

Registratie: 2026.36.007

Datum: 18 januari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Daan Jansen (SAMEN)

Onderwerp: Beleggersverhuur en toepassing van de zelfbewoningsplicht bij woningen in Geldrop-Mierlo (casus Entrada)

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Is het college bekend met de berichtgeving dat zes appartementen in het project Entrada worden aangeboden voor verhuur in de vrije sector voor circa € 2.000 per maand?
2. Kan het college bevestigen dat deze appartementen zijn aangekocht met het doel ze te verhuren en niet voor eigen bewoning?
3. Sinds welke datum geldt in Geldrop-Mierlo de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwkoopwoningen tot de NHG-grens?
4. Kan het college bevestigen of de zelfbewoningsplicht van toepassing is op de appartementen in het project Entrada?
Zo nee, op welke gronden is ervoor gekozen deze regeling hier niet toe te passen?
5. Klopt het dat eerdere koop- en ontwikkelovereenkomsten voor het project Entrada destijds zijn ontbonden in verband met de langdurige procedures rondom molen 't Nupke, en kan het college toelichten of bij het opnieuw in de verkoop brengen van deze appartementen de toen geldende zelfbewoningsplicht is betrokken bij de nieuwe overeenkomsten?
Zo ja, op welke wijze is deze toegepast?
Zo nee, welke afwegingen hebben daarbij een rol gespeeld?
6. Achten het college het wenselijk dat nieuwbouwkoopwoningen in Geldrop-Mierlo, waaronder appartementen in het centrum, worden aangekocht en vervolgens tegen hoge bedragen in de vrije sector worden aangeboden voor verhuur, terwijl de gemeente inzet op een substantieel aandeel sociale huur en een overwegend aandeel betaalbare woningen in de totale woningbouwproductie? Hoe past dit volgens het college binnen die koers?
7. Kan het college aangeven of (een deel van) de appartementen in Entrada bij planvorming, besluitvorming of monitoring zijn aangemerkt als betaalbare woningbouw?
Zo ja, in welke categorie vallen deze woningen volgens het college, en tellen zij in de gemeentelijke aantallen nog steeds mee als betaalbaar nu zij worden aangeboden voor verhuur tegen circa € 2.000 per maand?

Toelichting:

SAMEN is ontsteld over berichtgeving dat meerdere appartementen in het recent opgeleverde wooncomplex Entrada in Geldrop worden aangeboden voor verhuur in de vrije sector voor circa € 2.000 per maand. Het gaat om relatief kleine appartementen, in een gemeente waar het tekort aan betaalbare woningen groot is en waar veel inwoners al jarenlang wachten op passende woonruimte.

In Geldrop-Mierlo geldt een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwkoopwoningen tot de NHG-grens, bedoeld om speculatie en beleggersverhuur tegen te gaan. Tegen die achtergrond roept de situatie bij



Entrada fundamentele vragen op over de toepassing van dit instrument en over de manier waarop betaalbaarheid in de praktijk wordt geborgd.

Wij danken u bij voorbaat voor uw beantwoording.

Datum beantwoording: 3 februari 2026

Antwoord:

1. Ja.
2. Ja, op basis van de informatie die ons heeft bereikt. Het plan Entrada kent overigens zijn oorsprong in een andere tijd, met andere regels. De grond is afgenomen door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft gebouwd en de appartementen verkocht. Er zijn in die tijd geen specifieke afspraken gemaakt over verkoop, zelfbewoning of verhuur.
3. Sinds 8 februari 2022.
4. Nee. Voor het betreffende plan is begin februari 2019 vergunning verleend. De gemaakte afspraken dateren dan ook van ver vóór de onder vraag 3. genoemde datum waarop de zelfbewoningsplicht in onze gemeente is gaan gelden, zijnde 8 februari 2022. De zelfbewoningsplicht is daarom in deze overeenkomst niet toegepast.
5. Nee, de ontwikkelovereenkomsten zijn niet tussentijds ontbonden. Mogelijk zijn wel tussentijds koopovereenkomsten ontbonden. Dit betreft private afspraken tussen partijen, waar de gemeente – mits de ontwikkelovereenkomsten worden nageleefd – geen rol in heeft.
6. Hier past een nuancering. Voor de haalbaarheid van een plan is het soms gewenst of nodig een deel van de betaalbare koopwoningen alsnog te verhuren. Op dat moment gelden de regels uit de huurwetgeving. Woningen worden dan gewaardeerd volgens het woningwaarderingssysteem en dat bepaalt de huurprijs. De huurprijs kan daarbij boven de liberalisatiegrens liggen. De gemeente kan bedingen dat de prijs van de te verhuren woningen onder de liberalisatiegrens moet liggen. Dat betekent ook dat de woningen kwalitatief als zodanig worden ontwikkeld. Dit sluit aan bij ons beleid dat is gericht op het betaalbaar bouwen en houden van nieuwe woningen. We vinden het onwenselijk dat betaalbare koopwoningen op oneigenlijke wijze alsnog in de dure koopsegmenten vallen. En daarom nemen we inmiddels in onze afspraken met ontwikkelaars onder andere instandhoudingstermijnen op volgens de Doelgroepenverordening die eraan bijdragen.
7. Woningen en woonruimten met een koopprijs van maximaal €420.000 of een huurprijs van maximaal €1228,- vallen onder de definitie betaalbare woningen. De huurprijs van de zes appartementen ligt hierboven; deze appartementen vallen dus niet meer in de categorie betaalbaar.