

## RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

|                    |                                                                         |                            |            |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|
| Zaaknummer         | 531305                                                                  | Datum Raadsvergadering     | 06-10-2025 |
| Onderwerp          | Opstellen Experimentregeling voorrang betaalbare nieuwbouw koopwoningen | Datum commissievergadering | 22-09-2025 |
| Portefeuillehouder | Wethouder C.L. Jonkers                                                  |                            |            |
| Raadscommissie     | Ruimte                                                                  |                            |            |

### Voorstel

1. De *Experimentregeling voorrang betaalbare nieuwbouw koopwoningen Gemeente Montfoort 2025* vast te stellen.
2. Artikel 71 lid 2 sub e Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort in te trekken.

### Kernboodschap

Met deze regeling maakt de gemeente gebruik van de wettelijke mogelijkheid om woningzoekenden met een lokale binding voorrang te geven bij de toewijzing van betaalbare nieuwbouw koopwoningen (tot € 405.000, prijspeil 2025). Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de geactualiseerde woonvisie en invulling gegeven aan de mogelijkheden van de huisvestingsverordening.

Door het intrekken van artikel 71 lid 2 sub e van de Huisvestingsverordening wordt de beperking tot 10% van het aanbod opgeheven. De regeling blijft tijdelijk van aard, maar kan nu worden toegepast op het volledige aanbod van betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

### Bijlage(n)

1. Ontwerp Experimentregeling *voorrang betaalbare nieuwbouw koopwoningen Gemeente Montfoort 2025*

### Aanleiding

Op 7 oktober 2024 heeft de gemeenteraad unaniem de "[Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort](#)" vastgesteld. Deze verordening, gebaseerd op de aangepaste Huisvestingswet, biedt gemeenten meer ruimte om te sturen op de woningmarkt. Zo mogen gemeenten bij maximaal 50% van de beschikbare sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen (tot € 405.000 prijspeil 2025) voorrang geven aan woningzoekenden met een lokale (maatschappelijke of economische) binding.

Het met voorrang toewijzen van de sociale huurwoningen is reeds opgenomen in de vastgestelde verordening. Indien gemeenten in de Regio Utrecht ook gebruik willen maken van de mogelijkheid om de betaalbare nieuwbouw koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan lokaal woningzoekende, biedt de verordening hier ruimte voor middels het experimenteerartikel (artikel 71 van de verordening).

Op grond van de huidige verordening mag de experimentregeling worden toegepast op maximaal 10% van het aanbod. In de praktijk passen sommige regiogemeenten deze regeling echter toe op 100% van de



betaalbare nieuwbouw koopwoningen (waarvoor dan 50% voorrang voor lokaal woningzoekende geldt). Deze toepassing is formeel niet in lijn met de verordening.

In Montfoort worden slechts beperkt betaalbare nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Om zoveel mogelijk van deze woningen toe te kunnen wijzen aan woningzoekenden met een lokale binding, wordt voorgesteld artikel 71 lid 2 sub e in te trekken.

Er is afstemming geweest met regiogemeenten; er zijn geen bezwaren ontvangen.

Het college van B&W van de gemeente Montfoort heeft in 2024 de [Nadere regels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort](#) vastgesteld. In de nadere regels is de voorrangsregeling voor lokaal woningzoekende bij koopwoningen opgenomen. Projectontwikkelaars zijn de afgelopen periode telkens geattendeerd op deze regeling en houden in de toewijzing van de aankomende projecten hier ook rekening mee.

Omdat het vaststellen van een experimentregeling een bevoegdheid van de gemeenteraad is, wordt dit voorstel samen met de ontwerp experimentregeling aan u voorgelegd. Na vaststelling van de ontwerp experimentregeling worden de aangepaste nadere regels voorgelegd aan het college.

### **Gewenst resultaat**

Met de experimentregeling wordt beoogd om woningzoekenden met een lokale binding aan de gemeente Montfoort en/of die een sociale huurwoning in de gemeente Montfoort achter laten, voorrang te geven bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor het aanbod van betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

### **Argumenten / Toelichting**

#### **1) Versterking van de lokale binding:**

De regeling vergroot de kans voor inwoners met een lokale binding op een betaalbare koopwoning in hun eigen gemeente.

#### **2) Beleidsmatige onderbouwing:**

De regeling sluit aan bij de geactualiseerde woonvisie “Woonvisie 2019–2030, actualisatie 2025”, waarin staat dat de gemeente gebruik maakt van de wettelijke ruimte om lokaal gebonden woningzoekenden voorrang te geven.

#### **3) Maximale benutting van wettelijke mogelijkheden:**

De regeling maakt gebruik van de maximale ruimte die de wet biedt: tot 50% van het aanbod betaalbare nieuwbouw koopwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan lokaal woningzoekenden.

#### **4) Beperkte woningproductie in Montfoort:**

Door de beperkte oplevering van nieuwbouwprojecten is het wenselijk om zoveel mogelijk woningen toe te wijzen aan lokaal woningzoekenden.

