

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: Simon Wessels, GroenLinks Geldrop-Mierlo

Onderwerp: Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen

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

1. Wat gebeurt er in de praktijk met de doelgroepenverordening? De gemeente stuurt op het realiseren van woningen in een bepaalde prijsklasse, maar is er iemand die bijhoudt wie die woningen gaat bewonen? Wie ziet toe op de toewijzing?
2. Wie houdt bij of bij mutatie wel de juiste nieuwe huurder er in komt (bij middenhuur)?
3. Wie ziet erop toe dat bij verkoop van een sociale koopwoning de nieuwe eigenaar past in de doelgroep? Bij de 1e verkoop: de projectontwikkelaar, maar daarna?

Toelichting:

Wij hebben nu het beeld dat de doelgroepenverordening een wassen neus is. Ons vooroordeel is dat de gemeente wel toeziet op het realiseren van woningen in een bepaalde prijsklasse, maar dat de gemeente geen enkel zicht heeft op wie erin komt te wonen.

Oftewel, is er enige vorm van administratie en meer nog, van handhaving?

Het is een vooroordeel, we zouden graag horen dat dat niet klopt.

Datum beantwoording: 17-11-2025

Antwoord:

1. **Wat gebeurt er in de praktijk met de doelgroepenverordening? Is er iemand die dat bijhoudt? Wie ziet toe op de toewijzing?**

In de praktijk hanteren we de doelgroepenverordening bij het bepalen van het programma voor een bepaalde locatie- of gebiedsontwikkeling. We leggen in ruimtelijke plannen vast voor welke doelgroep de te bouwen woningen bestemd zijn. Via de (anterieure) te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar leggen we nogmaals vast dat de DGV van toepassing is, voor welke woningen / prijscategorieën de regels gelden (obv het locatieprogramma) en dat de bepalingen over de betaalbaarheid in de koopovereenkomst moeten worden doorgelegd aan de koper van de te bouwen woningen. We leggen niet alleen de prijsgrenzen en de kwaliteitseisen vast, maar ook voor welke periode de bepalingen gelden. De bepalingen worden vervolgens onderdeel van de (koop)overeenkomst. In de overeenkomst tussen gemeente-contractpartij wordt opgenomen dat de contractpartij een concept-



koopovereenkomst aan de gemeente moet voorleggen, zodat de gemeente kan toetsen of de bedingen goed zijn opgenomen. Het toezicht op naleving hiervan ligt feitelijk bij de notaris. Die ziet toe op de naleving van de bepalingen in de overeenkomst, zoals de kettingbedingen en de boeteclausules die samenhangen met de doelgroepenvereisten.

2. Wie houdt bij of bij mutatie wel de juiste nieuwe huurder erin komt (bij middenhuur)?

Dit is wat lastiger. Zeker bij middenhuur komt het meer neer op vertrouwen. Dit komt omdat deze markt op dit moment minder gereguleerd is.

3. Wie ziet erop toe dat bij verkoop van een sociale koopwoning de nieuwe eigenaar past in de doelgroep? Bij de 1e verkoop: de projectontwikkelaar, maar daarna?

De bepalingen worden vanuit de eerste overeenkomst overgenomen door een notaris in de leveringsakte. Bij een volgende verkoop ligt het toezicht op naleving van de bepalingen bij de notaris. De notaris dient te controleren of aan de bepalingen wordt voldaan en bedoelde verkoop dus mogelijk is. Er zijn ook makelaars die controleren of wordt voldaan aan bepalingen die kleven aan een woning, maar dit is lang niet altijd het geval.