

Gemeenteraad Harderwijk
t.a.v. raadsfractie CDA
Postbus 149
3840 AC HARDERWIJK

datum: 25 maart 2026
ons kenmerk: 02430000249274 / 02430000864290
uw brief van: 28 februari 2026
uw kenmerk:
onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen van CDA over Verkoop appartementen Dichterskwartier

Geachte mevrouw Morren,

U heeft schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van signalen die u heeft ontvangen over de voorgenomen verkoop van appartementen in het Dichterskwartier en de gevolgen hiervan met betrekking tot het parkeren. In deze brief geven wij antwoord op uw vragen. In deze brief leest u welke afspraken wij hebben gemaakt omtrent het woonprogramma en het parkeren met betrekking tot de nieuwbouw in het Dichterskwartier en op welke wijze wij in gesprek zijn met de buurt.

Vraag 1:

Is het college bekend met de onrust onder bewoners van het Dichterskwartier?

Antwoord 1:

Wij zijn bekend met de signalen uit de buurt over parkeren. Hierover zijn wij via het Wijkplatform Stadsdennen in gesprek met bewoners. Over een voorgenomen verkoop van appartementen hebben wij geen signalen ontvangen.

Vraag 2:

Op welke wijze wordt hierover richting bewoners gecommuniceerd?

Antwoord 2:

De wijkmanager voor Stadsdennen neemt deel aan het wijkplatform Stadsdennen waarin deze en andere onderwerpen met elkaar gedeeld kunnen worden. Parkeren is een van de onderwerpen waarover gesprekken zijn gevoerd en o.a. ook bij bewoners thuis over is gesproken.

organisatie eenheid: Team Ruimtelijk Beleid
behandeld door: S.H. Tjalsma
telefoonnummer: 0341 411 397
bijlage(n): -

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

Vraag 3:

Wat was bij vaststelling van het project de afgesproken woningprogrammering (aantallen koop, sociale huur, middenhuur en vrije sector huur)?

Antwoord 3:

In 2017 zijn, met de oorspronkelijke initiatiefnemer, afspraken gemaakt over het woningprogramma. Het totale programma voor Dichterskwartier bedraagt 240 woningen. Het totale programma met daarbij de vigerende afspraken zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Segment	Categorie	Aantal	Instandhouding	Bijzonderheden
<1 ^e aftoppingsgrens	sociale huur	36	5 woningen voor min. 5 jaar	De eerste 15 jaar mogen gemiddeld niet meer dan 3 woningen per jaar worden verkocht met een maximum van 6 woningen per jaar.
1 ^e tot 2 ^e aftoppingsgrens	sociale huur	24	11 woningen voor min. 5 jaar	
2 ^e aftoppingsgrens – liberalisatiegrens	sociale huur	36	13 woningen voor min. 5 jaar	
> liberalisatiegrens	vrije sector huur	120	Geen instandhouding	
koop	vrije sector koop	24	Geen instandhouding	
		240		

Vraag 4:

Zijn er destijds afspraken gemaakt over het voor een bepaalde periode in stand houden van de huurwoningen?

Antwoord 4:

Ja daarover zijn afspraken gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bovenstaande tabel onder “bijzonderheden”.

Vraag 5:

Zo ja, hoe zijn deze afspraken gemaakt over het voor een bepaalde periode in stand houden van de huurwoningen?

Antwoord 5:

Die zijn privaatrechtelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst, als vertaling van het principebesluit medio 2016/2017 voor de totaalontwikkeling van de Rabobanklocatie-plus (werktitel voor het project Dichterskwartier).

Een aantal woningen die binnen de beide aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens vallen moeten gedurende 5 jaar binnen het desbetreffende segment blijven. Het gaat hier om 29 huurwoningen. Zie de tabel onder antwoord 3.

Op Funda.nl is te zien welke woningen in het Dichterskwartier de afgelopen periode zijn verkocht. Het betreft 5 woningen. Het gaat in deze gevallen om voormalige vrije sector huurwoningen. Daarvoor zijn dus geen beperkingen gesteld vanuit de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

Vraag 6:

Is het toegestaan dat deze huurwoningen enkele jaren na oplevering worden verkocht?

Antwoord 6:

Zoals hierboven is geantwoord is dit toegestaan. Er is afgesproken dat een aantal woningen binnen de verschillende categorieën voor een minimale periode van 5 jaar moeten worden verhuurd en niet mogen worden verkocht.

In de afspraken is opgenomen dat de huurwoningen die binnen de aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens vallen na 5 jaar mogen worden verkocht.

Vraag 7:

Is het college vooraf geïnformeerd over deze voorgenomen verkoop?

Antwoord 7:

Nee. Het college is niet vooraf geïnformeerd. Dat hoeft de initiatiefnemer conform de gemaakte afspraken ook niet te doen.

Vraag 8:

Wat betekent deze omzetting voor de omvang van het huursegment in Harderwijk en past dit binnen de gemeentelijke woonvisie?

