

Registratie: 2026.36.001

Datum: 7 januari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Marianne Mulder-Staaijen, VVD Geldrop-Mierlo

Onderwerp: Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Waarom is er voor gekozen om de het verkoopverbod af te zwakken door het uit de beleidsregels zelfbewoningsplicht te halen en hiervoor terug te vallen op de DGV? Dit verbaast ons vooral aangezien er uit de inbreng in de commissie al bleek dat meerdere partijen juist speculatie tegen willen gaan en er door niemand is gevraagd om afzwakking hiervan.
2. Het is mogelijk om koopwoningen te bouwen in het lage tot middensegment doordat hier subsidie vanuit de gemeente naartoe gaat. Dit is gemeenschapsgeld. Kunt u ons meenemen hoe de subsidie zich verhoudt tot de koopprijs?
3. Betekent dit dat in het genoemde voorbeeld (aankoopprijs 405k, verkoopprijs 420k) 15k van de subsidie volledig ten goede is gekomen aan de speculant i.p.v. aan de inwoners die alleen maar in aanmerking komen voor betaalbare woningen?
4. Is het mogelijk om deze speculatie toch weer helemaal dicht te zetten? En zo ja op welke wijze?

Toelichting:

Tijdens de raadsvergadering van 8 december jl. is het raadsvoorstel **Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen** aangenomen.

Helaas is het onze fractie tijdens de betreffende vergadering pas duidelijk geworden wat de wijzigingen ten opzichte van het eerdere document waren, waardoor we niet adequaat hebben kunnen reageren.

Het is ons opgevallen dat het stuk m.b.t. het verbod tot verkoop van betreffende woningen is komen te vervallen. Hier hebben we na de vergadering nadere vragen over gesteld, aangezien we het anti-speculatiebeding wel een belangrijk punt vonden. (We hebben niet ingestemd met het voorstel, aangezien voor ons nut en noodzaak ontbreekt om een zelfbewoningsplicht voor 7 jaar in te stellen. Zeker nu de landelijke regels m.b.t. het beleggen in huurpanden uiterst oninteressant is geworden.) Uit navraag blijkt dat idd het anti-speculatiebeding verdwenen is uit dit stuk. De betrokken ambtenaar heeft aangegeven dat dit nu als volgt is geborgd:

“Antispeculatie wordt tegengegaan doordat terzelfdertijd voor deze woningen de Doelgroepenverordening van toepassing is. Woningen mogen dan wel verkocht worden, maar bij de verkoop zijn de prijsgrenzen uit de Doelgroepenverordening leidend. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks bepaald in de Regionale Begrippenlijst MRE. Er kan dan misschien wel verkoop tegen een hogere prijs plaats vinden, maar deze verkoopprijs is gebonden aan de prijsgrenzen uit de DGV. Stel: een woning heeft bij oplevering nieuwbouw een koopprijs van 405.000 euro (2025). Dan mag deze in



2026 verkocht worden voor maximaal €420.000 (prijsgrens volgens de Regionale Begrippenlijst MRE). Daarmee wordt speculatie grotendeels al ondervangen."

Datum beantwoording: 3 februari 2026

Antwoord:

1. Waarom is er voor gekozen om de het verkoopverbod af te zwakken door het uit de beleidsregels zelfbewoningsplicht te halen en hiervoor terug te vallen op de DGV? Dit verbaast ons vooral aangezien er uit de inbreng in de commissie al bleek dat meerdere partijen juist speculatie tegen willen gaan en er door niemand is gevraagd om afzwakking hiervan.

De bedoeling van de zelfbewoningsplicht is dat mensen die de nieuwbouwwoning kopen, er ook zelf gaan wonen. In de oude regeling was er ook een doorverkoopverbod in de regels opgenomen. Dit betekende dat de koper drie jaar lang de woning niet zou mogen verkopen. Dit gaat fors verder dan de bedoeling om de woning door de koper / eigenaar zelf te laten bewonen.

In de Doelgroepenverordening geldt een instandhoudingstermijn van 7 jaar voor (o.a.) betaalbare koopwoningen. Gedurende deze termijn mogen woningen in de bij verordening vastgestelde betaalbaarheidscategorieën verkocht worden voor een verkoopprijs die zich verhoudt tot de prijs categorie waarin ze zijn ingedeeld. Dit remt de prijsontwikkeling en dus de mogelijkheden voor speculatie op die woning.

2. Het is mogelijk om koopwoningen te bouwen in het lage tot middensegment doordat hier subsidie vanuit de gemeente naartoe gaat. Dit is gemeenschapsgeld. Kunt u ons meenemen hoe de subsidie zich verhoudt tot de koopprijs?

Een subsidieregeling voor woningen in het lage en middensegment kent onze gemeente niet. Het kan zijn dat hier bedoeld wordt dat voor sommige locaties middelen uit de Woningbouwimpuls of de Beethovendeal worden bedoeld, waarbij de gemeente cofinanciering inzet. Deze middelen zijn bedoeld om publieke tekorten in woningbouwprojecten te dekken; niet om woningen te subsidiëren.

3. Betekent dit dat in het genoemde voorbeeld (aankoopprijs 405k, verkoopprijs 420k) 15k van de subsidie volledig ten goede is gekomen aan de speculant i.p.v. aan de inwoners die alleen maar in aanmerking komen voor betaalbare woningen?

Ook in de oude regeling had dit gekund. Dan had de woning bovendien na 3 jaar vrijgevallen aan de markt waardoor in relatief korte tijd forse winst behaald kon worden op de woning + dat de woning vanaf dat moment kon worden verhuurd. Dat is nu, met een directe koppeling met de Doelgroepenverordening gedeeltelijk opgelost, omdat de termijn van 7 jaar geldt.

4. Is het mogelijk om deze speculatie toch weer helemaal dicht te zetten? En zo ja op welke wijze?

Nee. Het enige dat nog mogelijk is, is de termijn van 7 jaar verder oprekken naar 10 jaar. De plek waar dat moet is het omgevingsplan. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

