gemeente Zuidplas



Vangnetregeling Cortelande

Oktober 2026

Samen bouwen aan Cortelande: duidelijkheid en perspectief voor iedereen

Gemeente Zuidplas werkt al enkele jaren hard aan de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder: de geboortegrond voor het nieuwe dorp Cortelande. Hier komen straks zo'n 8.000 woningen, ruimte voor voorzieningen, bedrijventerrein, een energielandschap én een bos. De ambitie? Een groene, duurzame én prettige plek om te wonen, werken en recreëren.

Wij begrijpen dat deze plannen impact kunnen hebben op de leefomgeving van bestaande bewoners, met name in de periode van ontwikkeling. U vraagt zich misschien af: "Is mijn woning straks, ten tijde van de ontwikkeling, nog wel verkoopbaar? Of zit ik straks vast in mijn huis?" Dergelijke onzekerheid is begrijpelijk. Daarom hebben we een vangnetregeling vastgesteld. Het is een aanvullend middel, buiten de bestaande wettelijke (schade)regelingen, waarbij het draait om het bieden van rust, zekerheid en vertrouwen dat, ook indien de woningmarkt lokaal stagneert, u uw woning kunt verkopen.

Voor welke woningen geldt de vangnetregeling? Wie komt ervoor in aanmerking? Aan welke voorwaarden moet u voldoen? Kortom: hoe werkt de regeling in de praktijk? We leggen het u stap voor stap uit.

Wat is de vangnetregeling?

De vangnetregeling is een gemeentelijk initiatief om inwoners te helpen die mogelijk in de problemen komen door de plannen in het nieuw te bouwen 'Cortelande'.

De vangnetregeling is een ondersteunend aanbod voor inwoners in het plangebied die hun huis niet kunnen verkopen omdat de ontwikkeling van Cortelande nog gaande is. U probeert uw woning eerst via reguliere kanalen te verkopen, maar lukt dat niet binnen zes maanden? Dan kunt u zich melden voor deze aanvullende regeling.

Komt u in aanmerking voor regeling, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, uw woning verkopen aan de gemeente voor een garantiewaarde van maximaal 95% en minimaal 80% van de geldende marktwaarde. Zo zit u niet langer 'vast'. U kunt dan weg uit uw woning als dat nodig is.

De vangnetregeling

De vangnetregeling kan alleen maar goed werken met een aantal voorwaarden. Deze staan hieronder benoemd.

Uitgangspunten

- De regeling voorziet in woningaankopen 'buiten' de woningmarkt om, maar mag de reguliere markt niet verstoren. U probeert daarom eerst zelf uw woning te verkopen via reguliere platforms, uw woning dient minimaal zes maanden te koop te staan
- Alleen woningen binnen het afgebakende toepassingsgebied komen in aanmerking (ook met ondergeschikte bedrijfsruimte). Bedrijfswoningen komen niet in aanmerking
- De regeling rust op de woning en niet op de eigenaar-bewoner. Dat houdt in dat de regeling ook geldt voor elke nieuwe eigenaar-bewoner die de woning koopt tijdens de looptijd van de regeling
- De gemeente kan een maximum stellen voor het aantal woningen dat per jaar kan deelnemen.

Uitzonderingen

- Nieuwe bewoners binnen het toepassingsgebied (bestaande woningen op peildatum 1 januari 2026) kunnen pas na twee jaar meedoen, tenzij de gemeente anders beslist op zwaarwegende gronden
- Beleggingspanden en bedrijfspanden zonder woning worden niet toegelaten tot de regeling
- Als een grondeigenaar is uitgekocht (voor het benodigde land voor de ontwikkeling waarbij het huis onderdeel is van de transactie), mag deze bewoner niet meer meedoen.

Selectievoorwaarden

- Toepassingsgebied: afgebakend op basis van mogelijke impact en overlast. Zodra bepaalde straten of onderdelen van de ontwikkeling hun definitieve status bereiken, worden deze uit de regeling genomen
- Voorwaarden: slechts woningen (en woningen mét een ondergeschikte bedrijfsfunctie) kunnen meedoen, de woning moet minimaal zes maanden publiek te koop staan via gangbare makelaarsplatforms; indien een maximum per jaar aan woningen zich kunnen aanmelden: dan zal de keuze op volgorde van gemaakt worden aanmelding. Evaluatie en bijsturing is mogelijk tijdens de looptijd
- Via een hardheidsclausule kan de gemeente, bij schrijnende gevallen, een uitzondering maken.

