

Onderwerp

Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen

Beslispunten

1. Het raadsbesluit zelfbewoningsplicht van 7 februari 2022 in te trekken;
2. Kennis te nemen van de beleidsregels 'zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen gemeente Geldrop-Mierlo'.

Inleiding

Op 7 februari 2022 is het raadsbesluit rondom de zelfbewoningsplicht vastgesteld in de vorm van een anti-speculatiebeding, waarbij een termijn van drie jaar werd gehanteerd. In december van datzelfde jaar is de Doelgroepenverordening vastgesteld, waarin voor betaalbare koopwoningen een instandhoudingstermijn van zeven jaar is opgenomen.

Wij willen de regels rondom de zelfbewoningsplicht in lijn brengen met de Doelgroepenverordening. Door deze afstemming ontstaat er één heldere en eenduidige beleidslijn binnen de gemeente, waarmee duidelijkheid wordt geboden aan zowel kopers als ontwikkelaars, en wordt bijgedragen aan de bescherming van betaalbare koopwoningen voor de beoogde doelgroep.

Eerdere besluitvorming

Dit voorstel is een actualisatie van het raadsbesluit met betrekking op de zelfbewoningsplicht dat op 7 februari 2022 is vastgesteld.

Wat willen we bereiken

Met de zelfbewoningsplicht willen we voorkomen dat betaalbare koopwoningen in handen komen van beleggers en deze worden verhuurd. Het doel is om deze woningen beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep, zodat zij daadwerkelijk een kans krijgen op een betaalbare koopwoning en ook zelf in de woning gaan wonen.

Argumenten

1.1 Intrekken van het raadsbesluit is noodzakelijk voor actualisatie

Hoewel er formeel geen beleidsregels zijn vastgesteld door u op 7 februari 2022, zijn er wel



randvoorwaarden bepaald waarop verdere uitwerking heeft plaatsgevonden. Daarom moet het besluit via u worden ingetrokken, zodat de nieuwe regels in werking kunnen treden.

2.1 Huidige regels sluiten niet aan op de Doelgroepenverordening

In de Doelgroepenverordening is een instandhoudingstermijn van zeven jaar opgenomen voor nieuwbouwwoningen tot aan de betaalbaarheidsgrens. Dit betekent dat dergelijke woningen gedurende deze periode slechts mogen worden verkocht binnen het toegestane prijssegment. Daarnaast moeten deze woningen beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, die tevens verplicht is er zelf in te wonen. De huidige regeling met een termijn van drie jaar sluit hier niet aan en is daarmee niet in lijn met de Doelgroepenverordening.

2.2 Het vaststellen van beleidsregels is een collegebevoegdheid

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht is het college bevoegd om beleidsregels vast te stellen. Door deze bevoegdheid bij het college te houden, wordt het proces efficiënter ingericht. Beleidsregels kunnen dan sneller worden vastgesteld of aangepast zonder dat daarvoor telkens instemming van de raad nodig is. Dit voorkomt dat de raad in de toekomst opnieuw moet worden betrokken bij wijzigingen op uitvoeringsniveau en maakt het mogelijk om flexibel in te spelen op ontwikkelingen in de praktijk.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Wat gaan we daarvoor doen

Zodra de nieuwe beleidsregels van kracht zijn, zullen wij de projectleiders en privaatrechtsjuristen hierover informeren. Zij worden voorzien van de nieuwe kaders, zodat deze kunnen worden meegenomen bij het opstellen en afsluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. In deze overeenkomsten wordt vastgelegd dat de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de koopakte, zodat de verplichting ook daadwerkelijk wordt doorgelegd aan de kopers van de woningen.

Planning

Zodra het raadsbesluit door u is ingetrokken zullen de nieuwe beleidsregels die door het college zijn vastgesteld in werking treden de eerste dag na bekendmaking.

Communicatie



Nadat u het raadsbesluit heeft ingetrokken, zullen de beleidsregels worden gepubliceerd op de officiële bekendmakingwebsite. Daarnaast wordt het besluit intern gedeeld met de projectleiders en privaattjuristen.

Wat mag het kosten

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen Gemeente Geldrop-Mierlo

Geldrop, 8 juli 2025

ValidSigned door J. Bastiaans
op 10-07-2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 10-07-2025

J.C.J. van Bree
burgemeester