### **Kantttekeningen en alternatieven**

#### **1) Beperkte beschikbaarheid:**

De voorrang geldt voor maximaal 50% van het aanbod. De overige 50% blijft beschikbaar voor woningzoekenden zonder én met lokale binding. In de praktijk kan het aandeel lokaal toegewezen woningen oplopen tot 70–80%, afhankelijk van inschrijftijd en belangstelling.

Projectontwikkelaars geven in eerste instantie vooral lokaal aandacht aan de woningbouwplannen.

Geïnteresseerde woningzoekenden kunnen zich al in een vroeg stadium inschrijven. Pas als de woningen definitief in de verkoop gaan, worden ze aangeboden op bijvoorbeeld funda.nl. Op deze manier wordt al gezorgd dat lokaal woningzoekende voorrang hebben op een woning (ze kunnen zich immers eerder



inschrijven als belangstellende voor het project). Door het plaatsen van het aanbod op funda.nl wordt ook gezorgd dat zoveel mogelijk geïnteresseerden zich inschrijven, zodat de kans vergroot wordt dat het project ook daadwerkelijk verkocht wordt.

## **2) Uitvoeringslast:**

De regeling vraagt extra administratieve inzet, met name voor het controleren van de lokale binding. Heldere communicatie richting ontwikkelaars en woningzoekenden is essentieel.

## **3) Tijdelijkheid en onzekerheid:**

Als experiment is de regeling tijdelijk. Dit kan leiden tot onzekerheid bij marktpartijen en woningzoekenden over de continuïteit. Evaluatie vindt plaats binnen de looptijd van de verordening, waarna besloten wordt over eventuele structurele toepassing.

## **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

## **Juridische gevolgen**

De experimentregeling is gebaseerd op artikel 71 van de "Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort". Dit artikel biedt gemeenten de ruimte om tijdelijk af te wijken van de standaardregels binnen de verordening om innovatieve maatregelen te toetsen. De regeling wordt juridisch verankerd via een raadsbesluit en is tijdelijk van aard. Evaluatie vindt plaats binnen de looptijd van de verordening, waarna besloten wordt over eventuele structurele toepassing.

Artikel 71 beperkt de toepassing van de regeling tot maximaal 10% van het aanbod.

In de praktijk passen andere regiogemeenten de regeling toe op 100% van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen, wat formeel niet in lijn is met de verordening. In Montfoort worden slechts beperkt betaalbare nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Om zoveel mogelijk van deze woningen toe te kunnen wijzen aan woningzoekenden met een lokale binding, wordt voorgesteld artikel 71 lid 2 sub e in te trekken.

Bij project De Bleek is de anterieure overeenkomst reeds gesloten. Hierdoor is het niet mogelijk op grond van het legaliteitsbeginsel (art. 89 lid 2 en art 7 EVRM) en rechtszekerheidsbeginsel om met terugwerkende kracht belastende regelgeving toe te passen. De ontwikkelaars zijn op hoogte van de aanpassing in de huisvestingsverordening (oktober 2024) en hebben aangegeven de regels uit de experimentregeling toe te passen.

## **Planning en aanpak**

- 2 september 2025: Opstellen experimentregeling door het college;
- 22 september 2025: Bespreken experimentregeling in de commissie;
- 6 oktober 2025: Vaststellen experimentregeling door de gemeenteraad;
- Daarna publiceren regeling.
- Eind 2026: Evaluatie van de regeling op effectiviteit en uitvoerbaarheid.
- Begin 2027: Besluitvorming over eventuele verlenging of structurele opname in de verordening, gelijktijdig met de vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordening.

De huidige huisvestingsverordening geldt van 22 oktober 2024 tot en met 21 oktober 2028. De verwachting is dat in 2027 een nieuwe verordening ter vaststelling aangeboden wordt aan de gemeenteraad in verband met wijzigingen als gevolg van de invoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Bij het opstellen van de nieuwe verordening wordt tevens de experimentregeling geëvalueerd.



De verwachting is dat de verkoop van de woningen van project De Bleek fase 1 start eind 2025. Om de experimentregeling toe te kunnen passen op dit project, dient de regeling derhalve op 6 oktober vastgesteld te worden in de raad.

#### **Communicatie / Participatie**

De regeling wordt actief gecommuniceerd:

- Gemeentelijke website en sociale media.
- Overleg met projectontwikkelaars en makelaars om toepassing in nieuwbouwprojecten te borgen.

Er is samenwerking met regiogemeenten gezocht om afstemming te waarborgen. Dit is een verplichting op grond de huisvestingsverordening.

Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd op [overheid.nl](http://overheid.nl).

#### **Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

N.v.t.

#### **Toets inclusiviteit**

N.v.t.

Montfoort, 2 september 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,  
de secretaris, de burgemeester,

  
M.H. van der Veer

  
mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



---

## RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 6 oktober 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

1. De *Experimentregeling voorrang betaalbare nieuwbouw koopwoningen Gemeente Montfoort 2025* vast te stellen.
2. Artikel 71 lid 2 sub e Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort in te trekken.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong