Fractie SP Oss
Dhr. A. Geerts
Dhr. L. Vossenberg

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
24 maart 2026		Team Wonen	

Onderwerp

Artikel 41 vragen van de fractie SP Oss over zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming

Aantal bijlagen

--

Geachte heren Geerts en Vossenberg,

U hebt het college op 20 februari 2026 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming. In deze brief beantwoorden wij uw vragen puntsgewijs.

Over het Omgevingsplan:

1. *Hoe ver bent u met het opnemen van regels in het Omgevingsplan die als doel hebben om woningen voor specifieke doelgroepen beschikbaar te houden?*

   Tot nu toe namen we in nieuwbouwontwikkelingen woningcategorieën op in de overeenkomsten met ontwikkelaars. In nieuwe plannen die vallen onder de Omgevingswet, zoals de wijziging van het omgevingsplan voor Amsteleind Noord, worden minimale percentages opgenomen voor sociale huur opgenomen. Met de (verwachte) inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting per 1 juli 2026 worden gemeenten verplicht om ook voor middenhuur en voor betaalbare koopwoningen minimale percentages op te nemen in het omgevingsplan. De basis voor deze percentages en doelgroepen worden vastgelegd in een Volkshuisvestingsprogramma (VHP). Op dit moment wordt een start gemaakt met het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. De verwachting is dat het volkshuisvestingsprogramma in het eerste kwartaal van 2027 ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. De vervolgstap is dat in het omgevingsplan regels worden opgenomen voor specifieke doelgroepen.

2. *Wanneer kunnen wij uw voorstel tegemoet zien?*

   Het volkshuisvestingsprogramma wordt in 2027 vastgesteld, waarna vastlegging in het omgevingsplan volgt.

Over zelfbewoningsplicht:

1. *Heeft u de zelfbewoningsplicht steeds bij de verkoop van gemeentegronden aan ontwikkelende partijen als standaardartikel opgenomen in de overeenkomst voor koopwoningen tot de actuele NHG-grens? In welke gevallen is het niet opgenomen en waarom niet?*

   Opname van deze verplichting geldt als hoofdregel. In onze overeenkomsten die zien op uitgiften van gronden, waarbij u kunt denken aan anterieure overeenkomsten, uitgiften in erfpacht of koopovereenkomsten ten behoeve van woningbouw wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen of wordt die van toepassing verklaard via de toepasselijke algemene voorwaarden van de Gemeente Oss.
   Er zijn situaties voorstelbaar waarin de gemeente minder regie heeft op opname van een zelfbewoningsverplichting. Binnen projecten waar ontwikkelaars zelf locaties in eigendom hebben, kan de gemeente een zelfbewoningsplicht namelijk niet afdwingen via bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst. Bij die onderhandelingen wordt er niettemin op aangedrongen dat een zelfbewoningsclausule wel wordt opgenomen en wordt ‘doorgelegd’ aan de kopers/uiteindelijke bewoners. In de meeste gevallen gaan de ontwikkelaars hiermee akkoord.

2. *Heeft u tijdens de onderhandelingen met marktpartijen in de initiatieffase steeds het dringende verzoek gedaan om de zelfbewoningsplicht als artikel op te nemen in verkoopovereenkomsten voor koopwoningen tot de actuele NHG-grens?*

   Zie voorgaand antwoord.

3. *Bent u bereid om de gemeenteraad al of niet vertrouwelijk te informeren over het resultaat van deze onderhandelingen?*

   Het is niet duidelijk waarover de raad geïnformeerd zou moeten worden. Zoals in de antwoorden van de eerdere vragen reeds is beantwoord, wordt de zelfbewoningsplicht opgenomen in de overeenkomsten bij verkoop van gemeentegronden. Ook in de meeste overeenkomsten met ontwikkelaars wordt deze afspraak opgenomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,



S.M.J.N. van den Bergh
Wethouder