



Vangnetregeling Cortelande

Concept – September 2025

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 in voorbereiding. 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

Aanvragen kunnen worden ingediend via het loket van de gemeente, zodra de regeling opent (naar verwachting tweede kwartaal 2026). Via www.zuidplas.nl kunt u dan het aanvraagformulier downloaden en invullen. Zorg dat u bij interesse tijdig reageert, want deelname gebeurt op volgorde van aanmelding.

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 marktwaaarde 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. Indien 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.

Hoe gaat het nu verder?

Heeft u vragen over deze regeling of wilt u hierover meer weten, dan heeft u tot 20 september de mogelijkheid hierover een mail te sturen aan paul.dano@zuidplas.nl. Tevens bestaat ook de mogelijkheid om op 10 september, tijdens de informatieavond over het stedenbouwkundig casco, hierover persoonlijk vragen te stellen.

De regeling wordt na consultatie voorbereid voor besluitvorming door het college.



De adressen in het toepassingsgebied met aanspraak op vangnetregeling

Adres	Huisnummer	Woonplaats
Bredeweg	166	Zevenhuizen
Bredeweg	172	Zevenhuizen
Bredeweg	174	Zevenhuizen
Bredeweg	176	Zevenhuizen
Bredeweg	178	Zevenhuizen
Derde Tochtweg	1	Moordrecht
Derde Tochtweg	2	Moordrecht
Derde Tochtweg	3	Moordrecht
Derde Tochtweg	4	Moordrecht
Derde Tochtweg	5	Moordrecht
Derde Tochtweg	6	Moordrecht
Derde Tochtweg	7	Moordrecht
Derde Tochtweg	1	Nieuwerkerk ad IJssel
Derde Tochtweg	2	Nieuwerkerk ad IJssel
Derde Tochtweg	11	Nieuwerkerk ad IJssel
Derde Tochtweg	14	Nieuwerkerk ad IJssel
Knibbelweg	36	Zevenhuizen
Knibbelweg	40	Zevenhuizen
Knibbelweg	60	Zevenhuizen
Knibbelweg	62	Zevenhuizen
Knibbelweg	64	Zevenhuizen
Knibbelweg	65	Zevenhuizen
Knibbelweg	66	Zevenhuizen
Knibbelweg	67	Zevenhuizen
Knibbelweg	68	Zevenhuizen
Knibbelweg	69	Zevenhuizen
Knibbelweg	71	Zevenhuizen
Knibbelweg	75	Zevenhuizen
Knibbelweg	77	Zevenhuizen
Knibbelweg	79	Zevenhuizen
Knibbelweg	81	Zevenhuizen
Knibbelweg	83	Zevenhuizen
Knibbelweg	85	Zevenhuizen
Knibbelweg	91	Zevenhuizen
Knibbelweg	93	Zevenhuizen
Knibbelweg	97	Zevenhuizen
Middelweg	2	Moordrecht
Middelweg	3	Moordrecht
Middelweg	5	Moordrecht
Middelweg	6	Moordrecht
Middelweg	7	Moordrecht
Middelweg	8	Moordrecht
Middelweg	9	Moordrecht
Middelweg	10	Moordrecht
Middelweg	10a	Moordrecht
Middelweg	12	Moordrecht
Middelweg	14	Moordrecht
Middelweg	15	Moordrecht
Middelweg	17	Moordrecht
Middelweg	21	Moordrecht



Zuidelijke Dwarsweg	13	Zevenhuizen
Zuidelijke Dwarsweg	15	Zevenhuizen