



---

|                           |                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>datum</b>              | 06-11-2024                                                              |
| <b>portefeuillehouder</b> | Arjan Noorthoek                                                         |
| <b>contactpersoon</b>     | Ilse de Vries                                                           |
| <b>fractie(s)</b>         | Progressief Woerden                                                     |
| <b>onderwerp</b>          | <b>Raadsvoorstel Aanpassingen Huisvestingsverordening (D/24/152819)</b> |

---

*inleiding*

**Vraag**

1. Voorgesteld wordt om een vergunningplicht in te voeren (naar verwachting in 2026) voor betaalbare nieuwbouwwoningen met een maximum prijs van €390.000. Dit bedrag is gebaseerd op de NIBUD-norm voor inkomens en bijbehorende maximale hypotheek.

a. Waarom wordt de maximale koopprijs niet aangepast aan de daadwerkelijke stijging van de prijzen van koopwoningen? Volgens het CBS (centraal bureau voor de statistiek) zijn de prijzen van koopwoningen in de maand augustus al 11% gestegen.

**Antwoord**

Het is volgens de landelijke wet geregeld dat de vergunningplicht alleen kan worden ingevoerd voor nieuwbouwoopwoningen met een prijs tot de landelijke betaalbaarheidsgrens. Dit is momenteel €390.000.

**Vraag**

1b. Hetzelfde CBS meldt dat in 2023 de gemiddelde prijs voor een koopwoning in onze gemeente €488.900 bedroeg.

i. Hoeveel woningen zijn er in de gemeente Woerden voor een bedrag van maximaal €390.000 verkocht?

**Antwoord**

Op basis van beschikbare data is er een benadering gemaakt van het aantal verkochte woningen van maximaal €390.000. Hiermee kan een grove/voorzichtige schatting worden gedaan over het aantal verkochte woningen met een koopsom van maximaal €390.000. In 2024 waren dat tot nu toe (4 november 2024) ca. 170 woningen. Dit is inclusief verkochte nieuwbouwwoningen. Het gaat hierbij om woningen die zijn gekocht door 'natuurlijke personen', dus niet door verenigingen en/of organisaties.

**Vraag**

ii. En was de grootte ervan voldoende om er met meer dan 1 persoon te kunnen wonen?

**Antwoord**

Hierover is geen/onvoldoende informatie beschikbaar.

**Vraag**

iii. Het koopbedrag voor de NHG (nationale hypotheekgarantie) bedraagt in 2024 maximaal €435.000. Waarom is er niet voor gekozen om de NHG bedragen te gebruiken voor de vergunningplicht?

**Antwoord**

Het is volgens de landelijke wet geregeld dat de vergunningplicht alleen kan worden ingevoerd voor nieuwbouwoopwoningen met een prijs tot de landelijke betaalbaarheidsgrens. Dit is momenteel €390.000.

**Vraag**

iv. Of voor een mix van de NIBUD en de NHG norm?

**Antwoord**

Zie antwoord vorige vraag.

**Vraag**



2. Voorgesteld wordt om een experimenteerregeling vanaf 2026 in te voeren om specifieke groepen voorrang te geven om een betaalbare (max €390.000) nieuwbouwwoning te kopen. Het gaat dan om maximaal 3 woningbouwprojecten.

a. Aan welke specifieke groepen wordt gedacht?

**Antwoord**

Woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Woerden.

**Vraag**

b. Is het mogelijk om de maximaal 3 projecten niet alleen in Woerden te realiseren, maar ook om naar een project in een van de kernen te streven?

**Antwoord**

Het is ook mogelijk om de Experimentenregeling te gebruiken voor woningbouwprojecten in alle kernen.

**Vraag**

c. Zijn er al ideeën over de evaluatiepunten en op welke wijze wordt de raad betrokken van het al dan niet voortzetten van deze regeling?

**Antwoord**

Momenteel niet. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

**Vraag**

3. Er wordt voorgesteld om woningzoekenden met een vitaal beroep voorrang te bieden voor een woning.

a. Geldt deze voorrangsregeling uitsluitend voor huurwoningen?

**Antwoord**

Ja, deze regeling geldt momenteel alleen voor sociale huurwoningen.

**Vraag**

b. Waarom wordt hier alleen over de vrijwillige brandweer gesproken en worden andere beroepsgroepen zoals zorg- en onderwijspersoneel en de politie niet genoemd?

**Antwoord**

Vanuit de vrijwillige brandweer is een duidelijk signaal afgegeven dat voorrang voor brandweervrijwilligers zou kunnen helpen bij het aantrekken en behouden van voldoende brandweervrijwilligers. De brandweerposten in de gemeente Woerden zitten momenteel net beneden de streefformatie. De Woerdense brandweerposten werken volgens het 'vrije-instroom-principe'; er is geen vaste bezetting aanwezig op de post, maar de post wordt bemenst met vrijwilligers die opkomen vanaf huis of werkadres. Hierdoor zijn de brandweervrijwilligers in de kernen gebiedsgebonden. Voor brandweervrijwilligers is het dus extra van belang dat ze in de buurt van de kazerne wonen. Voor de andere beroepsgroepen geldt deze gebiedsgebondenheid in mindere mate. Daarnaast is vanuit de andere beroepsgroepen geen signaal gekomen.

**Vraag**

4. Voorgesteld wordt om een tweetrapsraket in te voeren voor de toewijzing van woningen aan senioren.

a. Is deze regeling alleen voor huurwoningen?

**Antwoord**

Ja. De tweetrapsvoorrang is alleen voor sociale huurwoningen.

**Vraag**

b. Zo ja, op welke wijze kan er een soortgelijke regeling worden gemaakt voor koopwoningen?



**Antwoord**

Dit is momenteel niet mogelijk. De gemeente heeft hierop geen invloed. Wel kan een ontwikkelaar er voor kiezen om woningen met voorrang toe te wijzen aan bijvoorbeeld senioren.