

## Beantwoording Raadsragen

|                 |                                  |                     |                                       |
|-----------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Onderwerp:      | Te realiseren appartementsgebouw | Datum antwoord:     | 7 mei 2026                            |
| Type vraag:     | art. 33 RvO schriftelijke vragen |                     |                                       |
| Datum vraag:    | 14 april 2026                    | Portefeuillehouder: | de heer P.J.M. van de Noort wethouder |
| Gesteld door:   | CDA                              |                     |                                       |
| Registratienr.: | 26.08399                         |                     |                                       |

### Vraag

In de raadsinformatienota over het positieve principestandpunt voor het realiseren van een appartementengebouw aan de Kerkstraat 2a, 2b en 4 in Reusel is opgenomen dat de initiatiefnemer de 6 sociale huurappartementen zelf mag verhuren, mits deze gedurende minimaal 25 jaar als sociale huur in stand worden gehouden en worden verhuurd aan de doelgroep met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm. Tevens is als voorwaarde opgenomen dat het plan de eigen parkeervraag moet opvangen.

Naar aanleiding hiervan heeft onze fractie de volgende vraag.

Kan het college aangeven hoe in de anterieure overeenkomst en de verdere planuitwerking wordt geborgd dat deze 6 sociale huurappartementen ook feitelijk betaalbaar blijven voor de doelgroep? Meer concreet vragen wij of het de initiatiefnemer is toegestaan om bij deze sociale huurappartementen nog afzonderlijke bedragen in rekening te brengen voor een parkeerplaats en/of berging, en zo ja, onder welke voorwaarden. Kan het college daarbij tevens aangeven hoe wordt voorkomen dat de sociale huur via verplichte nevenvoorzieningen feitelijk duurder wordt dan beoogd?

### Antwoord

Voor de woningbouwontwikkeling sluiten we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin nemen we onder andere de volgende bepalingen op over het realiseren en in stand houden van de zes sociale huurwoningen. Hiermee borgen we dat de sociale huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar sociale huurwoningen blijven.

#### Artikel 12. Sociale huurwoningen

- 6 woningen moeten als Sociale huurwoning worden gerealiseerd en in stand worden gehouden onder de volgende voorwaarden:
  - de doelgroep voor de Sociale huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm;
  - de Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na ingebruikname voor de doelgroep zoals hierboven omschreven beschikbaar te blijven. Voorafgaand of gelijktijdig aan de oplevering van de vrije sector woningen moeten de Sociale huurwoningen zijn gerealiseerd en moeten de eerste huurovereenkomsten zijn gesloten.
- Indien de Initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger een ander type woning realiseert of exploiteert daar waar een Sociale huurwoning moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden, is de Initiatiefnemer een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100.000,00 per niet correct gerealiseerde of in stand gehouden Sociale huurwoning. De Gemeente behoudt daarnaast haar recht om nakoming van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel te vorderen.



Het is wettelijk toegestaan dat de verhuurder bovenop de netto/kale maximale huurprijs voor een sociale huurwoning extra kosten in rekening brengt. Het gaat dan om servicekosten voor extra diensten, zoals schoonmaak, verlichting van gemeenschappelijke ruimtes, een huismeester of tuinonderhoud. De verhuurder mag hierbij alleen de werkelijke kosten doorberekenen en hier dus geen winst op maken.

Het aanleggen en exploiteren van een parkeerplaats wordt niet als een dienst beschouwd en vallen daarmee niet onder de servicekosten. Als het gaat om een vaste/verplichte parkeerplaats, dan hoort deze bij de woning en moeten de kosten voor het gebruik ervan onderdeel uitmaken van de netto/kale huurprijs. In andere situaties is het de verhuurder wel toegestaan om extra kosten voor parkeerplaatsen in rekening te brengen.

Als gemeente hebben wij geen rol bij het bepalen van de hoogte van eventuele servicekosten. Zo hebben wij ook geen rol bij het bepalen van eventuele extra kosten die niet onder de netto/kale huurprijs en servicekosten vallen.

