heeft een aantal jaren geleden haar grootste uitleglocatie, de Wissinkbrink, afgeboekt. Sindsdien ligt de focus op inbreidingslocaties. De gemeente streeft naar een kwalitatieve invulling van deze locaties en zetten deze ook stapsgewijs in de markt. Bouwen in uitleglocaties gebeurt alleen als daar ook een nadrukkelijke woonvraag is en dan enkel in kleine vorm. Dat is dan ook een ander woningsegment dan dat binnen de inbreidingslocaties wordt geboden.

#### Hellendoorn

Hellendoorn voorziet in 84% van de woningvraag met plannen met directe bouwtitels. Met uitwerkingsplannen (circa 510 woningen) komt de gemeente (ver) boven de 100% (202%). De gemeente Hellendoorn heeft de afgelopen jaren bij herziening van bestemmingsplannen waar mogelijk capaciteit geschrapt, bijvoorbeeld bij het bestemmingsplan centrum Nijverdal. Hier heeft de gemeente al eens over besloten en dit proces gaat door. Ook in de nu voorliggende herziening van bestemmingsplan Nijverdal Oost wordt aan de raad voorgesteld om de nodige capaciteit te schrappen. Daarnaast zal voorzienbaarheid creëren onderdeel uit gaan maken van het plan van aanpak.

#### Hof van Twente

Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Hof van Twente in zo'n 60% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente Hof van Twente bouwt enkel voor de lokale behoefte, zoals dat is bepaald in de Regionale Woonvisie. Op dit moment werkt de gemeente aan een nieuw woonbeleid (Woonagenda Hof van Twente). Juni 2015 is er onder de inwoners van Hof van Twente een grootschalig woonwensenonderzoek gehouden. De resultaten hiervan zullen mede de onderbouwing vormen van het nieuwe beleid. Bij de toekomstige ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen zal hier rekening mee worden gehouden.

#### Wierden

Met plannen met directe bouwtitel voorziet Wierden in zo'n 125% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Inclusief uitwerkingsplannen (105 woningen) komt de capaciteit op 145%. De gemeente Wierden is op dit moment bezig om diverse plannen door te lichten: aantallen, kwaliteiten, contracten en financiële aspecten. Van hieruit worden dan weer vervolgstappen gemaakt met college en raad. Ook Wierden overweegt voorzienbaarheid als manier om plancapaciteit aan te passen aan de behoefte.

#### Rijssen-Holten

Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Rijssen-Holten in zo'n 66% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente heeft het kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma in 2014 vertaald in de Nota woningbouw 2014 - 2020 Rijssen-Holten "Evenwichtig Groeien", die onderdeel uitmaakt van de woonvisie 2015-2020. Deze woonvisie is in ontwerp gereed en heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Na het tekenen van de prestatieafspraken wordt de procedure voor vaststelling van de woonvisie 2015-2020 afgerond.

# 3 Een nieuw plan in procedure brengen

## 3.1 Gezamenlijke uitgangspunten in Twente

Voor de Ladder is het van belang dat er sprake is van regionale afstemming van een specifieke nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals een woonplan. Daarbij was het belangrijk dat we vaststelden dat woningmarkten in Twente overwegend lokaal zijn, maar op planniveau wellicht bovenlokale effecten kunnen hebben.

Gemeenten hebben veel vrijheid hoe deze regionale afstemming wordt vormgegeven. Van belang is dat op het niveau van Twente dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd. De gemeenten in het RWP Twente maken de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij plannen met uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheden nog een afweging in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening moet plaatsvinden. (Zie advies Hekkelman van november 2015). Deze plannen worden ook afgestemd op onderstaande manier.

## 3.2 Afstemming: procedure vanaf 2016

Binnen de subregio vindt afstemming vindt zo vaak als nodig plaats in een afstemmingsoverleg. Tijdens dit overleg is ook ruimte voor intervisie zoals dit plaatsvindt binnen de huidige bestuurlijke 'intieme' gesprekken waarbij bestuurders sparren over woningmarkt, ruimtelijke ordening en ieders woonplannen.

