

# Vragen Commissie

**Commissie en datum:** Ruimte, 17 november 2025

**Datum indienen vragen:** 12 november 2025

Aan de voorzitter van de raad,

**Steller vragen en fractie:** Marianne Mulder-Staaijen, VVD Geldrop-Mierlo

**Onderwerp:** Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen

Het college / ~~de burgemeester~~ wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk te beantwoorden:

1. In de oude regels m.b.t. zelfbewoningsplicht werd er een periode gehanteerd van 3 jaar. Waar was deze destijds op gebaseerd en waarom wordt deze nu verzwamd naar 7 jaar?
2. Een kettingbeding is een verplichting bij verkoop van de woning om de zelfbewoningsplicht door te geven aan de nieuwe eigenaar. Echter bepaalt deze zelfde zelfbewoningsplicht dat er überhaupt niet verkocht mag worden. Wordt dit kettingbeding dan alleen opgenomen als signaal bij de notaris dat de verkoop niet door kan gaan als er binnen 7 jr verkocht wordt? Is dit de enige manier op dit te regelen?
3. In de oude regels was er nog sprake van uitzonderingen. Hier wordt in het nieuwe voorstel niet meer over gesproken. Zijn de uitzonderingen komen te vervallen? Zo ja, waarom?
4. In de definities in artikel 1 wordt er bij punt 2 gesproken over "koopwoningen met een koopprijs die niet hoger is dan de betaalbaarheidsgrens, zoals vastgesteld door het Rijk in het jaar van aankoop.". Hoe moeten we "koopprijs" nu lezen? Betreft dit de aankoopprijs van de destijds nieuwbouwwoning? Of betreft dit de verkoopprijs waarvoor de woning vervolgens verkocht wordt. En vervalt de zelfbewoningsplicht dan als de woning nu verkocht wordt voor een prijs die hoger ligt dan de betaalbaarheidsgrens ten tijde van aankoop?
5. In de aangenomen motie van 21 juni 2021, wordt ook gesproken over een regelmatige evaluatie. Op 7 februari 2022 is het raadsbesluit m.b.t. de zelfbewoningsplicht in de raad aangenomen. Is er al geëvalueerd? Wat zijn de resultaten?

**Toelichting:**

/

**Datum beantwoording:** 17-11-2025

**Antwoord:**

1. **In de oude regels m.b.t. zelfbewoningsplicht werd er een periode gehanteerd van 3 jaar. Waar was deze destijds op gebaseerd en waarom wordt deze nu verzwamd naar 7 jaar?**



Wij zien de termijn niet als verzekering. Het is vooral logisch om de termijn aan te laten sluiten bij de doelgroepenverordening. Daarin hanteren we een termijn van 7 jaar voor sociale / betaalbare koopwoningen. Het doel dat de gemeente nastreeft is om betaalbare woningen te bouwen en deze zo lang mogelijk betaalbaar te houden. Dit zijn woningen waarvan we willen dat ze terecht komen bij kopers met een inkomen dat bij deze woningen hoort zoals starters en mensen met een middeninkomen. Zelfbewoning houdt ook niets anders in dan dat de woning alleen voor bewoning door de eigenaren mag worden gebruikt en niet als speculatieobject of voor de (dure) verhuur mag worden benut.

**2. Een kettingbeding is een verplichting bij verkoop van de woning om de zelfbewoningsplicht door te geven aan de nieuwe eigenaar. Echter bepaalt deze zelfde zelfbewoningsplicht dat er überhaupt niet verkocht mag worden. Wordt dit kettingbeding dan alleen opgenomen als signaal bij de notaris dat de verkoop niet door kan gaan als er binnen 7 jr verkocht wordt? Is dit de enige manier om dit te regelen?**

De termijn van zelfbewoning geldt over de periode vanaf eerste aankoop. Als de termijn van 7 jaar – ook als er tussentijds is verkocht - verstreken is, geldt de zelfbewoningsplicht niet meer. De woning valt dan vrij aan de reguliere woningmarkt.

**3. In de oude regels was er nog sprake van uitzonderingen. Hier wordt in het nieuwe voorstel niet meer over gesproken. Zijn de uitzonderingen komen te vervallen? Zo ja, waarom?**

De uitzonderingen hadden vooral betrekking op verhuur in bijzondere gevallen. Sinds de invoering van de zelfbewoningsplicht zijn er geen gevallen bekend waarin beroep gedaan werd op deze uitzonderingen. Overigens geldt in alle bijzondere gevallen die eigenaren bij ons aankaarten, dat we daar van geval tot geval naar kijken en onderzoeken of er een oplossing voor handen is en of maatwerk nodig is.

**4. In de definities in artikel 1 wordt er bij punt 2 gesproken over “koopwoningen met een koopprijs die niet hoger is dan de betaalbaarheidsgrens, zoals vastgesteld door het Rijk in het jaar van aankoop.”. Hoe moeten we “koopprijs” nu lezen? Betreft dit de aankoopprijs van de destijds nieuwbouwwoning? Of betreft dit de verkoopprijs waarvoor de woning vervolgens verkocht wordt. En vervalt de zelfbewoningsplicht dan als de woning nu verkocht wordt voor een prijs die hoger ligt dan de betaalbaarheidsgrens ten tijde van aankoop?**

De koopprijs heeft betrekking op de prijs zoals deze gold ten tijde van de eerste koop. De zelfbewoningsplicht geldt voor 7 jaar, ongeacht de prijsontwikkeling.

**5. In de aangenomen motie van 21 juni 2021, wordt ook gesproken over een regelmatige evaluatie. Op 7 februari 2022 is het raadsbesluit m.b.t. de zelfbewoningsplicht in de raad aangenomen. Is er al geëvalueerd? Wat zijn de resultaten?**

In 2023 heeft een eerste evaluatie plaatsgevonden op basis van vergelijking van de adressen waarvoor zelfbewoningsplicht geldt en de gegevens in het BRP (eigenaar/bewoners). Wij voeren sindsdien geregeld vergelijkingen uit. Tot op heden heeft dat geen bijzonderheden opgeleverd of aanleiding gegeven om maatregelen te treffen.