



Beantwoording schriftelijke vragen

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Zaaknummer	526055
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen aan het college (5.32 verordening)
Portefeuillehouder	Wethouder Jonkers
Datum	3 juli 2025

Geachte raadsleden,

Op 24 juni 2025 heeft raadslid de heer P.M. Pennarts namens de Fractie Progressief Akkoord schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 5.32 van de 'Verordening voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Montfoort'. Deze vragen gaan over: Toewijzingsbeleid nieuwbouw koopwoningen

Ter toelichting de vragen onderstaand:

"In vervolg op de genoemde percentages op 23 juni in de commissie ruimte door Wethouder Jonkers komen de volgende absolute aantallen te voorschijn. Het mystificeren met percentages voelt niet erg transparant. Van de 70 koopwoningen in nieuwbouwproject Rapijnen zijn er slechts 32 toegewezen aan inwoners van de gemeente Montfoort. De rest gaat naar kopers van buiten de gemeente. Bij de start van het project werd nog duidelijk beloofd dat Rapijnen de doorstroming in de lokale woningmarkt zou bevorderen. Nu blijkt dat het overgrote deel van de woningen via Funda en de vrije markt wordt verkocht – zonder voorrang voor inwoners van Montfoort. Deze uitverkoop aan de Randstad was nooit het uitgangspunt. In buurgemeente Woerden wordt bij woningtoewijzing wél gewerkt met een duidelijke voorrangsregeling (<https://www.huisinhetveld.com/faq>, betreft 1e blok 5 punt): inwoners of mensen met binding aan Woerden krijgen daar voorrang bij koop en huur. In Montfoort ontbreken dergelijke afspraken volledig. Naar aanleiding van de antwoorden op de mondelinge vragen in de commissie van 23 juni, stelt Progressief Akkoord het college de volgende aanvullende vragen:

- 1. Waarom is er geen voorrangsregeling toegepast voor inwoners van Montfoort, terwijl dit in andere gemeenten – zoals Woerden – wél gebeurt?*
- 2. Waarom zijn de middenhuurwoningen uit het plan geschrapt, en op welk moment is dit besloten? Is de raad hierover actief geïnformeerd?*
- 3. Waarom worden de woningen in Rapijnen via Funda landelijk aangeboden, als het doel lokale doorstroming was?*
- 4. Welke afspraken zijn er exact gemaakt met de projectontwikkelaar over toewijzing van woningen?*



5. *Hoe gaat het college in toekomstige projecten wél waarborgen dat er daadwerkelijk wordt gebouwd voor de eigen inwoners?"*

Hierbij ontvangt u ons antwoord.

1. Het uitgangspunt bij de Huisvestingswet is het recht van vrije vestiging; iedereen heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Dit recht kan alleen bij wet beperkt worden als dat noodzakelijk is voor het algemeen belang. De beperking op dit recht van vrije vestiging wordt geregeld in de Huisvestingswet en de invulling daarvan in de lokale Huisvestingsverordening.

De wettelijke mogelijkheid om de lokale voorrang te verlenen is opgenomen in de huisvestingsverordening, welke op 7 oktober 2024 is vastgesteld door de raad. De mogelijkheid van lokaal voorrang verlenen voor nieuwbouwwoningen is mogelijk voor maximaal 50% van de betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen (de betaalbaarheidsgrens is door de overheid vastgesteld voor 2025 op €405.000,-). Voor de overige prijsklassen (boven € 405.000,-) mag er **geen** lokale voorrang verleend worden. Het gehele project lokaal voorrang geven kan en mag derhalve dan ook niet.

De cijfers, conform de meest recente informatie van de ontwikkelaar:

25 koopwoningen tot betaalbaarheidsgrens:

16 kopers uit de gemeente (64%), 7 kopers uit de woningregio west Utrecht (28%) (o.a. Woerden, Oudewater) en 2 kopers van buiten de regio (8%)

42 overige woningen:

18 kopers uit de gemeente (42,8%), 20 kopers uit de woningmarktregio west Utrecht (47,6%), 4 kopers buiten de regio (9,5%)

Totale project van 67 koopwoningen

34 kopers uit de gemeente (50,75%)

Bij het aangaan van de overeenkomst met de ontwikkelaar bestond, wettelijk gezien, de mogelijkheid nog niet om via de huisvestingsverordening lokaal voorrang te verlenen voor koopwoningen die vallen de landelijke betaalbaarheidsgrens. De anterieure overeenkomst was eerder ondertekend dan de vaststelling van de huisvestingsverordening.

De ontwikkelaar heeft al geruime tijd de lokale inwoners geïnformeerd en een geïnteresseerdenlijst aangelegd, waarbij de duur van inschrijven op deze lijst is meegewogen in de toewijzing van de woningen. Deze inschrijflijs was ruim voordat de woningen op Funda werden geadverteerd al opgezet. Door het hanteren van deze inschrijflijs hadden lokale inwoners geruime tijd de kans gehad zich te melden als geïnteresseerde.

2. Met het vaststellen van het bestemmingsplan is dit woningtype niet opgenomen. De raad heeft het bestemmingsplan vastgesteld 22-12-2025.
Door wetgeving op het gebied van de regulering van de middenhuur, exploitatiekosten, bouwkosten, heraanleg/verplaatsing van sportvelden, was de investering voor Cazas te hoog.
3. De ontwikkelaar is vrij om woningen aan te bieden aan de markt op de manier die de ontwikkelaar, als verkopende partij, wenst. De ontwikkelaar wenst de woningen verkocht te krijgen en dit advertentieplatform biedt geïnteresseerden de mogelijkheid om zich in te schrijven op dit project. Via Funda worden woningen te koop aangeboden en kunnen belangstellenden reageren als



geïnteresseerden, een reactie op Funda is geen optie tot koop. Er geldt een vrije vestiging, iedereen kan reageren op de te koop staande woningen, men zal zich echter altijd nog dienen in te schrijven bij de ontwikkelaar/verkoper.

4. Door de ontwikkelaar is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wens om zoveel mogelijk lokale inwoners kans te kunnen bieden zonder dat daar nog een juridisch bindend beleidskader voor was. Dit hebben zij gedaan door de procedure te volgen met een inschrijffijst, waar men zich al geruime tijd kon inschrijven via de projectwebsite, waarbij de datum van inschrijving mee heeft gewogen in de toewijzing van de woningen. Op deze manier is getracht een zo hoog mogelijk percentage lokale inwoners te bereiken.
5. Voor toekomstige projecten zijn op dit moment de wettelijke kaders (en de lokale vertaling daarvan in de door de gemeenteraad vastgestelde Huisvestingsverordening) van toepassing. Daarbij hebben we als gemeente de mogelijkheid om de woningen aan te bieden met lokale voorrang, geldend voor betaalbare koop- en sociale huurwoningen en voor maximaal 50%. Voor het eerstvolgende project De Bleek fase 1 zal de ontwikkelaar aan de huidige regelgeving opvolging dienen te geven en zal de gemeente de woningen binnen de wettelijke kaders voor de maximale 50% lokaal voorrang verlening toepassen. Over deze uitvoering is de gemeente met de ontwikkelaar in gesprek om deze lokale voorrang te vermelden op de projectwebsite en daarbij de toewijzingsprocedure in te regelen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris

M.H. van der Veer

de burgemeester

3/4

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong