

Beantwoording artikel 42 vragen

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
7 oktober 2025

Kenmerk
Z/25/089758 / D/25/198863

Portefeuillehouder
Arjan Noorthoek

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening

Opsteller
Frijlink, Frank

Onderwerp
Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van D66 Woerden inzake Ontwikkelovereenkomst voor bouwveld 4

Beantwoording van de vragen

Naar aanleiding van het persbericht d.d. 4 september 2025, over de ondertekening van de ontwikkelovereenkomst met BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling voor bouwveld 4 van Snellerpoort (plan VIVO) geeft de D66 fractie aan blij te zijn dat er tempo is in de ontwikkeling van Snellerpoort, dat er woningen komen voor specifieke doelgroepen en dat er aandacht is voor de leefomgeving met groen en kunst. Gelet op het Woonprogramma en een aantal amendementen die eerder dit jaar door de raad zijn aangenomen heeft D66 de volgende vragen:

1. Wat zijn de oppervlakten van de woningen per prijsklasse en wat is het aantal woningen per grootte-klasse?
2. Hoe passen de afspraken van deze ontwikkelovereenkomst in het geamendeerde Woonprogramma 2025-2029?
3. Hoe is geregeld dat de betaalbare koopwoningen ook in de toekomst (bij doorverkoop) betaalbaar blijven, m.a.w. dat de huidige korting op de marktwaaarde van de woning ook bij doorverkoop blijft? Specifiek: welke voorwaarden zijn op dit punt opgenomen in de ontwikkelovereenkomst die gaan gelden voor de koopovereenkomst van de betaalbare koopwoningen? Hoe is geregeld dat dit ook realiteit wordt? M.a.w. wie bewaakt dat deze voorwaarden ook in de koopovereenkomst wordt opgenomen?

Hieronder tref u het antwoord op de gestelde vragen aan:

Antwoord op vraag 1

In het plan zitten in totaal 93 woningen, waarvan 75 woningen in het middel dure/dure segment (vanaf €405.000 volgens grondprijzenbrief 2025) en 18 woningen in de categorie betaalbaar 1, ook wel goedkope koop (max. €305.000 volgens grondprijzenbrief 2025).

Parkeerbalans Vivo						
Segment	Aantal	GBO	Parkeernorm bewoners	Parkeren bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeren bezoekers
Koop appartement, goedkoop	18x	45 - 48 m²	1,2	21,6pp	0,3	5,4pp
Koop appartement, middelduur	12x	73 - 98 m²	1,3	15,6pp	0,3	3,6pp
Koop appartement, duur	32x	100 - 175 m²	1,4	44,8pp	0,3	9,6pp
Koop huis, tussen/hoek	11x	117 - 120 m²	1,2	13,2pp	0,3	3,3pp
Koop huis, twee-onder-een-kap*	20x	138 - 195 m²	1,4	28,0pp	0,3	6,0pp
Totaal	93x			123,3 pp		28 pp
Correctie deelmobiliteit				-8 pp		
Deelauto's:				2 pp		
Totaal na correctie				117,3 pp		
Totaal in plan opgenomen				120 pp		= +3pp

*feitelijk is er geen sprake van twee-onder-een-kap woning, maar deze categorie sluit goed aan bij dit segment woningen.

Antwoord op vraag 2

De afspraken van deze ontwikkelovereenkomst sluiten niet geheel aan op de afspraken uit het Woonprogramma.

Toelichting:

Op 21 januari 2025 is de selectieleidraad vastgesteld door het college (met o.a. modelovereenkomsten en vastgestelde beleidsstukken). Programma Woerden woont goed is daarna, op 1 april 2025, vastgesteld door het college. Aangezien het Woonprogramma nog niet was vastgesteld ten tijde van de selectie kon nog geen rekening worden gehouden met het (nog niet vastgestelde) nieuw beleid.

Bouwveld B4 maakt, net als bouwveld B1,2,3 en 5/6 onderdeel uit van Snellerpoort-Oost waar de "oude" woonvisie op van toepassing is. Het spreekt voor zich dat voor Snellerpoort-West (B7 t/m B10) het nieuwe Woonprogramma het toetsingskader is. Waar mogelijk wordt in Snellerpoort-Oost, in overleg met de ontwikkelaar(s) geprobeerd aan te sluiten bij het nieuwe kader.

Antwoord op vraag 3

In de "modelovereenkomsten" zoals toegevoegd bij deze selectie is de volgende passage opgenomen (zie hieronder).
Het model is daarom uitgangspunt bij goedkeuring door college en acceptatie door de ontwikkelaar van de ontwikkelovereenkomst.

De selectie voor bouwveld B4 heeft plaatsgevonden vóór vaststelling van het woonprogramma. Daarom zijn de nieuwe voorwaarden niet meegenomen in de selectie.

Wel zijn de voormalige voorwaarden van toepassing, deze worden bewaakt door het college.

5.2 Op straffe van een onmiddellijk door de gemeente opeisbare boete ter hoogte van € 50.000, (zegge: vijftigduizend euro) voor iedere overtreding is de ontwikkelaar verplicht in koop/aannemingsovereenkomsten met kopers van de woningcategorie **Betaalbaar 1** zoals in artikel 3 van deze overeenkomst is aangegeven en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten de volgende bedingen woordelijk op te nemen en door de ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolgers te aanvaarden:

a. het opnemen van de volgende bewoningsplicht en antispeculatiebeding:

Artikel X Bewoningsplicht

X.1 De koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden. Aan de eis van zelfbewoning wordt voldaan op het moment dat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.

X.2 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:

A. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 B.W.;

B. executoriale verkoop;

C. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.

X.3 Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.

X.4 Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. Verandering van werkkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

2. Overlijden van koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;

3. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;

4. Verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden;

Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.

X.5 Bij niet nakoming van de verplichting bepaald in lid 1 van dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de totale koopprijs van de woning inclusief onderliggende grond, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

Artikel Y Antispeculatiebeding

Y.1 Onverminderd het bepaalde in artikel X (Zelfbewoningsplicht), is koper bij overdracht door de koper van de woning binnen een termijn van 5 jaren na definitief sluiten van de koopaannemingsovereenkomst van deze woning waar koper verplicht is een kopie van deze koopaannemingsovereenkomst aan de gemeente te verstrekken, verplicht aan de gemeente (een deel van) de meeropbrengst af te dragen ter grootte van:

Bij overtreding van het verbod op doorverkoop verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Woerden een onmiddellijk opeisbare boete van:

- 100% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopssom van de woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens de bouwfase en het eerste jaar van bewoning;
- 80% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopssom van de woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het tweede jaar van bewoning; 60% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopssom van de woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het derde jaar van bewoning;
- 40% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopssom van de woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het vierde jaar van bewoning;
- 20% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopssom van de woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het vijfde jaar van bewoning.

De meeropbrengst is het positieve verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopssom. De aankoopssom wordt geïndexeerd conform de CBS-index, CPI alle huishoudens, tot 10 dagen voor de juridische overdracht bij de notaris, verrekening van verbetering na oplevering.

De koper is verplicht het op basis van het bovenstaande vast te stellen gedeelte van de meeropbrengst aan de gemeente af te dragen uiterlijk op de datum van juridische (door)levering.

Het bepaalde in dit artikel is tevens van toepassing ingeval van economische eigendomsoverdracht.

Voor toepassing van dit artikel wordt als overgang van eigendom niet aangemerkt die geschiedt krachtens boedelmenging of erfrecht danwel krachtens een scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel, dan wel krachtens een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen.

Bij iedere volgende overdracht binnen een termijn van vijf jaren nadat de eerste bewoner/eigenaar de woning daadwerkelijk betrokken en bewoond heeft, zullen de bedingen als vermeld in dit artikel aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en door de vervreemdende partij ten behoeve van de gemeente te worden aangenomen, op verbeurte van een boete groot €100.000,- ten behoeve van de gemeente

b. Koper en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de stallingplaats(en) voor auto's als zodanig in stand te houden.

c. Koper en diens rechtsopvolger(s) kan/kunnen de stallingsplaats voor auto's niet afzonderlijk van de woning (door)verkoopen.

d. Voorgaande bedingen onder 5.2 a, b en c, alsmede dit beding moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding een boete van € 500,- (zegge vijfhonderd euro) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro) indien er -naar het oordeel van de gemeente- sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/25/198861