



Motie - Aanwijzing categorieën in omgevingsplan

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 6 maart 2025 , gelezen het raadsvoorstel 'Consultatieronde woonprogramma 2024-2029',

Constaterende dat

1. de gemeente Woerden betaalbare koopwoningen wil realiseren voor specifieke doelgroep starters en huishoudens met een lager inkomen;
2. het – in het woonprogramma opgenomen- nieuwbouwprogramma betaalbare koopwoningen kent tot een koopprijs van € 290.000,- en in de prijsklasse tot € 390.000,-;
3. de gemeente voor deze betaalbare koopwoningen een lagere grondprijs ontvangt.

overwegende dat:

1. in de huidige marktomstandigheden het hoogst waarschijnlijk is dat bij eerste verkoop van deze betaalbare koopwoningen, de verkoopprijs buiten de categorie betaalbaar zal vallen;
2. hiermee deze woningen niet meer beschikbaar zullen zijn voor de benoemde doelgroep;
3. de door de gemeente geaccepteerde lagere grondprijs slechts een maatschappelijk nut heeft tot het moment van eerste verkoop.

verzoekt het college:

1. in een raadsvoorstel uit te werken hoe de gemeente de mogelijkheden van de Omgevingswet gebruikt om wooncategorieën aan te wijzen zodat de goedkope - betaalbare koopwoningen ook na eerste verkoop voor starters of huishoudens met lager inkomen, gedurende de instandhoudingstermijn, bereikbaar blijven.
2. zo nodig de Huisvestingsverordening hierop aan te passen.
3. bij de opstelling van het raadsvoorstel een tijdlijn te hanteren die zorgt voor een zo groot mogelijk effect in Woerden en haar kernen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Birgitte van Hoesel, D66 Woerden

Florian van Hout, Woerdense VVD

Femke Merel van Kooten, Splinter

Marguerite Boersma, Progressief Woerden

Toelichting

Naast sociale huur, wil de gemeente Woerden dat ook koopwoningen bereikbaar zijn voor starters, of huishoudens met een laag inkomen. Hiertoe zijn in het nieuwbouwprogramma tot 2040 goedkope (# 377) en betaalbare (# 502) koopwoningen opgenomen. Het aandeel daarvan is 37%. Deze aanwijzing leidt ertoe dat de grondwaarde van de ontwikkeling daalt. De ervaring van de woningen op de Kopermolen leert dat al snel de koopwoningen weer in de



verkoop staan. Indieners van deze motie willen dat de gemeente gebruik maakt van de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt om (gemeente-breed) wooncategorieën aan te wijzen, waardoor deze goedkope en betaalbare nieuwbouw koopwoningen gedurende langere tijd (instandhoudingstermijn) een goedkope/betaalbare koopwoning blijft. Zodat het maatschappelijk nut van de investering die de gemeente doet, groter is, dan zonder maatregel.

N.B. Rijksoverheid:

Via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan in de nieuwbouw een categorie 'sociale koop-woningen' worden aangewezen met een prijsgrens tot maximaal € 355.000 (2023). Er geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar (Bro artikel 1.1.1 lid e). Binnen die termijn moeten deze woningen bij doorverkoop verplicht als 'sociale koopwoningen' verkocht worden.

Wenst een gemeente te voldoen aan de maximale instandhoudingstermijn van het Bro, dan kan dit worden gerealiseerd via een koopinstrument met een terugkoopregeling of een erf-pachtinstrument. Daarmee kan de woning bij een doorverhuizing weer worden aangeboden aan de beoogde doelgroep.