Aanvraag en beoordeling

Zo dient u uw aanvraag in

Stuur een mail naar cortelande@zuidplas.nl met daarin, in ieder geval, de volgende informatie:

1. Naam
2. Adres
3. Telefoonnummer

Zo wordt uw aanvraag beoordeeld

De gemeente gaat na of uw woning binnen het toepassingsgebied (adressenlijst verderop) valt en voldoet aan de voorwaarden. Is de woning opgenomen in de adressenlijst en voldoet deze aan de overige selectiecriteria, dan krijgt u – onder voorbehoud - toegang tot de regeling.
In uitzonderlijke gevallen beoordeelt de urgentiecommissie (onafhankelijk) uw verzoek. Mocht u niet op de reguliere wijze gebruik kunnen maken van de vangnetregeling, kan de urgentiecommissie dus een uitzondering maken.

U komt in aanmerking — en dan?

Nadat de gemeente uw aanvraag heeft beoordeeld, ontvangt u een brief. Daarin staat of u voor de aankoopregeling in aanmerking komt. Is dat het geval, dan gaat het aankoopproces van uw woning van start en neemt de gemeente contact met u op. Bij deelname aan de regeling wordt een administratieve vergoeding van € 500, - in rekening gebracht. Bij acceptatie van het koopcontract wordt deze volledig terugbetaald.

Is uw aanvraag (voorlopig) afgewezen, dan leest u in de brief wat daar de reden voor is.

Taxatie
Na positieve toekenning kunt u een taxateur kiezen uit een gecertificeerde lijst. De kosten betaalt de gemeente, u zorgt dat de woning toegankelijk is. U krijgt het rapport, en als u het niet eens bent met de waardering, kunt u een second opinion aanvragen. Is die lager, dan betaalt u zelf de kosten; is die hoger, dan vergoedt de gemeente de second opinion. Bij het uitvoeren van een tweede taxatie wordt de waarde bepaald aan de hand van de tweede taxatie, ongeacht of die hoger of lager is.

Aanbod
De gemeente doet een aanbod van 95% van de getaxeerde marktwaarde voor woningen tot €1.000.000 (peildatum 1-1-2026). Voor duurdere huizen vermindert de gegarandeerde waarde met 3% per €100.000 boven dat bedrag, met een ondergrens van de garantiewaarde van 80%.

Uw keuze
U heeft drie weken om het aanbod te accepteren of te weigeren. Accepteert u, dan wordt de koopovereenkomst getekend. Als u er op dat moment voor kiest toch niet door te gaan met de verkoop, dan wordt de procedure beëindigd. De bij de start van de procedure in rekening gebrachte administratiekosten wordt dan niet teruggestort. Besluit u later dat u alsnog gebruik wilt maken van de regeling? Dan kunt u twee jaar na het beëindigen van de procedure weer meedoen.

Levering van de woning
Bij acceptatie volgt de levering bij de notaris binnen zes maanden. Tot vier weken voor de overdracht mag u alsnog zelf verkopen onder betere voorwaarden. Lukt dit alsnog, dan wordt de vangnetovereenkomst ontbonden. De gemeente draagt zorg voor de notaris- en kadasterkosten.

Op de volgende pagina’s staat een weergave van de adressen die in aanmerking komen voor de vangnetregeling.

Meer informatie
Wilt u meer weten? Stuur dan een mail naar cortelande@zuidplas.nl

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Woonplaats
Bredeweg	59	2765 AA	Cortelande
Bredeweg	47	2765 AA	Cortelande
Bredeweg	33	2765 AA	Cortelande
Bredeweg	31	2765 AA	Cortelande
Bredeweg	25	2765 AA	Cortelande
Bredeweg	21	2765 AA	Cortelande
Derde Tochtweg	13	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	48	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	15	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	46	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	17	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	19	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	41	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	43	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	47	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	55	2765 TT	Cortelande
Derde Tochtweg	8	2765 TT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	57	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	55	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	19	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	11	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	9	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	148	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	3	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	146	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	1	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	144	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	140	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	72	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	68	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	62	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	58	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	54	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	48	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	26	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	24	2765 JT	Cortelande
Zuidelijke Knibbelweg	2	2765 JT	Cortelande
Middelweg	1	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	14	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	20	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	11	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	22	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	17	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	24	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	29	2765 ZA	Cortelande

Middelweg	31	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	33	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	35	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	36	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	38	2765 ZA	Cortelande
Middelweg	64	2765 ZA	Cortelande
Zuidelijke Dwarsweg	68	2765 LP	Cortelande
Zuidelijke Dwarsweg	62	2765 LP	Cortelande