Antwoord 8:

De afspraken omtrent het Dichterskwartier zijn gemaakt met de (inmiddels vervallen) woonvisie als kader. Daarin werd gestuurd op een hoger aandeel middenhuur dan in het huidige volkshuisvestelijk omgevingsprogramma (opvolger gemeentelijke woonvisie), 15% in plaats van 10% nu. Op inbreidingslocaties zoals het Dichterskwartier werd er vanuit de woonvisie gestuurd op 60% vrije sector huur en 40% sociale huur. Dat was nog voordat de woondeal van kracht werd die is verwerkt in het huidige woningbouwprogramma. Nu sturen we op 2/3^e betaalbaar en 30% sociale huur. Middenhuur zien we als waardevol segment maar er wordt ook vaak gekozen vanwege het tekort aan betaalbare koop. Dit segment is daarmee deels uitwisselbaar met betaalbare koop. Zo

blijkt ook uit woningbehoefteonderzoek. De verkochte huurwoningen voorzien nu in de behoefte aan betaalbare koopwoningen onder o.a. starters en ouderen die willen doorstromen. We monitoren de behoefte aan middenhuur en sturen bij waar nodig.

Vraag 9:

Kan het college aangeven of en op welke wijze is geborgd dat de volledige nieuwbouwgarantie voor deze kopers van toepassing blijft?

Antwoord 9:

Afspraken omtrent nieuwbouwgarantie (zoals het keurmerk SWK) zijn een zaak tussen de verkopende en de kopende partij. De gemeente heeft geen rol in dergelijke afspraken. Wij hebben hier dan ook geen beeld van.

Vraag 10:

Zijn hierover concrete afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en worden kopers hierover vooraf en duidelijk geïnformeerd.

Antwoord 10:

Zie het antwoord onder vraag 9. De gemeente is hier geen partij in.

Vraag 11:

Hoe is het eigendom van de onderliggende parkeergarage juridisch geregeld?

Antwoord 11:

De parkeergarage is gelegen onder de gebouwen A t/m D. Volgens het Kadaster is het recht van eigendom van het complex gesplitst in appartementsrechten. Het lijkt erop dat Dichterskwartier B.V., samen met de vereniging van eigenaars, eigenaar is van de parkeergarage.

Vraag 12:

Zijn de parkeerplaatsen gekoppeld aan de woningen (bijvoorbeeld via VvE-constructie of appartementsrecht)?

Antwoord 12:

Ja. De koper van een appartementsrecht is verplicht een parkeerplaats te huren zolang hij eigenaar is.

Vraag 13:

Veranderen de parkeerrechten door de verkoop van huur naar koop?

Antwoord 13:

Bij koop geldt dat de koper van een appartementsrecht verplicht is een parkeerplaats te huren zolang hij eigenaar is.

Vraag 14:

Wat zijn de gevolgen voor de parkeerdruk in de wijk als parkeerplaatsen worden verkocht op of anders toegewezen?

Antwoord 14:

Zoals aangegeven bij antwoord 13 blijven de parkeerplaatsen verhuurd bij de verkoop van het appartementsrecht. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de appartementen Dichterskwartier is destijds berekend op basis van de grootte van de (huur)appartementen, conform de parkeernormen. De parkeernormen voor huur- en koopappartementen zijn gelijk. Theoretisch zijn er derhalve geen gevolgen voor de parkeerdruk in de wijk. In de praktijk kan de parkeerdruk (enigszins) afwijken vanwege lokale en/of sociaal-maatschappelijke omstandigheden.

Vraag 15:

Welke instrumenten heeft de gemeente om te sturen op behoud van midden- en vrije sector huurwoningen?

Antwoord 15:

De gemeente Harderwijk stuurt met de 'Verordening Doelgroep woningbouw Harderwijk 2021' (doelgroepenverordening) op het behoud van o.a. middenhuurwoningen via een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Vrije sector huurwoningen vallen buiten het bereik van de doelgroepenverordening. Voor vrije sector huur is het Rijksbeleid er op gericht dat hier geen regulering plaats vindt. Op het moment van opstellen en tekenen van de overeenkomst voor het Dichterskwartier was de doelgroepenverordening nog niet van kracht.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is bepaald dat de doelgroepenverordening haar werking verliest, op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dit is op 31 december 2031. De gemeente kan de doelgroepenverordening niet meer wijzigen. Wel kunnen de regels uit de verordening worden opgenomen in het omgevingsplan. Door het opnemen van regels in het omgevingsplan over te realiseren categorieën, kan de gemeente zorgen voor de bouw van voldoende sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen en hiermee dus sturen op de woningmarkt. De basis hiervoor is gelegd in het vastgestelde volkshuisvestelijk omgevingsprogramma.

Vraag 16:

Ziet het college aanleiding om bij toekomstige woningbouwprojecten explicietere afspraken te maken over minimale instandhoudingstermijnen voor huursegmenten?

Antwoord 16:

Voor toekomstige woningbouwprojecten geldt, zolang er geen regels in het omgevingsplan zijn opgenomen, de doelgroepenverordening. Volgens deze verordening geldt voor projecten waar sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen in zijn opgenomen een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Hiermee sturen wij op het behoud van betaalbare woningen. In de overgangsfase van het tijdelijk omgevingsplan naar het nieuwe omgevingsplan wordt nagedacht over de mogelijkheid voor het opnemen van passende regels waarmee gestuurd kan worden op de woningmarkt. Hierbij gaat het dan om woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijn.

Wij gaan ervan uit dat wij hiermee uw vragen hebben beantwoord. Mocht u toch nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer S.H. Tjalsma van Team Ruimtelijk Beleid via s.tjalsma@harderwijk.nl of telefoonnummer 0341 411 397.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Harderwijk,



de heer M. Krijgsman
loco-secretaris



de heer J. Joon
burgemeester