De gemeenten in Twente maken bij regionale afstemming onderscheid tussen woningbouwplannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een zware afstemmingsplicht. Dit is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking waarvoor eerst mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken voordat gronden buiten bestaand stedelijk gebied worden aangesproken.

Naast deze procedureafspraken moeten woonplannen worden afgestemd met de provincie Overijssel. Hiervoor biedt de provincie aan om vanuit voorkantsamenwerking aan te schuiven bij het afstemmingsoverleg, al dan niet in combinatie met het Ruimtelijk overleg.

Wanneer gemeenten onderling niet tot regionale afstemming komen van individuele plannen of om oneigenlijke redenen goede plannen van een andere gemeenten blokkeren kan de provincie in de plaats treden van de regionale samenwerking. De provincie neemt dit ook op in de verordening.

## PROCEDURE AFSTEMMING

Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio en eventueel andere planrelevante gemeenten. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan.

Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de subregio en (overige) planrelevante gemeenten hebben ingestemd.

Deze procedure wordt te zijner tijd geëvalueerd. Bedoeling is goede afstemming van plannen te realiseren, echter op een efficiënte manier.

# 4 Overige punten van samenwerking

## Ladder= veranderen, intervisie wordt voortgezet

Laatste jaar is veel bereikt in Twente, bestuurders hebben veel gediscussieerd over programmering van plannen, de relatie tussen uitbreiding en inbreiding, de kwaliteit van hun woonplannen en de problematiek van grondexploitaties (afboeken) en contract met marktpartijen. De gemeenten willen blijven doorgaan met deze ingezette werkwijze, inclusief het met de gemeenteraden samen maken van strategische keuzes in de woonprogrammering per gemeente.

## Monitoring blijvend

De gemeenten in het RWP Twente maken de afspraak vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding en vervanging (sloop gevolgd door nieuwbouw) apart bij te houden. Monitoring van vraag en aanbod is een noodzakelijk en continu proces om gezamenlijke uitgangspunten actueel te houden. De gemeenten in het RWP Twente maken samen met de provincie de afspraak om, om de 2 jaar een gezamenlijke behoefte-raming vast te stellen. Ieder jaar wordt door de gemeenten en provincie vastgesteld of de behoefte-raming nog actueel is.

## Verkennen (regionaal) voorzienbaarheid creëren voor onnodige harde bestemmingsplannen

De gemeenten in Twente gaan begin 2016 na in welke mate gemeenten harde bestemmingsplannen voor wonen hebben, die mogelijk niet meer voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. In dat geval zullen de gemeenten overwegen samen of op dezelfde manier voorzienbaarheid te creëren. Mogelijk kan op deze manier – met beperkte risico op planschade – aan deprogrammering worden gedaan. Op dit moment worden al meerdere pilots uitgevoerd in Overijssel met deze manier van werken.

Daarbij verkennen de gemeenten:

- Om welke en hoeveel plannen het gaat.
- In welke mate er eenzelfde problematiek aan de orde is.
- Of het gebruik van een transparant kwalitatief afwegingskader in de regio hierbij toegevoegde waarde heeft;
- Of een gemeenschappelijke aanpak loont, bijvoorbeeld een gezamenlijke structuurvisie deprogrammeren.
- Of eventueel een gezamenlijk arrangement – zoals een regionaal planschaderisicofonds – kan werken.

De provincie wil deze aanpak van harte ondersteunen.

## Financiële situatie gemeenten

Gemeenten kunnen – onverhoopt – door het noodzakelijk afboeken op grondexploitaties voor woonplannen in aanraking komen met problemen in de gemeentebegroting en de rol van de provincie in het kader van financieel toezicht. De provincie nodigt gemeenten uit zo spoedig mogelijk te overleggen met de provincie als er problemen dreigen. De provincie wil graag meedenken en is bereid na te denken over pilots om financieel toezicht zich meer specifiek te richten op de aard van de situatie bij de gemeenten.