Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen

Beslispunten
1. Het raadsbesluit zelfbewoningsplicht van 7 februari 2022 in te trekken, omdat het college nieuwe beleidsregels hiervoor heeft vastgesteld, waarin:
a. de instandhoudingstermijn wordt gebracht met de Doelgroepenverordening en de prijsgrenzen in lijn zijn met landelijke kaders;
b. duidelijkere en beter juridisch houdbare regels zijn opgenomen voor de op te leggen boete en het kettingbeding

Inleiding
Op 7 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. In december 2022 heeft de gemeenteraad de Doelgroepenverordening vastgesteld, waarin voor betaalbare koopwoningen een instandhoudingstermijn van zeven jaar is opgenomen. Het college heeft nieuwe beleidsregels vastgesteld. Daarin brengen we de instandhoudingstermijn in lijn met de termijnen uit de Doelgroepenverordening en de prijsgrenzen in lijn met landelijke kaders. Ook bevatten de nieuwe beleidsregels duidelijke en beter juridisch houdbare regels voor de op te leggen boete en het kettingbeding. De nieuwe beleidsregels treden in werking na intrekken van het besluit van 7 februari 2022.

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
We willen de kansen vergroten voor de doelgroep (starters, huishoudens met een middeninkomen) die in aanmerking komt voor betaalbare koopwoningen. We willen daarom duidelijke en juridisch houdbare regels waarmee woningen zo lang mogelijk bestemd blijven voor deze doelgroep (betaalbaar bouwen en betaalbaar houden).

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.

1.2 De nieuwe beleidsregels lossen een aantal onduidelijkheden in de huidige regels voor zelfbewoning op.
De nieuwe beleidsregels bevatten:

- Een op de doelgroepenverordening aansluitende instandhoudingstermijn en prijsgrens, die in lijn is met de door het rijk jaarlijks te bepalen betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen;
- Explicietere bepalingen over wanneer de regels gelden en voor wie. De zelfbewoningsplicht geldt vanaf de eerste ingebruikname van de woning.
- Duidelijkere boetebepalingen voor het niet naleven van de zelfbewoningsplicht en het niet nakomen van de verplichting om de zelfbewoningsplicht door te leggen aan de nieuwe eigenaar.

Dit is een aanmerkelijke verbetering tegenover de huidige regeling. Deze bestond feitelijk uit een mix van zelfbewoning en anti-speculatie. Dit maakt het verwarrend. Zo lijkt het erop dat in de oude regeling:

- de boete van € 100.000 vooral ziet op het maken van winst bij doorverkoop;
- de boete van € 50.000 in de toelichting over het niet zelf bewonen gaat van de woning;
- er óók een boete van € 50.000 kan volgen wanneer de woning binnen drie jaar te koop wordt aangeboden;

Hiernaast hanteert de regeling voor zelfbewoningsplicht andere prijsgrenzen en een andere instandhoudingstermijn dan de Doelgroepenverordening. In de laatste heeft de gemeenteraad een instandhoudingstermijn van zeven jaar opgenomen voor nieuwbouwwoningen tot aan de betaalbaarheidsgrens.

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie Ruimte hebben we de beleidsregel op onderdelen aangepast en aangescherpt:

- de term ‘vervreemden’ is uit de definitie in artikel 1 gehaald. Kern van de regeling is dat de woning gedurende de eerste 7 jaar na eerste koop slechts mag worden bewoond door de eigenaar. De woning mag wel tussentijds worden verkocht, doch niet voor een prijs hoger dan de prijscategorie waarin de woning eerste koop is gekocht. Dit volgt uit de Doelgroepenverordening.
- De maximale boetebedragen zijn verhoogd naar € 100.000. Dit betekent dat als de eigenaar de woning verhuurt, dit een boete van € 500 / dag tot een maximum van € 100.000 kan opleveren. En als de verkoper het kettingbeding niet doorlegt aan de koper, kan dit eveneens een boete opleveren van €100.000. Deze twee onderdelen staan in artikel 3 en 4.
- In artikel 4 is verduidelijkt dat het doorleggen ook verplicht is voor opvolgende verkopers, totdat de zevenjaarstermijn is verstreken.

In het oude besluit stond dat de regels gelden voor woningen met een koopprijs van €400.000. Deze prijsgrens heeft de gemeenteraad zelf bepaald. Het college heeft in de beleidsregels aansluiting gezocht bij de landelijke betaalbaarheidsgrens. Met de zelfbewoningsregels beogen we namelijk dat betaalbare koopwoningen zoveel mogelijk toe te laten komen aan de doelgroep.

NB.: de Doelgroepenverordening bevat regels waarmee de gemeenteraad wenst te sturen op voor wie de betaalbare koopwoning uiteindelijk bedoeld is, namelijk kopers met een middeninkomen. De zelfbewoningsregels zien toe op het gebruik van de koopwoning (geen verhuur).

1.3 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 privaatjuristen 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.

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.

Wat mag het kosten
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Burgerparticipatie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Jaarlijks rapporteren we of en hoe vaak sprake is van het niet nakomen van de zelfbewoningsplicht (najaar). Dit gebeurt aan de hand van de gegevens uit de BAG en de GBA, die we met elkaar vergelijken.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
- Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwebouw koopwoningen Gemeente Geldrop-Mierlo

Achtergrondinformatie:
Niet van toepassing.

Geldrop, 25 november 2025

ValidSigned door N. Scheltens
op 02-12-2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 02-12-2025

J.C.J. van Bree
burgemeester